

## 【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21年10月28日  
【計算期間】 第8期 自 平成21年2月1日  
至 平成21年7月31日  
【発行者名】 ジャパン・シングルレジデンス投資法人  
【代表者の役職氏名】 執行役員 曽我 彰彦  
【本店の所在の場所】 東京都港区麻布台一丁目7番2号  
神谷町サンケイビル9階  
【事務連絡者氏名】 ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社  
財務企画部長 戸田 裕久  
【連絡場所】 東京都港区麻布台一丁目7番2号  
神谷町サンケイビル9階  
【電話番号】 03-4412-1040  
【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	単位	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月		平成18年1月	平成18年7月	平成19年1月	平成19年7月	平成20年1月
営業収益	千円	1,045,500	1,082,328	1,140,110	1,591,141	1,753,928
(うち不動産賃貸事業収益)	千円	(1,045,500)	(1,082,328)	(1,128,731)	(1,554,079)	(1,753,928)
営業費用	千円	523,860	590,486	598,465	803,580	910,324
(うち不動産賃貸事業費用)	千円	(379,687)	(435,272)	(434,009)	(601,377)	(667,862)
営業利益金額	千円	521,639	491,842	541,645	787,560	843,604
経常利益金額	千円	356,858	407,923	397,985	564,020	590,058
当期純利益金額	千円	355,028	406,919	396,986	573,303	589,033
総資産額	千円	31,842,044	33,899,700	37,825,778	56,072,820	60,302,727
純資産額	千円	17,798,809	17,881,297	17,858,257	27,910,299	27,785,145
出資総額	千円	17,443,780	17,443,780	17,443,780	27,317,380	27,317,380
発行済投資口総数	口	34,111	34,111	34,111	56,111	56,111
1口当たり純資産額	円	521,790	524,209	523,533	497,412	495,181
分配総額	千円	355,027	406,910	396,983	573,286	589,053
1口当たり当期純利益金額	(注1)	円 17,813 (10,426)	11,929	11,638	10,739	10,497
1口当たり分配金額	円	10,408	11,929	11,638	10,217	10,498
(うち1口当たり利益分配金)	円	(10,408)	(11,929)	(11,638)	(10,217)	(10,498)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	(注2)	% 1.5	1.2	1.1	1.2	1.0
(年換算)	(注11)	% (2.6)	(2.5)	(2.2)	(2.4)	(2.0)
自己資本利益率	(注3)	% 2.0	2.3	2.2	2.5	2.1
(年換算)	(注11)	% (3.6)	(4.6)	(4.4)	(5.1)	(4.2)
期末自己資本比率	(注4)	% 55.9	52.7	47.2	49.8	46.1
配当性向	%	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0
当期減価償却費	千円	204,913	202,886	221,463	296,593	334,918
当期資本の支出額	千円	100	9,803	23,140	33,717	42,593
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注5)	千円 870,725	849,942	916,185	1,249,295	1,420,984
1口当たりFFO (Funds from Operation)	(注6)	円 16,415	17,877	18,130	15,503	16,466
FFO (Funds from Operation) 倍率	(注7)	倍 15.0	11.2	12.9	15.3	10.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注8)	倍 12.2	11.4	7.5	6.8	5.5
金利償却前当期純利益金額	千円	640,327	690,532	754,683	1,059,081	1,168,417
支払利息	千円	52,447	60,528	101,152	156,474	211,656
有利子負債総額	千円	13,380,000	15,380,000	19,266,151	27,099,558	31,449,558
期末総資産有利子負債比率	(注9)	% 42.0	45.4	50.9	48.3	52.2
当期運用日数	(注10)	日 203	181	184	181	184

期	単位	第6期	第7期	第8期
決算年月		平成20年7月	平成21年1月	平成21年7月
営業収益	千円	1,861,882	1,794,964	1,776,256
(うち不動産賃貸事業収益)	千円	(1,861,882)	(1,794,964)	(1,776,256)
営業費用	千円	1,016,240	994,852	1,017,197
(うち不動産賃貸事業費用)	千円	(747,904)	(721,846)	(750,735)
営業利益金額	千円	845,641	800,111	759,058
経常利益金額	千円	495,032	315,412	252,366
当期純利益金額	千円	494,011	314,371	251,330
総資産額	千円	60,177,374	59,499,886	59,248,077
純資産額	千円	27,737,441	27,528,599	27,493,766
出資総額	千円	27,317,380	27,317,380	27,317,380
発行済投資口総数	口	56,111	56,111	56,111
1口当たり純資産額	円	494,331	490,609	489,988
分配総額	千円	494,001	314,389	251,321
1口当たり当期純利益金額 (注1)	円	8,804	5,602	4,479
1口当たり分配金額	円	8,804	5,603	4,479
(うち1口当たり利益分配金)	円	(8,804)	(5,603)	(4,479)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(一)	(一)	(一)
総資産経常利益率 (注2)	%	0.8	0.5	0.4
(年換算) (注11)	%	(1.6)	(1.0)	(0.9)
自己資本利益率 (注3)	%	1.8	1.1	0.9
(年換算) (注11)	%	(3.6)	(2.3)	(1.8)
期末自己資本比率 (注4)	%	46.1	46.3	46.4
配当性向	%	99.9	100.0	99.9
当期減価償却費	千円	351,138	351,361	352,485
当期資本の支出額	千円	31,529	47,078	35,927
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5)	千円	1,465,115	1,424,480	1,378,005
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注6)	円	15,062	11,864	10,761
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注7)	倍	7.4	2.0	5.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注8)	倍	4.3	3.4	3.3
金利償却前当期純利益金額	千円	1,185,521	1,147,011	1,107,630
支払利息	千円	273,418	339,344	330,990
有利子負債総額	千円	31,437,521	30,965,000	30,812,000
期末総資産有利子負債比率 (注9)	%	52.2	52.0	52.0
当期運用日数 (注10)	日	182	184	181

(注1) 1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数（第1期：19,930口、第2期：34,111口、第3期：34,111口、

第4期：53,381口、第5期：56,111口、第6期：56,111口、第7期：56,111口、第8期：56,111口）で除することにより算出しています。なお、第1期は平成17年7月13日より実質的に資産運用を開始しているため、平成17年7月13日を期首とみなした日数加重平均投資口数（34,052口）により算定した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しています。

(注2) 総資産経常利益率=経常利益金額／((期首総資産額+期末総資産額)÷2)×100（小数第2位を四捨五入して記載しています。）。

なお、第1期は平成17年7月13日より実質的に資産運用を開始しているため、平成17年7月13日を期首とみなして計算しています。

(注3) 自己資本利益率=当期純利益金額／((期首純資産額+期末純資産額)÷2)×100（小数第2位を四捨五入して記載しています。）。

なお、第1期は平成17年7月13日より実質的に資産運用を開始しているため、平成17年7月13日を期首とみなして計算しています。

(注4) 期末自己資本比率=期末純資産額／期末総資産額×100（小数第2位を四捨五入して記載しています。）

- (注5) 貸貸NO I = 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6) 1口当たりFFO = (当期純利益金額 + 当期減価償却費) / 発行済投資口総数 (小数点以下を切り捨てて記載しています。)
- (注7) FFO倍率 = 各期末投資口価格 (第1期末: 445,000円、第2期末: 407,000円、第3期末: 465,000円、第4期末: 479,000円、第5期末: 329,000円、第6期末: 223,500円、第7期末: 48,000円、第8期末: 109,000円) / 年換算後1口当たりFFO (小数第2位を切り捨てて記載しています。)
- (注8) デット・サービス・カバレッジ・レシオ = 金利償却前当期純利益金額 / 支払利息 (小数第2位を四捨五入して記載しています。)
- (注9) 期末総資産有利子負債比率 = 期末有利子負債総額 / 期末総資産額 × 100 (小数第2位を四捨五入して記載しています。)
- (注10) 本投資法人における第1期の計算期間は平成17年2月16日から平成18年1月31日までの350日間ですが、本投資法人の第1期の実質的な資産運用期間は平成17年7月13日からの203日間となります。
- (注11) (年換算) は、運用期間を各期の実質的な運用日数 (第1期: 203日、第2期: 181日、第3期: 184日、第4期: 181日、第5期: 184日、第6期: 182日、第7期: 184日、第8期: 181日) とし、1年間を365日として計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注12) 記載した数値は、特に記載しないかぎりいずれも記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注13) 営業収益等には消費税等は含まれていません。

## ② 事業の概況

### (イ) 当期 (第8期 (平成21年7月期)) の概況

#### a. 本投資法人の主な推移

ジャパン・シングル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 (昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。) (以下「投信法」といいます。) に基づき、わが国初めてのシングルレジデンス (シングルマンション (主たる用途が単身者用である居住施設をいいます。以下同じです。) 、サービスアパートメント (建物の主たる用途が単身者向けの家具付居住施設であって週・月単位で利用できるものをいいます。以下同じです。) 及び宿泊特化型ホテル (ホテル部分の売上のうち、宿泊売上が70%以上を占めるホテルをいいます。以下同じです。) の総称とします。以下同じです。) に特化した投資法人として平成17年2月16日に設立され、同年7月13日にその発行する投資証券 (以下「本投資証券」といいます。) (注) を株式会社東京証券取引所 (以下「東京証券取引所」といいます。) 不動産投資信託証券市場に上場 (コード番号8970) しました。増加傾向にある単身者の多様化するニーズに応え、安定的な収益の確保と中長期にわたる運用資産の成長を実現することをコンセプトに、本投資法人は、いずれも信託受益権として、上場直後に17物件を取得し、その後第1期から第5期にかけて合計28物件を追加取得する一方、第3期、第4期においては各1物件の売却を行っています。当期末においての保有物件は、シングルマンション39物件、宿泊特化型ホテル4物件の合計43物件までに至っています。

(注) 本投資法人の投資口は、振替投資口 (社債、株式等の振替に関する法律 (平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。) 第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。) です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります (振替法第226条、第227条)。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する本投資証券についての記載は、本振替投資口を含むものとします。

#### b. 当期の運用実績

アメリカのサブプライムローン問題に端を発した世界的金融環境の混乱から、国内経済においても設備投資をはじめとする企業活動分野から個人消費の分野まで、不透明感が存在しています。設備投資指標や株式市場においては、回復の兆しが見えつつありますが、

個人消費分野については、引き続き低迷が続いています。

国内不動産投資市場全般においては、サブプライムローン問題に起因する投資家のリスク許容度の見直しや経済成長の鈍化懸念による不動産に対するリスクプレミアムは下げ止まりが見受けられますが、不動産投資市場環境は、引き続き不透明感が存在します。また国内金融市場においては、金融機関の融資姿勢の二極化現象もあり、需給バランスが崩れている傾向が見受けられます。

本投資法人においては、資金調達環境の悪化などもあり、当期においても新規物件の取得には至っていません。そのため、本投資法人の保有資産は、前期から横這いで推移しています。当期末現在における本投資法人の保有資産は、シングルマンション39物件（建物の一部がサービスアパートメントとして使用されている1物件を含みます。）及び宿泊特化型ホテル4物件となり、取得価格の総額は56,591百万円、総賃貸可能面積は90,230.43m<sup>2</sup>となっています。

保有資産の稼働状況については、ポートフォリオ全体での期中平均稼働率が90.84%という結果となりました。経済環境の不透明感もあり、新規入居者の獲得が退去者数をカバー出来ず、稼働率が当初想定より3%強低下したことから、賃貸事業収入の減少となってしまっています。

外部成長が見込めない環境においては、内部成長に注力すべきと考えており、中長期的な資産価値の維持・向上を目的としたバリューアップ投資については、引き続き積極的に行ってています。当期においては、本投資法人保有資産の中でシングルレジデンス丸の内において、エントランス周りやエントランスホールのバリューアップ工事を行い、資産価値の維持・向上に努めています。そのほか、ブランド戦略の一環である「健康（Health）」と「セキュリティ（Security）」をキーワードに保有資産の入居者に安心で快適な居住空間を提供するため、防犯カメラの新增設や防犯カメラモニターの交換などによる「セキュリティ（Security）」の充実や住戸床のフローリング化、温水洗浄便座の設置などを行い、資本的支出として35百万円を計上しています。

#### c. 資金調達の概要

本投資法人は、借入金の返済期日到来に伴い平成21年3月に6,130百万円、平成21年7月に16,692百万円の新規借入（借換）を行っています。また、自己資金により、100百万円の約定返済を行っています。借入金の借換にあたっては、国内金融市場の悪化等もあり、資金調達コストの増加が見られます。

この結果、当期末における借入金の残高は30,812百万円（うち1年以内返済長期借入金13,600百万円を含みます。）、総資産に占める有利子負債の比率は52.0%となっています。

#### d. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、当期の実績として、営業収益1,776百万円（前期比1.0%減）、営業利益金額759百万円（前期比5.1%減）、経常利益金額252百万円（前期比20.0%減）、当期純利益金額251百万円（前期比20.1%減）を計上しました。

分配金については、本投資法人の規約第36条（金銭の分配の方針）の規定に従い、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の全額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4,479円としました。

### （ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題

#### a. 運用全般に関する見通し

サブプライムローン問題に端を発した世界的金融環境の混乱による世界経済や国内経済

の減速懸念リスクは縮小しつつあり、持ち直しの兆しが見られますが、不透明感が払拭されるまでには至っていません。先行きの不透明感や可処分所得の減少などから、個人消費において、いわゆる「財布のヒモ」を厳しくする傾向が続くものと考えます。

「財布のヒモ」を厳しくしている環境においては、賃貸住宅の賃料に対して、個々人が妥当と考える賃料目線も下がっている傾向が見られる一方、賃貸住宅需要においては、地方圏からの人口流入もあり、東京都特別区部及び政令指定都市において引き続き単独世帯数の増加が見込まれ、シングルレジデンスに対する需要は堅調な推移を辿ることが予想されます。東京都特別区部及び政令指定都市の一部の地域においては、サービスアパートメントや家具付の住宅等、従来の賃貸住宅を発展させた付加価値へのニーズが増加傾向にあるなど、単身者のライフスタイルの多様化が進展しています。一方で、単身者向け賃貸住宅の供給も増加傾向にありますが、テナント満足度の高いシングルマンションの供給は未だ不十分な状況です。このような状況下、本投資法人は、今後においても、物件の設備・仕様、運営管理等の面において、より一層の差別化を図り、保有物件の中長期的な競争力を維持していくことが重要であると考えます。

b. 今後の運用方針について

i. 外部成長戦略

本投資法人は、金融環境が好転するまでは、新規物件の取得については、慎重な姿勢で臨みます。

一方で、ポートフォリオクオリティの維持・向上を推進するため、不動産市場動向、収益性の見直し及びポートフォリオの構成状況等を勘案し、保有資産の入替については適宜検討を行っていきます。

ii. 内部成長戦略

本投資法人は、その保有する物件のプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）が培ったデータベース及び情報ネットワークを駆使することにより、多様化する単身者のニーズや賃貸マーケット動向を迅速に把握し、きめ細やかなPMを行い、これにより本投資法人の保有資産各物件の稼働率及び賃料の維持・向上を図ることが可能になると想っています。また、本投資法人は、下記の施策により稼働率及び収益力の維持・向上を目指します。

1. 住戸床のフローリング化による、入退居時の原状回復コストの削減。
2. 各住戸への温水洗浄便座の設置による、入居者の満足度向上。
3. PM会社が入居者に提供する「レジデンシャル・サポート・サービス」の加入促進による、入居者への利便性、快適性の向上。

また収益力向上のため、賃貸マーケットの動向を把握した上で募集賃料の設定柔軟化による賃料収入の向上をはじめ、建物管理費用などの固定費用の見直しによるコスト削減も図っていきます。また、入居者に対し、入居者ニーズの把握及び満足度の調査のためのアンケート調査なども行い、解約率の抑制に繋がるような方策を検討、実施していくことが必要と考えています。

さらに保有資産の修繕・改修工事については、物件毎の競争力や設備水準などを勘案し、中・長期的な資産価値の維持・向上を図るために、バリューアップ投資を引き続き積極的に行っていきます。

### iii. ブランド戦略

本投資法人は、ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）がブランド戦略として、「シングルレジデンス／Single-residence」という商標を平成17年11月11日付で商標登録したことに伴い、本投資法人の保有資産に係る物件の名称について、「シングルレジデンス／Single-residence」への統一を推進しています。当期末現在の保有資産に係るシングルマンション39物件のうち36物件が「シングルレジデンス／Single-residence」を冠した名称となっており、名称変更可能物件全てにおいて、名称変更が完了しています。

また、本投資法人は、ブランド戦略の一環として、「健康（Health）」と「セキュリティ（Security）」をキーワードに入居者に安心で快適な居住空間を提供するため、入居者に対する健康医療相談サービス「シングルレジデンス・メディカルサポート24」の提供を行うとともに、引き続き、防犯カメラの新增設などのセキュリティ設備の充実を図っていきます。

### iv. 財務戦略

本投資法人は、平成21年10月に合計172億円、平成22年3月に136億円の借入金の返済期日を迎えることとなります。金融機関の融資姿勢が慎重となっている環境下において、借換に向けて取引金融機関との安定的な取引関係の維持・強化に努めています。

また、本投資法人の資金調達コストが増加しつつある中、資金調達コストを低減させることが出来るような資金調達を行わねばならないと考えています。併せて、借入期間の長期化や返済期日の分散化も図りつつ、借換リスクを低減させ、必要に応じて借入先の拡充なども行い財務の健全化を図っていきます。

総資産に対する借入金（敷金相当額及び投資法人債による負債金額を含みます。）残高の割合（以下「LTV」といいます。）については、適切な水準を維持した運用を行っていきます。

#### （ハ） 決算後に生じた重要な事実

該当事実はありません。

#### （二）参考情報

平成21年8月28日開催の本資産運用会社取締役会において、下記のマスターリース会社兼プロパティマネジメント委託先（以下「ML兼PM会社」といいます。）の変更が決議されました。

#### ML兼PM会社の変更（平成21年10月1日付）

物件番号	物件名称	現ML兼PM会社	新ML兼PM会社
M-4	ラ・レジデンス・ド・白金台	株式会社アパマン ショップサブリース	株式会社東急コミュニティ
M-7	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	株式会社アパマン ショップサブリース	日本ハウズイング株式会社

## (2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

### ① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標として、主として後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行います（規約第28条）。

### ② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、本投資法人の資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

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

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

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

投資法人は、規約に定める額を限度として、借り入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することができます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

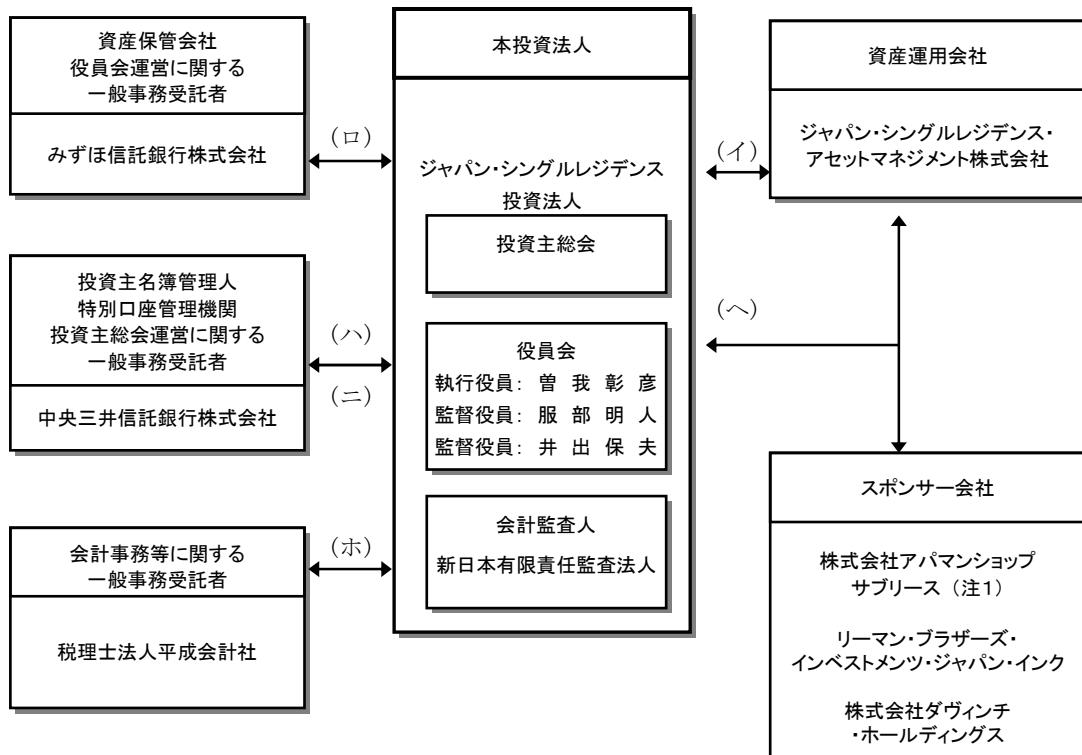
投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 及び(2) 投資対象」をご参照下さい。

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、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等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 本投資法人の仕組図



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 資産保管業務・役員会運営事務委託契約

(ハ) 投資主名簿等管理人委託契約

(二) 特別口座の管理に関する契約

(ホ) 会計事務等に関する業務委託契約

(ヘ) 基本協定書 (注 2)

(注1) 株式会社インボイスRMは、平成21年2月1日付で株式会社アバマンショッピングサプライース（以下「アバマンショッピングサブリース」ということがあります。）に商号変更しました。以下、本書において新商号により記載しています。

(注2) 基本協定書は、各スponサー会社と本投資法人及び本資産運用会社の間で、それぞれ締結されています。

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内容

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	ジャパン・シングル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	ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社	<p>本投資法人との間で平成17年2月16日付の資産運用委託契約(変更済)を締結しました。</p> <p>投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。</p> <p>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です。</p>
資産保管会社 役員会運営に関する 一般事務受託者	みずほ信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成17年2月16日付の資産保管業務・役員会運営事務委託契約を締結しました。</p> <p>投信法上の資産保管会社(投信法第208条第1項)として、同契約に基づき、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。</p> <p>また、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第4号)として、同契約に基づき、本投資法人の役員会の運営に関する事務を行います。</p>
投資主名簿管理人 特別口座管理機関 投資主総会運営に関する 一般事務受託者	中央三井信託銀行株式会社	<p>平成21年1月5日付で本投資法人との間で投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約をそれぞれ締結しました。</p> <p>投信法上的一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号、第4号及び第6号、同法施行規則第169条第2項第1号及び第3号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。)として、投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき①投資主名簿に関する事務、②投資口の発行に関する事務、③投資主総会の運営に関する事務、④投資主に対する分配金の支払に関する事務及び⑤投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。</p>
会計事務等に関する 一般事務受託者	税理士法人平成会計社	<p>本投資法人との間で平成17年2月16日付の会計事務等に関する業務委託契約を締結しました。</p> <p>投信法上的一般事務受託者(投信法第117条第5号及び第6号、同法施行規則第169条第2項第6号及び第7号)として、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納税に関する事務等を行います。</p>

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の概要
スポンサー会社	株式会社アパマンショップ サブリース リーマン・プラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インク (注) 株式会社ダヴィンチ・ホールディングス	平成17年6月3日付で株式会社アパマンショップサブリース及びリーマン・プラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インクのそれぞれと本投資法人及び本資産運用会社との間で「基本協定書」を締結しました。また、平成18年10月31日付で株式会社ダヴィンチ・ホールディングスと本投資法人及び本資産運用会社との間で「基本協定書」を締結しました。（以下、かかる役割において、株式会社アパマンショップサブリース、リーマン・プラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インク及び株式会社ダヴィンチ・ホールディングス各社を個別に又は総称して「スポンサー会社」といいます。） 基本協定書の概要は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ① 投資方針 (ハ) スポンサー会社との協働体制」をご参照下さい。

(注) リーマン・プラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インクは米国法人であり、平成20年9月に連邦破産法第11条を申請したリーマン・プラザーズ・ホールディングズ・インクが間接的に支配している会社です。リーマン・プラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インクは、本投資法人のスポンサーであるほか、資産運用会社であるジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社に出資を行なっており、リーマン・プラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インク以外のスポンサー2社及び本資産運用会社間において、資産運用会社株式の保有割合について検討しています。本投資法人のスポンサーとしてのリーマン・プラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インクの今後の状況に動きがありましたら、判明次第開示します。

(4) 【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

(イ) 機関の内容

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

a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。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を除き、投資主総会に出席した投資主の議決権の過半数をもって行われます（規約第11条第1項）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）（規約第11条第2項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第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」）。かかる規約中に定められた資産運用の方針及び基準を変更する場合には、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都各区内として、原則として2年に1回以上開催されます（規約第9条第1項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、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、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行われます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第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）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができないこと並びにその場合には当該執行役員及び監督役員の数は役員会の構成員の数並びに出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法（投信法第115条の6第1項）に定める当該執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、上記責任を法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるとしています（規約第20条）。

c. 会計監査人

本投資法人は、投資主総会の決議によって新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています（投信法第96条第1項、規約第25条）。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）。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規則において、役員会を3か月に1回以上開催することと定め

ており、実際の運営においては、1か月に1回以上の頻度で役員会を開催しています。本投資法人の役員会においては、執行役員及び監督役員のほか、本資産運用会社の代表取締役社長、各部長及びコンプライアンス・オフィサーが出席の上、監督役員が日々の業務執行状況について執行役員及び本資産運用会社から報告を受けることにより、執行役員の業務執行についての監督機能、牽制機能を働かせています。本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士1名、不動産金融アナリスト1名の計2名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験や深い見識を基に、執行役員の日々の職務執行に関し、様々な見地から監督業務を遂行しています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員及び本資産運用会社から資産運用、コンプライアンス及びリスク管理に関する事項について報告を受けています。また、会計監査人は、毎決算期毎に本投資法人の計算書類の監査を行い、本投資法人に対し、監査報告書を提出することに加え、その監査において執行役員の職務執行の不正や法令違反を発見した場合には、その事実を監督役員に報告する職務を担っています。

(二) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

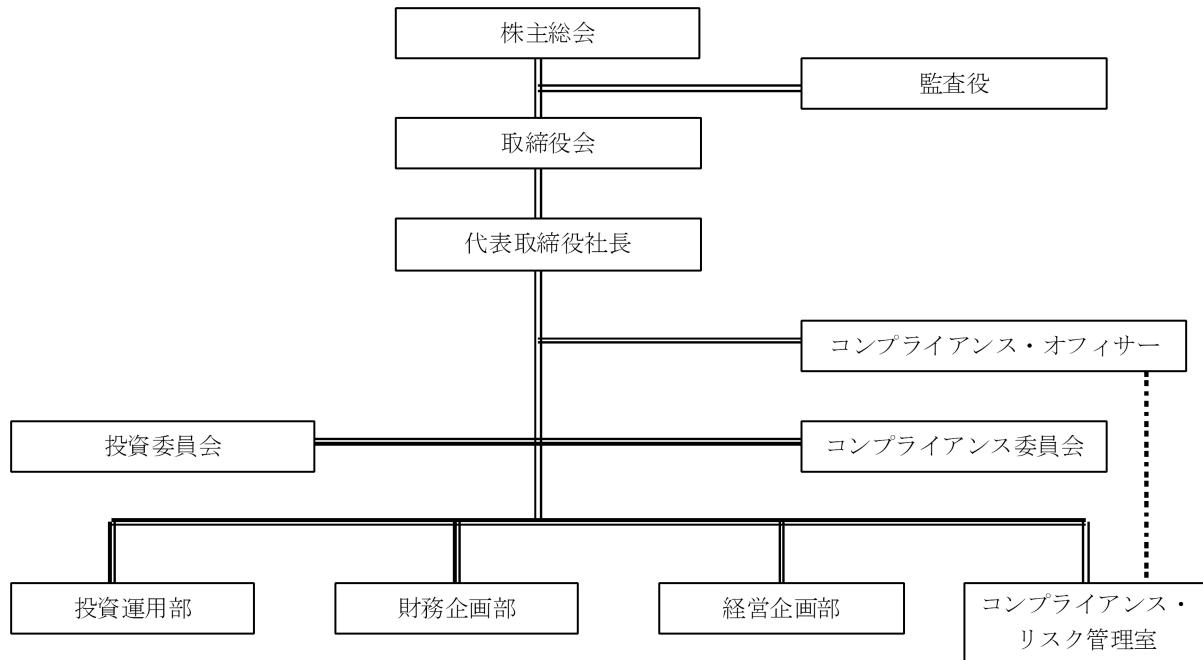
本投資法人の関係法人のうち、特に資産の運用に係る業務を委託する本資産運用会社については、本資産運用会社の利害関係人との不動産等の取得及び処分、本資産運用会社の定める資産運用規則の改廃及びその他本資産運用会社の求める利害関係人に関する方針・規則・規程等の改廃等を行うには本投資法人の役員会の承認を要するものとされているほか、本資産運用会社の代表取締役社長、各部長及びコンプライアンス・オフィサーが本投資法人の役員会に出席し、本投資法人の資金調達に関する事項、資産の運用管理状況、資産の運用リスクの状況等を報告するものとされています。

また、本投資法人は、他の業務を委託する関係法人についても、必要があれば、その運営状況について、本資産運用会社から役員会において報告を受けることにより、各関係法人に対する管理を行っています。

② 投資法人の運用体制

上記の通り、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。  
本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。

## 資産運用会社組織図



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、投資運用部、財務企画部、経営企画部、コンプライアンス・リスク管理室及びコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌されます。

また、本資産運用会社は、資産の運用に関する審議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

(イ) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下の通りです。

部署名	分掌業務
投資運用部	<p>本投資法人の資産運用に関する以下の業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運用ガイドライン（運用方針）案及び改定案の作成</li> <li>・運用資産の取得及び売却</li> <li>・運用資産の貸貸及び管理</li> <li>・運用資産の運用状況の調査及び評価</li> <li>・運用実績の取りまとめ及び情報開示</li> <li>・投資対象物件の調査及び評価</li> <li>・不動産市場の調査及び分析</li> </ul>
財務企画部	<p>本投資法人の資産運用に必要な資金調達及び資金運用に関する以下の業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運用ガイドライン（財務方針）案及び改定案の作成</li> <li>・資金の調達</li> <li>・余資の運用</li> <li>・I R方針の作成及び改定</li> <li>・I Rの実施</li> <li>・会計及び税務に関する業務</li> </ul>
経営企画部	<p>本資産運用会社全体の経営に関する以下の業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・システム及びオペレーションに関する業務</li> <li>・監督官庁及び業界団体との窓口業務</li> <li>・人事、総務、経理及び法務に関する業務</li> <li>・苦情処理の窓口業務</li> </ul>
コンプライアンス・リスク管理室	<p>法令遵守及びリスク管理に関する以下の業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・関係法令、社内規程・規則の遵守に関する業務</li> <li>・リスク管理に関する業務</li> <li>・内部監査に関する業務</li> </ul>
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令遵守規程及びコンプライアンス・マニュアルの作成及び改定の立案</li> <li>・コンプライアンス・プログラム案の作成とプログラムの進捗管理</li> <li>・法令遵守に関する教育及び啓蒙に関する計画の策定及び実行</li> <li>・法令遵守に関する判断</li> <li>・法令遵守状況に関する情報の収集及び対応策の検討並びに関係者への報告</li> <li>・法令遵守に関する問題がある場合の関係者への改善指示</li> <li>・法令遵守違反等発生時の調査及び事後対策の検討並びに関係者への指示</li> <li>・関係当局及び外部専門家（弁護士、外部監査人等）への対応</li> <li>・内部監査計画の作成、内部監査の実施、結果報告及び指摘事項等への対処状況の追跡調査、確認</li> <li>・資産運用委託契約により本資産運用会社が受託する資産運用業務におけるリスク管理に関連する全事項の取締役会への報告及び協議の要請</li> <li>・リスク管理について取締役会にて協議された事項の追跡調査、その実施状況の取締役会への定期報告</li> </ul>

(ロ) 委員会

本書の日付現在、本資産運用会社に設定されている委員会及びその概要は以下の通りです。

a. 投資委員会

委員	代表取締役（委員長）、各部長、コンプライアンス・オフィサー及び必要に応じて招聘される社外の専門家
業務内容	以下の事項に関する資産運用の観点からの審査及び決議 <ul style="list-style-type: none"><li>・運用ガイドラインの作成及び改定</li><li>・運用資産の取得及び売却</li><li>・重要な関係人（注1）の選定及び改定</li><li>・その他意思決定及び業務運営に関する事項（注2）</li></ul>
審議方法等	投資委員会委員長を含む構成員の4分の3以上の出席のもと全会一致で決議を行います。ただし、コンプライアンス・オフィサーと社外の専門家は、議決権を有しません。

(注1) PM会社、資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人をいいます。

(注2) 具体的な投資基準、投資対象不動産についての経済的・物理的・法務的精査（以下「デュー・デリジェンス」といいます。）の基準、管理・運営方針、付保方針及び売却方針の策定を含みますが、これらに限定されません。

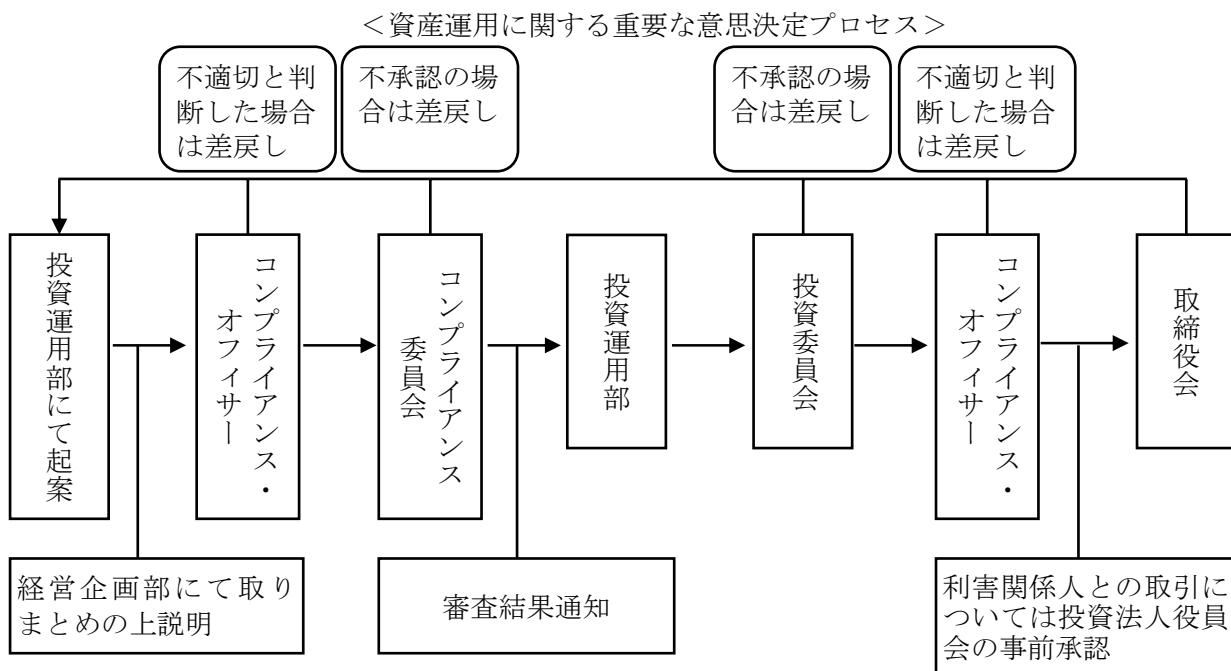
b. コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役社長、常勤取締役、各部長、監査役及び過去に本資産運用会社又は本資産運用会社の株主の取締役、監査役又は従業員であったことのないコンプライアンス関係に造詣の深い専門家（弁護士又は会計士等）
業務内容	以下の事項に関するコンプライアンスの観点からの審議及び決議 <ul style="list-style-type: none"><li>・運用ガイドラインの作成及び改定</li><li>・運用資産の取得及び売却</li><li>・重要な関係人（注1）の選定及び改定</li><li>・利害関係人との取引</li><li>・その他意思決定及び業務運営に関する事項（注2）</li></ul>
審議方法等	コンプライアンス・オフィサー及び社外専門家を含む構成員の4分の3以上の出席のもと全会一致で決議を行います。

(注1) PM会社、資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人をいいます。

(注2) 具体的な投資基準、デュー・デリジェンスの基準、管理・運営方針、付保方針及び売却方針の策定を含みますが、これらに限定されません。

### ③ 投資運用の意思決定機構



#### (イ) 本投資法人の資産の運用に係る運用ガイドラインの決定を行う社内組織に関する事項

資産の運用に係る運用ガイドラインの決定（改定も含みます。）は、以下の各手続を順に経て行われます。

- 投資運用部にて運用ガイドライン案（改定案を含みます。以下同じです。）を作成し、財務企画部は資金調達及び余資の運用の観点から、経営企画部はコンプライアンスの観点から、投資運用部との協議に参加し、経営企画部がこれを取りまとめます。
- 経営企画部は、協議内容をコンプライアンス・オフィサーに説明します。
- 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への付議の適否を判断の上、適切と判断した場合には付議します。  
なお、コンプライアンス・オフィサーは、運用ガイドライン案をコンプライアンス委員会に付議することが適切でないと判断した場合、その理由を付して運用ガイドライン案を投資運用部に差し戻すものとし、投資運用部は、これを再検討します。
- コンプライアンス委員会の承認を得た場合、投資運用部は、運用ガイドライン案にコンプライアンス委員会の審査結果及び意見を反映させ、コンプライアンス委員会からの結果通知とともに運用ガイドライン案を投資委員会に付議します。  
なお、コンプライアンス委員会は、審議の結果、運用ガイドライン案の投資委員会への付議を認めない場合、投資運用部に差し戻すものとします。
- 投資委員会の承認を得た場合、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承認内容と投資委員会の承認内容の整合性を含めコンプライアンスの観点から再度検討し、その上で問題がないものと判断した場合は、運用ガイドライン案を取締役会に付議します。  
なお、投資委員会で承認されなかった場合、及びコンプライアンス・オフィサーが、検討の結果、取締役会への付議を不適当と判断した場合、運用ガイドライン案は、投資運用部に差し戻されます。
- 取締役会の承認を得て決定します。

(ロ) 本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

■ 資産運用管理計画に関する事項

本資産運用会社は、運用ガイドラインに従って、中期資産運用管理計画書及び年度資産運用管理計画書を作成し、運用資産の運用・管理に係わる基本方針を定めます。審議及び決定のプロセスは上記(イ)と同様です。

年度資産運用管理計画書は各営業期間毎に一度、中期資産運用管理計画書は一年に一度、見直しを行うこととしますが、各資産運用管理計画書期間中に変更すべき事由が生じた場合、取締役会は、投資運用部に対し変更計画書の作成を指示し、以後は各資産運用管理計画書の策定と同様の手続で決議されます。

投資運用部は、取締役会で決定された計画書に従って、資産の管理及び運用を行います。

■ 運用資産の取得及び売却に関する事項

資産の取得に関しては、各物件について投資運用部において定められた手続に従いデュー・デリジエンスを行い、投資適格物件を選定の上、上記(イ)記載のプロセスで審議し、決定されます。

資産の売却に関しても、上記(イ)記載のプロセスで審議し、決定されます。

なお、利害関係人と取引を行う場合には、コンプライアンス・オフィサーは、取締役会への付議の前に予め本投資法人の役員会の承認を得なければならないものとされています。利害関係人とは、投信法上定義されている利害関係人等のほか、資産運用会社の総株式の議決権の10%以上を保有する株主（以下「利害関係株主」といいます。）、その関係会社及びその役員等をいいます。詳細は、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) 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。

④ 投資運用に関するリスク管理体制

本投資法人の資産の運用に係る業務を行う本資産運用会社においては、リスク管理規程を定め、投資リスクを含む様々なリスクを把握・管理し、その具現化を防止するための体制を構築しています。具体的には、コンプライアンス・オフィサーをリスク管理担当者とし、コンプライアンス委員会をリスク管理統括組織として、各種リスクの状況を把握し対応策を策定とともに、定期的に取締役会へ報告します。同時に、本資産運用会社は法令順守規程やコンプライアンス・マニュアルをはじめとする各種社内規則を定めており、役職員の行動基準や服務規律を明確にし、法令遵守の徹底やコンプライアンス意識の高揚を図ることなどにより、さまざまなリスクに対応する体制を構築しています。

一方、本資産運用会社は、資産運用に関しては運用ガイドラインを策定し、地域別分散投資やタイプ別のポートフォリオ構成比率などに一定の制限を定めています。同時に、タイプ別に投資対象地域や投資額、築年数、耐震性、権利関係、テナント比率、構造などの資産選定基準を設けている他、PM会社選定基準を含めた資産管理・運営方針や付保方針を定めることなどにより各種の投資リスクを管理しています。

また、本資産運用会社は、資産運用規則などの社内規則において、運用体制や運用意思決定プロセスを明示しています。資産運用や財務方針に関する重要事項の決定や利害関係人との取引などについては、本資産運用会社のコンプライアンス委員会、投資委員会において綿密な審議を行い、その後本投資法人の役員会の承認を得た後に、本資産運用会社の取締役会で決議することが定められているなど、コンプライアンスやリスク管理の観点からも所定の牽制機能を備えた体制が構築されています。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	27, 317, 380, 950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	56, 111口

最近5年間における出資総額及び発行済総投資口数の増減は、以下の通りです。

年月日	出資額（円）	出資総額（円）	発行投資口数（口）	発行済総投資口数（口）	備考
平成17年2月16日	100, 000, 000	100, 000, 000	200	200	(注1)
平成17年7月12日	17, 159, 147, 500	17, 259, 147, 500	33, 550	33, 750	(注2)
平成17年8月15日	184, 633, 450	17, 443, 780, 950	361	34, 111	(注3)
平成19年2月22日	9, 424, 800, 000	26, 868, 580, 950	21, 000	55, 111	(注4)
平成19年3月26日	448, 800, 000	27, 317, 380, 950	1, 000	56, 111	(注5)

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

(注2) 1口当たり発行価格530, 000円（発行価額511, 450円）にて、資産の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額511, 450円にて、日興シティグループ証券株式会社（現：シティグループ証券株式会社）を割当先とする第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格465, 600円（発行価額448, 800円）にて、資産の取得資金及び短期借入金の返済資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額448, 800円にて、日興シティグループ証券株式会社（現：シティグループ証券株式会社）を割当先とする第三者割当により投資口を追加発行しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

(平成21年7月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数 に対する所有投 資口数の割合 (%)
プロスペクト ジャパン ファンド リミテッド	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	4,976	8.86
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	4,476	7.97
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 506155	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	3,408	6.07
アングロ アイリッシュ バンク コーポ レーション インターナショナル プロス ペクト エピキュア ジェイ リート バ リュー ファンド	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	2,799	4.98
ゴールドマン・サックス・インターナショ ナル	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー	2,795	4.98
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505041	東京都中央区月島四丁目16番13号	2,171	3.86
ビービーエイチ オッペンハイマー クエ スト インターナショナル バリュー ファンド インク	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	1,905	3.39
株式会社沖縄海邦銀行	沖縄県那覇市久茂地二丁目9番12号	1,825	3.25
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	1,637	2.91
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町1番1号	1,571	2.79
合 計		27,563	49.12

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

## 2 【投資方針】

### (1) 【投資方針】

#### ① 投資方針

##### (イ) ポートフォリオ戦略

###### a. 基本方針

本投資法人は、シングルマンションを、主要な投資対象として投資を行い、安定的な収益の確保と中長期にわたる運用資産の成長を目指し、投資主価値の増大を図ります。本投資法人は、主として東京圏、関西圏、中京圏及びその他の政令指定都市に所在するシングルマンションに投資します（投資地域については、後記「(ロ) 投資目的 a. 安定性 ii. 東京圏・地方圏バランス型ポートフォリオ」をご参照下さい。）。

我が国の単独世帯数の増加（後記「b. 背景」をご参照下さい。）を背景に、賃貸用シングルマンションの需要が増大しています。中でも、勤務先の独身者用社宅や寮等の廃止が近年加速していることと相俟って、単身者の居住空間に対するニーズ、即ち、立地、広さ、設備、管理、サービス等の観点から、質の高い運営管理が行われておりかつ設備等が充実した賃貸用シングルマンションの需要が高まっています。シングルマンションの提供に際しては、単身者のライフスタイルの多様化とそれに伴うニーズの多様化を的確に捉え対応することが求められています。

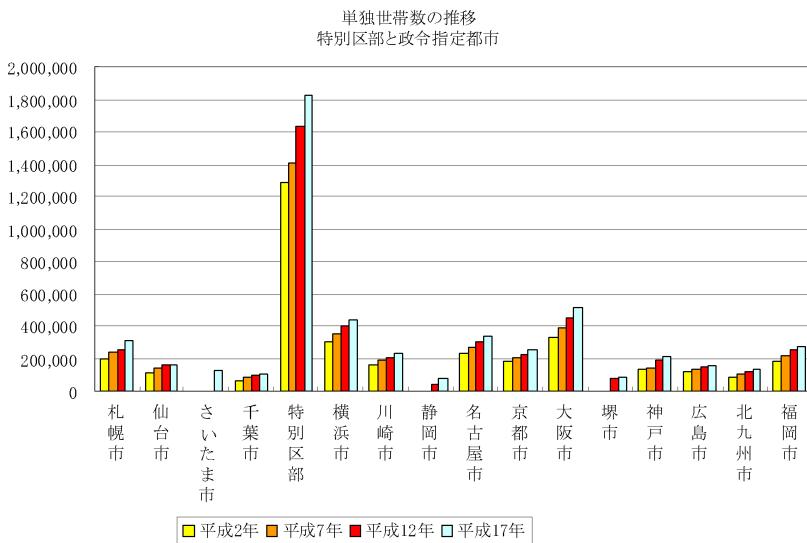
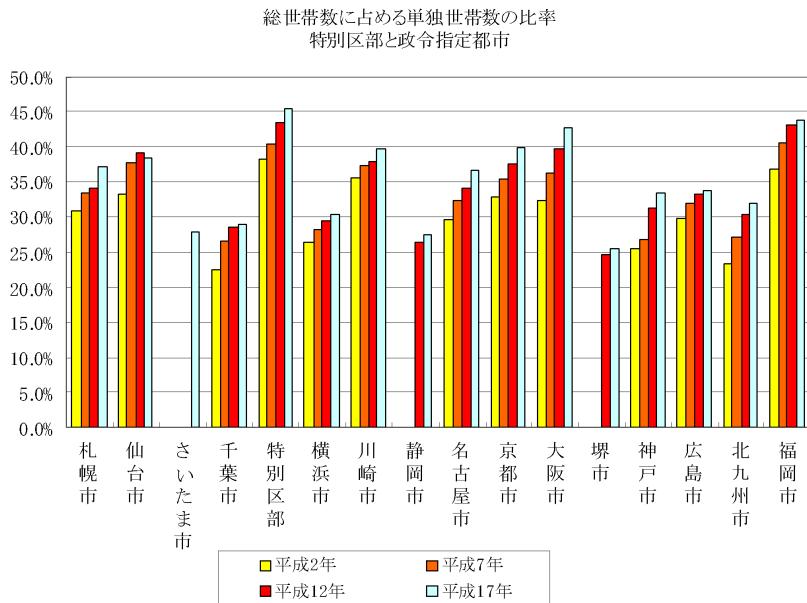
ところが、我が国の不動産マーケットでは、一棟全体を資産として保有し、資産価値を維持しつつ運営管理する方法より、個々に分譲する方法が数多く採用されており、一棟の建物に多数の区分所有者が存在するケースが多く見られます。このような分譲による場合には、中長期的視野に立った建物全体の維持管理や資産価値向上を目的とした修繕等の意思決定を行う管理組合が機能しにくい等の傾向があります。その結果として、単身者層の多様化するニーズに応えるテナント満足度の高い賃貸用シングルマンションの供給は、必ずしも十分ではありませんでした。

そこで、本投資法人は、スポンサー会社の1社であるアパマンショップサブリースのシングルマンションについての豊富な開発実績や、蓄積された運営管理のノウハウを最大限に活用し、中長期的な視野に立ってシングルマンションの取得、保有及び運営管理を行うこととし、高いテナント満足度を獲得し、安定した収益の確保を目指します。また、本投資法人は、シングルマンションの保有者として、その保有するシングルマンション一棟について、PM会社選定基準に従って選別するPM会社を通じて、テナント選定、テナント対応、日々の建物管理、中長期にわたる計画的な修繕等の実施を一括して行い、また周辺相場や物件の特性を勘案した適切な賃料設定を行い、シングルマンションの良質なストックの保有者として、その成長を図っていきます。

本投資法人は、居住空間を日・週・月単位で利用したいというニーズを満たすべく、サービスアパートメント及び宿泊特化型ホテルにも分散投資することにより、収益の安定性と成長性の補完を図ります。

## b. 背景

平成17年総務省国勢調査から明らかなように、我が国における総世帯数に占める単独世帯数は、東京都特別区部、大阪市及び福岡市で40%を上回っており、平成17年当時のその他の政令指定都市においても、25%を超えており、全国的に単独世帯数は増加を続けています。



出所：総務省統計局「国勢調査結果の時系列データ」

(注 1) 上記各グラフは、「国勢調査結果の時系列データ」のうち、「第15表 世帯の家族類型（16区分）別一般世帯数、世帯人員及び親族人員－全国、都道府県、13大都市（平成2年～12年）」における平成2年、平成7年、平成12年の13大都市の世帯数の「総数」及び「単独世帯」数、「第12表 世帯の家族類型（16区分）、親族人員（7区分）別一般世帯数－都道府県、人口20万以上の市（平成12年）」における平成12年の静岡市及び堺市の世帯数の「総数」及び「単独世帯」数、「第13表 世帯の家族類型（16区分）、親族人員（7区分）別一般世帯数－都道府県、人口20万以上の市（平成17年）」における平成17年の15大都市及び堺市の世帯数の「総数」及び「単独世帯」数をもとに計算した「総世帯数」に占める「単独世帯」数の比率及び「単独世帯」数の推移を示したものです。

「総世帯数」とは、国勢調査における「一般世帯」の総数を意味します。国勢調査における「一般世帯」の定義は以下の通りです。1) 住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者（ただし、これらの世

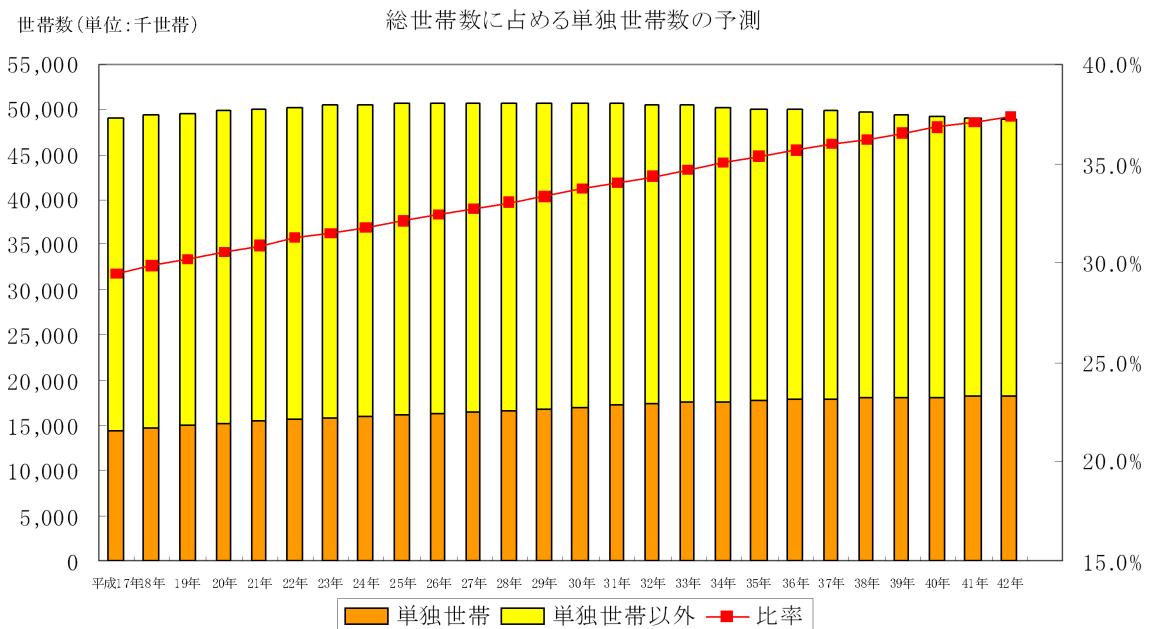
帶と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含めています。）、2）上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋などに下宿している単身者、及び3）会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舎、独身寮などに居住している単身者。

「単独世帯」とは、国勢調査で用いられる一般世帯の家族類型の一種で、「世帯人員が一人の世帯」をいいます。この他の家族類型として、「親族世帯（二人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にある世帯員のいる世帯）」、及び「非親族世帯（二人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にある者がいない世帯）」、の二種類があり、更に親族世帯については、その親族の中で原則として最も若い世代の夫婦とその他の親族世帯員との関係によって、より細かく区分されています。グラフの総世帯数とは、16大都市（平成17年の15大都市に平成18年4月1日に政令指定都市に指定された堺市を加えた都市をいいます。）において、上記「親族世帯」、「非親族世帯」、「単独世帯」を合計した世帯数です。

なお、平成2年、7年、12年の国勢調査における13大都市のうち、特別区部を除いた12の都市は、平成12年の国勢調査時点の政令指定都市と同一です。また、平成17年の国勢調査における15大都市のうち、特別区部を除いた14の都市は、平成17年の国勢調査時点の政令指定都市と同一です。「政令指定都市」とは、地方自治法第252条の19第1項に規定する「政令で指定する人口五十万以上の市」と規定されている都市のことをい、本書の日付現在、平成21年4月1日に政令指定都市に指定された岡山市を含む18市（札幌市、仙台市、新潟市、さいたま市、千葉市、川崎市、横浜市、静岡市、浜松市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市、神戸市、岡山市、広島市、北九州市及び福岡市）が政令指定都市に指定されています。

（注2）「特別区」とは、地方自治法第281条第1項に規定する「都の区」を指し、本書の日付現在、東京都に23存在します。

また、国立社会保障・人口問題研究所による日本の世帯数の将来推計（平成20年3月推計）によれば、我が国の総世帯数は、平成27年を境に減少に転じると予想されていますが、単独世帯数については、一貫して増加を続け、平成42年には総世帯数に占める単独世帯数の割合が37.4%に達することが予想されています。



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

（注）上記グラフは、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）2008（平成20）年3月推計」の結果表1：「世帯の家族類型別一般世帯数、平均世帯人員」より、「一般世帯数」の「総数」、「単独世帯」、及び

「総数」に占める「単独世帯」の「割合」を示したものです。

推計方法の主要な部分は、同研究所「日本の将来推計人口：平成18年12月推計」の中位推計における男女別、5歳階級別人口に、推計された配偶関係と世帯内地位の組合せ別分布を乗じて、男女別、5歳階級別、配偶関係と世帯内地位の組合せ別人口を求めたものです。世帯内地位には「単独世帯」をはじめ5種類のマーカー（推計モデルの対象となる世帯の準拠成員）があり、その大部分は国勢調査の世帯区分と一致します。本推計の出発点となる基準人口は、平成17年国勢調査に調整を加えて得られたもので、その数値をもとに、過去の調査データ等より求めた推移確率と一定の仮定に基づいて将来推計を行っています。

したがって、本推計の前提となっている推移確率や仮定が変化した場合は、現実の単独世帯数の推移は上記グラフと異なる場合があります。

### c. スポンサーによるサポート

本投資法人は、シングルマンションへの需要を狙い、アパマンショップサブリースのシングルマンションを主な対象とした全国的な運営管理能力を活用して、安定収益の確保と投資主利益の最大化を追求します。

また、本投資法人は、シングルマンションの開発実績を有するアパマンショップサブリースのサポートを得て、シングルマンションの取得機会を獲得します。

更に、本投資法人は、アパマンショップサブリースと共に本資産運用会社のスポンサー会社である、リーマン・ブラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インク及び株式会社ダヴィンチ・ホールディングスからも、投資対象となり得るシングルレジデンスの情報の提供を受けます（後記「(ハ) スポンサー会社との協働体制」をご参照下さい。）。

## (ロ) 投資目的

### a. 安定性

#### i. シングルレジデンス特化型ポートフォリオ

本投資法人は、運用資産総額（取得価格ベース）の70%以上をシングルマンションに投資します。また、本投資法人は、用途分散により収益を安定化するため、サービスアパートメント及び宿泊特化型ホテルにも投資することがありますが、その投資に際しては、運営会社への一括賃貸を原則とします。

シングルマンション、サービスアパートメント及び宿泊特化型ホテルの投資比率（取得価格ベース）は以下の通りとします。

タイプ	比率
シングルマンション	70%～100%
サービスアパートメント／宿泊特化型ホテル	0%～30%

## ii. 東京圏・地方圏バランス型ポートフォリオ

本投資法人は、主として、単独世帯数が他地域に比して多く、増加傾向が続いている東京圏（具体的な地域については下表をご参照下さい。）において投資を行います。更に、地方圏（東京圏以外の地域で投資基準に該当する下表記載の地域）においても、単独世帯数の増加が今後も続くと予想され、また、ビジネス及び観光による宿泊特化型ホテルの宿泊需要も安定して存在していると考えられることから、地域分散を図ったポートフォリオを構築するため、投資を行います。各地域への投資比率（取得価格ベース）については、原則として以下の通りとします。

地域	比率
東京圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）	50%～80%
地方圏 （大阪府・兵庫県・京都府） （愛知県） （その他の政令指定都市及び地方主要都市）	20%～50%

（注）地方主要都市においては、宿泊特化型ホテルのみを投資対象とします。

## b. 成長性

### i. 外部成長

本投資法人は、本資産運用会社及びスポンサー会社の有する広範な不動産の開発や売却に関する情報源及び物件探索ノウハウを最大限に活用し、外部成長を図ります。

#### （i）スポンサー会社による情報提供及び物件取得

本投資法人及び本資産運用会社は、各スポンサー会社と基本協定書を締結しており、シングルレジデンスに関する情報の提供を受けます。特に、シングルレジデンスについて多くの開発実績を有するアパマンショップサブリースが保有する物件（開発案件を含みます。）については、本投資法人が購入に関する優先交渉権を保有しています（後記「（ハ）スポンサー会社との協働体制」をご参照下さい。）。

#### （ii）開発業者等との協力関係の構築

本資産運用会社は、スポンサー会社以外の開発業者等との継続的協力関係を構築し、クオリティーの高い新規開発物件を取得することで、投資資産における平均築年数及び賃貸市場での競争力を維持することを目指します。

#### （iii）シングルレジデンス保有会社としてのブランド構築

本投資法人は、単身者のニーズに対応する居住空間を実現する設備・仕様等を備えた物件を取得することにより、ハード面における差別化を図ります。また、本投資法人は、PM会社の厳格な選別に基づき良質なPM業務等を導入することにより、ソフト面でも差別化を図ることで、シングルレジデンスの分野におけるブランド構築を通してプレゼンスを高め、もって投資資産取得機会の拡大を図ることを目指します。

### ii. 内部成長

シングルレジデンスの運営管理においては、膨大な賃貸戸数の効率的賃貸及び会計管理と、高いテナント満足度による稼働率及び賃料水準の維持・向上を両立させることができます。本投資法人は、以下のアパマンショップサブリースのシングルレジデンス運営管理ノウハウを生かすことでこれを実現することを目指します。

#### （i）物件の競争力及び地域の単身者向け賃貸マーケットの特性に合った賃料設定及びテナント募集活動を実施します。

#### （ii）テナントからのクレーム・要望などをデータベースとして蓄積することで迅速な対

応を実現するとともに、情報を共有し日々のPM業務に反映します。

(iii) 建物のリニューアル及び修繕工事については、シングルレジデンスに共通する設備等の工事を複数の物件について一括で発注することにより、コストマネジメントを行います。

本投資法人は、効率的な物件管理・運営を実現するため、幅広いネットワークを有するPM会社にPM業務を発注することを原則とします（後記「② 投資態度（二）管理・運営方針」をご参照下さい。）。

### iii. 保有期間及び開発中の不動産の取得

#### (i) 保有期間

本投資法人は、原則として長期（5年以上をいいます。）の保有を前提として投資資産を取得します。ただし、投資資産の構成のバランスを改善する目的で、中短期（1年以上5年未満）での資産売却を行う場合があります。

#### (ii) 開発案件への投資

本投資法人は、土地を取得して建物を建設することを行いません。ただし、以下の点をすべて満たしている場合には竣工前の物件について売買契約を締結することがあります。

- ・当該案件が本投資法人の投資基準に適合しており、また収支・地域分散等の点において投資方針に合致すると判断されること。
- ・開発リスクが開発業者の負担となっており、完工・引渡しリスクを回避できる内容の売買契約が締結できること。
- ・竣工後速やかにテナントが確保できる見込みがあること。

### c. アパマンショップサブリースのノウハウの活用

本資産運用会社は、アパマンショップサブリースのシングルレジデンス分野における開発及び運営管理についてのノウハウを活用することによって、ポートフォリオの効率的な運営管理とテナント満足度の向上を図ります。

#### i. アパマンショップサブリースについて

スポンサーの一社であるアパマンショップサブリースは、昭和44年の創業以来、主要事業であるシングルマンションの分野で実績を積み上げてきました。アパマンショップサブリースは、企画、開発、賃貸管理、建物管理、長期修繕までを総合的に手がける体制を確立してきました。データベースに集約される情報（賃料、テナントアンケート結果、クレーム内容等）は、いち早く企画・開発及び日々のPM業務に反映され、効率的管理とともに高いテナント満足度を達成することを目指しています。アパマンショップサブリースは、単身者の多様化する居住空間に対するニーズを的確に捉えるとともに、広さ、設備のクオリティ、セキュリティに対するニーズにいち早く対応した商品企画を行う等、常にその先進性で顧客満足度の向上を追求してきました。かかる蓄積されたノウハウを最大限に活用することが本投資法人の重要な内部成長戦略と位置付けられます。

アパマンショップサブリースは、PM能力及びマーケティング能力をさらに強化するため、「ファンド管理部」を新設し、物件毎の運営分析、販促計画の立案及び実行、バリューアップ及びリノベーションの提案、並びに仕様設定等、PM業務を受託した物件の価値を維持向上し、品質の充実を図るための組織体制を構築しています。

## ii. 実績

### ■ 企画・開発実績

アパマンショップサブリースは、平成21年8月末日現在シングルマンションの分野において、合計318棟の企画・開発実績を有しています。単身者のニーズを的確に把握するため、綿密なマーケット調査及びテナントアンケート調査等のリサーチを行い、その結果を企画開発時に反映させることにより、時代の流れをリードするシングルマンションを供給してきました。

現在までに同社が開発を行ってきた物件は、多様化する単身者のニーズを具現化するため、以下のような設備例のうち、各物件の特性に合わせたものを順次取り入れており、シングルマンションのマーケットにおける先駆者となりました。

#### ＜ニーズの多様化への対応＞

- ・25m<sup>2</sup>～35m<sup>2</sup>をメインとした広さの確保
- ・ビルトイン食器洗い乾燥機、浄水器
- ・ドラム式洗濯乾燥機
- ・IHクッキングヒーター
- ・光ファイバーインターネット
- ・デインプルキー
- ・24時間サービスのインフォメーションセンター
- ・カラーTVモニターインターホン
- ・宅配ロッカー
- ・ペット可

#### ＜環境に配慮＞

- ・時間帯別契約電気温水器
- ・ゴミストッカーによる分別管理

### ■ PM業務受託実績

アパマンショップサブリースは、シングルマンションの分野において平成21年8月末日現在、1,343棟、33,850戸のPM業務を受託しています。

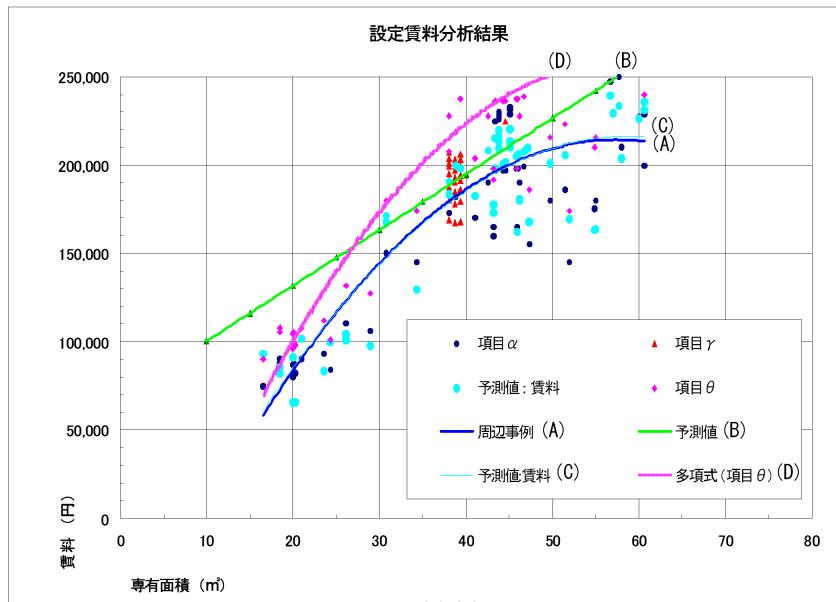
シングルレジデンスのPM業務においては、膨大な戸数の効率的管理と高いテナント満足度の維持を両立させることができます。アパマンショップサブリースは、グループ間のネットワークによる、企画、開発、賃貸管理、建物管理、長期修繕を総合的に手がける体制と、蓄積された情報をデータベースとして利用するシステムを構築することで、PM業務実績を着実に伸ばしてきました。これまでの受託実績を通して構築した地域密着型情報ネットワークは、PM業務受託案件の売却情報についてもスピーディーに収集できる仕組みとなっています。

リーシング業務については、アパマンショップサブリースが平成20年3月末に株式会社アパマンショップホールディングスの資本傘下に入ったことにより、株式会社アパマンショッピングのネットワークも利用可能となっています。

アパマンショップサブリースは、PM業務受託物件の賃料を決定するにあたり、独自の賃料査定システムを使用しています。これは、対象物件の立地、広さ、近隣事例等の項目をパラメータ化し、定量分析することで適正賃料を算出する仕組みとなっています。これにより客観性の高い賃料の算出が可能となり、賃料査定のプロセスに営業マンの主観的要素が入り込むことを回避しています。また、算出された賃料とエリアの賃料分布調査と入居率を勘案して、一定期間毎に賃貸条件の見直しを実施してい

ます。

＜賃料査定システムイメージ図＞



(注) 上記の図は、実際の賃料査定システムによる計算結果の一部をグラフ化したものです。一部の数値・項目について文字に置き換えて表示しています。賃料査定システムは、賃料に影響を及ぼすと考えられる複数の項目を独立変数、賃料を従属変数として、周辺事例等のデータを使用した最小二乗法による重回帰分析を行い、適切と思われる賃料を予測するものです。

#### d. その他のスポンサーの実績

##### i. リーマン・ブラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インク

リーマン・ブラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インク、リーマン・ブラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インクの親会社であるリーマン・ブラザーズ・ホールディングズ・インク及びその関連会社（以下「リーマン・ブラザーズ」といいます。）は、革新的投資銀行として、世界中の企業、政府機関及び地方自治体等、並びに機関投資家及び個人富裕層の金融面でのニーズに応じたサービスの提供をしてきました。1990年代後半より、日本の不動産市場での自己資金による投資やファイナンスの提供において、際立った実績を収めてきました。取引先が検討する様々な取引に関して、リーマン・ブラザーズの自己資金を活用した提案から、取引先自身が行うバランスシート改善、ストラクチャリング、資金調達、バリュエーション、買収及びアセットマネジメントなどに関する、リーマン・ブラザーズの不動産と証券化に関する高度なノウハウに基づくアドバイスまで、幅広いサービスを提供してきました。（リーマン・ブラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インクの親会社であるリーマン・ブラザーズ・ホールディングズ・インクは、平成20年9月に連邦破産法第11条を申請しています。本書の日付現在、リーマン・ブラザーズの今後の動向につきましては、未確定なため、本書の記載に特に変更を加えていません。以下同じです。）

##### ii. 株式会社ダヴィンチ・ホールディングス

株式会社ダヴィンチ・ホールディングスは、欧米型の不動産投資顧問業を営む会社として平成10年8月にその事業を開始し、創業以来「投資家とともに成長する」という経営方針に基づき、国内外の機関投資家、年金及び財団基金等から資金の運用を受託し、不動産ファンドの組成、運用及び管理を行ってきました。株式会社ダヴィンチ・ホール

ディングスが不動産投資顧問業を提供する会社（不動産の保有のみを目的とする特定目的会社を含みます。）における不動産への累積投資額（売買契約を締結済みである取得を予定する不動産の金額を含みます。）は、平成20年12月現在において1兆円を超えており、不動産投資において豊富な実績を有しています。

#### （ハ） スポンサー会社との協働体制

スポンサー会社は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社と以下の内容の基本協定書を締結しています。

##### a. アパマンショップサブリース

###### i. アパマンショップサブリースが行うサポートの内容

- ・本資産運用会社に対する資産運用業務の遂行に必要な人材の派遣
- ・本資産運用会社及び本投資法人に対する、本投資法人の投資基準に適合する不動産及び投資基準に適合する見込みが高い不動産の情報の提供
- ・本投資法人の投資基準に適合する不動産の開発及び建設、並びに適正価格での本投資法人に対する売却
- ・アパマンショップサブリースがPM業務を引き受けが可能な、本投資法人の投資基準に適合する不動産及び適合する見込みが高い不動産に係る管理コスト・可能賃料水準の見積りに係る情報の提供

###### ii. 優先的情報提供及び優先交渉権

- ・アパマンショップサブリース（本ii.においては、アパマンショップサブリースの子会社その他アパマンショップサブリースが実質的に支配関係を有する会社をいいます。）が開発を行う不動産で、当該不動産が本投資法人の投資基準に適合する不動産に該当するとアパマンショップサブリースが判断し、かつ、売却が予定されている場合（竣工前であるか竣工後であるかを問いません。）及びアパマンショップサブリースが取得した不動産を売却する場合、当該不動産に関する情報を、本資産運用会社及び本投資法人に最初に提供の上、当該不動産に関して優先的に売買交渉をする権利を付与するものとし、当該情報提供後10営業日の間、本投資法人及び本資産運用会社以外の者に対して当該不動産情報を提供せず、かつ、当該者との間で当該不動産に関する売買交渉を行いません。また、10営業日経過後においても、本資産運用会社及び本投資法人との間で当該不動産に関する売買を前提とした交渉が継続する間（ただし、この交渉継続期間は10営業日を超えないものとします。）、アパマンショップサブリースは、当該者に対して当該不動産情報を提供せず、かつ、当該者との間で当該不動産に関する売買交渉を行いません。なお、アパマンショップサブリースが特定の者からの委託等の契約に基づき開発し、同契約に基づいて売却する不動産は除外されます。
- ・本投資法人及び本資産運用会社以外の者からアパマンショップサブリースに提供されたシングルレジデンスの売却に関する情報及び当該不動産に関する情報を、当該不動産が本投資法人の投資基準に適合する不動産又は投資基準に適合する見込みが高い不動産に該当するとアパマンショップサブリースが判断する場合、所有者の書面による事前承諾を得た上で、本資産運用会社及び本投資法人に最初に提供するものとし、当該情報提供後10営業日の間、これを本投資法人及び本資産運用会社以外の者に提供しません。ただし、入札締切日等売主側の事情により、上記期間を短縮することが必要であるとアパマンショップサブリースが判断する場合、アパマンショップサブリース、本投資法人及び本資産運用会社は協議の上、別途日数を定めるものとします。

- ・アパマンショップサブリースがサブリース業務又はPM業務を受託しているシングルレジデンスの売却に関する情報及び当該不動産に関する情報を、当該不動産が本投資法人の投資基準に適合する不動産又は投資基準に適合する見込みが高い不動産に該当するとアパマンショップサブリースが判断する場合、所有者の書面による事前承諾を得た上で、本資産運用会社及び本投資法人に最初に提供するものとし、当該情報提供後10営業日の間、これを本投資法人及び本資産運用会社以外の者に提供しません。ただし、入札締切日等売主側の事情により、上記期間を短縮することが必要であるとアパマンショップサブリースが判断する場合、アパマンショップサブリース、本投資法人及び本資産運用会社は協議の上、別途日数を定めるものとします。
- ・上記にかかわらず、アパマンショップサブリースは、本資産運用会社及び本投資法人に上記の優先交渉権を付与することを条件として、アパマンショップサブリース（同社が設立に関与する特別目的会社を含みます。）をして本投資法人の投資基準に適合する不動産及び投資基準に適合する見込みが高い不動産を取得することができます。アパマンショップサブリースは、アパマンショップサブリースが当該不動産を売却するに際して、上記の定めに従います。

b. リーマン・ブラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インク

- i. リーマン・ブラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・インクが行うサポートの内容
  - ・本資産運用会社及び本投資法人に対する、本投資法人の投資基準に適合する不動産及び投資基準に適合する見込みが高い不動産の情報の提供
  - ・本投資法人の投資口の追加発行による資金調達の完了までの期間における、本投資法人又は本投資法人に対して本投資法人の投資基準に適合する不動産を売却することを前提に当該不動産を保有することを目的として設立された法人に対してリーマン・ブラザーズグループに所属する貸金業者若しくは適格機関投資家により行われる不動産取得資金の提供
- ii. 情報提供
  - ・本投資法人及び本資産運用会社以外の者からリーマン・ブラザーズグループに提供されたシングルレジデンスの売却に関する情報及び当該不動産に関する情報を、当該不動産が本投資法人の投資基準に適合する不動産又は投資基準に適合する見込みが高い不動産に該当すると判断する場合、情報提供者の意向又は契約・法令等に反しない限り、遅くとも本投資法人及び本資産運用会社以外の者に提供するのと同時に本資産運用会社及び本投資法人に提供するよう努力します。
  - ・リーマン・ブラザーズグループが保有又は運営に関与する不動産が本投資法人の投資基準に適合する不動産又は投資基準に適合する見込みが高い不動産に該当し、かつ、売却が予定されている場合、当該不動産に関する情報を、遅くとも本投資法人及び本資産運用会社以外の者に提供するのと同時に本資産運用会社及び本投資法人に提供するよう努力します。

c. 株式会社ダヴィンチ・ホールディングス

- i. 株式会社ダヴィンチ・ホールディングスが行うサポートの内容
  - ・本資産運用会社に対する資産運用業務の遂行に必要な人材の派遣
  - ・本資産運用会社及び本投資法人に対する、本投資法人の投資基準に適合する不動産（不動産を裏付け資産とする信託受益権、不動産又は不動産を裏付け資産とする信託受益権を裏付け資産とする匿名組合出資持分等、不動産への投資形態を問わず、また、開発段階の不動産を含むものとします。以下同じです。）（本c.において、以下「適格不動産」といいます。）及び投資基準に適合すると株式会社ダヴィンチ・ホー

ルディングスが合理的に判断する不動産（本c.において、以下、適格不動産と併せて「対象不動産」といいます。）の情報の提供

ii. 優先的情報提供と優先交渉権

- ・株式会社ダヴィンチ・ホールディングスは、同社が直接的又は間接的を問わず実質的にアセットマネジメント業務を提供する不動産投資ファンド（設立形態を問いません。）の運用資産に属する不動産のうち、北海道に所在する不動産を除く対象不動産（本c.において、以下「ダヴィンチ運用物件」と総称します。）に関する情報を、遅くとも第三者に提供するのと同時に本資産運用会社に提供します。ただし、株式会社ダヴィンチ・ホールディングスが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合は、この限りではありません。なお、株式会社ダヴィンチ・ホールディングスが本資産運用会社に提供するダヴィンチ運用物件の情報には、当該ダヴィンチ運用物件の現状、バリューアップの状況（バリューアップの計画及びその進捗状況のほか、その手法やそれに適する優良な改修業者に関する情報を含みます。）、売却希望時期、売却希望価格等、本投資法人の投資方針及び投資基準に照らして必要となる情報を含むものとします。

## ② 投資態度

### （イ）運用方針（規約第29条）

- a. 本投資法人は、居住施設（注1）への投資を運用資産総額の70%乃至100%とし、宿泊施設（注2）への投資を運用資産総額の0%乃至30%とするものとし、東京圏に所在するシングルレジデンスへの投資を運用資産総額の50%乃至80%とし、その他の地域に所在するシングルレジデンスへの投資を20%乃至50%とします。  
(注1) 「居住施設」は、シングルマンションを指します。  
(注2) 「宿泊施設」は、サービスアパートメント及び宿泊特化型ホテルを指します。
- b. 個々の不動産の選別に際しては、当該不動産の予想収益、立地エリアの将来性及び安定性等の経済的調査、建築仕様、建物設備、耐震性能、建物管理状況、環境及び地質等の物理的調査、並びに建物に係る権利関係等の法的調査を行い、これらの総合的な検討を行います。
- c. 本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情勢又は投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を損なわせるおそれがある場合、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができます。
- d. 本投資法人は、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権、又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託財産とする信託の受益権をいいます。）（以下「特定不動産」といいます。）の価額の合計額の本投資法人の保有する特定資産の価額の合計額に占める割合が100分の75以上となるように運用します。
- e. 本投資法人は、運用資産に関連して取得する金銭（運用資産の売却代金、有価証券に係る配当金、償還金及び利子等、金銭債権に関する利息及び遅延損害金、匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金を含みますが、これらに限られません。）を再投資することができます。

### （ロ）具体的な投資基準

本投資法人が投資する物件の選定に当たっては、シングルレジデンスのタイプ別に、原則として以下の各表に掲げた基準に照らし、投資の可否について判断します。なお、複数のタイプから構成される投資資産の場合、それぞれの部分について該当する基準に照らして判断

するものとします。

a. シングルマンション

投資対象地域	東京圏、関西圏、中京圏及びその他の政令指定都市
立地	当該物件が立地する地域の賃貸マーケット状況、競合物件の供給状況、交通利便性、近隣に商業施設・娯楽施設が立地しているかどうか、ビジネスエリアからのアクセス状況等を総合的に勘案して決定します。
投資額	投資資産全体に占める1投資案件当たりの投資比率は30%以下とします。
築年数・耐震性	築15年以内の物件に投資します。 耐震性については、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。）上の新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。以下同じです。）の条件を充足しており、PML（予想最大損失率）（注）は15%未満とします。PMLが15%以上の物件については、当該物件の取得価格がポートフォリオ全体の5%を超えている場合には耐震補強工事の実施又は地震保険の付保を条件とします。
権利関係	共有物件には投資しません。 区分所有については、持分割合、管理規約の内容等を勘案し、将来の大規模修繕工事等に支障がないと判断された場合に限り投資します。 借地物件については、借地契約の内容を勘案し判断します。
テナント	1つのテナント（マスターリース契約の場合はエンドテナント）が1棟の賃貸可能面積に占める割合は30%を上限とすることを原則としますが、エンドテナントの信用力およびエンドテナントとの賃貸借契約内容等を総合的に判断します。
構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造
建物の用途	総専有面積の70%以上が居住用であること。
1棟当たりの戸数	30戸以上
1戸当たりの専有面積	20m <sup>2</sup> 以上60m <sup>2</sup> 以内の戸当たり専有面積の住戸数が総戸数の70%以上を占めること。
環境	建物診断による建物内有害物質含有状況を十分に調査した上で判断します。 土壌汚染調査において土壌汚染の可能性が高いと判断された場合には投資しません。
仕様等	共用部分の設備・仕様、セキュリティ、専有部分のプラン、設備・仕様等を総合的に判断し、中長期的に競争力を維持できると判断された場合に投資を行います。

(注) 「PML」とは、地震による予想最大損失をいいます。PML値には、個別物件に関するものとポートフォリオ全体に関するものがあります。PML値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、建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震（再現期間475年の地震に相当）により生ずる損失の再調達価格に対する割合をいいます。

b. サービスアパートメント

投資対象地域	東京圏、関西圏、中京圏及びその他の政令指定都市
立地	当該物件が立地する地域の賃貸マーケット状況、競合物件の供給状況、交通利便性、近隣に商業施設・娯楽施設が立地しているかどうか、ビジネスエリアからのアクセス状況等を総合的に勘案して決定します。
投資額	投資資産全体に占める1投資案件当たりの投資比率は30%以下とします。
築年数・耐震性	築15年以内の物件に投資します。 耐震性については、建築基準法上の新耐震基準の条件を充足しており、PMLは15%未満とします。PMLが15%以上の物件については、当該物件の取得価格がポートフォリオ全体の5%を超えている場合には耐震補強工事の実施又は地震保険の付保を条件とします。
権利関係	共有物件には投資しません。 区分所有については、持分割合、管理規約の内容等を勘案し、将来の大規模修繕工事等に支障がないと判断された場合に限り投資します。 借地物件については、借地契約の内容を勘案し判断します。
テナント	運営会社への一括賃貸とします。
運営会社	運営に関する十分な実績があり、信用状況が良好な運営会社との間で賃貸借契約を締結されている／できること。 運営会社との間の賃貸借契約が残存5年以上であること。 固定賃料部分で安定的な収入が見込める事。ただし、中長期的には固定賃料部分に加え、一部売上歩合の導入も検討します。
構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造
建物の用途	総専有面積の70%以上が居住用として賃貸されていること。
1棟当たりの部屋数	30室以上
環境	建物診断による建物内有害物質含有状況を十分に調査した上で判断します。 土壤汚染調査において土壤汚染の可能性が高いと判断された場合には投資しません。
仕様等	共用部分の設備・仕様、専有部分のプラン、設備・仕様等を総合的に判断し、中長期的に競争力を維持できると判断された場合に投資を行います。

c. 宿泊特化型ホテル

投資対象地域	全国主要都市
立地	当該物件が立地する地域の競合物件の供給状況、交通利便性、近隣に商業施設・娯楽施設が立地しているかどうか、ビジネスエリアからのアクセス状況等を総合的に勘案して決定します。
投資額	投資資産全体に占める 1 投資案件当たりの投資比率は30%以下とします。
築年数・耐震性	築15年以内の物件に投資します。 耐震性については、建築基準法上の新耐震基準の条件を充足しており、PMLは15%未満とします。PMLが15%以上の物件については、当該物件の取得価格がポートフォリオ全体の5%を超えている場合には耐震補強工事の実施又は地震保険の付保を条件とします。
権利関係	共有物件には投資しません。 区分所有については、持分割合、管理規約の内容等を勘案し、将来の大規模修繕工事等に支障がないと判断された場合に限り投資します。 借地物件については、借地契約の内容を勘案し判断します。
テナント	運営会社への一括賃貸とします。
運営会社	運営に関する十分な実績があり、信用状況が良好な運営会社との間で賃貸借契約を締結されている／できること。 運営会社との間の賃貸借契約が残存5年以上であること。 固定賃料部分で安定的な収入が見込める事。ただし、中長期的には固定賃料部分に加え、一部売上歩合の導入も検討します。
構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造
建物の用途	本投資法人が所有する総専有面積の70%以上がホテルとして賃貸されていること。ホテルとして賃貸されている部分において、宿泊売上が70%以上を占めること。
1棟当たりの部屋数	100室以上
環境	建物診断による建物内有害物質含有状況を十分に調査した上で判断します。 土壤汚染調査において土壤汚染の可能性が高いと判断された場合には投資しません。
仕様等	共用部分の設備・仕様、専有部分のプラン、設備・仕様等を総合的に判断し、中長期的に競争力を維持できると判断された場合に投資を行います。

(ハ) デュー・デリジェンスの基準

本投資法人は、運用資産を取得するに際して、第三者による不動産鑑定評価書、建物診断報告書、地震リスク報告書及び必要に応じてマーケットレポートを取得し、投資対象不動産についてのデュー・デリジェンスを行い、総合的な観点から投資の可否について判断します。

デュー・デリジェンスにおける具体的な調査項目は以下の通りです。

項目		内容
経済的調査	市場調査	①賃貸市場の現況（賃料相場、稼働率、テナント需要）
		②賃貸市場の動向（賃料相場推移、稼働率推移、中長期の需要動向）
		③新規供給状況、競合物件の状況
	入居テナント調査	①テナント信用力、賃料収受状況
		②建物利用目的、使用状況、紛争の有無、世帯状況
		③店舗がある場合の業種及び営業状況
	収益関係	①契約条件（賃料・その他収益）
		②賃貸稼働状況、収益実績
		③賃貸運営方法・運営費用明細の確認、運営費用の削減余地確認
物理的調査	立地	①街並み、景観、周辺土地利用状況、嫌悪施設の有無
		②交通利便、周辺施設利便（官公署、経済施設、娯楽施設等）
		③騒音、眺望、日照等の物件側からの状況
		④周辺の開発計画等
	建築及び設備・仕様	①意匠、建物構造、築年数、設計・施工業者等
		②間取り、天井高、床形状
		③内部仕様（天井・壁・床）、内外装使用材料（有害物質使用の有無を含む）
		④衛生・空調・電気（容量含む）、昇降機、駐車場、駐輪場
		⑤その他共用施設・設備、防犯・安全性能
		⑥建物全般、外構、外装、設備等の現地調査
	建物管理関係	①管理運営方法・規約等の確認
		②関係法規の遵守状況
		③管理会社の良否・管理状況
		④長期修繕計画と実施状況
	耐震性能	①新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保
		②地震PML値
	環境・地質等	①アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況
		②地質状況、土地利用履歴、土壤汚染状況等

項目	内容
法的調査	前所有者等の権利の確実性を検討。特に区分所有・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。
	①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
	②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
	③敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置
	④区分所有形態
	⑤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
	⑥借地権設定者、区分所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）
	⑦借地権設定者、区分所有者等の法人・個人の別等の属性
	⑧不動産信託受益権については信託契約の内容
境界調査	①境界確定の状況と書面の確認、越境物の有無とその状況

## (二) 管理・運営方針

### ■ シングルマンション

#### a. PM会社選定方針

運用資産の競争力を最大限発揮させるために、シングルマンションの分野において実績のあるPM会社を起用し、中長期的な視点から内部成長を実現することを目指します。具体的には、テナントニーズを把握し、それを反映させたきめ細やかな管理・運営を行うことでテナント満足度を高め、安定的な収益力を維持することを重視します。また、一方で、地域的に分散され、かつ棟数・テナント数が多い投資資産を対象とするため、効率的な管理・運営が実現できるPM会社を起用します。

#### b. PM会社選定、見直し基準

PM会社の選定基準は以下の通りとします。

- i. テナントニーズを把握し、それを反映させた投資資産管理ができる（そのための、ノウハウ／実績が蓄積されていること）
- ii. 地域的に分散する投資資産群に対して効率的な運営管理サービスが提供できる（そのための、ノウハウ／実績が蓄積されていること）
- iii. 利害関係人をPM会社として起用する場合は、PM会社選定基準に沿って他社と比較・検討した上で、最もコストパフォーマンスが優れていると判断された場合に限り起用します。

#### c. PM会社の管理手法

定例の投資委員会では、PM会社の実績を毎月チェックするとともに、年1回コストパフォーマンス等の判定を行います。判定の結果、コストパフォーマンスが一定水準に達していないと判断された場合には、PM会社の変更を行います。

#### d. リーシング方針、テナント選定手続

リーシング方針・テナント選定については、当該投資資産の立地する賃貸マーケット

状況等を考慮して策定された年度資産運用管理計画に従うものとします。テナントマーケティング・選定基準については、事前にPM会社と協議の上で、当該投資資産において最も適切と考える方法を選択します。

e. コスト管理基準

投資資産毎の各種コストについては、月次のPM会社からのレポートで報告される数値と年度資産運用管理計画の数値を比較し、当初の想定数値から15%以上かい離した場合は、PM会社と対策を協議するとともに、定例の投資委員会において報告しなければなりません。

f. 修繕・資本的支出方針

取得時の建物診断報告書に基づき、中長期的な資産価値の維持を目指した修繕・資本的支出計画を年度資産運用管理計画において策定します。実施については原則として当該投資資産の減価償却の範囲内で行うものとしますが、年度資産運用管理計画に基づき取得直後に行う修繕工事（リニューアル工事）についてはこの限りではありません。

g. 起用するPM会社

本投資法人は、上記PM会社選定方針に基づいた検討の結果、本書の日付現在保有している不動産信託の受益権に係るシングルマンション（一部サービスアパートメントとして賃貸している部分を含みます。）39物件のうち、31物件についてアパマンショップサブリースにPM業務を委託しています。

本投資法人は、今後取得する投資資産について、以下の基準を満たす限り、原則としてアパマンショップサブリースにPM業務を委託する予定です。

- i. 取得する投資資産が所在する地域の賃貸マーケットに関する十分な情報及び営業ネットワークを保有しており、当該地域におけるテナントニーズを把握し、それを反映させた物件管理ができる体制が維持されていること
- ii. 投資資産に対して効率的な運営管理サービスが提供できる体制が維持されていること

■ サービスアパートメント及び宿泊特化型ホテル

サービスアパートメント及び宿泊特化型ホテルについては、原則として1棟貸しのため、運営会社選定に際して、当該サービスアパートメント又は宿泊特化型ホテルの適切な建物管理ができるか否かを確認します（管理水準については賃貸借契約において定めるものとします。）。適切な建物管理ができているか否かについては、定期的にチェックします。

（ホ）付保方針

a. 損害保険の付保

災害や事故等により生じる建物の損害及びそれに付随する収益の減少や、対人対物事故を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害に備え、損害保険の付保を行います。

b. 地震保険

地震保険の付保に関しては、建物診断報告書及び地震リスク診断報告書等に基づき、当該投資資産のPMLが15%以上となり、かつ当該投資資産の取得価格がポートフォリオ全体の5%を超えている場合には、耐震補強工事の実施、又は当該物件及びポートフォリオ全体の予想最大損失額に応じて、一定の割合について適切と判断される額の地震保険の付保を条件とします。ただし、上記以外のケースであっても、ポートフォリオ及び個別投資資産毎のPML及び地震発生時における予想最大損失額と、付保に要するコスト等を勘案し、適切と判断される場合には、ポートフォリオ又は個別投資資産毎に地震保険を付保することができるものとします。

#### (ヘ) 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運用資産の取得を行いますが、以下の項目を検討した結果、運用資産を売却することがより良いポートフォリオの構築のため投資方針に照らして適切であると判断された場合には、売却することがあります。

- a. 用途及び投資地域
- b. 中長期的なマーケット動向予測
- c. 経年劣化に起因する保有コスト及び期待収益のバランス
- d. 物件が所在する地域の将来性

#### (ト) 財務方針

##### a. 基本方針

資産の効率的な運用を図るため、運用資産の取得資金、保有する不動産等に係る工事代金及び運転資金又は債務の返済等を使途として、借り入れ又は投資法人債の発行を行います。

##### b. 負債比率（LT V）

LT Vの上限を65%とします。ただし、運用資産の取得状況や投資口の追加発行のタイミング等により一時的に65%を超えることがあります。

##### c. 長短比率

追加取得の際は機動的な対応のため主に短期借り入れを行い、適宜金融環境を勘案しつつ長期借り入れ又は投資法人債の発行による借換えを進めます。

##### d. 返済期限分散

借換リスクを低減するため、複数の資金調達先の確保及び返済期限の分散を図ることを目指します。

##### e. 投資法人債の発行

安定的な資金調達の手段として投資法人債を発行することがあります。

##### f. 借入条件等に関する方針（担保設定等）

借入条件については、借入期間、金利、財務制限条項の内容、担保設定の有無等諸条件を複数の借入先と交渉し、総合的に最も有利とされる条件を採用します。

##### g. コミットメントライン

運用資産の追加取得に係る機動的な資金調達を目的とし、コミットメントライン契約や極度貸付枠設定契約等、隨時借入の予約契約や借入枠の設定を行うことがあります。

### (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(イ)に掲げる不動産等及び下記(ロ)に掲げる不動産対応証券（以下「不動産関連資産」と総称します。）とします（規約第30条）。

##### (イ) 不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

###### a. 不動産

###### b. 不動産の賃借権

###### c. 地上権

###### d. 次に掲げるもののみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括契約を含みます。）

###### (i) 不動産

###### (ii) 地上権及び不動産の賃借権

###### e. 金銭を信託する信託の受益権（信託財産を上記a. からc. までに掲げる資産に対して

投資し運用するものに限ります。)

- f. 当事者の一方が相手方の行う上記 a. から e. までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ず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. 金銭の信託の受益権であって、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もの

(ロ) 不動産対応証券とは、資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものをいいます。

- 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7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15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13項及び第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. に掲げ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. 国債証券（金商法第2条第1項第1号に定めるものをいいます。）
- e. 地方債証券（金商法第2条第1項第2号に定めるものをいいます。）
- f. コマーシャル・ペーパー（金商法第2条第1項第15号に定めるものをいいます。）
- g. 資産流動化法に規定する特定社債券（金商法第2条第1項第4号に定めるものをいいます。）（裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限ります。）
- h. 投信法に規定する投資法人債券（投信法第2条第18項に定めるものをいいます。）（裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限ります。）
- i. 貸付債権信託の受益権
- j. 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後のすべての改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第7号に定めるもの（ただし、預金及びコール・ローンを除きます。）をいいます。）
- k. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるものをいいます。）
- l. 信託財産を上記 a. 乃至 k. 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

(ニ) 本投資法人は、不動産への投資に当たり、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. 資産流動化法に規定する特定出資（実質的に不動産等に投資することを目的とするもの

に限ります。)

- b. 株式（実質的に不動産等に投資することを目的とするものに限ります。）
- c. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（不動産への投資に付随するものに限ります。）
- d. 慣習法上認められる温泉権（源泉権）（上記（イ）a. からd. に掲げる資産に対する投資に付随するものに限ります。）
- e. 動産（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。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。）
- f. 有価証券（投信法第2条第5項に定める有価証券をいいます。ただし、上記（イ）乃至（ハ）及び（二）a. 乃至e. に該当するものを除きます。）

② 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

（イ）投資基準については、前記「（1）投資方針 ② 投資態度（ロ）具体的な投資基準」をご参照下さい。

（ロ）種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「（1）投資方針 ① 投資方針（ロ）投資目的」をご参照下さい。

（3）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第36条）。

① 利益の分配（規約第36条第1号）

（イ）投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第137条第1項に定める利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い計算される利益（決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額及び出資剩余金（出資総額等）並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいいます。）とします。

（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。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項第2号ホ、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法施行令」といいます。）第39条の32の3第6項に規定される本投資法人の配当可能所得（以下「配当可能所得」といいます。）の金額の100分の90に相当する金額を超える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（規約第36条第2号）

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（以下「投信協会」といいます。）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るものとします。ただし、上記の場合において、金銭の分配金額が租税特別措置法第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に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るものとします。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要となる現行の税務の取扱いがなされる限りにおいては、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものとします。

③ 分配金の分配方法（規約第36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36条第4号）

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

⑤ 投信協会の規則（規約第36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、投信協会の定める規則等に従うものとします。

（4）【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

（イ）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（規約第31条第1項）。

（ロ）デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利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（規約第31条第2項）。

（ハ）国外不動産に係る制限

本投資法人は、国外に所在する不動産並びに国外に所在する不動産を対象とする不動産等（不動産を除きます。）及び不動産対応証券への投資は行わないものとします（規約第31条第3項）。

（二）外貨建資産に係る制限

本投資法人は、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わないものとします（規約第31条第4項）。

（ホ）組入資産の貸付

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関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）を賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）することができます（規約第32条第1項）。

b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を收受することがあり、かかる收受した金銭を本投資法人の資産運用の基本方針及び投資方針に従い

運用します（規約第32条第2項）。

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以外の不動産関連資産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（規約第32条第3項）。

（ヘ） 借入れ及び投資法人債発行に係る制限

a. 借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資産の取得、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。）等を使途とし、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあります（規約第34条第1項及び第2項）。ただし、短期投資法人債の発行により収受した金銭の使途又は目的については、法令に定められる範囲に限られるものとします。

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（規約第34条第4項）。

c. 借入先

資金を借入れる場合は、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定する機関投資家からの借入れに限るものとします（規約第34条第1項）。

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るものとします（規約第34条第3項）。

② 金商法及び投信法による投資制限

本投資法人は、金商法及び投信法による投資制限に従います。主たるものは以下の通りです。

（イ） 同一株式の取得制限

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

（ロ） 自己投資口の取得及び質受けの制限

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

a. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を継承する場合

b. 投信法の規定により投資口の買取りをするとき

c. 上記a. 及びb. に掲げるもののほか、投信法施行規則で定める場合

（ハ） 子法人による親法人投資口の取得制限

投資法人（子法人）は、その親法人（当該投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を有する投資法人）の投資口を、次に掲げる場合を除き、取得することができません（投信法第81条、投信法施行規則第131条）。

a. 子法人が合併後消滅する投資法人から親法人投資口を継承する場合

b. 上記a. に掲げるもののほか、投信法施行規則で定める場合

③ その他の投資制限

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

### 3 【投資リスク】

#### (1) リスク要因

以下には、本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、本投資法人が既に取得した個別の不動産信託及び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 (ロ) 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又は分配金の額が減少す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り、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券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 投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 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) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

##### ② 本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 投資対象を主としてシングルレジデンスとしていることによるリスク
- (ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- (ハ) PM会社に関するリスク
- (ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ホ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
- (ヘ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

##### ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) スポンサー会社への依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 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
- (ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ト) 敷金及び保証金に関するリスク

##### ④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

- (イ) 不動産の欠陥・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・条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令の制定・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) 転貸に関するリスク
- (リ) テナント集中に関するリスク
- (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) マスターリースに関するリスク
- (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) 税負担の発生により90%超支払配当要件が満たされないリスク
- (ハ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク及び導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ニ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ホ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- (ヘ) 資金不足により利益の配当等が行われないことに関するリスク
- (ト) 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

#### ⑥ その他

- (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
- (ロ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
- (ハ) 減損会計の適用に関するリスク

#### ① 投資証券の商品性に関するリスク

##### (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、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、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、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、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

##### (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。

##### (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、本投資法人が取得・保有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、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、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、本書において開示されている運用資産に関する、売上歩合賃料が採用されている賃貸借契約は締結されていません。これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク（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と必ずしも一致するものではありません（なお、後記「⑥ その他（ロ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク」も併せてご参照下さい。）。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、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、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）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できる他、本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。たとえば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

## ② 本投資法人の運用方針に関するリスク

### （イ）投資対象を主としてシングルレジデンスとしていることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、シングルレジデンスを主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、景気動向、人口・世帯数動向等に大きく依存しているということができます。また入居者が、賃料を約定通り支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約し、又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行う可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

### （ロ）不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針（1）投資方針 ① 投資方針」に記載する通り、東京圏に所在するシングルレジデンスへ運用資産総額の50%乃至80%を投資する予定です。したがって、これらの地域における人口、人口動態、単独世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

また、テナント獲得に際し不動産賃貸市場における競争が激化し、結果として、空室率の上昇や賃料水準の低下により賃料収入が減少し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

#### (ハ) PM会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に強く依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、当該PM会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となります。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

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

#### (ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク

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、また本投資法人が主たる投資対象とするシングルレジデンスの取得競争は激化しているため、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。また、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。その結果、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す。

#### (ホ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

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つたり、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。

次に、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もたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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。

(ヘ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を隨時追加発行する予定ですが、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、その保有期間が異なるにもかかわらず、当該営業期間について既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われることから、既存の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) スポンサー会社への依存、利益相反に関するリスク

スポンサー会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の主要な株主であるだけでなく、本資産運用会社の非常勤役員を派遣しており、また、アパマンショップサブリースはPM業務の委託先でもあります。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー会社と密接な関連性を有しております、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スポンサー会社の影響は相当程度高いということができます。

したがって、本投資法人がスポンサー会社との間で本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。更に、本投資法人は、資産運用活動を通じて、スポンサー会社との間で取引を行う可能性があり、この場合、スポンサー会社が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ます。なお、かかる利益相反に関するリスクへの対策については後記「(2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。これらの対策にもかかわらず、スポンサー会社が本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 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、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

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

このほかに、本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、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われ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。

(ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

(ニ) 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

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

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、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。

(ヘ) 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。）、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。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

また、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。

上記のように本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれよりも調達コストの高い借り入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

また、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、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。

#### ④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券等です。本投資法人は、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 (ロ) 個別信託不動産の概要」に記載する不動産を信託する信託の受益権を保有しています。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法的リスクは、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・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関する欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について定評のある専門業者から建物状況評価報告書を取得するなどの物件精査を行うことになりますが、建物状況評価報告書で指摘されなかった事項について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありませんし、不動産に想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、必ずしも常にそうであるとは限りません。また、表明及び保証をさせ、又は瑕疵担保責任を負担させることにより、かかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者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、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあります、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、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「宅地建物取引業法」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ます、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、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する

事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

#### (ロ) 貸貸借契約に関するリスク

##### a. 貸貸借契約の解約及び更新に関するリスク

貸貸借契約において期間中の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても貸貸借契約を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたくて確定されているものではありません。また、貸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ります。このような理由により、稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が減少することになります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項などを置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主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

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続（以下「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、貸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で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

貸貸借契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、本投資法人が保有する不動産について、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、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貸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、定期建物貸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、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

#### (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、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、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があ

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、民法上無過失責任を負うこととされています。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、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人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、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕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。

## (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例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とされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じ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、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・変更に関するリスク

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

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為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等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

本投資法人は、債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により不動産の売買が否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が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（詐害行為取消）される可能性があります。また、投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、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。

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

#### (チ) 転貸に関するリスク

賃借人に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを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、転借人から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、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (リ) テナント集中に関するリスク

運用資産である投資対象不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、一テナントしか存在しない投資対象不動産においては、本投資法人の当該投資対象不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該投資対象不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、大きな空室が生じ、他のテナントを探しその空室を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、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。また、本投資法人の運用資産における特定の少数のテナントの賃借比率が増大したときは、当該テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があ

ります。保有物件及び取得予定資産におけるテナントについては、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 (二) テナントへの賃貸条件」をご参照下さい。

(ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、その利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、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。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、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) マスターリースに関するリスク

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

(ヲ) 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。建替えをする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数での建替え決議が必要とされるなど（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、他の区分所有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようないリスクがあります。

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条第1項）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません（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、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権（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、既に述べた不動産を処分できないリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (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、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し(定期借地権の場合)又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します(普通借地権の場合)。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合(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おり、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、既に述べた不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (カ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テ

ナントへ転貸することがあります。

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

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

#### (ヨ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ① 投資方針 (ロ) 投資目的」に記載の通り、竣工前の未稼働不動産の取得は原則として行わない予定です。しかし、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約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つたり、収益等が全く得られなかつたり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

#### (タ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があり、かかる義務を負う場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。なお、土壤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壤の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壤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。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（P C B）が保管されている場合等には、当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は

信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受け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

本投資法人が取得する資産の大部分は信託の受益権を予定しています。

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、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。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については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの。）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

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の額を、所得の金額の計算上、投資法人の損金の額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（投資法人の同族会社化、50人以上の投資主の保有又は租税特別措置法に規定する機関投資家の保有要件の充足不可等）、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等による税負担の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違による税負担の発生、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、利益の配当等の額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し、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。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要件」をご参照下

さい。

(ロ) 税負担の発生により90%超支払配当要件が満たされないリスク

平成21年4月1日以後終了した事業年度に係る導管性要件のうち、租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90%超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「90%超支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として90%超支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異等により、本投資法人の税負担が増加した場合には、この要件を満たすことが困難となる場合があります。

(ハ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク及び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、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、予想外の追加的な課税が発生することとなり、投資家への分配金の予想額の修正が必要となる場合があります。また、平成21年4月1日前に終了した各事業年度については、税務上の所得を基礎として90%超支払配当要件の判定を行うこととされていたため、上記更正処分により会計処理と税務上の取扱いに差異が生じた場合には、当該事業年度における当該要件が事後的に認められなくなるリスクがあります。このような場合には、本投資法人が当該事業年度における支払配当の損金算入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。

(二) 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、特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上となるように運用します（規約第29条第5項）。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。

(ホ) 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、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

(ヘ) 資金不足により利益の配当等が行われないことに関するリスク

本投資法人において、債権者との関係等により、利益が発生しているにもかかわらず利益の配当等ができない場合には、利益配当等の損金算入要件を満たすことができなくなることにより、本投資法人の税負担が増大する結果、投資家への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

#### (ト) 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

本投資法人において納税額が発生した場合に、納付原資の不足等の事情により納期限内に納税が完了しない可能性があります。この場合、遅延納付となった税額に対し遅延期間に応じ延滞税等が発生し、納税が発生した事業年度の投資家への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

### ⑥ その他

#### (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

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

土壤汚染のリスクに関する評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。

また、マーケットレポート等により提示されるマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物状況報告書や構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の評価に関する専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPMLは、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損失の再調達価格に対する割合で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の損失が発生する可能性があります。

#### (ロ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

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 (ハ) 個別信託不動産の収益状況」記載の過去の収支状況は、不動産信託受益権に係る不動産の賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

#### (ハ) 減損会計の適用に関するリスク

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

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

## （2）投資リスクに対する管理体制

### ① 本投資法人の管理体制

本投資法人は投信法に基づいて設立され、執行役員1名、監督役員2名により構成される役員会により運営されています。役員会は3か月に1回以上開催され、法令で定められた事項の審議・承認を行うとともに、資産の運用やそのリスクの状況について報告を受けることとしています。この報告を通じて、本資産運用会社及びその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は、各種リスク情報を的確に入手し、執行役員の業務執行状況を監視すること等により、投資リスクを含む各種リスクを管理します。

また、利害関係人との取引などについては、本資産運用会社の取締役会へ付議する前に、投資法人役員会で承認することが社内規則で定められているなど、利益相反等に係るリスクには一層厳格な管理体制を敷いているほか、内部者取引等管理規則を定めて役員によるインサイダー類似取引行為の防止に努めています。

### ② 本資産運用会社の管理体制

本資産運用会社は、リスク管理規程を定め、投資リスクを含むさまざまなリスクを把握・管理し、その具現化を防止するための体制を構築しています。具体的には、コンプライアンス・オフィサーをリスク管理担当者とし、コンプライアンス委員会をリスク管理統括組織として、各種リスクの状況を把握し対応策を策定するとともに、定期的に取締役会へ報告します。同時に、本資産運用会社は法令遵守規程やコンプライアンス・マニュアルをはじめとする各種社内規則を定めており、役職員の行動基準や服務規律を明確にし、法令遵守の徹底やコンプライアンス意識の高揚を図ることなどにより、さまざまなリスクに対応する体制を構築しています。

一方、資産運用に関しては運用ガイドラインを策定し、地域別分散投資やタイプ別のポートフォリオ構成比率などに一定の制限を定めています。同時に、各タイプ別に投資対象地域や投資額、築年数・耐震性、権利関係、テナント比率、構造、などの資産選定基準を設けている他、PM会社選定基準を含めた資産管理・運営方針や付保方針を定めることなどにより、各種の投資リスクを管理しています。

また、本資産運用会社は、資産運用規則などの社内規則において、運用体制や運用意思決定プロセスを明示しています。資産運用や財務方針に関する重要事項の決定や利害関係人との取引などについては、コンプライアンス委員会及び投資委員会で綿密な審議を行い、その後上記投資法人役員会の承認を得た後に、取締役会で決議することが定められているなど、コンプライアンスやリスク管理の観点からも所定の牽制機能を備えた体制としています（前記「1 投資法人の概況 ④ 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制 及び ③ 投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。）。更に、本資産運用会社は内部者取引管理規程を定めて役職員によるインサイダー類似取引行為の防止に努めています。

## 4 【手数料等及び税金】

### (1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

### (2) 【買戻し手数料】

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

### (3) 【管理報酬等】

#### ① 役員報酬（規約第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、次の通りです。

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

(ロ) 各監督役員に対する報酬は、一人当たり月額70万円を上限とし、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。

(注) 本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとしています（規約第20条）。

#### ② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第37条及び別紙1）

本資産運用会社に支払う資産運用報酬の額及び支払に関する基準はそれぞれ次の通りです。

資産運用報酬に関する国又は地方の消費税は、本投資法人の負担とします。

##### (イ) 運用報酬1（期間報酬）

四半期毎（注1）に、本投資法人の総資産額（注2）に年率（注3）0.5%を乗じた金額を各四半期末日から2か月以内に支払うものとします。

（注1）四半期とは、以下の期間をいいます。

毎年2月1日から4月末日までの期間

毎年5月1日から7月末日までの期間

毎年8月1日から10月末日までの期間

毎年11月1日から翌年1月末日までの期間

（注2）総資産額とは、以下の算式によって計算される金額をいいます。

1. 直前の四半期の末日が本投資法人の決算期である場合

直前の決算期の貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限ります。）に記載された総資産額

2. 直前の四半期の末日が本投資法人の決算期でない場合

《直前の決算期の貸借対照表に記載された総資産額》

+

《直前の四半期に取得した資産の取得価額の合計額》

-

《直前の四半期に売却した資産の簿価の合計額》

ただし、取得価額とは、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除いた価額とし、簿価とは、直前の決算期における貸借対照表に記載された価額をいい、以下同様とします。

(注3) 1年を365日として、関連する四半期の実日数により日割計算します（1円未満切り捨て）。

(ロ) 運用報酬2（取得報酬）

本投資法人が取得する資産の取得価額に0.70%（ただし、利害関係人から取得する場合は0.35%とします。）を乗じた金額を当該資産の取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末日までに支払います。

(ハ) 運用報酬3（売却報酬）

本投資法人が売却する資産の売却価額に0.50%を乗じた金額を当該資産の売却日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末日までに支払います。

(二) 運用報酬4（インセンティブ報酬）

営業利益及び分配金額（注1）が直前の決算期より増加している場合は、本投資法人の営業期間毎に算定される本運用報酬4控除前の分配可能金額（注2）の5.0%を上限として、本投資法人と本資産運用会社が別途合意した料率に相当する金額を当該営業期間に係る決算期後2か月以内に支払います（注3）。

(注1) 分配金額は、原則として配当可能所得の100分の90に相当する金額を超えるものとします。

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

(注2) 分配可能金額とは、投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第137条第1項に定める利益の金額をいい、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慣行に従い計算される利益（決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額及び出資剰余金（出資総額等）並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいいます。）とします。

(注3) 当該営業期間において、運用報酬4を控除したものとして計算された分配金額が直前の決算期よりも増加していた場合に運用報酬4が発生することになります。運用報酬4を控除したものとして計算された分配金額が直前の決算期よりも減少する場合には、運用報酬4は発生しません。

③ 資産保管会社兼役員会運営に関する一般事務受託者への報酬

資産保管業務及び付随業務に係る報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）並びに役員会運営事務に係る報酬（以下「役員会運営事務報酬」といいます。）の計算期間は、2月又は8月の各1日から、その直後に到来する7月又は1月の各末日までとします。

(イ) 資産保管業務報酬

本投資法人は、各計算期間毎に資産保管業務報酬として、本投資法人の保有する資産が、不動産信託の受益権又は預金であることを前提に、次に定める金額に国及び地方の消費税相当額を加算した金額を支払います。

当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第1項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、6か月分の料率を記載した以下の資産保管業務報酬表により計算した金額。

（資産保管業務報酬表）

資産総額	算定方法（6か月分）
300億円以下の部分について	4,500,000円
300億円超400億円以下の部分について	資産総額×0.0150%
400億円超600億円以下の部分について	資産総額×0.0125%
600億円超の部分について	資産総額×0.0100%

(ロ) 役員会運営事務報酬

本投資法人は、各計算期間毎に役員会運営事務報酬として、100万円に国及び地方の消費税相当額を加算した金額を支払います。

(ハ) 本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合には、資産保管業務報酬は、現物不動産1物件当たり月額20万円を上限として本投資法人及び資産保管会社が別途合意した金額で計算した額と上記(イ)各号に定める金額との合計額に国及び地方の消費税相当額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及びみずほ信託銀行株式会社は、資産保管業務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。

④ 投資主名簿管理人兼投資主総会運営に関する一般事務受託者への報酬

(イ) 本投資法人は、投資主名簿管理人兼投資主総会運営に関する一般事務受託者（以下、本④において「投資主名簿管理人」と総称します。）に支払う手数料（以下「委託事務手数料」といいます。）として、以下の委託事務手数料表により計算した金額を投資主名簿管理人に支払うものとします。ただし、委託事務手数料表に定めのない事務手数料は、その都度、本投資法人と投資主名簿管理人である中央三井信託銀行株式会社との間で協議の上定めます。経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、委託事務手数料表によりがたい事情が生じた場合は、隨時本投資法人と投資主名簿管理人で協議の上、変更し得るものとします。

(ロ) 委託事務手数料は、投資主名簿管理人は毎月末日に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までに支払うものとします。

<委託事務手数料表>

■通常事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲														
1. 基本手数料	<p>(1) 直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1。</p> <p>ただし、月額の最低料金は200,000円とします。</p> <table> <tbody> <tr><td>5,000名まで</td><td>480円</td></tr> <tr><td>10,000名まで</td><td>420円</td></tr> <tr><td>30,000名まで</td><td>360円</td></tr> <tr><td>50,000名まで</td><td>300円</td></tr> <tr><td>100,000名まで</td><td>260円</td></tr> <tr><td>100,001名以上</td><td>225円</td></tr> </tbody> </table> <p>(2) 除籍投資主</p> <table> <tbody> <tr><td>1名につき</td><td>70円</td></tr> </tbody> </table>	5,000名まで	480円	10,000名まで	420円	30,000名まで	360円	50,000名まで	300円	100,000名まで	260円	100,001名以上	225円	1名につき	70円	<p>投資主名簿等の管理 平常業務に伴なう月報等諸報告</p> <p>期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定除きます。）における投資主の確定と諸統計表の作成</p> <p>除籍投資主データの整理</p>
5,000名まで	480円															
10,000名まで	420円															
30,000名まで	360円															
50,000名まで	300円															
100,000名まで	260円															
100,001名以上	225円															
1名につき	70円															
2. 分配金事務手数料	<p>(1) 基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。</p> <p>ただし、最低料金は350,000円とします。</p> <table> <tbody> <tr><td>5,000名まで</td><td>120円</td></tr> <tr><td>10,000名まで</td><td>110円</td></tr> <tr><td>30,000名まで</td><td>100円</td></tr> <tr><td>50,000名まで</td><td>80円</td></tr> <tr><td>100,000名まで</td><td>60円</td></tr> <tr><td>100,001名以上</td><td>50円</td></tr> </tbody> </table> <p>(2) 指定振込払いの取扱1件につき 150円</p> <p>(3) ゆうちょ分配金領収証の分割 1枚につき 100円</p> <p>(4) 特別税率の適用 1件につき 150円</p> <p>(5) 分配金計算書作成 1件につき 15円</p>	5,000名まで	120円	10,000名まで	110円	30,000名まで	100円	50,000名まで	80円	100,000名まで	60円	100,001名以上	50円	<p>分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成</p>		
5,000名まで	120円															
10,000名まで	110円															
30,000名まで	100円															
50,000名まで	80円															
100,000名まで	60円															
100,001名以上	50円															
3. 分配金支払手数料	<p>(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 450円</p> <p>(2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 3円</p>	<p>取扱期間経過後の分配金の支払 未払分配金の管理</p>														

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
4. 諸届・調査・証明手数料	(1) 諸届 1 件につき 300円 (2) 調査 1 件につき 1,200円 (3) 証明 1 件につき 600円 (4) 投資口異動証明 1 件につき 1,200円 (5) 個別投資主通知 1 件につき 300円 (6) 情報提供請求 1 件につき 300円	投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 税務調査等についての調査、回答 諸証明書の発行 投資口異動証明書の発行 個別投資主通知の受理及び報告 情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告
5. 諸通知発送手数料	(1) 封入発送料 封入物 2 種まで (機械封入) 1 通につき 25円 1 種増すごとに 5 円加算 (2) 封入発送料 封入物 2 種まで (手封入) 1 通につき 40円 1 種増すごとに 10 円加算 (3) 葉書発送料 1 通につき 8 円 (4) 宛名印書料 1 通につき 15円 (5) 照合料 1 照合につき 10円 (6) 資料交換等送付料 1 通につき 60円	封入発送料…招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発送料…葉書の発送 宛名印書料…諸通知等発送のための宛名印書 照合料 … 2 種以上の封入物についての照合 資料交換 … 資料交換及び投等送付料 信資料等の宛名印書、封入、発送
6. 還付郵便物整理手数料	1 通につき 200円	投資主総会関係書類、分配金、その他還付郵便物の整理、保管、再送

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
7. 投資主総会関係手数料	<p>(1) 議決権行使書作成料 議決権行使書 1枚につき 15円</p> <p>(2) 議決権行使集計料 a. 投資主名簿管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書 1枚につき 70円 議決権不統一行使集計料 1件につき 70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 1件につき 70円加算 ただし、最低料金は70,000円とします。</p> <p>b. 本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書 1枚につき 35円 ただし、最低料金は30,000円とします。</p> <p>(3) 投資主総会受付補助等 1名につき 1日 10,000円</p> <p>(4) データ保存料 1回につき 70,000円</p>	<p>議決権行使書用紙の作成</p> <p>議決権行使書の集計 議決権不統一行使の集計</p> <p>投資主提案等の競合議案の集計</p> <p>投資主総会受付事務補助</p> <p>書面行使した議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成</p>
8. 投資主一覧表作成手数料	<p>(1) 全投資主を記載する場合 1名につき 20円</p> <p>(2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主 1名につき 20円</p>	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
9. CD-ROM作成手数料	<p>(1) 全投資主対象の場合 1名につき 15円</p> <p>(2) 一部の投資主対象の場合 該当投資主 1名につき 20円 ただし、(1) (2) ともに最低料金は50,000円とします。</p> <p>(3) 投資主情報分析CD-ROM作成料 30,000円加算</p> <p>(4) CD-ROM複写料 1枚につき 27,500円</p>	CD-ROMの作成
10. 複写手数料	複写用紙 1枚につき 30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
11. 分配金振込投資主勧誘料	投資主 1名につき 50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送

■振替制度関係手数料表

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

⑤ 特別口座管理機関への報酬

- (イ) 本投資法人は、特別口座管理機関に支払う手数料（以下「口座管理事務手数料」といいます。）として、以下の口座管理事務手数料表により計算した金額を特別口座管理機関に支払うものとします。ただし、口座管理事務手数料表に定めのない事務に係る手数料は、その都度、本投資法人と特別口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社との間で協議の上定めます。経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料表によりがたい事情が生じた場合は、隨時本投資法人と特別口座管理機関で協議の上、変更し得るものとします。
- (ロ) 口座管理事務手数料について、特別口座管理機関は毎月末日に締切り、翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までに支払うものとします。

＜口座管理事務手数料表＞

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

⑥ 会計事務等に関する業務受託者への報酬

- (イ) 本投資法人は、会計事務等の業務の報酬として、以下の報酬額の合計額（国及び地方の消費税別途）を支払います。
- a. 固定報酬額として月額金1,480,000円
- b. 変動報酬として当初の17棟を超えて本投資法人が所有し会計事務等に関する業務受託者である税理士法人平成会計社（以下「会計事務等に関する業務受託者」といいます。）が業務を提供する不動産（信託財産の裏づけとなる不動産を含みます。）一物件毎に、以下の計算式に従い算出される金額の合計額  
変動報酬の計算方法

- 金50,000円×取得した月から決算月までの月数
- c. 償却資産税申告書作成報酬として、以下の計算式に従い算出される金額  
金50,000円×申告対象となる物件数
- d. 事業所税申告書作成報酬として、以下の計算式に従い算出される金額  
金30,000円×申告対象となる物件数
- (ロ) 本投資法人は、会計事務等に関する業務受託者の請求に基づき、①当月分の固定報酬を当月末日までに、②変動報酬の合計額を該当期（決算月）末日から2か月以内に、③償却資産税申告書作成報酬を同年2月末日までに、④事業所税申告書作成報酬を同年9月末日及び翌年3月末日までに、各報酬額に係る国及び地方の消費税と合わせて、会計事務等に関する業務受託者が別途指定する銀行口座に振込送金により支払います。
- (ハ) 税務調査の立会等、会計事務等に関する業務委託契約に定める業務を超える事項が発生した場合の報酬については、別途本投資法人及び会計事務等に関する業務受託者が協議の上決定します。

⑦ 会計監査人報酬（規約第27条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる営業期間につき1,500万円を上限として、役員会で決定する金額を、当該決算期後3か月以内に支払います。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、本投資証券の発行及びその他運用資産の運用に係る以下の費用を負担します。

- ① 本投資口の発行に関する費用
- ② 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- ③ 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- ④ 財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
- ⑤ 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
- ⑥ 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
- ⑦ 投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
- ⑧ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- ⑨ 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。）
- ⑩ 借入金及び投資法人債に係る利息
- ⑪ 本投資法人の運営に要する費用
- ⑫ 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。

### 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取る利益の分配は、配当所得として取扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、上場投資法人である本投資法人の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の利益の分配（以下「上場株式等の配当等」といいます。）については、以下のような取扱いがなされます。

(i) 個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率は20%（所得税15%、住民税5%）となります。ただし特例措置として、平成23年12月31日までに受取るべき上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率は10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率となります。また、個人投資主は、上場株式等の配当等の金額にかかわらず、総合課税に代えて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。

(ii) 平成21年1月1日以後に受取るべき上場株式等の配当等に係る配当所得については、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択することができます。ただし特例措置として、平成23年12月31日までに受取るべき申告分離課税を選択した上場株式等の配当等に係る配当所得に關しては、10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率となります。

なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）は上記にかかわらず、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取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しとして取扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記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、資本の払戻し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對応する譲渡原価（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金融商品取引業者等を通じて譲渡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が適用されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本上場投資口を金融商品取引業者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23年12月31日までの譲渡等に關しては10%（所得税7%、住民税3%）となります。

- (ii) その年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上生じた損失の金額があるとき、又はその年の前年以前3年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額（前年以前にすでに控除したものを除きます。）があるときは、これらの損失の金額を上場株式等の配当等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）から控除することができます。なお、この規定は、平成21年分以後の所得税及び平成22年分以後の住民税に対して適用されます。
- (iii) 本上場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（上記(ii)の適用を受けている場合には適用後）は、一定の要件のもとに、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。
- (iv) 金融商品取引業者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）内において譲渡等をした場合の所得に関しては源泉徴収だけで納税手続を終了させる申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成23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24年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。

（ロ）法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、受取配当等として取扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成23年12月31日までに支払を受けるべきものに関しては7%、平成24年1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取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しとして取扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する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、資本の払戻し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.の投資口の譲渡の場合と同様となります。

### c. 投資口の譲渡に係る税務

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

(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。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{資本の払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の資本金等の額}$$

(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。

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

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{資本の払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の資本の払戻し総額}}{\text{税務上の投資法人の前期末の簿価純資産価額}} \ast$$

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

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

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

## ② 投資法人の税務

### (イ) 利益配当等の損金算入要件

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. 金銭の分配の額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90%超であること
- b. 他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと
- c. 借入れは、租税特別措置法に規定する機関投資家（以下、本②（イ）において「機関投資家」といいます。）からのものであること
- d. 事業年度の終了時において、同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるもの（投資法人の投資主の1人及びこれと特殊の関係にある者等が、その投資法人の発行済投資口の総数もしくは一定の議決権の総数の50%を超える数を有する場合等における当該投資法人をいいます。）に該当していないこと
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者又は機関投資家のみ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の2%（売買により取得する土地についての税率は、平成23年3月31日までは1%、平成23年4月1日から平成24年3月31日までは1.3%、平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.5%）の税率により課されます。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは金商法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人が取得する不動産についての登録免許税の税率は、

平成22年3月31日までは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標準額の4%（住宅及び土地の取得については、平成24年3月31日までは3%）の税率により課されます。ただし、上記a.の要件（ただし、資金の借入先は「地方税法施行規則に規定する適格機関投資家」と読み替えます。）を満たす投資法人が平成23年3月31日までに取得する不動産に對しては、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。

(平成21年7月31日現在)

資産の種類	用途	地域 (注4)	資産総額 (百万円) (注5)	資産総額に対する比率 (%) (注6)	
信託不動産	シングルマンション (注1)	東京圏	33,360	56.3	
		関西圏	8,160	13.8	
		中京圏	2,094	3.5	
		その他政令指定都市	7,778	13.1	
		小計	51,393	86.7	
	サービスアパートメント (注2)	東京圏	—	—	
		関西圏	474	0.8	
		中京圏	—	—	
		その他政令指定都市	—	—	
		小計	474	0.8	
	宿泊特化型ホテル (注3)	東京圏	1,107	1.9	
		関西圏	2,112	3.6	
		中京圏	—	—	
		その他政令指定都市	1,375	2.3	
		小計	4,595	7.8	
合計			56,463	95.3	
預金等その他の資産			2,784	4.7	
資産総額			59,248	100.0	

	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%) (注6)
負債総額 (注5)	31,754	53.6
純資産総額 (注5)	27,493	46.4
資産総額 (注5)	59,248	100.0

(注1) 「シングルマンション」とは、主たる用途が単身者用である居住施設をいいます。

(注2) 「サービスアパートメント」とは、建物の主たる用途が単身者向けの家具付居住施設であって、週、月単位で利用できるものをいいます。なお、平成21年7月31日現在、サービスアパートメントとして利用されている建物は、シングルレジデンス梅田TOWERの一部（賃貸可能戸数147戸のうち30戸）となります。このため、かかる物件の保有総額は、シングルマンションとサービスアパートメントの専有面積で按分した金額を記載しています。

(注3) 「宿泊特化型ホテル」とは、ホテル部分の売上のうち、宿泊売上が70%以上を占めるホテルをいいます。

(注4) 「地域」の欄に記載されている「東京圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「関西圏」とは大阪府、兵庫県及び京都府を、「中京圏」とは愛知県を、「その他政令指定都市」とは、それ以外の政令指定都市をそれぞれ表します。

(注5) 「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は、平成21年7月31日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）の百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「資産総額に対する比率」は、資産総額に対する各信託受益権等の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (2) 【投資資産】

### ① 【投資有価証券の主要銘柄】

本投資法人は、金商法第2条第2項第1号において有価証券とされる不動産の信託受益権を保有していますが、参照の便宜上、当該信託受益権に係る信託不動産につき、下記「③その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。なお、下記「③その他投資資産の主要なもの」記載の信託不動産に係る信託受益権以外に、本投資法人の投資する有価証券はありません。

### ② 【投資不動産物件】

該当事項はありません。

### ③ 【その他投資資産の主要なもの】

平成21年7月31日現在において、本投資法人の保有する資産はすべて不動産信託受益権であり、その概要は以下の通りです。

#### (イ) 信託不動産の概要

本投資法人は平成21年7月31日現在以下の各不動産（以下、信託財産である不動産を「信託不動産」と総称します。）を信託財産とする信託受益権を保有しています。信託不動産の概要は以下の通りです。

物件番号	用 途 (注1)	地 域 (注2)	物 件 名 称	取 得 価 格 (百 万 円) (注3)	帳 簿 価 格 (百 万 円)	投 資 比 率 (注4)	期 末 算 定 価 格 (百 万 円) (注5)	期 末 稼 働 率 (注6)
M-1	SM	東京圏	シングルレジデンス芝公園	954.0	938.4	1.69%	862.0	100.00%
M-2	SM	東京圏	シングルレジデンス三田	1,250.0	1,226.4	2.21%	1,160.0	100.00%
M-3	SM	東京圏	シングルレジデンス高輪	900.0	889.3	1.59%	764.0	78.98%
M-4	SM	東京圏	ラ・レジデンス・ド・白金台	947.0	947.7	1.67%	834.0	85.84%
M-5	SM	東京圏	シングルレジデンス銀座東	1,613.0	1,599.9	2.85%	1,500.0	84.86%
M-6	SM	東京圏	シングルレジデンス八丁堀II	2,170.0	2,150.4	3.83%	1,950.0	86.62%
M-7	SM	東京圏	シングルレジデンス八丁堀III	1,010.0	986.3	1.78%	803.0	89.03%
M-8	SM	東京圏	シングルレジデンス銀座	1,127.0	1,094.8	1.99%	1,030.0	97.87%
M-9	SM	東京圏	トワールジョーヌ駒沢公園	7,072.2	7,088.2	12.50%	6,630.0	82.12%
M-10	SM／SA (注7)	関西圏	シングルレジデンス梅田TOWER	2,850.0	2,736.9	5.04%	2,040.0	73.75%
M-11	SM	関西圏	シングルレジデンス中之島	645.0	638.4	1.14%	481.0	54.87%
M-12	SM	関西圏	シングルレジデンス阿波座	664.8	646.5	1.17%	607.0	93.75%
M-13	SM	中京圏	シングルレジデンス丸の内	695.0	681.5	1.23%	668.0	91.64%
M-15	SM	その他政令 指定都市	シングルレジデンス平尾	2,300.0	2,235.4	4.06%	1,720.0	89.16%
M-16	SM	関西圏	シングルレジデンス河原町二条	639.0	626.3	1.13%	564.0	90.05%

物件番号	用途 (注1)	地域 (注2)	物件名称	取得価格 (百万円) (注3)	帳簿価格 (百万円)	投資比率 (注4)	期末算定価格 (百万円) (注5)	期末稼働率 (注6)
M-17	S M	その他政令指定都市	シングルレジデンス南6条	295.0	288.0	0.52%	243.0	92.96%
M-19	S M	その他政令指定都市	シングルレジデンス天神南	782.0	784.7	1.38%	691.0	83.87%
M-20	S M	その他政令指定都市	シングルレジデンス天神東	642.9	622.0	1.14%	471.0	68.83%
M-21	S M	関西圏	シングルレジデンス四条河原町	2,500.4	2,544.1	4.42%	2,110.0	97.49%
M-22	S M	東京圏	ラ・レジデンス・ド・千駄木	951.0	956.1	1.68%	851.0	97.90%
M-23	S M	東京圏	シングルレジデンス千駄木	1,049.0	1,052.2	1.85%	938.0	94.33%
M-24	S M	東京圏	シングルレジデンス駒沢公園	708.5	732.1	1.25%	656.0	86.11%
M-25	S M	東京圏	シングルレジデンス武蔵小山	930.8	974.3	1.64%	871.0	100.00%
M-26	S M	東京圏	シングルレジデンス国分寺	1,043.8	1,047.1	1.84%	892.0	94.65%
M-27	S M	中京圏	シングルレジデンス久屋大通	1,420.0	1,412.6	2.51%	1,210.0	89.19%
M-28	S M	関西圏	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	685.0	705.7	1.21%	623.0	100.00%
M-29	S M	東京圏	シングルレジデンス西新宿WE S T	2,291.1	2,307.4	4.05%	1,940.0	95.91%
M-30	S M	東京圏	シングルレジデンス西新宿E A S T	1,341.5	1,354.9	2.37%	1,140.0	95.18%
M-31	S M	東京圏	シングルレジデンス東新宿	1,560.0	1,564.9	2.76%	1,410.0	89.02%
M-32	S M	関西圏	シングルレジデンス東心斎橋	730.0	737.1	1.29%	654.0	78.09%
M-33	S M	その他政令指定都市	シングルレジデンス北四番丁	954.0	958.1	1.69%	862.0	98.89%
M-34	S M	その他政令指定都市	シングルレジデンス愛宕橋	815.0	817.3	1.44%	739.0	83.03%
M-35	S M	その他政令指定都市	シングルレジデンス九大病院前	530.0	553.1	0.94%	463.0	94.23%
M-36	S M	東京圏	シングルレジデンス浅草橋	940.0	947.2	1.66%	819.0	82.05%
M-37	S M	その他政令指定都市	シングルレジデンス一番町	993.0	997.3	1.75%	891.0	86.97%
M-38	S M	東京圏	シングルレジデンス東中野	1,142.8	1,155.4	2.02%	1,000.0	86.31%
M-39	S M	その他政令指定都市	シングルレジデンス南5条	494.8	522.2	0.87%	428.0	100.00%
M-41	S M	東京圏	シングルレジデンス早稲田First Square	3,018.3	3,048.4	5.33%	2,470.0	94.10%
M-42	S M	東京圏	シングルレジデンス早稲田Second Square	1,274.5	1,297.3	2.25%	1,030.0	89.33%
H-1	B H	関西圏	スーパーホテル大阪・天王寺	1,173.0	1,151.8	2.07%	1,150.0	100.00%
H-2	B H	関西圏	スーパーホテル京都・烏丸五条	978.0	960.7	1.73%	969.0	100.00%
H-3	B H	東京圏	スーパーホテルさいたま・大宮	1,120.0	1,107.2	1.98%	1,040.0	100.00%
H-4	B H	その他政令指定都市	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,390.0	1,375.2	2.46%	1,290.0	100.00%
合計				56,591.6	56,463.1	100.00%	49,464.0	89.67%

- (注1) 「用途」の欄に記載されている「SM」とはシングルマンションを、「SA」とはサービスアパートメントを、「BH」とは宿泊特化型ホテルをそれぞれ表します。
- (注2) 「地域」の欄に記載されている「東京圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「関西圏」とは大阪府、兵庫県及び京都府を、「中京圏」とは愛知県を、「その他政令指定都市」とは、それ以外の政令指定都市をそれぞれ表します。
- (注3) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書に記載された金額）を十万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「投資比率」欄には、全信託不動産の取得価格の総額に対する当該信託不動産の取得価格の比率を記載しており、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「期末算定価格」の欄には、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則（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。）に基づき、当期末を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社エル・シー・アール国土利用研究所又はトーエー不動産鑑定株式会社による調査価格を記載しています。
- (注6) 「期末稼働率」欄には、当期末における、各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注7) M-10の物件は、シングルマンション（SM）部分とサービスアパートメント（SA）部分から構成されており、上表の数値には、サービスアパートメント（SA）部分の数値が含まれています。

#### （ロ）個別信託不動産の概要

当期末（平成21年7月31日）現在の個別信託不動産の概要は、以下に従い記載しています。

- i. 「物件番号」は、シングルマンションに分類される物件を「M」、宿泊特化型ホテルに分類される物件を「H」として、それぞれの分類ごとに番号を付したものです。
- ii. 「敷地面積」、「延床面積」、「用途」、「構造・階数」及び「建築時期」の各欄には、登記簿上に記録されている事項を記載しています。
- iii. 「用途地域」の欄には、都市計画法第8条第1項第1号に規定される建物の用途及び用途地域を記載しています。なお、当該物件が2つの用途地域にまたがる場合には該当する2つの用途地域を記載しています。
- iv. 「容積率／建蔽率」の欄には、建築基準法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、当該物件が複数の容積率／建蔽率の指定を受けている場合には、該当する複数の容積率／建蔽率を記載しています。
- v. 「PM委託先」の欄には、平成21年7月31日現在において当該物件につき不動産管理業務を委託しているPM会社を記載しています。
- vi. 「サブリース会社」の欄には、平成21年7月31日現在において当該物件につきマスター リース契約を締結している会社を記載しています。
- vii. 「サブリースの種類」の欄には、信託受託者とサブリース会社との間で締結されたマスター リース契約に従いサブリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料と同額を信託受託者に支払うものをパス・スル型、一定の賃料を支払うものを固定賃料型と記載しています。
- viii. 「テナント総数」の欄には、平成21年7月31日現在において、サブリース会社又は信託受託者を賃貸人として有効に賃貸借契約が締結されているエンドテナントの数を記載しています。なお、固定賃料型の信託不動産については、1テナントと記載しています。
- ix. 「賃貸可能戸数」の欄には、各信託不動産に係る建物について、エンドテナントに対して賃貸することのできる戸数を記載しています。ただし、宿泊特化型ホテルについては、客室数を記載しています。
- x. 「賃貸戸数」の欄には、平成21年7月31日現在において、有効にエンドテナントと賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。ただし、宿泊特化型ホテルについては、

客室数を記載しています。

- x i. 「賃貸可能面積」の欄には、各信託不動産に係る建物における総賃貸可能面積を記載しています。
- x ii. 「賃貸面積」の欄には、平成21年7月31日現在においてサブリース会社又は信託受託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記載されている面積の合計を記載しています。
- x iii. 「月額賃料」の欄には、平成21年7月31日現在において、サブリース会社又は信託受託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に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場等の付属施設の使用料は含みません。）の合計金額を記載しています。
- x iv. 「敷金等」の欄には、平成21年7月31日現在において、サブリース会社又は信託受託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に基づきサブリース会社又は信託受託者に対して差し入れられ、その返還義務を負う敷金（名称を問いません。駐車場等の付属施設の敷金を含みません。）相当額の合計金額を記載しています。
- x v. 「調査価額」の欄には、不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項に定める不動産の鑑定評価による鑑定評価額とは異なりますが、調査の基準となった時点で、不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めた価額を記載しています。
- x vi. 「信託受託者」の欄には、平成21年7月31日現在において、当該物件につき不動産管理処分信託契約又は不動産管理信託契約を受託している会社を記載しています。
- x vii. 「物件特性」の欄は、各不動産鑑定評価書記載の内容に基づき記載しています。

## M-1 シングルレジデンス芝公園

特定資産の種類		信託不動産		
所在地	(住居表示)	東京都港区芝三丁目14番15号		賃貸借の状況（平成21年7月31日現在）
土地	所有形態	所有権		テナント総数 1
	敷地面積	311.02m <sup>2</sup>		賃貸可能戸数 30
	用途地域	商業地域	近隣商業地域	賃貸戸数 30
	容積率／建蔽率（注）	600%・500%／80%	400%／80%	賃貸可能面積 1,008.32m <sup>2</sup>
建物	所有形態	所有権		賃貸面積 1,008.32m <sup>2</sup>
	延床面積	1,362.79m <sup>2</sup>		月額賃料 4,369,000円
	用途	共同住宅・機械室・物置		敷金等 8,738,000円
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		調査価額等
	建築時期	平成15年8月8日		取得価格 954,000,000円
PM委託先	株式会社アパマンショップサブリース		調査価額	862,000,000円
サブリース会社	株式会社アパマンショップサブリース		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
サブリースの種類	固定賃料型		価格時点	平成21年7月31日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
物件特性	都営地下鉄大江戸線「赤羽橋」駅から徒歩約2分。共同住宅、事務所ビル及び小規模商店等が混在し、主要ビジネス街に接近する交通利便性の高い地域で東京都心部に位置しています。ジャクージバス、ディスポーザー、IHクッキングヒーター、ドラム式洗濯乾燥機、ビルトイン食器洗い乾燥機等の設備を備えた物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 本信託不動産の容積率は、西側道路境界から30mまでが600%、北側道路境界から20mまでが500%、それ以外の部分が400%となっています。

## M-2 シングルレジデンス三田

特定資産の種類		信託不動産		
所在地	(住居表示)	東京都港区三田三丁目3番6号		賃貸借の状況（平成21年7月31日現在）
土地	所有形態	所有権		テナント総数 1
	敷地面積	303.10m <sup>2</sup>		賃貸可能戸数 47
	用途地域	商業地域		賃貸戸数 47
	容積率／建蔽率	500%／80%		賃貸可能面積 1,436.83m <sup>2</sup>
建物	所有形態	所有権		賃貸面積 1,436.83m <sup>2</sup>
	延床面積	1,705.22m <sup>2</sup>		月額賃料 6,092,000円
	用途	共同住宅		敷金等 12,184,000円
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		調査価額等
	建築時期	平成16年3月4日		取得価格 1,250,000,000円
PM委託先	株式会社アパマンショップサブリース		調査価額	1,160,000,000円
サブリース会社	株式会社アパマンショップサブリース		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
サブリースの種類	固定賃料型		価格時点	平成21年7月31日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
物件特性	都営地下鉄浅草線ほか「三田」駅から徒歩約5分。中高層の店舗付事務所ビル及び共同住宅等が混在し、都心中心部に近接する利便性の高い地域に位置しています。ジャクージバス、ディスポーザー、IHクッキングヒーター、ドラム式洗濯乾燥機、ビルトイン食器洗い乾燥機等の設備を備えた物件です。			
特記事項	東側公道について、都市計画道路（補助14号線。計画幅員15m、現在の接道面から4m強後退。）が計画決定されており、当該事業が施行され、対象土地の一部が当該道路用地として供された場合には、本信託不動産に係る建物は、既存不適格となります。			

### M-3 シングルレジデンス高輪

特定資産の種類		信託不動産		
所在地	(住居表示)	東京都港区三田四丁目17番22号		賃貸借の状況（平成21年7月31日現在）
土地	所有形態	所有権		テナント総数 23
	敷地面積	432.36m <sup>2</sup>		賃貸可能戸数 29
	用途地域	近隣商業地域	第1種中高層住居専用地域	賃貸戸数 23
	容積率／建蔽率	300%／80%	300%／60%	賃貸可能面積 1,131.66m <sup>2</sup>
建物	所有形態	所有権		賃貸面積 893.84m <sup>2</sup>
	延床面積	1,176.06m <sup>2</sup> (ゴミ置場2.7m <sup>2</sup> を含みます。)		月額賃料 3,633,000円
	用途	共同住宅		敷金等 2,773,000円
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		調査価額等
	建築時期	平成15年2月25日		取得価格 900,000,000円
PM委託先	株式会社アパマンショップサブリース		調査価額	764,000,000円
サブリース会社	株式会社アパマンショップサブリース		鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所
サブリースの種類	バス・スルーモード		価格時点	平成21年7月31日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
物件特性	都営地下鉄浅草線「泉岳寺」駅から徒歩約6分、東京メトロ南北線ほか「白金高輪」駅から徒歩約9分。旧来からの住宅街で、一部事務所や事業者等が混在し、都心中心部への交通アクセスや生活利便施設までの接近性、住環境も良好な地域に位置しています。建物も十分な競争力を有する設備水準を備えた物件です。			
特記事項	北西側特別区道について、都市計画道路（補助14号線。計画幅員15m、現在の接道面から約3.8m後退。）が計画決定されており、当該事業が施行され、対象土地の一部が当該道路用地として供された場合には、本信託不動産に係る建物は、既存不適格となります。			

### M-4 ラ・レジデンス・ド・白金台

特定資産の種類		信託不動産		
所在地	(住居表示)	東京都港区白金台五丁目18番8号		賃貸借の状況（平成21年7月31日現在）
土地	所有形態	所有権（敷地権）		テナント総数 24
	敷地面積	344.25m <sup>2</sup> (注1)		賃貸可能戸数 28
	用途地域	商業地域		賃貸戸数 24
	容積率／建蔽率	500%／80%		賃貸可能面積 1,089.98m <sup>2</sup>
建物	所有形態	区分所有権（持分150,635分の108,998）		賃貸面積 935.66m <sup>2</sup>
	延床面積	1,005.98m <sup>2</sup> (注2)		月額賃料 3,911,000円
	用途	居宅		敷金等 1,899,000円
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		調査価額等
	建築時期	平成16年2月6日		取得価格 947,000,000円
PM委託先	株式会社アパマンショップサブリース (注3)		調査価額	834,000,000円
サブリース会社	株式会社アパマンショップサブリース (注3)		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
サブリースの種類	バス・スルーモード		価格時点	平成21年7月31日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
物件特性	都営地下鉄三田線・東京メトロ南北線「白金台」駅から徒歩約2分。中高層の共同住宅、店舗付共同住宅及び店舗付事務所ビル等が立ち並び、都心部に接近する利便性の高い地域に位置しています。ジャクuzziバス、ディスポーザー、ドラム式洗濯乾燥機、ビルトイン食器洗い乾燥機等の設備を備えた物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

(注1) 敷地全体の面積を記載しています。

(注2) 本投資法人の取得に係る専有部分の面積の合計値を記載しています。なお、建物全体の延床面積は1,631.77m<sup>2</sup>です。

(注3) 平成21年10月1日付でPM委託先及びサブリース会社がアパマンショップサブリースから株式会社東急コミュニティに変更されました。

## M-5 シングルレジデンス銀座東

特定資産の種類		信託不動産		
所在地	(住居表示)	東京都中央区新富一丁目 6番10号	賃貸借の状況（平成21年7月31日現在）	
土地	所有形態	所有権（敷地権）	テナント総数	54
	敷地面積	368.35m <sup>2</sup>	賃貸可能戸数	74
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	62
	容積率／建蔽率（注）	600%／80%	賃貸可能面積	2,072.39m <sup>2</sup>
建物	所有形態	区分所有権（持分100%）	賃貸面積	1,758.70m <sup>2</sup>
	延床面積	2,334.73m <sup>2</sup>	月額賃料	7,623,000円
	用途	居宅	敷金等	7,890,000円
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	調査価額等	
	建築時期	平成11年2月4日	取得価格	1,613,000,000円
PM委託先	株式会社アパマンショップサブリース	調査価額	1,500,000,000円	
サブリース会社	株式会社アパマンショップサブリース	鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所	
サブリースの種類	バス・スルーモード	価格時点	平成21年7月31日	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
物件特性	東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩約2分。高層の事務所ビル・共同住宅、低層の店舗・住宅等が混在し、都心中心部へのアクセスや生活利便性に優れた地域に位置しています。			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 本信託不動産は、建築当時、中央区街並み誘導型地区計画（京橋地区）に指定され、基準容積率が840%に緩和されていました。現在は、当該緩和規定の適用外となり、容積率限度は600%ですが、本信託不動産はこれも満たしています。

## M-6 シングルレジデンス八丁堀II

特定資産の種類		信託不動産		
所在地	(住居表示)	東京都中央区新川二丁目 7番11号	賃貸借の状況（平成21年7月31日現在）	
土地	所有形態	所有権（敷地権）	テナント総数	74
	敷地面積	427.32m <sup>2</sup> （注1）	賃貸可能戸数	84
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	74
	容積率／建蔽率（注2）	500%／80%	賃貸可能面積	2,750.56m <sup>2</sup>
建物	所有形態	区分所有権（持分100%）	賃貸面積	2,382.67m <sup>2</sup>
	延床面積	3,351.26m <sup>2</sup>	月額賃料	10,000,000円
	用途	居宅	敷金等	7,216,000円
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	調査価額等	
	建築時期	平成14年1月30日	取得価格	2,170,000,000円
PM委託先	株式会社アパマンショップサブリース	調査価額	1,950,000,000円	
サブリース会社	株式会社アパマンショップサブリース	鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所	
サブリースの種類	バス・スルーモード	価格時点	平成21年7月31日	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
物件特性	東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩約3分、JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩約3分。中高層の事務所ビルと共同住宅が混在し、都心中心部へのアクセスに優れた利便性の高い地域に位置しています。ジャクージバス、ディスポーチ、IHクッキングヒーター、ドラム式洗濯乾燥機等の設備を備えた物件です。			
特記事項	下記（注2）の通り、本信託不動産に係る建物の竣工後に容積率の緩和幅が縮小されたため、同建物の容積率は基準容積率を上回っており、同建物はいわゆる既存不適格建物となっています。			

(注1) 敷地面積には、私道部分の面積（約12m<sup>2</sup>）が含まれています。

(注2) 本信託不動産は、街並み誘導型地区計画区域（新川・茅場町街区）に位置しており、建築当時の基準容積率は700%でしたが、平成16年4月1日に当該容積率緩和規定が改正されたため、現在の基準容積率は600%です。

## M-7 シングルレジデンス八丁堀Ⅲ

特定資産の種類		信託不動産							
所在地	(住居表示)	東京都中央区新川二丁目17番8号		賃貸借の状況（平成21年7月31日現在）					
土地	所有形態	所有権	テナント総数	33					
	敷地面積	203.98m <sup>2</sup> （注1）	賃貸可能戸数	37					
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	33					
	容積率／建蔽率（注2）	700%／80%	賃貸可能面積	1,447.33m <sup>2</sup>					
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	1,288.54m <sup>2</sup>					
	延床面積	1,756.88m <sup>2</sup>	月額賃料	4,684,000円					
	用途	共同住宅	敷金等	2,578,000円					
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	調査価額等						
	建築時期	平成16年1月30日	取得価格	1,010,000,000円					
PM委託先	株式会社アパマンショップサブリース（注3）	調査価額	803,000,000円						
サブリース会社	株式会社アパマンショップサブリース（注3）	鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所						
サブリースの種類	バス・スルーモード	価格時点	平成21年7月31日						
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社								
物件特性	東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩約6分、JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩約3分。中高層の事務所ビルと共同住宅が混在し、都心中心部へのアクセスに優れた利便性の高い地域に位置しています。建物も防犯面においては、最新のセキュリティが導入されており、また、ジャクuzziバス、ディスポーザー、IHクッキングヒーター、ドラム式洗濯乾燥機等の設備を備えた物件です。								
特記事項	下記（注3）の通り、本信託不動産に係る建物の竣工後に容積率の緩和幅が縮小されたため、同建物の容積率は基準容積率を上回っており、同建物はいわゆる既存不適格建物となっています。								

（注1）敷地面積には、私道部分の面積（約16.71m<sup>2</sup>）が含まれています。

（注2）本信託不動産は、街並み誘導型地区計画区域（新川・茅場町街区）に位置しており、建築当時の基準容積率は886.6%でしたが、平成16年4月1日に当該容積率緩和規定が改正されたため、現在の基準容積率は約793%です。

（注3）平成21年10月1日付でPM委託先及びサブリース会社がアパマンショップサブリースから日本ハウズイング株式会社に変更されました。

## M-8 シングルレジデンス銀座

特定資産の種類		信託不動産							
所在地	(住居表示)	東京都中央区銀座一丁目20番6号		賃貸借の状況（平成21年7月31日現在）					
土地	所有形態	所有権	テナント総数	42					
	敷地面積	175.16m <sup>2</sup> （注1）	賃貸可能戸数	45（店舗1戸を含みます。）					
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	44					
	容積率／建蔽率（注2）	800%／80%	賃貸可能面積	1,118.84m <sup>2</sup>					
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	1,094.97m <sup>2</sup>					
	延床面積	1,375.97m <sup>2</sup>	月額賃料	5,525,572円					
	用途	共同住宅・店舗	敷金等	12,079,000円					
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	調査価額等						
	建築時期	平成16年7月22日	取得価格	1,127,000,000円					
PM委託先	三井不動産住宅リース株式会社	調査価額	1,030,000,000円						
サブリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所						
サブリースの種類	バス・スルーモード	価格時点	平成21年7月31日						
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社								
物件特性	東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅から徒歩約5分。中高層のマンション、事業所ビル等が混在し、交通利便性が高い都心中心部の地域に位置しています。								
特記事項	本信託不動産に係る土地上に新たに建物を建築する際には、本信託不動産に係る建物の建築後改正の下記（注2）記載の地区計画により、本信託不動産に係る建物の建築時には適用のなかった制限を受けます。								

（注1）敷地面積には、私道部分の面積（約21.46m<sup>2</sup>）が含まれています。

（注2）本信託不動産は、用途別容積型地区計画及び街並み誘導型地区計画（中央区銀座地区B地区）の適用地域に位置しており、建築時においては、基準容積率は825%に緩和されていました。現在の基準容積率は800%ですが、本信託不動産はこれも満たしています。

M-9 トゥールジョーヌ駒沢公園

特定資産の種類		信託不動産		
所在地	(住居表示)	東京都世田谷区駒沢二丁目 7 番 1 号		賃貸借の状況 (平成21年7月31日現在)
土地	所有形態	所有権 (敷地権)		テナント総数 234
	敷地面積	2,425.44m <sup>2</sup> (注1)		賃貸可能戸数 287 (店舗1戸を含みます。)
	用途地域	商業地域	第1種中高層住居専用地域	賃貸戸数 234
	容積率／建蔽率 (注2)	500%／80%	200%／60%	賃貸可能面積 8,141.02m <sup>2</sup>
建物	所有形態	区分所有権 (持分100%)		賃貸面積 6,685.51m <sup>2</sup>
	延床面積	11,468.94m <sup>2</sup>		月額賃料 32,410,700円
	用途	居宅・店舗		敷金等 33,312,100円
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付30階建		調査価額等
	建築時期	平成13年1月12日		取得価格 7,072,200,000円
PM委託先		株式会社アパマンショップサブリース		調査価額 6,630,000,000円
サブリース会社		株式会社アパマンショップサブリース		鑑定評価会社 大和不動産鑑定株式会社
サブリースの種類		バス・スルーモード		価格時点 平成21年7月31日
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		
物件特性		東急田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩約2分。周辺環境は中高層の店舗付事務所ビルと店舗付共同住宅が混在し、都内中心部に比較的接近した生活利便性の高い地域に位置しています。建物は、30階建ての高層棟マンション、中層棟、低層棟に分かれた配置になっており、ディスポーザー、IHクッキングヒーター、ドラム式洗濯乾燥機、ビルトイン浄水器等の設備を備えた物件です。		
特記事項		該当事項はありません。		

(注1) 敷地面積には、私道部分の面積 (約98.32m<sup>2</sup>) が含まれています。

(注2) 両地域の容積率の加重平均は、356.42%となります。

M-10 シングルレジデンス梅田TOWER (SM) / (SA)

特定資産の種類		信託不動産（注1）		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市北区曾根崎一丁目3番6号	賃貸借の状況（平成21年7月31日現在）（注4）	
土地	所有形態	所有権	テナント総数	68
	敷地面積	631.79m <sup>2</sup> （注2）	賃貸可能戸数	147（店舗1戸を含みます。）
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	110
	容積率／建蔽率	800%／80%	賃貸可能面積	4,469.53m <sup>2</sup>
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	3,296.09m <sup>2</sup>
	延床面積	7,105.00m <sup>2</sup> （駐車場39.69m <sup>2</sup> を含みます。）	月額賃料	12,108,530円
	用途	共同住宅・店舗	敷金等	23,070,000円
	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨コンクリート造陸屋根地下1階付25階建	調査価額等	
	建築時期	平成15年8月29日	取得価格	2,850,000,000円
PM委託先	株式会社アパマンショップサブリース	調査価額	2,040,000,000円	
サブリース会社	株式会社アパマンショップサブリース	鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所	
サブリースの種類	バス・スルーモード（注3）	価格時点	平成21年7月31日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
物件特性	大阪市営地下鉄谷町線「東梅田」駅から徒歩約5分、大阪市営地下鉄御堂筋線「梅田」駅から徒歩約9分。中高層の事務所ビルと共同住宅が混在し、都心部へのアクセスに優れた利便性の高い地域に位置しています。建物は、シンプルなデザインの超高層マンションです。フロントでは24時間体制で管理人が常駐し、また高水準のセキュリティーシステムを導入した高い防犯性を備えています。ジャクuzziバス、ディスプーザー、IHクッキングヒーター、ドラム式洗濯乾燥機等の設備を備えた物件です。			
特記事項	本信託不動産に係る建物は、建築物における駐車施設の附置等に関する条例及び大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱に基づき43台分の駐車場が必要ですが、大阪市長との確認に基づき32台分のみの駐車場を設置しています。			

(注1) 本信託不動産は、シングルマンション（SM）部分（店舗1戸を含みます。）とサービスアパートメント（SA）部分から構成されており、上表の数値にはサービスアパートメント（SA）の数値が含まれています。

(注2) 敷地面積には、私道部分の面積（約7.32m<sup>2</sup>）が含まれています。

(注3) サービスアパートメント（SA）部分は、固定賃料型となっています。

(注4) アパマンショップサブリースがテナント総数のうち、1テナントとして賃借しており、賃貸可能戸数及び賃貸戸数のうち30戸をサービスアパートメント（SA）として賃貸しています。

## M-11 シングルレジデンス中之島

特定資産の種類		信託不動産				
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市北区中之島三丁目 5 番19号	賃貸借の状況 (平成21年 7月31日現在)			
土地	所有形態	所有権 (敷地権)	テナント総数	22		
	敷地面積	375. 95m <sup>2</sup>	賃貸可能戸数	38		
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	22		
	容積率／建蔽率 (注1)	600%／80%	賃貸可能面積	1, 242. 30m <sup>2</sup>		
建物	所有形態	区分所有権 (持分100%)	賃貸面積	681. 70m <sup>2</sup>		
	延床面積	1, 486. 57m <sup>2</sup>	月額賃料	2, 190, 000円		
	用途	居宅	敷金等	2, 835, 500円		
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	調査価額等			
	建築時期	平成13年 6月 1日	取得価格	645, 000, 000円		
PM委託先	株式会社アパマンショップサブリース (注2)	調査価額	481, 000, 000円			
サブリース会社	株式会社アパマンショップサブリース (注2)	鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所			
サブリースの種類	バス・スルーモード	価格時点	平成21年 7月31日			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社					
物件特性	大阪市営地下鉄四ツ橋線「肥後橋」駅から徒歩約4分、「肥後橋」駅から「西梅田」駅まで四ツ橋線で約5分 (平成20年10月19日開業の京阪電車中之島線「渡辺橋」駅から徒歩約3分。)。中高層共同住宅、店舗、戸建住宅が混在し、都心部へのアクセスに優れた利便性の高い地域に位置しています。ディスポーザー、IHクッキングヒーター、ドラム式洗濯乾燥機等の設備を備えた物件です。					
特記事項	1. 本信託不動産東部に現存する通路について、近隣の通路利用者との間で通路確保に関する「覚書」を締結しており、将来にわたり当該通路を確保することとなっています。 2. 本信託不動産に係る建物は、大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱における駐車台数を確保していないが、これを確保するために、近隣の駐車場貸主との間で駐車場を優先的に借り受けるための合意をしています。					

(注1) 本信託不動産の容積率は、前面道路幅員による規制により360%に制限されています。

(注2) 平成21年9月1日付でPM委託先及びサブリース会社がアパマンショップサブリースから株式会社長谷工ライブネットに変更されました。

## M-12 シングルレジデンス阿波座

特定資産の種類		信託不動産				
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市西区立売堀四丁目 6 番12号	賃貸借の状況 (平成21年 7月31日現在)			
土地	所有形態	所有権	テナント総数	57		
	敷地面積	296. 88m <sup>2</sup>	賃貸可能戸数	63		
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	59		
	容積率／建蔽率	600%／80%	賃貸可能面積	1, 618. 38m <sup>2</sup>		
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	1, 517. 29m <sup>2</sup>		
	延床面積	1, 999. 88m <sup>2</sup>	月額賃料	4, 106, 000円		
	用途	共同住宅	敷金等	3, 950, 500円		
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	調査価額等			
	建築時期	平成14年 3月 6日	取得価格	664, 800, 000円		
PM委託先	株式会社アパマンショップサブリース	調査価額	607, 000, 000円			
サブリース会社	株式会社アパマンショップサブリース	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社			
サブリースの種類	バス・スルーモード	価格時点	平成21年 7月31日			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社					
物件特性	大阪市営地下鉄中央線・千日前線「阿波座」駅から徒歩約3分。中高層の事務所ビル及び賃貸共同住宅等が混在する地域に位置しています。最寄駅から梅田駅まで約7分と都心への接近性も良好であり、単身ビジネスマン等の需要が見込まれる物件です。					
特記事項	本信託不動産に係る建物は、大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱における駐車台数を確保していないが、これを確保するために、近隣の駐車場貸主との間で駐車場を優先的に借り受けるための合意をしています。					

### M-13 シングルレジデンス丸の内

特定資産の種類		信託不動産		
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市西区幅下二丁目11番21号	賃貸借の状況（平成21年7月31日現在）	
土地	所有形態	所有権	テナント総数	60
	敷地面積	545.08m <sup>2</sup>	賃貸可能戸数	72
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	66
	容積率／建蔽率	400%／80%	賃貸可能面積	1,981.26m <sup>2</sup>
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	1,815.72m <sup>2</sup>
	延床面積	2,284.30m <sup>2</sup>	月額賃料	4,396,000円
	用途	共同住宅	敷金等	6,500,000円
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	調査価額等	
	建築時期	平成16年2月16日	取得価格	695,000,000円
PM委託先	株式会社アパマンショップサブリース	調査価額	668,000,000円	
サブリース会社	株式会社アパマンショップサブリース	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
サブリースの種類	バス・スルーモード	価格時点	平成21年7月31日	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
物件特性	名古屋市営地下鉄鶴舞線「丸の内」駅から徒歩約10分。一般住宅を主体に共同住宅及び商店等も見られる住宅地に位置しています。「丸の内」、「名駅」等のオフィスエリアへ徒歩圏にあり、商業中心エリアへのアクセスもよく、通勤利便性は極めて良好な物件です。			
特記事項	本信託不動産に係る建物は、名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例における駐車台数を確保していませんが、これを確保するために、近隣の駐車場貸主との間で駐車場を優先的に借り受けるための合意をしています。			

### M-15 シングルレジデンス平尾

特定資産の種類		信託不動産		
所在地	(住居表示)	福岡県福岡市南区那の川二丁目4番32号	賃貸借の状況（平成21年7月31日現在）	
土地	所有形態	所有権	テナント総数	175
	敷地面積	1,599.97m <sup>2</sup>	賃貸可能戸数	200（店舗4戸を含みます。）
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	177
	容積率／建蔽率	400%／80%	賃貸可能面積	6,262.12m <sup>2</sup>
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	5,583.19m <sup>2</sup>
	延床面積	6,476.24m <sup>2</sup>	月額賃料	11,926,210円
	用途	共同住宅・店舗	敷金等	8,215,600円
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造コンクリート屋根15階建	調査価額等	
	建築時期	平成15年3月6日	取得価格	2,300,000,000円
PM委託先	株式会社アパマンショップサブリース	鑑定評価額	1,720,000,000円	
サブリース会社	株式会社アパマンショップサブリース	鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所	
サブリースの種類	バス・スルーモード	価格時点	平成21年7月31日	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
物件特性	西鉄天神大牟田線「平尾」駅から徒歩約8分。中高層のマンション、事業所ビル等が混在し、天神・博多駅周辺地区に近接する交通利便性が高い地域に位置しています。			
特記事項	1. 北側道路について、都市計画道路（3.2.11別府香椎線。計画幅員25m、現在の接道面から2.5m後退。）が計画決定されており、当該事業が施行され、対象土地の一部が当該道路用地として供された場合には、本信託不動産に係る建物は、既存不適格となります。 2. 本信託不動産に係る建物は、福岡市建築物における駐車施設の附置等に関する条例及び福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例における駐車台数を確保していませんが、これを確保するために、近隣の駐車場貸主との間で駐車場を優先的に借り受けるための合意をしています。			

M-16 シングルレジデンス河原町二条

特定資産の種類		信託不動産							
所在地	(住居表示)	京都府京都市中京区寺町通二条下る榎木町84番地 (注1)		賃貸借の状況(平成21年7月31日現在)					
土地	所有形態	所有権	テナント総数	40					
	敷地面積	206.84m <sup>2</sup>	賃貸可能戸数	50(事務所1戸を含みます。)					
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	45					
	容積率／建蔽率 (注2)	600%／80%	賃貸可能面積	1,155.03m <sup>2</sup>					
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	1,040.10m <sup>2</sup>					
	延床面積	1,547.19m <sup>2</sup>	月額賃料	3,447,000円					
	用途	共同住宅・事務所	敷金等	3,419,000円					
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	調査価額等						
	建築時期	平成17年2月15日	取得価格	639,000,000円					
PM委託先	株式会社アパマンショップサブリース	調査価額	564,000,000円						
サブリース会社	株式会社アパマンショップサブリース	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社						
サブリースの種類	バス・スルー型	価格時点	平成21年7月31日						
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社								
物件特性	京都市営地下鉄東西線「京都市役所前」駅から徒歩約3分。京阪線の利用や、河原町繁華街界隈、各官公庁や大学、専門学校への接近性が良好です。 近隣地域は、二条通沿いに中層の事務所店舗ビル、賃貸共同住宅等が混在し、最寄り駅や河原町界隈等市内中心部への接近性、官公庁への接近性等が良好な立地であり、交通の利便性、生活利便性等の立地条件を重視する単身ビジネスマン、学生等の需要が見込まれる物件です。								
特記事項	該当事項はありません。								

(注1) 住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。

(注2) 本信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。

## M-17 シングルレジデンス南6条

特定資産の種類		信託不動産							
所在地	(住居表示)	北海道札幌市中央区南六条西二丁目5番24、他3筆 (注1)	賃貸借の状況(平成21年7月31日現在)						
土地	所有形態	所有権	テナント総数	27					
	敷地面積	282.09m <sup>2</sup>	賃貸可能戸数	29(店舗1戸を含みます。)					
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	27					
	容積率/建蔽率(注2)	800% / 80%	賃貸可能面積	1,240.93m <sup>2</sup>					
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	1,153.60m <sup>2</sup>					
	延床面積	1,394.41m <sup>2</sup>	月額賃料	1,904,500円					
	用途	共同住宅・店舗	敷金等	1,659,500円					
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	調査価額等						
	建築時期	平成16年3月2日	取得価格	295,000,000円					
PM委託先	株式会社アマンションズサブリース	調査価額	243,000,000円						
サブリース会社	株式会社アマンションズサブリース	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社						
サブリースの種類	パス・スルー型	価格時点	平成21年7月31日						
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社								
物件特性	札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅から徒歩約1分、札幌市営地下鉄南北線「すすきの」駅から徒歩約5分。2路線2駅が利用可能なことから交通利便性は極めて良好です。 近隣地域は、駐車場、店舗ビル等が混在する地域ですが、中高層の共同住宅も見受けられ、商業施設・交通施設利便性を重視する需要者が認められる物件です。								
特記事項	本信託不動産に係る建物は、札幌市共同住宅等における駐車施設の設置に関する指導要綱における駐車台数を確保していませんが、これを確保するために、近隣の駐車場貸主との間で駐車場を優先的に借り受けたための合意をしています。								

(注1) 住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。

(注2) 本信託不動産の容積率は、前面道路幅員による規制により654.6%に制限されています。また、本信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。

## M-19 シングルレジデンス天神南

特定資産の種類		信託不動産							
所在地	(住居表示)	福岡県福岡市中央区清川一丁目14番9号	賃貸借の状況(平成21年7月31日現在)						
土地	所有形態	所有権	テナント総数	69					
	敷地面積	609.26m <sup>2</sup>	賃貸可能戸数	91(店舗1戸を含みます。)					
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	76					
	容積率/建蔽率(注)	500%・400% / 80%	賃貸可能面積	2,321.28m <sup>2</sup>					
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	1,946.88m <sup>2</sup>					
	延床面積	2,446.95m <sup>2</sup>	月額賃料	4,338,191円					
	用途	共同住宅・店舗	敷金等	5,427,000円					
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	調査価額等						
	建築時期	平成10年2月13日	取得価格	782,000,000円					
PM委託先	株式会社アマンションズサブリース	調査価額	691,000,000円						
サブリース会社	株式会社アマンションズサブリース	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社						
サブリースの種類	パス・スルー型	価格時点	平成21年7月31日						
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社								
物件特性	福岡市営地下鉄七隈線「渡辺通」駅から徒歩約5分。最寄り駅への接近性に優れ、また福岡市の商業・ビジネスの中心である「天神」エリアにも近接することから、都心中心部への接近性及び新生活を楽しむ利便性の面から見た立地条件は良好です。 近隣地域は、県道後野福岡線(「日赤通り」)沿いに、中高層の店舗付事務所ビル、店舗付共同住宅が建ち並ぶ中に低層の店舗等が混在する幹線道路沿いの商住混在地域です。								
特記事項	該当事項はありません。								

(注) 本信託不動産の容積率は、東側道路境界から30mまでの部分が500%、30mを超える部分が400%であり、両地域の容積率の加重平均は、約464.9%となります。また、本信託不動産の建蔽率は、角地加算により90%に緩和されています。

## M-20 シングルレジデンス天神東

特定資産の種類		信託不動産				
所在地	(住居表示)	福岡県福岡市博多区古門戸町7番4号	賃貸借の状況(平成21年7月31日現在)			
土地	所有形態	所有権	テナント総数	50		
	敷地面積	429.63m <sup>2</sup>	賃貸可能戸数	77		
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	53		
	容積率／建蔽率(注)	500%・400%／80%	賃貸可能面積	1,909.60m <sup>2</sup>		
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	1,314.40m <sup>2</sup>		
	延床面積	2,283.63m <sup>2</sup>	月額賃料	3,082,000円		
	用途	共同住宅	敷金等	1,334,500円		
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	調査価額等			
	建築時期	平成17年8月22日	取得価格	642,912,114円		
PM委託先	株式会社アパマンショップサブリース	鑑定評価額	471,000,000円			
サブリース会社	株式会社アパマンショップサブリース	鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所			
サブリースの種類	バス・スルーモード	価格時点	平成21年7月31日			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社					
物件特性	福岡市営地下鉄空港線「中洲川端」駅から徒歩約8分。本信託不動産の近隣地域は、天神地区から北東方へ約1kmに九州随一の繁華街である中洲地区の背後に位置し、中高層の事務所ビルや事務所のほか、マンション等が建ち並ぶ商業地域です。また、市内中心地域へのアクセスは良好で利便性が高いため、ワンルームタイプの単身者向マンション、若しくはSOHOとして高い需要が見込める地域です。					
特記事項	本信託不動産に係る建物は、福岡市建築物における駐車施設の附置等に関する条例及び福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例における駐車台数を確保していませんが、これを確保するために、近隣の駐車場貸主との間で駐車場を優先的に借り受けるための合意をしています。					

(注) 容積率は、東側道路境界から30mまでの部分が500%、30mを超える部分が400%であり、両地域の容積率の加重平均は、約475.73%となります。

## M-21 シングルレジデンス四条河原町

特定資産の種類		信託不動産				
所在地	(住居表示)	京都府京都市下京区寺町通綾小路下る中之町560番地 3筆(注1)	賃貸借の状況(平成21年7月31日現在)			
土地	所有形態	所有権	テナント総数	94		
	敷地面積	863.39m <sup>2</sup>	賃貸可能戸数	131(店舗1戸を含みます。)		
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	127		
	容積率／建蔽率(注2)	700%・400%／80%	賃貸可能面積	4,045.94m <sup>2</sup>		
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	3,944.42m <sup>2</sup>		
	延床面積	5,217.41m <sup>2</sup>	月額賃料	11,603,900円		
	用途	共同住宅・店舗	敷金等	20,374,480円		
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	調査価額等			
	建築時期	平成19年3月7日	取得価格	2,500,400,000円		
PM委託先	株式会社アパマンショップサブリース	調査価額	2,110,000,000円			
サブリース会社	株式会社アパマンショップサブリース	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社			
サブリースの種類	バス・スルーモード(注3)	価格時点	平成21年7月31日			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
物件特性	阪急電鉄京都線「河原町」駅から徒歩約4分。交通利便性が良好であり、また、烏丸通沿い及び四条通沿いのオフィスエリアや河原町等の繁華街エリアへの接近性に優れ、通勤や生活の利便性が総じて高く、賃貸需要が高いと考えられます。					
特記事項	該当事項はありません。					

(注1) 住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。

(注2) 容積率は、東側道路境界線から30mまでの部分が700% (ただし、前面道路幅員により495%に制限されています。)、それ以外の部分が400%となっており、両地域の容積率の加重平均は484.12%となります。また、本信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。

(注3) 賃貸可能戸数131戸のうち、一部分(30戸)については、固定賃料型となっています。

## M-22 ラ・レジデンス・ド・千駄木

特定資産の種類		信託不動産				
所在地	(住居表示)	東京都文京区千駄木二丁目23番3号	賃貸借の状況(平成21年7月31日現在)			
土地	所有形態	所有権(敷地権)	テナント総数	10		
	敷地面積	269.15m <sup>2</sup> (注1)	賃貸可能戸数	50		
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	49		
	容積率/建蔽率(注2)	600%/80%	賃貸可能面積	1,109.97m <sup>2</sup>		
建物	所有形態	区分所有権(持分150,521分の110,997)	賃貸面積	1,086.69m <sup>2</sup>		
	延床面積	1,039.15m <sup>2</sup> (注3)	月額賃料	4,729,000円		
	用途	共同住宅	敷金等	8,490,000円		
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根12階建	調査価額等			
	建築時期	平成18年2月24日	取得価格	951,000,000円		
PM委託先	株式会社アパマンショップサブリース	調査価額	851,000,000円			
サブリース会社	株式会社アパマンショップサブリース	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社			
サブリースの種類	バス・スルーモード	価格時点	平成21年7月31日			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社					
物件特性	東京メトロ千代田線「千駄木」駅から徒歩約1分。都心主要中心部への交通アクセスは良好であり、生活利便性も高く、立地条件は良好です。 賃貸借の需要者としては、主として都心中心部へのアクセスの良さや生活利便性を好み、都心の中心的な商業・ビジネスエリアに通勤するサラリーマン及びOLであり、本信託不動産の近接エリアに事務所等の拠点を構える企業等が従業員の社宅として借り上げるケースもみられます。					
特記事項	東側公道について、都市計画道路(補助94号、計画幅員20m、現在の接道面から約2m後退。)が計画決定されており、当該事業が施行され、対象土地の一部が当該道路用地として供された場合には、本信託不動産に係る建物は、既存不適格となります。					

(注1) 敷地全体の面積を記載しています。

(注2) 本信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。

(注3) 本投資法人の取得に係る専有部分の面積の合計値を記載しています。なお、建物全体の延床面積は1,773.64m<sup>2</sup>です。

## M-23 シングルレジデンス千駄木

特定資産の種類		信託不動産				
所在地	(住居表示)	東京都文京区千駄木二丁目6番6号	賃貸借の状況(平成21年7月31日現在)			
土地	所有形態	所有権(敷地権)	テナント総数	10		
	敷地面積	249.06m <sup>2</sup> (注1)	賃貸可能戸数	49		
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	47		
	容積率/建蔽率(注2)	600%/80%	賃貸可能面積	1,340.12m <sup>2</sup>		
建物	所有形態	区分所有権(持分141,012分の134,012)	賃貸面積	1,264.08m <sup>2</sup>		
	延床面積	1,469.91m <sup>2</sup> (注3)	月額賃料	5,041,000円		
	用途	共同住宅	敷金等	8,292,000円		
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	調査価額等			
	建築時期	平成18年2月24日	取得価格	1,049,000,000円		
PM委託先	株式会社アパマンショップサブリース	調査価額	938,000,000円			
サブリース会社	株式会社アパマンショップサブリース	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社			
サブリースの種類	バス・スルーモード	価格時点	平成21年7月31日			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社					
物件特性	東京メトロ千代田線「千駄木」駅から徒歩約4分。不忍通り沿いに位置し、最寄駅への接近性も良く、都心主要中心部への交通アクセスにも優れ、生活利便性も高く、立地条件は良好です。賃貸借の需要者としては、主として都心中心部へのアクセスの良さや生活利便性を好み、都心の中心的な商業・ビジネスエリアに通勤するサラリーマン及びOLであり、本信託不動産の近接エリアに事務所等の拠点を構える企業等が従業員の社宅として借り上げるケースもみられます。					
特記事項	該当事項はありません。					

(注1) 敷地全体の面積を記載しています。

(注2) 本信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。

(注3) 本投資法人の取得に係る専有部分の面積の合計値を記載しています。なお、建物全体の延床面積は1,754.38m<sup>2</sup>です。

## M-24 シングルレジデンス駒沢公園

特定資産の種類		信託不動産		
所在地	(住居表示)	東京都世田谷区駒沢四丁目11番2号		賃貸借の状況(平成21年7月31日現在)
土地	所有形態	所有権		テナント総数 31
	敷地面積	709.54m <sup>2</sup>		賃貸可能戸数 36
	用途地域	近隣商業地域	第1種低層住居専用地域	賃貸戸数 31
	容積率／建蔽率(注)	300%／80%	100%／50%	賃貸可能面積 901.88m <sup>2</sup>
建物	所有形態	所有権		賃貸面積 776.59m <sup>2</sup>
	延床面積	1,124.69m <sup>2</sup>		月額賃料 3,294,000円
	用途	共同住宅		敷金等 1,594,000円
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		調査価額等
	建築時期	平成18年7月21日		取得価格 708,550,000円
PM委託先	株式会社アパマンショップサブリース		調査価額	656,000,000円
サブリース会社	株式会社アパマンショップサブリース		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
サブリースの種類	バス・スルーモード		価格時点	平成21年7月31日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
物件特性	東急田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩約13分。駒沢公園通り背後の閑静な住宅地域に位置し、東京を代表する商業・ビジネスエリアである「渋谷」エリアへの交通アクセスに優れ、交通利便性の高い物件です。			
特記事項	隣接地との境界の一部が未確定です。			

(注) 近隣商業地域の容積率は、前面道路幅員による規制により240%に制限されており、両地域の容積率の加重平均は133.84%、建蔽率の加重平均は67.25%となります。

## M-25 シングルレジデンス武蔵小山

特定資産の種類		信託不動産		
所在地	(住居表示)	東京都品川区小山四丁目8番6号		賃貸借の状況(平成21年7月31日現在)
土地	所有形態	所有権		テナント総数 52
	敷地面積	455.93m <sup>2</sup> (注1)		賃貸可能戸数 52
	用途地域	近隣商業地域		賃貸戸数 52
	容積率／建蔽率(注2)	300%／80%		賃貸可能面積 1,121.88m <sup>2</sup>
建物	所有形態	所有権		賃貸面積 1,121.88m <sup>2</sup>
	延床面積	1,495.61m <sup>2</sup>		月額賃料 4,897,000円
	用途	共同住宅		敷金等 2,700,000円
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		調査価額等
	建築時期	平成18年11月9日		取得価格 930,832,726円
PM委託先	株式会社アパマンショップサブリース		調査価額	871,000,000円
サブリース会社	株式会社アパマンショップサブリース		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
サブリースの種類	バス・スルーモード		価格時点	平成21年7月31日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
物件特性	東急目黒線「武蔵小山」駅から徒歩約4分。「目黒」駅から東急目黒線と相互直通運転をしている東京メトロ南北線及び都営地下鉄三田線を利用することにより都心主要中心部への交通アクセスが容易な、交通利便性の高い物件です。また、本物件は、武蔵小山駅前から中原街道まで続くアーケード付商店街「パルム」に近接し、生活利便性は極めて良好です。			
特記事項	該当事項はありません。			

(注1) 敷地面積には、私道部分の面積(約48.28m<sup>2</sup>)が含まれています。

(注2) 本信託不動産の建蔽率は、角地加算により90%に緩和されています。

## M-26 シングルレジデンス国分寺

特定資産の種類		信託不動産		
所在地	(住居表示)	東京都国分寺市南町三丁目18番7号		賃貸借の状況(平成21年7月31日現在)
土地	所有形態	所有権	テナント総数	40
	敷地面積	257.06m <sup>2</sup>	賃貸可能戸数	47(事務所2戸を含みます。)
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	44
	容積率／建蔽率(注)	500%／80%	賃貸可能面積	1,222.45m <sup>2</sup>
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	1,157.03m <sup>2</sup>
	延床面積	1,295.58m <sup>2</sup>	月額賃料	5,042,000円
	用途	共同住宅 事務所	敷金等	14,796,500円
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	調査価額等	
	建築時期	平成18年1月23日	取得価格	1,043,800,000円
PM委託先	日本ハウズイング株式会社		調査価額	892,000,000円
サブリース会社	日本ハウズイング株式会社		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
サブリースの種類	バス・スルーモード		価格時点	平成21年7月31日
信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社			
物件特性	JR中央線、西武国分寺線、西武多摩湖線「国分寺」駅から徒歩約2分。店舗・事務所需要が比較的旺盛な南口駅前商業地域に位置し、最寄り駅への接近性に優れた物件です。			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 本信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。

## M-27 シングルレジデンス久屋大通

特定資産の種類		信託不動産		
所在地	(住居表示)	愛知県名古屋市東区泉一丁目12番1号		賃貸借の状況(平成21年7月31日現在)
土地	所有形態	所有権	テナント総数	73
	敷地面積	362.02m <sup>2</sup>	賃貸可能戸数	98(店舗2戸を含みます。)
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	87
	容積率／建蔽率(注)	800%／80%	賃貸可能面積	2,757.33m <sup>2</sup>
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	2,459.37m <sup>2</sup>
	延床面積	3,633.19m <sup>2</sup>	月額賃料	7,249,500円
	用途	共同住宅 店舗 自転車置場	敷金等	10,290,500円
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建	調査価額等	
	建築時期	平成18年3月9日	取得価格	1,420,000,000円
PM委託先	株式会社アパマンショップサブリース		調査価額	1,210,000,000円
サブリース会社	株式会社アパマンショップサブリース		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
サブリースの種類	バス・スルーモード		価格時点	平成21年7月31日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
物件特性	名古屋市営地下鉄桜通線・名城線「久屋大通」駅から徒歩約4分。最寄り駅への接近性に優れ、名古屋市の商業の中心部であり大規模商業店舗等が建ち並ぶ「栄」エリア、ビジネスの中心部である「伏見」・「丸の内」エリアに近接しています。名古屋市営地下鉄各線を利用することにより、これらの都心中心部やJR「名古屋」駅への交通アクセスが容易であることから、都心中心部への接近性や都心生活を楽しむ利便性の面からみた立地条件は良好です。			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 本信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。

## M-28 シングルレジデンス烏丸鞍馬口

特定資産の種類		信託不動産							
所在地	(住居表示)	京都市上京区上御靈前通烏丸東入上御靈前町411番地1 (注1)	賃貸借の状況(平成21年7月31日現在)						
土地	所有形態	所有権	テナント総数	41					
	敷地面積	471.10m <sup>2</sup> (注2)	賃貸可能戸数	41(店舗1戸を含みます。)					
	用途地域	近隣商業	賃貸戸数	41					
	容積率/建蔽率(注3)	300%/80%	賃貸可能面積	1,297.62m <sup>2</sup>					
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	1,297.62m <sup>2</sup>					
	延床面積	1,362.90m <sup>2</sup>	月額賃料	3,709,000円					
	用途	共同住宅 店舗	敷金等	12,600,000円					
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	調査価額等						
	建築時期	平成18年3月20日	取得価格	685,000,000円					
PM委託先	株式会社アパマンショップサブリース	調査価額	623,000,000円						
サブリース会社	株式会社アパマンショップサブリース	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社						
サブリースの種類	バス・スルーライフ	価格時点	平成21年7月31日						
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社								
物件特性	京都市営地下鉄烏丸線「鞍馬口」駅から徒歩約1分。最寄り駅への接近性に優れ、また、京都市の中心部である「四条駅」までは地下鉄利用により約6分であることから都心部への接近性も良好です。近隣地域は、国道367号沿道に所在する低層店舗や共同住宅が存する住商混在地域となっています。当該地域における1K・1LDKタイプの賃貸マンションの需要者としては、主に通勤目的の単身者や、京都市内に存する大学・専門学校等へ通学する学生が挙げられる他、京都市中心部に事務所が所在する企業が従業員用の社宅として借り上げるケースも考えられます。								
特記事項	該当事項はありません。								

(注1) 住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。

(注2) 敷地面積には、私道部分の面積(約19.50m<sup>2</sup>)が含まれています。

(注3) 本信託不動産の建蔽率は、角地加算により90%に緩和されています。

## M-29 シングルレジデンス西新宿WEST

特定資産の種類		信託不動産							
所在地	(住居表示)	東京都新宿区西新宿八丁目8番20号	賃貸借の状況(平成21年7月31日現在)						
土地	所有形態	所有権	テナント総数	74					
	敷地面積	575.67m <sup>2</sup> (注1)	賃貸可能戸数	77					
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	74					
	容積率/建蔽率(注2)	500%/80%	賃貸可能面積	2,608.43m <sup>2</sup>					
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	2,501.80m <sup>2</sup>					
	延床面積	2,979.31m <sup>2</sup>	月額賃料	10,892,000円					
	用途	共同住宅	敷金等	6,771,500円					
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	調査価額等						
	建築時期	平成18年3月31日	取得価格	2,291,100,000円					
PM委託先	株式会社アパマンショップサブリース	調査価額	1,940,000,000円						
サブリース会社	株式会社アパマンショップサブリース	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社						
サブリースの種類	バス・スルーライフ	価格時点	平成21年7月31日						
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社								
物件特性	東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅から徒歩約5分。最寄駅への接近性に優れ、さらに都営地下鉄大江戸線「新宿西口」駅、JR・小田急線・京王線・都営地下鉄新宿線「新宿」駅へも徒歩圏内です。東京を代表する商業・ビジネスエリアである「新宿」・「西新宿」エリアに近接し、銀座、東京、大手町・丸の内、渋谷等の都心主要中心部への交通アクセスにも優れることから、都心中心部への接近性及び都心生活を楽しむ利便性の面から見た立地条件が良好な物件です。								
特記事項	該当事項はありません。								

(注1) 敷地面積には、私道部分の面積(約31.64m<sup>2</sup>)が含まれています。

(注2) 本信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。

## M-30 シングルレジデンス西新宿E A S T

特定資産の種類		信託不動産				
所在地	(住居表示)	東京都新宿区西新宿八丁目 7 番11号	賃貸借の状況（平成21年7月31日現在）			
土地	所有形態	所有権	テナント総数	45		
	敷地面積	347.29m <sup>2</sup> (注1)	賃貸可能戸数	48		
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	46		
	容積率／建蔽率(注2)	500%／80%	賃貸可能面積	1,563.60m <sup>2</sup>		
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	1,488.16m <sup>2</sup>		
	延床面積	1,787.97m <sup>2</sup>	月額賃料	6,568,000円		
	用途	共同住宅	敷金等	5,120,000円		
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	調査価額等			
	建築時期	平成18年3月31日	取得価格	1,341,500,000円		
PM委託先	株式会社アマンションズサブリース	調査価額	1,140,000,000円			
サブリース会社	株式会社アマンションズサブリース	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社			
サブリースの種類	バス・スルーモード	価格時点	平成21年7月31日			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社					
物件特性	東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅から徒歩約5分。最寄駅への接近性に優れ、さらに都営地下鉄大江戸線「新宿西口」駅、JR・小田急線・京王線・都営地下鉄新宿線「新宿」駅へも徒歩圏内です。東京を代表する商業・ビジネスエリアである「新宿」・「西新宿」エリアに近接し、銀座、東京、大手町・丸の内、渋谷等の都心主要中心部への交通アクセスにも優れることから、都心中心部への接近性及び都心生活を楽しむ利便性の面から見た立地条件が良好な物件です。					
特記事項	該当事項はありません。					

(注1) 敷地面積には、私道部分の面積(約15.78m<sup>2</sup>)が含まれています。

(注2) 本信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。

## M-31 シングルレジデンス東新宿

特定資産の種類		信託不動産				
所在地	(住居表示)	東京都新宿区大久保二丁目 2 番8号	賃貸借の状況（平成21年7月31日現在）			
土地	所有形態	所有権	テナント総数	61		
	敷地面積	313.96m <sup>2</sup>	賃貸可能戸数	68		
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	61		
	容積率／建蔽率	600%／80%	賃貸可能面積	1,788.84m <sup>2</sup>		
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	1,592.34m <sup>2</sup>		
	延床面積	2,233.42m <sup>2</sup>	月額賃料	7,453,000円		
	用途	共同住宅	敷金等	4,991,000円		
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	調査価額等			
	建築時期	平成19年3月8日	取得価格	1,560,000,000円		
PM委託先	株式会社アマンションズサブリース	調査価額	1,410,000,000円			
サブリース会社	株式会社アマンションズサブリース	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社			
サブリースの種類	バス・スルーモード	価格時点	平成21年7月31日			
信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社					
物件特性	東京メトロ副都心線「東新宿」駅から徒歩約4分。最寄駅への接近性に優れ、副都心線・都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅の2路線が利用可能であり、副都心線の開業により「渋谷」駅まで約9分、「池袋」駅まで約7分でアクセス可能なほか、大江戸線は「西新宿」駅で「新宿」駅に直結している為、JR山手線をはじめとするJR各線のほか、東京メトロ丸ノ内線・都営地下鉄新宿線等への乗り換えが可能であり、同線「飯田橋」駅では、JR中央線・総武線、東京メトロ東西線・有楽町線・南北線への乗換えが可能であるため、「新宿」をはじめとする都心主要中心部へのアクセスが良好です。近隣する「新宿」エリアは、大規模な商業施設や各種店舗等が高度に集積する東京の中心的な商業エリアであり、都心中心部への接近性及び生活利便性の面から見た立地条件は良好です。					
特記事項	本信託不動産の西側道路(幅員約27.0m、明治通り)は、都市計画道路(環状5-1号線)が計画決定されていますが、本信託不動産に係る土地の前面部分は拡幅整備済です。					

### M-32 シングルレジデンス東心斎橋

特定資産の種類		信託不動産		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目4番20号		賃貸借の状況(平成21年7月31日現在)
土地	所有形態	所有権	テナント総数	24
	敷地面積	343.80m <sup>2</sup>	賃貸可能戸数	38
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	29
	容積率／建蔽率(注)	800%／80%	賃貸可能面積	1,185.52m <sup>2</sup>
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	925.81m <sup>2</sup>
	延床面積	1,295.71m <sup>2</sup>	月額賃料	3,351,000円
	用途	共同住宅・店舗・駐輪場	敷金等	4,732,000円
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	調査価額等	
	建築時期	平成18年9月15日	取得価格	730,000,000円
PM委託先	株式会社アマンショップサブリース		調査価額	654,000,000円
サブリース会社	株式会社アマンショップサブリース		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
サブリースの種類	バス・スルー型		価格時点	平成21年7月31日
信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社			
物件特性	大阪市営地下鉄鶴見緑地線「長堀橋」駅から徒歩約2分、大阪市営地下鉄御堂筋線「心斎橋」駅から徒歩約7分。大阪都心部内に位置し、交通利便性に優れた立地にあります。交通利便性・通勤利便性等の立地条件を重視する単身のビジネスマン等の需要が見込まれます。			
特記事項	本信託不動産に係る建物は、大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱に基づき10台分の駐車場が必要ですが、大阪市長との確認に基づき3台分のみの駐車場を設置しています。			

(注) 本信託不動産の容積率は、前面道路幅員による規制により360%に制限されています。また、本信託不動産は、商業地域、かつ防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。

### M-33 シングルレジデンス北四番丁

特定資産の種類		信託不動産		
所在地	(住居表示)	宮城県仙台市青葉区木町通二丁目6番62号		賃貸借の状況(平成21年7月31日現在)
土地	所有形態	所有権	テナント総数	86
	敷地面積	475.70m <sup>2</sup>	賃貸可能戸数	90
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	89
	容積率／建蔽率(注)	500%／80%	賃貸可能面積	2,234.20m <sup>2</sup>
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	2,209.33m <sup>2</sup>
	延床面積	2,834.54m <sup>2</sup>	月額賃料	6,294,000円
	用途	共同住宅	敷金等	6,120,500円
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	調査価額等	
	建築時期	平成19年1月15日	取得価格	954,000,000円
PM委託先	株式会社アマンショップサブリース		調査価額	862,000,000円
サブリース会社	株式会社アマンショップサブリース		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
サブリースの種類	バス・スルー型		価格時点	平成21年7月31日
信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社			
物件特性	仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅から徒歩約3分。最寄駅への接近性に優れ、最寄駅である「北四番丁」駅から「仙台」駅まではわずか3駅5分とアクセスに優れる地域に立地します。また、当該地域は、「勾当台公園」駅周辺の官公庁エリア及び東北地方を代表する繁華街である国分町エリアへの徒歩圏内に位置し、利便性の高い地域です。商業中心地への接近性に優れ、都心生活の利便性を十分に享受し得る立地特性を備えています。			
特記事項	東側道路について、都市計画道路（主要地方道仙台泉線。計画幅員27m、現在の接道面から約2.8m後退。）が計画決定されており、当該事業が施行され、対象土地の一部が当該道路用地として供された場合には、本信託不動産に係る建物は、既存不適格となります。			

(注) 本信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。

### M-34 シングルレジデンス愛宕橋

特定資産の種類		信託不動産		
所在地	(住居表示)	宮城県仙台市若林区土樋260番地1（注）		賃貸借の状況（平成21年7月31日現在）
土地	所有形態	所有権	テナント総数	55
	敷地面積	717.53m <sup>2</sup>	賃貸可能戸数	79
	用途地域	近隣商業地域	賃貸戸数	66
	容積率／建蔽率	300%／80%	賃貸可能面積	1,964.87m <sup>2</sup>
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	1,631.45m <sup>2</sup>
	延床面積	2,381.24m <sup>2</sup>	月額賃料	4,522,500円
	用途	共同住宅	敷金等	4,184,000円
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	調査価額等	
	建築時期	平成19年1月15日	取得価格	815,000,000円
PM委託先	株式会社アマンショップサブリース		調査価額	739,000,000円
サブリース会社	株式会社アマンショップサブリース		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
サブリースの種類	バス・スルーモード		価格時点	平成21年7月31日
信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社			
物件特性	仙台市営地下鉄南北線「愛宕橋」駅から徒歩約3分。最寄駅への接近性に優れ、最寄駅である「愛宕橋」駅から「仙台」駅まではわずか2駅3分とアクセスに優れる地域に立地します。また、近隣地域の南方には、幹線道路である「国道4号線」と並行する形で「広瀬川」が流れ、良好な自然環境が形成されています。居住環境は良好です。居住の快適性と都心生活の利便性を兼ね備えています。			
特記事項	該当事項はありません。			

（注）住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。

### M-35 シングルレジデンス九大病院前

特定資産の種類		信託不動産		
所在地	(住居表示)	福岡県福岡市博多区千代四丁目30番8号		賃貸借の状況（平成21年7月31日現在）
土地	所有形態	所有権	テナント総数	44
	敷地面積	400.00m <sup>2</sup>	賃貸可能戸数	47（店舗1戸を含みます。）
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	44
	容積率／建蔽率	400%／80%	賃貸可能面積	1,525.09m <sup>2</sup>
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	1,437.15m <sup>2</sup>
	延床面積	1,650.19m <sup>2</sup>	月額賃料	3,214,300円
	用途	共同住宅・店舗	敷金等	2,543,100円
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	調査価額等	
	建築時期	平成19年1月30日	取得価格	530,000,000円
PM委託先	株式会社アマンショップサブリース		調査価額	463,000,000円
サブリース会社	株式会社アマンショップサブリース		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
サブリースの種類	バス・スルーモード		価格時点	平成21年7月31日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
物件特性	福岡市営地下鉄箱崎線「馬出九大病院前」駅から徒歩約3分。最寄駅への接近性に優れ、福岡市の商業・ビジネスの中心である「博多」、「天神」エリアにも近接することから、都心中心部への接近性及び生活利便性は良好です。また、西側には九州大学医学部、歯学部及び薬学部並びに九州大学附属病院等が、東側には、福岡県庁が隣接しています。			
特記事項	本信託不動産の北西側道路は、都市計画道路（主要地方道福岡直方線。計画幅員16m。）が計画決定されていますが、当該計画線の現地測量は未実施であり、本信託不動産に与える影響は不明です。			

## M-36 シングルレジデンス浅草橋

特定資産の種類		信託不動産				
所在地	(住居表示)	東京都台東区柳橋二丁目19番7号	賃貸借の状況(平成21年7月31日現在)			
土地	所有形態	所有権	テナント総数	26		
	敷地面積	267.42m <sup>2</sup>	賃貸可能戸数	39		
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	32		
	容積率／建蔽率(注1)	500%／80%	賃貸可能面積	1,209.78m <sup>2</sup>		
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	992.64m <sup>2</sup>		
	延床面積	1,341.38m <sup>2</sup>	月額賃料	3,811,500円		
	用途	共同住宅	敷金等	2,083,000円		
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	調査価額等			
	建築時期	平成18年9月28日	取得価格	940,000,000円		
PM委託先	株式会社アマンションズサブリース	調査価額	819,000,000円			
サブリース会社	株式会社アマンションズサブリース	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社			
サブリースの種類	バス・スルーモード	価格時点	平成21年1月31日			
信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社					
物件特性	都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約5分、JR総武線「浅草橋」駅から徒歩約6分。最寄り駅への接近性に優れ、都営地下鉄浅草線の利用により日本橋、新橋等へ、また、JR総武線の利用により秋葉原、飯田橋、新宿等への交通アクセスにも優れるため、都心主要中心部への接近性及び生活利便性の面から見た立地条件は良好です。					
特記事項	下記(注2)の通り、本信託不動産は現行の建築基準法に定められた基準を満たしていない、いわゆる既存不適格建物です。					

(注1) 本信託不動産の容積率は、前面道路幅員による規制により480%に制限されています。また、本信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。

(注2) 台東区において、集合住宅の建築及び管理に関する条例が平成17年7月1日より施行されておりますが、本信託不動産は当該条例施行前に確認申請等がなされているため、当該条例の規制対象外となっています。よって、本信託不動産は、現行の建築基準法に定められた基準を満たしておらず、いわゆる既存不適格物件となっています。

## M-37 シングルレジデンス一番町

特定資産の種類		信託不動産				
所在地	(住居表示)	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番7号	賃貸借の状況(平成21年7月31日現在)			
土地	所有形態	所有権	テナント総数	61		
	敷地面積	398.14m <sup>2</sup>	賃貸可能戸数	78(事務所1戸を含みます。)		
	用途地域	商業地域	賃貸戸数	67		
	容積率／建蔽率(注)	600%／80%	賃貸可能面積	2,106.38m <sup>2</sup>		
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	1,831.82m <sup>2</sup>		
	延床面積	2,404.41m <sup>2</sup>	月額賃料	5,485,000円		
	用途	共同住宅・店舗	敷金等	6,787,500円		
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	調査価額等			
	建築時期	平成19年2月21日	取得価格	993,000,000円		
PM委託先	株式会社アマンションズサブリース	調査価額	891,000,000円			
サブリース会社	株式会社アマンションズサブリース	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社			
サブリースの種類	バス・スルーモード	価格時点	平成21年7月31日			
信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社					
物件特性	仙台市営地下鉄南北線「仙台」駅及びJR仙石線「あおば通」駅から徒歩約5分、JR東北線、常磐線、仙山線、仙石線、東北・秋田新幹線「仙台」駅から徒歩約8分。最寄り駅への接近性に優れ、繁華性の高い「仙台」駅西口エリアにおいて中心商業地である「一番町」に位置し、商業地域への接近性に優れ、都心生活の利便性を十分に享受し得る立地特性を備えています。					
特記事項	該当事項はありません。					

(注) 本件建物は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。

### M-38 シングルレジデンス東中野

特定資産の種類		信託不動産		
所在地	(住居表示)	東京都中野区東中野二丁目19番4号		賃貸借の状況(平成21年7月31日現在)
土地	所有形態	所有権		テナント総数 42
	敷地面積	538.53m <sup>2</sup> (注1)		賃貸可能戸数 49
	用途地域	近隣商業地域	第一種低層住居専用地域	賃貸戸数 42
	容積率／建蔽率(注2)	400%／80%	150%／60%	賃貸可能面積 1,341.66m <sup>2</sup>
建物	所有形態	所有権		賃貸面積 1,158.05m <sup>2</sup>
	延床面積	1,705.22m <sup>2</sup>		月額賃料 4,722,000円
	用途	共同住宅		敷金等 9,692,000円
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		調査価額等
	建築時期	平成19年2月28日		取得価格 1,142,857,143円
PM委託先	日本ハウズイング株式会社		調査価額	1,000,000,000円
サブリース会社	日本ハウズイング株式会社		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
サブリースの種類	バス・スルー型		価格時点	平成21年7月31日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
物件特性	JR総武線「東中野」駅・都営地下鉄大江戸線「東中野」駅から徒歩約5分。JR総武線・都営地下鉄大江戸線の利用によりターミナル駅である「新宿」駅への接近性に優れ、都新主要部への交通アクセスは良好です。また、「東中野」駅周辺には、スーパーや地元商店街が充実しており、生活利便性も優れています。			
特記事項	該当事項はありません。			

(注1) 敷地面積には、私道部分の面積(約2.07m<sup>2</sup>)が含まれています。

(注2) 容積率は東側都道「山手通り」の拡幅計画線から30m以内は400%、それ以外の部分が150%となっており、両地域の加重平均は251.61%、建蔽率の加重平均は76.24%となります。

### M-39 シングルレジデンス南5条

特定資産の種類		信託不動産		
所在地	(住居表示)	北海道札幌市中央区南五条西一丁目1番8号他2筆(注1)		賃貸借の状況(平成21年7月31日現在)
土地	所有形態	所有権		テナント総数 1
	敷地面積	439.62m <sup>2</sup>		賃貸可能戸数 50
	用途地域	商業地域		賃貸戸数 50
	容積率／建蔽率(注2)	800%／80%		賃貸可能面積 1,458.00m <sup>2</sup>
建物	所有形態	所有権		賃貸面積 1,458.00m <sup>2</sup>
	延床面積	1,757.91m <sup>2</sup>		月額賃料 2,775,640円
	用途	共同住宅		敷金等 3,017,000円
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		不動産鑑定価格等
	建築時期	平成19年1月29日		取得価格 494,810,000円
PM委託先	株式会社アパマンショップサブリース		調査価額	428,000,000円
サブリース会社	株式会社アパマンショップサブリース		鑑定評価会社	株式会社エル・シー・アル国土利用研究所
サブリースの種類	固定賃料型		価格時点	平成21年7月31日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
物件特性	札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅から徒歩約2分。交通利便性は極めて良好です。近隣地域は、駐車場、商業ビル等が混在する地域ですが、中高層の共同住宅も見受けられ、商業施設・交通施設利便性を重視する需要が見込まれる物件です。			
特記事項	隣接地との境界が一部未確定です。			

(注1) 住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。

(注2) 本信託不動産の容積率は、前面道路幅員による規制により654.5%に制限されています。また、本信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。

M-41 シングルレジデンス早稲田 First Square

特定資産の種類		信託不動産		
所在地	(住居表示)	東京都新宿区弁天町23番9 (注1)		賃貸借の状況(平成21年7月31日現在)
土地	所有形態	所有権	テナント総数	111
	敷地面積	820.34m <sup>2</sup>	賃貸可能戸数	121
	用途地域	近隣商業地域	賃貸戸数	114
	容積率／建蔽率(注2)	400%／80%	賃貸可能面積	2,964.81m <sup>2</sup>
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	2,789.79m <sup>2</sup>
	延床面積	3,440.06m <sup>2</sup>	月額賃料	12,571,000円
	用途	共同住宅	敷金等	11,635,000円
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	調査価額等	
	建築時期	平成19年5月18日	取得価格	3,018,350,000円
PM委託先		株式会社長谷工ライブネット	調査価額	2,470,000,000円
サブリース会社		株式会社長谷工ライブネット	鑑定評価会社	トーエー不動産鑑定株式会社
サブリースの種類		バス・スルーモード	価格時点	平成21年7月31日
信託受託者		あおぞら信託銀行株式会社		
物件特性		東京メトロ東西線「早稲田」駅から徒歩約6分、「神楽坂」駅から徒歩約8分、都営大江戸線「牛込柳町」駅から徒歩約8分。2路線3駅利用可能であり、また、ターミナル駅である「飯田橋」駅、「大手町」駅、「新宿」駅などの多方面へのアクセスに優れ、都新主要部への交通アクセスは良好です。近隣地域周辺には各種教育施設、官公庁施設、公園が立地しており、通勤・通学に便利であり、恵まれた立地環境を備えています。		
特記事項		下記(注3)の通り、本信託不動産は現行の建築基準法に定められた基準を満たしていない、いわゆる既存不適格物件です。		

(注1) 住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。

(注2) 本信託不動産の容積率は、東側「外苑東通り」(環状3号線)の計画線から30m以内は400%、それ以降の部分が300%となっており、両地域の加重平均は387.15%、建蔽率の加重平均は97.43%となります。また、本信託不動産のうち近隣商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物の敷地は、建蔽率が100%に緩和されています。

(注3) 新宿区において平成18年3月より建築物の絶対高さ制限を定めるための高度地区変更が施行されておりますが、本信託不動産は当該条例施行前に確認申請等がなされているため、当該条例の規制対象外となっています。よって、本信託不動産は現行の建築基準法に定められた基準を満たしておらず、いわゆる既存不適格物件となっています。

M-42 シングルレジデンス早稲田 Second Square

特定資産の種類		信託不動産		
所在地	(住居表示)	東京都新宿区弁天町23番10（注1）		賃貸借の状況（平成21年7月31日現在）
土地	所有形態	所有権		テナント総数 43
	敷地面積	319.83m <sup>2</sup>		賃貸可能戸数 51
	用途地域	商業地域	近隣商業地域	賃貸戸数 45
	容積率／建蔽率（注2）	500%／80%	400%／80%	賃貸可能面積 1,223.79m <sup>2</sup>
建物	所有形態	所有権		賃貸面積 1,093.17m <sup>2</sup>
	延床面積	1,356.68m <sup>2</sup>		月額賃料 5,061,000円
	用途	共同住宅		敷金等 4,693,000円
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		調査価額等
	建築時期	平成19年5月18日		取得価格 1,274,500,000円
PM委託先		株式会社長谷工ライブネット		調査価額 1,030,000,000円
サブリース会社		株式会社長谷工ライブネット		鑑定評価会社 トーエー不動産鑑定株式会社
サブリースの種類		バス・スルーモード		価格時点 平成21年7月31日
信託受託者		あおぞら信託銀行株式会社		
物件特性		東京メトロ東西線「早稲田」駅から徒歩約6分、「神楽坂」駅から徒歩約8分、都営大江戸線「牛込柳町」駅から徒歩約8分。2路線3駅利用可能であり、また、ターミナル駅である「飯田橋」駅、「大手町」駅、「新宿」駅などの多方面へのアクセスに優れ、都新主要部への交通アクセスは良好です。近隣地域周辺には各種教育施設、官公庁施設、公園が立地しており、通勤・通学に便利であり、恵まれた立地環境を備えています。		
特記事項		下記（注3）の通り、本信託不動産は現行の建築基準法に定められた基準を満たしていない、いわゆる既存不適格物件です。		

(注1) 住居表示が実施されていないため、登記簿上の建物所在地を記載しています。

(注2) 本信託不動産の容積率は、「外苑東通り」（環状3号線）の計画線と早稲田通りの角きり線より30mまで500%、それ以降の部分が400%となっており、両地域の加重平均は415.52%となります。また、本信託不動産のうち商業地域及び近隣商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物の敷地は、建蔽率が100%に緩和されています。

(注3) 新宿区において平成18年3月より建築物の絶対高さ制限を定めるための高度地区変更が施行されておりますが、本信託不動産は当該条例施行前に確認申請等がなされているため、当該条例の規制対象外となっています。よって、本信託不動産は現行の建築基準法に定められた基準を満たしておらず、いわゆる既存不適格物件となっています。

## H-1 スーパーホテル大阪・天王寺

特定資産の種類		信託不動産		
所在地	(住居表示)	大阪府大阪市天王寺区逢阪二丁目3番3号		賃貸借の状況(平成21年7月31日現在)
土地	所有形態	所有権		テナント総数 1
	敷地面積	490.65m <sup>2</sup>		賃貸可能客室数 124
	用途地域	商業地域	第2種住居地域	賃貸客室数 124
	容積率(注)／建蔽率	600%／80%	400%／80%	賃貸可能面積 2,486.39m <sup>2</sup>
建物	所有形態	所有権		賃貸面積 2,486.39m <sup>2</sup>
	延床面積	2,486.39m <sup>2</sup>		月額賃料 6,270,000円
	用途	ホテル		敷金等 27,340,000円
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		調査価額等
	建築時期	平成16年1月9日		取得価格 1,173,000,000円
ホテル運営会社	株式会社スーパーホテル		調査価額	1,150,000,000円
サブリース会社	株式会社スーパーホテル		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
サブリースの種類	固定賃料型		価格時点	平成21年7月31日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
物件特性	大阪市営地下鉄谷町線「天王寺」駅から徒歩約8分。「天王寺」以南エリアのビジネス客、商業施設関係者の宿泊需要が存するほか、昔ながらの町並みを残す「通天閣」界隈、U.S.J等への観光客の需要も認められます。また、設備仕様面においては、シングルルームへのセミダブルベッドの設置、朝食の無料提供、低価格飲料自動販売機の設置、天然温泉による共同浴室があります。			
特記事項	該当事項はありません。			

(注) 両地域の容積率の加重平均は510.15%となります。

## H-2 スーパーホテル京都・烏丸五条

特定資産の種類		信託不動産		
所在地	(住居表示)	京都府京都市下京区烏丸通五条下る大阪町396番3		賃貸借の状況(平成21年7月31日現在)
土地	所有形態	所有権		テナント総数 1
	敷地面積	337.23m <sup>2</sup>		賃貸可能客室数 108
	用途地域	商業地域		賃貸客室数 108
	容積率／建蔽率	600%／80%		賃貸可能面積 2,144.02m <sup>2</sup>
建物	所有形態	所有権		賃貸面積 2,144.02m <sup>2</sup>
	延床面積	2,144.02m <sup>2</sup>		月額賃料 5,197,000円
	用途	ホテル		敷金等 22,660,000円
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		調査価額等
	建築時期	平成16年1月19日		取得価格 978,000,000円
ホテル運営会社	株式会社スーパーホテル		調査価額	969,000,000円
サブリース会社	株式会社スーパーホテル		鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
サブリースの種類	固定賃料型		価格時点	平成21年7月31日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
物件特性	京都市営地下鉄烏丸線「五条」駅から徒歩約1分。交通の要衝である「京都」駅並びに商業の中心である「四条」駅にそれぞれ1駅と交通接近性が良好であり、ホテル利用者の利便性に優れています。また、設備仕様としては、シングルルームへのセミダブルベッドの設置、朝食の無料提供、低価格飲料自動販売機の設置等がなされています。			
特記事項	該当事項はありません。			

### H-3 スーパーホテルさいたま・大宮

特定資産の種類		信託不動産				
所在地	(住居表示)	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目12番6号	賃貸借の状況(平成21年7月31日現在)			
土地	所有形態	所有権	テナント総数	1		
	敷地面積	597.25m <sup>2</sup>	賃貸可能客室数	157		
	用途地域	商業地域	賃貸客室数	157		
	容積率／建蔽率(注)	500%／80%	賃貸可能面積	2,946.55m <sup>2</sup>		
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	2,946.55m <sup>2</sup>		
	延床面積	2,946.55m <sup>2</sup>	月額賃料	5,956,000円		
	用途	ホテル	敷金等	30,000,000円		
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	調査価額等			
	建築時期	平成18年7月11日	取得価格	1,120,000,000円		
ホテル運営会社	株式会社スーパーホテル	調査価額	1,040,000,000円			
サブリース会社	株式会社スーパーホテル	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社			
サブリースの種類	固定賃料型	価格時点	平成21年7月31日			
信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社					
物件特性	JR東北本線・高崎線「大宮」駅から徒歩約9分。周辺には大規模商業施設のほか大宮ソニックスティ、JACK大宮などのホール・劇場施設があり、埼玉県における経済の中核都市に位置します。本物件の利用客としては、ビジネスユース客のほか、コンベンション施設の利用者、デパートやショッピングセンターに出店する企業関係者、郊外部の工場関係者などが考えられます。その他、大宮駅の繁華性や交通利便性から、官公庁が集積するさいたま新都心駅の利用者も一部含まれるものと考えられます。					
特記事項	該当事項はありません。					

(注) 本信託不動産は、商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物であるため、建蔽率が100%に緩和されています。

### H-4 スーパーホテル仙台・広瀬通り

特定資産の種類		信託不動産				
所在地	(住居表示)	宮城県仙台市青葉区中央二丁目9番23号	賃貸借の状況(平成21年7月31日現在)			
土地	所有形態	所有権	テナント総数	1		
	敷地面積	549.10m <sup>2</sup>	賃貸可能客室数	180		
	用途地域	商業地域	賃貸客室数	180		
	容積率／建蔽率	600%／80%	賃貸可能面積	3,283.95m <sup>2</sup>		
建物	所有形態	所有権	賃貸面積	3,283.95m <sup>2</sup>		
	延床面積	3,251.77m <sup>2</sup>	月額賃料	7,370,000円		
	用途	ホテル	敷金等	30,000,000円		
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	調査価額等			
	建築時期	平成19年1月23日	取得価格	1,390,000,000円		
ホテル運営会社	株式会社スーパーホテル	調査価額	1,290,000,000円			
サブリース会社	株式会社スーパーホテル	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社			
サブリースの種類	固定賃料型	価格時点	平成21年7月31日			
信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社					
物件特性	仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅から徒歩約1分。中心商業地の「一番町」や歓楽街の「国分町」、中心オフィス街の「東二番町通り」、官庁街の「勾当台公園北側一帯」エリア等へのアクセスに優れた物件です。利用客としては、東北地方の経済の中心拠点という位置付けから多様なビジネスユース客が中心となるものと考えられ、その他に観光目的の需要も考えられます。					
特記事項	該当事項はありません。					

(ハ) 個別信託不動産の収益状況

各信託不動産に係る収益状況は、以下の通りです。

- i. 金額は、千円単位とし、千円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載される金額を足し合わせても合計額は必ずしも一致しません。
- ii. 金額は、消費税等相当額を含まない金額を計上したものを記載しています。
- iii. 「期末稼働率」は、各信託不動産の賃貸可能面積に占める、各対象期間末日においてエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載された賃貸面積の合計面積の割合を記載しており、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- iv. 「賃貸料収入・共益費」の欄には、賃貸料、管理費（共益費）、駐車場賃料、水町費等を含めた金額を記載しています。
- v. 「その他収入」の欄には、礼金、更新手数料、原状回復費収入等を含めた金額を記載しています。
- vi. 「租税公課」に含まれる固定資産税、都市計画税及び償却資産税の納付義務は、原則として毎年1月1日時点の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。
- vii. 「その他支出」の欄には、信託報酬、リース料等を合計した金額を記載しています。

<信託不動産の収益状況>

物件番号	M-1	M-2	M-3	M-4	M-5
物件名称	シングルレジデンス 芝公園	シングルレジデンス 三田	シングルレジデンス 高輪	ラ・レジデンス・ ド・白金台	シングルレジデンス 銀座東
運用期間 自) 至)	平成21年2月1日	平成21年2月1日	平成21年2月1日	平成21年2月1日	平成21年2月1日
	平成21年7月31日	平成21年7月31日	平成21年7月31日	平成21年7月31日	平成21年7月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
期末稼働率 第1期末	100.00%	100.00%	100.00%	89.34%	92.36%
第2期末	100.00%	100.00%	100.00%	89.34%	93.62%
第3期末	100.00%	100.00%	100.00%	82.35%	98.62%
第4期末	100.00%	100.00%	97.15%	100.00%	96.24%
第5期末	100.00%	100.00%	96.71%	96.39%	97.37%
第6期末	100.00%	100.00%	92.24%	89.23%	93.17%
第7期末	100.00%	100.00%	81.78%	85.84%	89.07%
第8期末	100.00%	100.00%	78.98%	85.84%	84.86%
A. 賃貸事業収入	28,462	36,700	23,539	21,344	47,590
賃貸料収入・共益費	28,356	36,552	22,679	20,763	46,061
その他収入	106	148	859	581	1,528
B. 賃貸事業費用	4,006	5,348	5,885	4,822	10,227
物件管理業務委託費用	1,705	1,906	2,790	753	5,606
水道光熱費	—	2	—	—	554
租税公課	1,428	1,705	1,266	1,012	2,167
修繕費	102	840	1,134	562	994
保険料	84	105	66	67	114
その他支出	686	788	628	2,425	790
C. 賃貸純収益 (NOI=(A-B))	24,455	31,352	17,654	16,522	37,362
D. 減価償却費	5,019	7,052	5,522	4,027	8,456
E. 賃貸事業損益=(C-D)	19,436	24,299	12,132	12,494	28,906

物件番号	M-6	M-7	M-8	M-9	M-10
物件名称	シングルレジデンス 八丁堀II	シングルレジデンス 八丁堀III	シングルレジデンス 銀座	トゥールジョーヌ 駒沢公園	シングルレジデンス 梅田TOWER
運用期間 自)	平成21年2月1日	平成21年2月1日	平成21年2月1日	平成21年2月1日	平成21年2月1日
	至) 平成21年7月31日	平成21年7月31日	平成21年7月31日	平成21年7月31日	平成21年7月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
期末稼働率	92.98%	87.12%	97.87%	97.23%	95.82%
第1期末	91.57%	81.93%	97.85%	90.41%	90.61%
第2期末	95.13%	72.82%	100.00%	93.02%	96.58%
第3期末	93.02%	94.50%	97.85%	98.47%	90.41%
第4期末	95.87%	97.37%	89.25%	97.95%	89.96%
第5期末	96.63%	89.55%	100.00%	92.53%	86.35%
第6期末	86.35%	76.64%	87.38%	87.22%	90.92%
第7期末	86.62%	89.03%	97.87%	82.12%	73.75%
A. 賃貸事業収入	65,526	27,380	32,015	214,745	88,662
賃貸料収入・共益費	62,115	25,170	30,798	203,419	86,132
その他収入	3,410	2,209	1,216	11,326	2,529
B. 賃貸事業費用	14,774	7,436	9,622	53,333	24,221
物件管理業務委託費用	8,340	4,501	4,671	24,904	12,063
水道光熱費	792	—	573	3,911	1,935
租税公課	3,076	1,440	1,892	11,877	5,197
修繕費	1,652	733	1,609	6,454	2,949
保険料	164	97	93	540	415
その他支出	747	664	781	5,645	1,661
C. 賃貸純収益 (NOI=(A-B))	50,751	19,943	22,393	161,412	64,440
D. 減価償却費	14,673	8,907	8,928	25,367	31,977
E. 賃貸事業損益=(C-D)	36,078	11,035	13,464	136,045	32,463

物件番号	M-11	M-12	M-13	M-15	M-16
物件名称	シングルレジデンス 中之島	シングルレジデンス 阿波座	シングルレジデンス 丸の内	シングルレジデンス 平尾	シングルレジデンス 河原町二条
運用期間 自) 至)	平成21年2月1日	平成21年2月1日	平成21年2月1日	平成21年2月1日	平成21年2月1日
	平成21年7月31日	平成21年7月31日	平成21年7月31日	平成21年7月31日	平成21年7月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
期末稼働率	第1期末	85.26%	96.80%	98.61%	90.89%
	第2期末	83.80%	95.44%	91.67%	89.57%
	第3期末	91.84%	92.25%	94.44%	85.14%
	第4期末	78.11%	82.64%	91.70%	92.96%
	第5期末	82.19%	96.80%	91.64%	89.68%
	第6期末	83.65%	96.96%	88.86%	96.36%
	第7期末	74.60%	90.39%	87.48%	96.46%
	第8期末	54.87%	93.75%	91.64%	89.16%
A. 賃貸事業収入	18,992	25,851	29,638	81,073	21,458
賃貸料収入・共益費	18,008	25,040	27,930	76,377	18,811
その他収入	983	810	1,707	4,695	2,647
B. 賃貸事業費用	6,308	6,221	6,770	20,455	6,236
物件管理業務委託費用	2,513	3,159	4,083	8,610	3,682
水道光熱費	406	—	—	1,858	—
租税公課	1,329	1,957	1,902	5,961	1,315
修繕費	976	453	152	2,589	329
保険料	75	115	126	372	65
その他支出	1,008	535	506	1,062	843
C. 賃貸純収益 (NOI=(A-B))	12,683	19,630	22,867	60,617	15,222
D. 減価償却費	5,136	6,678	7,808	21,127	4,283
E. 賃貸事業損益=(C-D)	7,547	12,951	15,059	39,489	10,938

物件番号	M-17	M-19	M-20	M-21	M-22
物件名称	シングルレジデンス 南6条	シングルレジデンス 天神南	シングルレジデンス 天神東	シングルレジデンス 四条河原町	ラ・レジデンス・ ド・千駄木
運用期間 自) 至)	平成21年2月1日	平成21年2月1日	平成21年2月1日	平成21年2月1日	平成21年2月1日
	平成21年7月31日	平成21年7月31日	平成21年7月31日	平成21年7月31日	平成21年7月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
期末稼働率	96.29%	92.47%	80.00%	—	—
第1期末	96.29%	92.47%	80.00%	—	—
第2期末	88.87%	90.32%	85.00%	—	100.00%
第3期末	92.58%	82.80%	90.91%	—	100.00%
第4期末	79.71%	96.77%	93.51%	88.79%	100.00%
第5期末	92.98%	92.47%	90.91%	99.37%	100.00%
第6期末	93.34%	100.00%	88.31%	93.28%	94.23%
第7期末	93.34%	95.70%	90.91%	95.02%	94.51%
第8期末	92.96%	83.87%	68.83%	97.49%	97.90%
A. 賃貸事業収入	11,951	30,419	22,999	86,221	28,887
賃貸料収入・共益費	11,373	28,727	21,474	70,711	28,431
その他収入	577	1,691	1,525	15,510	456
B. 賃貸事業費用	3,520	8,220	6,796	22,406	5,142
物件管理業務委託費用	2,001	3,533	2,648	12,841	2,124
水道光熱費	—	1,256	671	2,191	—
租税公課	729	2,195	1,962	4,646	769
修繕費	225	545	656	464	344
保険料	57	116	107	204	54
その他支出	506	571	750	2,058	1,849
C. 賃貸純収益 (NOI=(A-B))	8,430	22,198	16,202	63,814	23,745
D. 減価償却費	3,607	4,296	7,807	16,285	4,239
E. 賃貸事業損益=(C-D)	4,823	17,902	8,395	47,529	19,505

物件番号	M-23	M-24	M-25	M-26	M-27
物件名称	シングルレジデンス 千駄木	シングルレジデンス 駒沢公園	シングルレジデンス 武藏小山	シングルレジデンス 国分寺	シングルレジデンス 久屋大通
運用期間 自)	平成21年2月1日	平成21年2月1日	平成21年2月1日	平成21年2月1日	平成21年2月1日
	至) 平成21年7月31日	平成21年7月31日	平成21年7月31日	平成21年7月31日	平成21年7月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
期末稼働率	第1期末 —	—	—	—	—
	第2期末 100.00%	—	—	—	—
	第3期末 100.00%	85.00%	—	94.43%	95.96%
	第4期末 97.16%	97.22%	100.00%	94.41%	95.88%
	第5期末 100.00%	97.22%	100.00%	88.93%	93.12%
	第6期末 100.00%	100.00%	100.00%	92.72%	95.06%
	第7期末 100.00%	91.67%	98.20%	94.33%	94.17%
	第8期末 94.33%	86.11%	100.00%	94.65%	89.19%
A. 賃貸事業収入	31,860	21,860	31,279	31,703	47,248
賃貸料収入・共益費	31,048	20,702	27,940	31,045	45,177
その他収入	811	1,158	3,338	657	2,070
B. 賃貸事業費用	5,377	5,489	7,467	6,260	10,715
物件管理業務委託費用	2,310	3,392	5,134	3,079	5,340
水道光熱費	—	331	274	287	428
租税公課	804	982	1,002	1,797	3,080
修繕費	331	40	175	267	675
保険料	63	52	64	73	146
その他支出	1,867	691	815	756	1,044
C. 賃貸純収益 (NOI=(A-B))	26,483	16,371	23,811	25,442	36,532
D. 減価償却費	5,077	3,762	4,099	4,938	8,304
E. 賃貸事業損益=(C-D)	21,405	12,608	19,712	20,503	28,227

物件番号	M-28	M-29	M-30	M-31	M-32
物件名称	シングルレジデンス 烏丸鞍馬口	シングルレジデンス 西新宿WE S T	シングルレジデンス 西新宿E A S T	シングルレジデンス 東新宿	シングルレジデンス 東心斎橋
運用期間 自)	平成21年2月1日	平成21年2月1日	平成21年2月1日	平成21年2月1日	平成21年2月1日
	至) 平成21年7月31日	平成21年7月31日	平成21年7月31日	平成21年7月31日	平成21年7月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
期末稼働率	第1期末 —	—	—	—	—
	第2期末 —	—	—	—	—
	第3期末 —	—	—	—	—
	第4期末 97.01%	95.00%	100.00%	85.00%	85.00%
	第5期末 94.29%	100.00%	100.00%	98.57%	92.24%
	第6期末 97.29%	96.25%	97.59%	98.60%	94.98%
	第7期末 91.10%	94.66%	95.59%	94.80%	94.53%
	第8期末 100.00%	95.91%	95.18%	89.02%	78.09%
A. 賃貸事業収入	27,776	66,210	39,950	48,260	22,561
賃貸料収入・共益費	21,382	64,772	38,169	43,904	22,193
その他収入	6,393	1,438	1,780	4,355	368
B. 賃貸事業費用	7,835	11,493	6,388	11,245	5,353
物件管理業務委託費用	5,089	6,841	3,959	8,266	2,509
水道光熱費	511	—	—	—	—
租税公課	1,292	1,878	845	1,561	1,435
修繕費	203	945	667	706	741
保険料	57	145	89	104	58
その他支出	680	1,682	826	606	609
C. 賃貸純収益 (NOI=(A-B))	19,941	54,717	33,561	37,014	17,207
D. 減価償却費	4,209	8,179	5,156	7,852	3,544
E. 賃貸事業損益=(C-D)	15,731	46,537	28,404	29,161	13,663

物件番号	M-33	M-34	M-35	M-36	M-37
物件名称	シングルレジデンス 北四番丁	シングルレジデンス 愛宕橋	シングルレジデンス 九大病院前	シングルレジデンス 浅草橋	シングルレジデンス 一番町
運用期間 自)	平成21年2月1日	平成21年2月1日	平成21年2月1日	平成21年2月1日	平成21年2月1日
	至) 平成21年7月31日	平成21年7月31日	平成21年7月31日	平成21年7月31日	平成21年7月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
期末稼働率	第1期末 —	第2期末 —	第3期末 —	第4期末 85.00%	第5期末 85.00%
				76.04%	85.00%
				97.44%	100.00%
				89.33%	85.17%
				92.31%	91.71%
				87.18%	86.97%
				84.19%	82.05%
				71.79%	86.97%
				94.23%	
					86.97%
A. 賃貸事業収入	38,952	30,177	21,375	25,974	36,380
賃貸料収入・共益費	36,913	28,792	19,383	24,225	34,252
その他収入	2,039	1,385	1,992	1,749	2,127
B. 賃貸事業費用	9,957	7,316	5,515	5,498	8,835
物件管理業務委託費用	5,903	3,526	2,308	3,788	4,535
水道光熱費	—	—	315	13	—
租税公課	2,686	2,493	1,397	671	2,846
修繕費	641	572	223	123	698
保険料	121	118	75	72	110
その他支出	606	606	1,195	829	644
C. 賃貸純収益 (NOI=(A-B))	28,994	22,861	15,860	20,475	27,544
D. 減価償却費	7,642	7,596	4,817	4,226	6,968
E. 賃貸事業損益=(C-D)	21,351	15,264	11,042	16,429	20,576

物件番号	M-38	M-39	M-41	M-42	
物件名称	シングルレジデンス 東中野	シングルレジデンス 南5条	シングルレジデンス 早稲田 First Square	シングルレジデンス 早稲田 Second Square	
運用期間 自) 至)	平成21年2月1日 平成21年7月31日	平成21年2月1日 平成21年7月31日	平成21年2月1日 平成21年7月31日	平成21年2月1日 平成21年7月31日	
運用日数	181日	181日	181日	181日	
期末稼働率	第1期末 第2期末 第3期末 第4期末 第5期末 第6期末 第7期末 第8期末	— — — 97.01% 98.33% 88.11% 96.86% 86.31%	— — — 100.00% 100.00% 100.00% 100.00% 100.00%	— — — — 78.77% 96.28% 95.58% 94.10% 89.33%	— — — — 53.55% 84.14% 91.36% 89.33%
A. 賃貸事業収入	34,231	17,665	79,586	30,980	
賃貸料収入・共益費	31,035	17,636	77,814	30,533	
その他収入	3,196	28	1,771	447	
B. 賃貸事業費用	8,365	3,513	12,982	6,184	
物件管理業務委託費用	3,785	642	7,928	3,116	
水道光熱費	375	364	986	505	
租税公課	830	1,553	1,052	446	
修繕費	1,140	282	608	778	
保険料	73	65	186	76	
その他支出	2,159	606	2,220	1,261	
C. 賃貸純収益 (NOI=(A-B))	25,866	14,151	66,604	24,796	
D. 減価償却費	5,082	4,358	11,758	4,946	
E. 賃貸事業損益=(C-D)	20,783	9,793	54,845	19,850	

物件番号	H-1	H-2	H-3	H-4	
物件名称	スーパーホテル 大阪・天王寺	スーパーホテル 京都・烏丸五条	スーパーホテル さいたま・大宮	スーパーホテル 仙台・広瀬通り	
運用期間 自) 至)	平成21年2月1日	平成21年2月1日	平成21年2月1日	平成21年2月1日	
	平成21年7月31日	平成21年7月31日	平成21年7月31日	平成21年7月31日	
運用日数	181日	181日	181日	181日	
期末稼働率	第1期末 第2期末 第3期末 第4期末 第5期末 第6期末 第7期末 第8期	100.00% 100.00% 100.00% 100.00% 100.00% 100.00% 100.00% 100.00%	100.00% 100.00% 100.00% 100.00% 100.00% 100.00% 100.00% 100.00%	— — 100.00% 100.00% 100.00% 100.00% 100.00% 100.00%	— — — 100.00% 100.00% 100.00% 100.00% 100.00%
A. 賃貸事業収入	37,620	31,182	35,736	44,220	
賃貸料収入・共益費	37,620	31,182	35,736	44,220	
その他収入	—	—	—	—	
B. 賃貸事業費用	4,569	3,918	5,522	6,683	
物件管理業務委託費用	—	—	—	—	
水道光熱費	—	—	—	—	
租税公課	3,893	3,262	4,796	5,933	
修繕費	—	—	—	—	
保険料	125	105	126	149	
その他支出	550	550	600	600	
C. 賃貸純収益 (NOI=(A-B))	33,050	27,263	30,213	37,536	
D. 減価償却費	9,006	7,555	8,927	13,268	
E. 賃貸事業損益=(C-D)	24,044	19,708	21,286	24,268	

## (二) テナントへの賃貸条件

### a. 賃貸状況の概要 (平成21年7月31日現在)

テナントの総数 (注1)		2,082
総賃料収入 (年間賃料) の合計 (注2)		3,273,912,516円
総賃貸面積の合計 (注3) (A)		80,912.11m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積の合計 (注4) (B)		90,230.43m <sup>2</sup>
全不動産に係る稼働率 (A) ÷ (B)		89.67%
敷金・保証金等の合計 (注5)		406,587,780円

(注1) 「テナントの総数」の欄には、平成21年7月31日現在、サブリース会社又は信託受託者を賃貸人として有効に賃貸借契約が締結されているエンドテナントの総数を記載しています。

(注2) 「総賃料収入 (年間賃料) の合計」の欄には、サブリースの種類がバス・スルー型の信託不動産についてはサブリース会社又は信託受託者とエンドテナントとの間で、サブリースの種類が固定賃料型の信託不動産については、信託受託者とサブリース会社との間で、それぞれ平成21年7月31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倍した金額の合計を記載しています。

(注3) 「総賃貸面積の合計」の欄には、平成21年7月31日現在締結されている賃貸借契約に記載されている賃貸面積の合計を記載しています。

(注4) 「総賃貸可能面積の合計」の欄には、各信託不動産の居室、店舗又はホテル等の用途に賃貸が可能な面積の合計を記載しています。

(注5) 「敷金・保証金等の合計」の欄には、サブリースの種類がバス・スルー型の信託不動産については各テナント又は信託受託者とエンドテナントとの間で、サブリースの種類が固定賃料型の信託不動産については、信託受託者とサブリース会社との間で、それぞれ平成21年7月31日現在締結されている賃貸借契約に基づく金額（駐車場使用料等の附属施設の使用料は含みません。）の合計を記載しています。

### b. 最近5年の稼働率の推移

		東京圏	地方圏	合計
最近5年の稼働率 (%) (注)	平成21年7月31日	90.16	89.26	89.67
	平成21年1月31日	91.26	93.35	92.39
	平成20年7月31日	94.87	93.75	94.26
	平成20年1月31日	95.02	93.23	94.05
	平成19年7月31日	96.97	91.32	93.78
	平成19年1月31日	94.52	92.05	93.23
	平成18年7月31日	93.17	92.10	92.57
	平成18年1月31日	95.53	93.61	94.40
	平成17年7月31日	—	—	—

(注) 「最近5年の稼働率」とは、各時点及び各圏における「総賃貸可能面積の合計」に占める「総賃貸面積の合計」の割合（小数第3位を四捨五入）をそれぞれ示しています。なお、「最近5年の稼働率」では本投資法人の資産運用の実績がない平成17年以前の稼働率は記載していません。

c. 個別不動産に関する賃貸状況の概況

平成21年7月31日現在における本投資法人の保有資産に係る信託不動産に関する賃貸状況の概要は以下の通りです。

番号	用途	物件名	総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (注1)	総賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注4)	対不動産賃貸 事業収益比率 (注5)
M- 1	S M	シングルレジデンス 芝公園	1,008.32	1,008.32	1	28.4	1.60%
M- 2	S M	シングルレジデンス 三田	1,436.83	1,436.83	1	36.7	2.07%
M- 3	S M	シングルレジデンス 高輪	1,131.66	893.84	23	23.5	1.33%
M- 4	S M	ラ・レジデンス・ド・ 白金台	1,089.98	935.66	24	21.3	1.20%
M- 5	S M	シングルレジデンス 銀座東	2,072.39	1,758.70	54	47.5	2.68%
M- 6	S M	シングルレジデンス 八丁堀II	2,750.56	2,382.67	74	65.5	3.69%
M- 7	S M	シングルレジデンス 八丁堀III	1,447.33	1,288.54	33	27.3	1.54%
M- 8	S M	シングルレジデンス 銀座	1,118.84	1,094.97	42	32.0	1.80%
M- 9	S M	トゥールジョーヌ 駒沢公園	8,141.02	6,685.51	234	214.7	12.09%
M-10	S M / S A	シングルレジデンス 梅田TOWER	4,469.53	3,296.09	68	88.6	4.99%
M-11	S M	シングルレジデンス 中之島	1,242.30	681.70	22	18.9	1.07%
M-12	S M	シングルレジデンス 阿波座	1,618.38	1,517.29	57	25.8	1.46%
M-13	S M	シングルレジデンス 丸の内	1,981.26	1,815.72	60	29.6	1.67%
M-15	S M	シングルレジデンス 平尾	6,262.12	5,583.19	175	81.0	4.56%
M-16	S M	シングルレジデンス 河原町二条	1,155.03	1,040.10	40	21.4	1.21%
M-17	S M	シングルレジデンス 南6条	1,240.93	1,153.60	27	11.9	0.67%
M-19	S M	シングルレジデンス 天神南	2,321.28	1,946.88	69	30.4	1.71%
M-20	S M	シングルレジデンス 天神東	1,909.60	1,314.40	50	22.9	1.29%
M-21	S M	シングルレジデンス 四条河原町	4,045.94	3,944.42	94	86.2	4.85%
M-22	S M	ラ・レジデンス・ド・ 千駄木	1,109.97	1,086.69	10	28.8	1.63%
M-23	S M	シングルレジデンス 千駄木	1,340.12	1,264.08	10	31.8	1.79%
M-24	S M	シングルレジデンス 駒沢公園	901.88	776.59	31	21.8	1.23%
M-25	S M	シングルレジデンス 武蔵小山	1,121.88	1,121.88	52	31.2	1.76%
M-26	S M	シングルレジデンス 国分寺	1,222.45	1,157.03	40	31.7	1.78%
M-27	S M	シングルレジデンス 久屋大通	2,757.33	2,459.37	73	47.2	2.66%
M-28	S M	シングルレジデンス 烏丸鞍馬口	1,297.62	1,297.62	41	27.7	1.56%
M-29	S M	シングルレジデンス 西新宿WEST	2,608.43	2,501.80	74	66.2	3.73%
M-30	S M	シングルレジデンス 西新宿EAST	1,563.60	1,488.16	45	39.9	2.25%
M-31	S M	シングルレジデンス 東新宿	1,788.84	1,592.34	61	48.2	2.72%
M-32	S M	シングルレジデンス 東心斎橋	1,185.52	925.81	24	22.5	1.27%

番号	用途	物件名	総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (注 1)	総賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (注 2)	テナントの総数 (注 3)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注 4)	対不動産賃貸 事業収益比率 (注 5)
M-33	S M	シングルレジデンス 北四番丁	2,234.20	2,209.33	86	38.9	2.19%
M-34	S M	シングルレジデンス 愛宕橋	1,964.87	1,631.45	55	30.1	1.70%
M-35	S M	シングルレジデンス 九大病院前	1,525.09	1,437.15	44	21.3	1.20%
M-36	S M	シングルレジデンス 浅草橋	1,209.78	992.64	26	25.9	1.46%
M-37	S M	シングルレジデンス 一番町	2,106.38	1,831.82	61	36.3	2.05%
M-38	S M	シングルレジデンス 東中野	1,341.66	1,158.05	42	34.2	1.93%
M-39	S M	シングルレジデンス 南5条	1,458.00	1,458.00	1	17.6	0.99%
M-41	S M	シングルレジデンス 早稲田 First Square	2,964.81	2,789.79	111	79.5	4.48%
M-42	S M	シングルレジデンス 早稲田 Second Square	1,223.79	1,093.17	43	30.9	1.74%
H-1	B H	スーパーホテル 大阪・天王寺	2,486.39	2,486.39	1	37.6	2.12%
H-2	B H	スーパーホテル 京都・烏丸五条	2,144.02	2,144.02	1	31.1	1.76%
H-3	B H	スーパーホテル さいたま・大宮	2,946.55	2,946.55	1	35.7	2.01%
H-4	B H	スーパーホテル 仙台・広瀬通り	3,283.95	3,283.95	1	44.2	2.49%
合計			90,230.43	80,912.11	2,082	1,776.2	100.00%

(注 1) 「総賃貸可能面積」の欄には、各信託不動産の居室、店舗又はホテル等の用途に賃貸が可能な面積を記載しています。

(注 2) 「総賃貸面積」の欄には、各信託不動産につき、サブリース会社又は信託受託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記載されている面積の合計を記載しています。

(注 3) 「テナントの総数」の欄には、サブリース会社又は信託受託者を賃貸人として有効に賃貸借契約が締結されているエンドテナントの総数を記載しています。なお、固定賃料型の信託不動産については、1テナントと記載しています。

(注 4) 「不動産賃貸事業収益」の欄には、各信託不動産の平成21年7月期の不動産賃貸事業収益を記載しています。

(注 5) 「対不動産賃貸事業収益比率」の欄には、各信託不動産の賃貸事業収益のポートフォリオ全体の賃貸事業収益に対する割合を記載しています。

d. 主要テナントの概要（平成21年7月31日現在）

信託不動産における主要テナント及び主要テナントへの賃貸条件の概要は、下表の通りです。

テナントの名称	業種	番号	物件名称	年間賃料(円) (注1)	敷金・保証金(円) (注2)	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (注3)	面積比率 (注4)	契約満了日	契約更改の方法
株式会社アパマンショップサブリース	不動産管理運営業務	M-9	トゥールジョーヌ駒沢公園	388,928,400	33,312,100	6,685.51	8.26%	平成23年9月30日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-10	シングルレジデンス梅田TOWER	145,302,360	23,070,000	3,296.09	4.07%	平成27年6月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-15	シングルレジデンス平尾	143,114,520	8,215,600	5,583.19	6.90%	平成27年6月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-21	シングルレジデンス四条河原町	139,246,800	20,374,480	3,944.42	4.87%	平成29年4月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-29	シングルレジデンス西新宿WEST	130,704,000	6,771,500	2,501.80	3.09%	平成29年2月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-6	シングルレジデンス八丁堀II	120,000,000	7,216,000	2,382.67	2.94%	平成25年7月4日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-5	シングルレジデンス銀座東	91,476,000	7,890,000	1,758.70	2.17%	平成26年4月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-31	シングルレジデンス東新宿	89,436,000	4,991,000	1,592.34	1.97%	平成29年3月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-27	シングルレジデンス久屋大通	86,994,000	10,290,500	2,459.37	3.04%	平成28年10月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-30	シングルレジデンス西新宿EAST	78,816,000	5,120,000	1,488.16	1.84%	平成29年2月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-33	シングルレジデンス北四番丁	75,528,000	6,120,500	2,209.33	2.73%	平成29年3月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-2	シングルレジデンス三田	73,104,000	12,184,000	1,436.83	1.78%	平成27年6月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-37	シングルレジデンス一番町	65,820,000	6,787,500	1,831.82	2.26%	平成29年3月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-23	シングルレジデンス千駄木	60,492,000	8,292,000	1,264.08	1.56%	平成28年4月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-25	シングルレジデンス武蔵小山	58,764,000	2,700,000	1,121.88	1.39%	平成29年2月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-22	ラ・レジデンス・ド・千駄木	56,748,000	8,490,000	1,086.69	1.34%	平成28年4月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-7	シングルレジデンス八丁堀III	56,208,000	2,578,000	1,288.54	1.59%	平成27年6月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-34	シングルレジデンス愛宕橋	54,270,000	4,184,000	1,631.45	2.02%	平成29年2月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-13	シングルレジデンス丸の内	52,752,000	6,500,000	1,815.72	2.24%	平成26年10月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする

テナントの名称	業種	番号	物件名称	年間賃料(円) (注1)	敷金・保証金(円) (注2)	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (注3)	面積比率 (注4)	契約満了日	契約更改の方法
株式会社アパマンショッブサブリース	不動産管理運営業務	M- 1	シングルレジデンス 芝公園	52,428,000	8,738,000	1,008.32	1.25%	平成27年6月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-19	シングルレジデンス 天神南	52,058,292	5,427,000	1,946.88	2.41%	平成27年7月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-12	シングルレジデンス 阿波座	49,272,000	3,950,500	1,517.29	1.88%	平成26年9月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M- 4	ラ・レジデンス・ ド・白金台	46,932,000	1,899,000	935.66	1.16%	平成26年6月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-36	シングルレジデンス 浅草橋	45,738,000	2,083,000	992.64	1.23%	平成29年3月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-28	シングルレジデンス 烏丸鞍馬口	44,508,000	12,600,000	1,297.62	1.60%	平成29年4月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M- 3	シングルレジデンス 高輪	43,596,000	2,773,000	893.84	1.10%	平成27年6月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-16	シングルレジデンス 河原町二条	41,364,000	3,419,000	1,040.10	1.29%	平成27年3月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-32	シングルレジデンス 東心斎橋	40,212,000	4,732,000	925.81	1.14%	平成28年10月26日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-24	シングルレジデンス 駒沢公園	39,528,000	1,594,000	776.59	0.96%	平成28年9月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-35	シングルレジデンス 九大病院前	38,571,600	2,543,100	1,437.15	1.78%	平成29年4月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-20	シングルレジデンス 天神東	36,984,000	1,334,500	1,314.40	1.62%	平成27年9月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-39	シングルレジデンス 南5条	33,307,680	3,017,000	1,458.00	1.80%	平成29年7月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-11	シングルレジデンス 中之島	26,280,000	2,835,500	681.70	0.84%	平成25年7月4日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-17	シングルレジデンス 南6条	22,854,000	1,659,500	1,153.60	1.43%	平成27年5月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		小計		2,581,337,652	243,692,280	62,758.19	77.56%	—	—
株式会社スーパーホテル	ホテル運営業務	H- 4	スーパーホテル 仙台・広瀬通り	88,440,000	30,000,000	3,283.95	4.06%	平成39年4月2日	条項なし
		H- 1	スーパーホテル 大阪・天王寺	75,240,000	27,340,000	2,486.39	3.07%	平成36年2月13日	条項なし
		H- 3	スーパーホテル さいたま・大宮	71,472,000	30,000,000	2,946.55	3.64%	平成38年10月30日	条項なし
		H- 2	スーパーホテル 京都・烏丸五条	62,364,000	22,660,000	2,144.02	2.65%	平成36年2月19日	条項なし
		小計		297,516,000	110,000,000	10,860.91	13.42%	—	—

テナントの名称	業種	番号	物件名称	年間賃料(円) (注1)	敷金・保証金(円) (注2)	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (注3)	面積比率 (注4)	契約満了日	契約更改の方法
株式会社 長谷エラ イブネット	不動産賃 貸借の管 理受託お よびこれ らのコン サルタント 業務	M-41	シングルレジデンス 早稲田 First Square	150,852,000	11,635,000	2,789.79	3.45%	平成30年 1月31日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-42	シングルレジデンス 早稲田 Second Square	60,732,000	4,693,000	1,093.17	1.35%	平成30年 1月31日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		小計		211,584,000	16,328,000	3,882.96	4.80%	—	—
日本ハウ ズイング 株式会社	土地建物 の総合管 理業務	M-26	シングルレジデンス 国分寺	60,504,000	14,796,500	1,157.03	1.43%	平成28年 9月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		M-38	シングルレジデンス 東中野	56,664,000	9,692,000	1,158.05	1.43%	平成29年 5月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
		小計		117,168,000	24,488,500	2,315.08	2.86%	—	—
三井不動 産住宅 リース株 式会社	不動産管 理運営業 務	M-8	シングルレジデンス 銀座	66,306,864	12,079,000	1,094.97	1.35%	平成27年 6月末日	信託契約に基づき終了又は延長するものとする
合計				3,273,912,516	406,587,780	80,912.11	100.00%	—	—

(注1) 「年間賃料」の欄には、各信託不動産について、各テナント又は信託受託者とエンドテナントとの間で、平成21年7月31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ています。ただし、シングルレジデンス芝公園、シングルレジデンス三田、シングルレジデンス梅田TOWERのサービスアパートメント（S A）部分、シングルレジデンス四条河原町の一部分（30戸）及びシングルレジデンス南5条については、アパマンショップサブリースと信託受託者との間の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ています。

(注2) 「敷金・保証金」の欄には、各信託不動産について、各テナント又は信託受託者とエンドテナントとの間で、平成21年7月31日現在締結されている賃貸借契約に基づく金額（駐車場使用料等の附属施設の使用料は含みません。）を記載しています。ただし、シングルレジデンス芝公園、シングルレジデンス三田、シングルレジデンス梅田TOWERのサービスアパートメント（S A）部分、シングルレジデンス四条河原町の一部分（30戸）及びシングルレジデンス南5条については、アパマンショップサブリースと信託受託者との間のマスターリース契約に基づく敷金金額を記載しています。

(注3) 「賃貸面積」の欄には、各信託不動産について、上記各テナントを賃借人として締結されているマスターリース契約若しくは賃貸借契約書に記載されている賃貸面積の合計を記載しています。

(注4) 「面積比率」の欄には、各信託不動産の賃貸面積の合計に占める賃貸面積の割合を記載し、小数第3位を四捨五入して記載しています。

#### (ホ) ポートフォリオの分散状況

平成21年7月31日現在、本投資法人が保有する信託不動産の地域別、用途別及び築年数別の分散状況は以下の通りです。

##### a. 用途別投資比率

用途		物件数	取得価格 (百万円) (注2)	比率 (%) (注3)	総賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	比率 (%) (注3)
SM	シングルマンショ ン	39	51,436	90.89	78,594.62	87.10
S A (注1)	サービスアパート メント	—	494	0.87	774.90	0.86
B H	宿泊特化型ホテル	4	4,661	8.24	10,860.91	12.04
合計		43	56,591	100.00	90,230.43	100.00

b. 地域別投資比率

地域	物件数	取得価格 (百万円) (注2)	比率 (%) (注3)	総賃貸可能 面積 (m <sup>2</sup> )	比率 (%) (注3)
東京圏	22	34,414	60.81	41,540.69	46.04
関西圏	9	10,865		19,644.73	21.77
中京圏	2	2,115		4,738.59	5.25
その他政令指定都市	10	9,196		24,306.42	26.94
地方主要都市	—	—		—	—
合計	43	56,591		90,230.43	100.00

c. 築年数別投資比率

築年数 (注4) (注5)	物件数	取得価格 (百万円) (注2)	比率 (%) (注3)	総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	比率 (%) (注3)
1年未満	—	—	—	—	—
1年以上3年未満	15	17,958	31.73	28,752.33	31.87
3年以上5年未満	10	11,206	19.80	17,514.96	19.41
5年以上7年未満	12	14,479	25.59	25,817.21	28.61
7年以上10年未満	4	10,552	18.65	13,752.26	15.24
10年以上	2	2,395	4.23	4,393.67	4.87
合計	43	56,591	100.00	90,230.43	100.00

(注1) 当期末現在サービスアパートメント (SA) として利用されている建物は、シングルレジデンス梅田TOWER (賃貸可能戸数147戸のうち30戸) です。このため、物件数は、シングルマンション (SM) において計上しています。取得価格は、取得価格をシングルマンション (SM) とサービスアパートメント (SA) の専有面積で分割した金額を記載しています。

(注2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。

(注3) 「比率」については、小数第3位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。

(注4) 築年数とは、各物件の登記簿上の建築時期から当期末現在までの期間をいいます。

(注5) 当期末現在の、取得価格に基づき加重平均した保有資産全体の平均築年数は、4.9年です。

(ヘ) 運用資産の資本的支出の概要

a. 資本的支出の予定

平成21年7月31日現在、本投資法人が保有する信託不動産等について計画されている改修工事に伴う資本的支出の主な予定額は以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分も含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
シングルレジデンス芝公園 (東京都港区)	フローリング 変更工事	自至 平成21年8月 平成22年1月	4,560	—	—
シングルレジデンス三田 (東京都港区)	フローリング 変更工事	自至 平成21年8月 平成22年1月	6,840	—	—
ラ・レジデンス・ド・白金台 (東京都港区)	フローリング変 更工事	自至 平成21年8月 平成22年1月	1,050	—	—
シングルレジデンス銀座東 (東京都中央区)	室内リノベー ション工事	自至 平成21年10月 平成21年11月	1,000	—	—
	温水洗浄便座設 置工事	自至 平成21年8月 平成21年1月	810	—	—
シングルレジデンス八丁堀Ⅱ (東京都中央区)	フローリング 変更工事	自至 平成21年8月 平成22年1月	2,406	—	—
	温水洗浄便座 設置工事	自至 平成21年8月 平成22年1月	855	—	—
シングルレジデンス八丁堀Ⅲ (東京都中央区)	フローリング 変更工事	自至 平成21年8月 平成22年1月	760	—	—
トゥールジョーヌ駒沢公園 (東京都世田谷区)	フローリング 変更工事	自至 平成21年8月 平成22年1月	7,190	—	—
	温水洗浄便座 設置工事	自至 平成21年8月 平成22年1月	2,520	—	—
シングルレジデンス 梅田TOWER (大阪府大阪市北区)	フローリング 変更工事	自至 平成21年8月 平成22年1月	3,600	—	—
	温水洗浄便座 設置工事	自至 平成21年8月 平成22年1月	1,350	—	—
シングルレジデンス阿波座 (大阪府大阪市西区)	温水洗浄便座 設置工事	自至 平成21年8月 平成22年1月	540	—	—
シングルレジデンス平尾 (福岡県福岡市南区)	店舗前床 補修工事	自至 平成21年12月 平成22年1月	7,500	—	—
	防犯カメラ 設置工事	自至 平成21年8月 平成22年9月	3,000	—	—
	温水洗浄便座 設置工事	自至 平成21年8月 平成22年1月	1,417	—	—
	自転車置場 改良工事	自至 平成21年12月 平成22年1月	1,000	—	—

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
シングルレジデンス天神南 (福岡県福岡市中央区)	温水洗浄便座 設置工事	自至 平成21年8月 平成21年1月	648	—	—
シングルレジデンス天神東 (福岡県福岡市博多区)	防鳴ネット 設置工事	自至 平成21年10月 平成21年11月	1,500	—	—
	温水洗浄便座 設置工事	自至 平成21年8月 平成21年1月	607	—	—
シングルレジデンス国分寺 (東京都国分寺市)	防犯カメラ 設置工事	自至 平成21年8月 平成21年8月	1,000	—	—
シングルレジデンス九大病院前 (福岡県福岡市博多区)	地上デジタル 対策工事	自至 平成21年10月 平成21年11月	1,900	—	—

(注) 千円未満を切り捨てて記載しています。

b. 当期中に行った資本的支出

本投資法人の保有する信託不動産において、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する工事は以下の通りです。当期の資本的支出は35,927千円であり、当期に費用に区分された修繕費33,594千円と併せ69,521千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施期間	支出金額 (千円)
ラ・レジデンス・ド白金台 (東京都港区)	フローリング変更工事	自至 平成21年7月 平成21年7月	555
シングルレジデンス銀座東 (東京都中央区)	節電用パワーブレーカー設置工事	自至 平成21年6月 平成21年6月	521
シングルレジデンス八丁堀Ⅱ (東京都中央区)	フローリング変更工事	自至 平成21年2月 平成21年3月	758
トゥールジョーヌ駒沢公園 (東京都世田谷区)	フローリング変更工事	自至 平成21年2月 平成21年7月	6,188
	防犯カメラモニター等交換工事	自至 平成21年4月 平成21年4月	3,188
	地上デジタル対策工事	自至 平成21年7月 平成21年7月	829
シングルレジデンス 梅田TOWER (大阪府大阪市北区)	温水洗浄便座設置工事	自至 平成21年2月 平成21年7月	1,722
	フローリング変更工事	自至 平成21年3月 平成21年7月	1,251
	防犯カメラハードディスク交換工事	自至 平成21年7月 平成21年7月	1,147
シングルレジデンス中之島 (大阪府大阪市北区)	防犯カメラモニター等入替工事	自至 平成21年7月 平成21年7月	719
シングルレジデンス阿波座 (大阪府大阪市西区)	温水洗浄便座設置工事	自至 平成21年6月 平成21年7月	1,170
シングルレジデンス丸の内 (愛知県名古屋市西区)	エントランス及びエントランスホールリニューアル工事	自至 平成21年7月 平成21年7月	8,276
シングルレジデンス平尾 (福岡県福岡市南区)	エレベーター主ロープ交換工事	自至 平成21年7月 平成21年7月	1,097
シングルレジデンス天神東 (福岡県福岡市博多区)	防犯カメラ設置工事	自至 平成21年4月 平成21年4月	1,129
シングルレジデンス九大病院前 (福岡県福岡市博多区)	防犯カメラ設置工事	自至 平成21年4月 平成21年4月	1,084
シングルレジデンス南5条 (北海道札幌市中央区)	温水洗浄便座設置工事	自至 平成21年3月 平成21年3月	903

(注1) フローリング変更工事については、各戸別に行った工事の合計金額を記載しています。

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、信託不動産毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下の通り積み立てています。

営業期間	第4期 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日	第5期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	第6期 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	第7期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	第8期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日
前期末積立金残高（千円）	101,631	131,344	177,006	224,238	272,820
当期積立額（千円）	36,783	45,662	47,232	48,582	48,582
当期積立金取崩額（千円）	7,070	—	—	—	—
次期繰越額（千円）	131,344	177,006	224,238	272,820	321,402

(注) 千円未満を切り捨てて記載しています。

(ト) エンジニアリングレポートにおける長期修繕費用

本投資法人は、保有する各信託不動産について、取得時に当該敷地及び周辺の状況、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用の算出、建物の有害物質含有・土壤環境等の調査、遵法性等に関する調査を、利害関係を有しない独立した外部調査業者に委託し、エンジニアリングレポートを取得しています。以下は、かかるエンジニアリングレポートに記載された各信託不動産に係る長期修繕費用の一覧です。なお、エンジニアリングレポートにおける報告内容は、各調査業者の見解に過ぎず、内容の正確さを保証するものではありません。

物件番号	物件名称	調査業者	報告書日付	12年以内に必要と思われる修繕費用(千円)	平均値(1年あたり)(千円)
M-1	シングルレジデンス芝公園	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成16年12月	27,430	2,286
M-2	シングルレジデンス三田	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成16年5月	30,140	2,512
M-3	シングルレジデンス高輪	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成16年12月	20,260	1,688
M-4	ラ・レジデンス・ド・白金台(注1)	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成16年6月	20,182	1,682
M-5	シングルレジデンス銀座東	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成16年11月	52,700	4,392
M-6	シングルレジデンス八丁堀Ⅱ	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成16年12月	47,560	3,963
M-7	シングルレジデンス八丁堀Ⅲ	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成16年4月	25,220	2,102
M-8	シングルレジデンス銀座	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成17年1月	24,820	2,068
M-9	トワールジョーヌ駒沢公園	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成16年11月	217,150	18,096
M-10	シングルレジデンス梅田TOWER(注2)	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成16年2月	116,740	9,728
M-11	シングルレジデンス中之島	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成16年12月	33,680	2,807
M-12	シングルレジデンス阿波座	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成16年12月	38,110	3,176
M-13	シングルレジデンス丸の内	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成16年10月	47,820	3,985
M-15	シングルレジデンス平尾	日建設計マネジメントソリューションズ株式会社	平成17年1月	133,620	11,135
M-16	シングルレジデンス河原町二条	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成17年8月	23,020	1,918
M-17	シングルレジデンス南6条	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成17年8月	19,320	1,610
M-19	シングルレジデンス天神南	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成17年7月	59,870	4,989
M-20	シングルレジデンス天神東	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成17年8月	40,510	3,376
M-21	シングルレジデンス四条河原町	日本管財株式会社	平成19年3月	24,130	2,011
M-22	ラ・レジデンス・ド・千駄木(注1)	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年2月	20,730	1,728
M-23	シングルレジデンス千駄木(注1)	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年2月	19,470	1,623
M-24	シングルレジデンス駒沢公園	日本管財株式会社	平成18年8月	12,230	1,019
M-25	シングルレジデンス武蔵小山	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年11月	16,400	1,367
M-26	シングルレジデンス国分寺	日本管財株式会社	平成18年7月	16,770	1,398
M-27	シングルレジデンス久屋大通	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年9月	35,350	2,946
M-28	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	日本管財株式会社	平成19年3月	7,350	613
M-29	シングルレジデンス西新宿WEST	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成19年2月	36,130	3,011

物件番号	物件名称	調査業者	報告書日付	12年以内に必要と思われる修繕費用(千円)	平均値(1年あたり)(千円)
M-30	シングルレジデンス西新宿E A S T	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成19年2月	24,980	2,082
M-31	シングルレジデンス東新宿	日本建築検査協会株式会社	平成19年3月	23,310	1,943
M-32	シングルレジデンス東心斎橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年11月	16,280	1,357
M-33	シングルレジデンス北四番丁	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成19年1月	30,310	2,526
M-34	シングルレジデンス愛宕橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成19年1月	30,890	2,574
M-35	シングルレジデンス九大病院前	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成19年2月	23,700	1,975
M-36	シングルレジデンス浅草橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成19年2月	20,360	1,697
M-37	シングルレジデンス一番町	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成19年2月	29,780	2,482
M-38	シングルレジデンス東中野	日本建築検査協会株式会社	平成19年5月	16,300	1,358
M-39	シングルレジデンス南5条	日本建築検査協会株式会社	平成19年7月	8,500	708
M-41	シングルレジデンス早稲田 First Square	日本建築検査協会株式会社	平成19年12月	37,500	3,125
M-42	シングルレジデンス早稲田 Second Square	日本建築検査協会株式会社	平成19年12月	16,400	1,367
H-1	スーパーホテル大阪・天王寺	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成17年2月	43,390	3,616
H-2	スーパーホテル京都・烏丸五条	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成17年2月	38,140	3,178
H-3	スーパーホテルさいたま・大宮	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成18年6月	50,300	4,192
H-4	スーパーホテル仙台・広瀬通り	日本管財株式会社	平成19年3月	48,430	4,036

(注1) M-4、M-22及びM-23の物件における上表の数値は、建物一棟全体に関する数値を記載しています。

(注2) M-10の物件は、シングルマンション（SM）部分とサービスアパートメント（S A）部分から構成されており、上表の数値には、サービスアパートメント（S A）部分の数値が含まれています。

## (チ) 担保提供の状況

物件番号	物件名称	担保種類	担保権者(注1)	期末算定価格(注2)	
				担保非提供不動産(百万円)	担保提供不動産(百万円)
M-1	シングルレジデンス芝公園	質権	シ團	—	862.0
M-2	シングルレジデンス三田	質権	シ團	—	1,160.0
M-3	シングルレジデンス高輪	質権	シ團	—	764.0
M-4	ラ・レジデンス・ド・白金台	質権	シ團	—	834.0
M-5	シングルレジデンス銀座東	質権	シ團	—	1,500.0
M-6	シングルレジデンス八丁堀II	質権	シ團	—	1,950.0
M-7	シングルレジデンス八丁堀III	質権	シ團	—	803.0
M-8	シングルレジデンス銀座	質権	シ團	—	1,030.0
M-9	トワールジョーヌ駒沢公園	質権	シ團	—	6,630.0
M-10	シングルレジデンス梅田TOWER	質権	シ團	—	2,040.0
M-11	シングルレジデンス中之島	質権	シ團	—	481.0
M-12	シングルレジデンス阿波座	質権	シ團	—	607.0
M-13	シングルレジデンス丸の内	質権	シ團	—	668.0
M-15	シングルレジデンス平尾	質権	シ團	—	1,720.0
M-16	シングルレジデンス河原町二条	質権	日本GE株式会社	—	564.0
M-17	シングルレジデンス南6条	質権	日本GE株式会社	—	243.0
M-19	シングルレジデンス天神南	質権	日本GE株式会社	—	691.0
M-20	シングルレジデンス天神東	質権	日本GE株式会社	—	471.0
M-21	シングルレジデンス四条河原町	質権	日本GE株式会社	—	2,110.0
M-22	ラ・レジデンス・ド・千駄木	質権	日本GE株式会社	—	851.0
M-23	シングルレジデンス千駄木	質権	日本GE株式会社	—	938.0
M-24	シングルレジデンス駒沢公園	質権	株式会社あおぞら銀行	—	656.0
M-25	シングルレジデンス武蔵小山	質権	日本GE株式会社	—	871.0
M-26	シングルレジデンス国分寺	質権	日本GE株式会社	—	892.0
M-27	シングルレジデンス久屋大通	質権	株式会社あおぞら銀行	—	1,210.0
M-28	シングルレジデンス烏丸鞍馬口	質権	日本GE株式会社	—	623.0
M-29	シングルレジデンス西新宿WEST	質権	日本GE株式会社	—	1,940.0
M-30	シングルレジデンス西新宿EAST	質権	日本GE株式会社	—	1,140.0
M-31	シングルレジデンス東新宿	質権	日本GE株式会社	—	1,410.0
M-32	シングルレジデンス東心斎橋	質権	日本GE株式会社	—	654.0
M-33	シングルレジデンス北四番丁	質権	日本GE株式会社	—	862.0
M-34	シングルレジデンス愛宕橋	質権	日本GE株式会社	—	739.0
M-35	シングルレジデンス九大病院前	質権	日本GE株式会社	—	463.0
M-36	シングルレジデンス浅草橋	質権	日本GE株式会社	—	819.0
M-37	シングルレジデンス一番町	質権	日本GE株式会社	—	891.0
M-38	シングルレジデンス東中野	質権	株式会社あおぞら銀行	—	1,000.0

物件番号	物件名称	担保種類	担保権者(注1)	期末算定価格(注2)	
				担保非提供不動産(百万円)	担保提供不動産(百万円)
M-39	シングルレジデンス南5条	質権	株式会社あおぞら銀行	—	428.0
M-41	シングルレジデンス早稻田First Square	質権	株式会社あおぞら銀行	—	2,470.0
M-42	シングルレジデンス早稻田Second Square	質権	株式会社あおぞら銀行	—	1,030.0
H-1	スーパーホテル大阪・天王寺	質権	シ團	—	1,150.0
H-2	スーパーホテル京都・烏丸五条	質権	シ團	—	969.0
H-3	スーパーホテルさいたま・大宮	質権	株式会社武蔵野銀行	—	1,040.0
H-4	スーパーホテル仙台・広瀬通り	質権	日本G E 株式会社	—	1,290.0
合計		質 権：43物件 無担保： 0物件	—	0.0	49,464.0

(注1) 担保権者の欄において、「シ團」とは、平成21年7月13日付タームローン契約書（その後の変更を含みます。）に基づく借入に係る貸付人である中央三井信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社りそな銀行により組成されるシンジケート団を表します。なお、シ團の質権の後順位に株式会社あおぞら銀行からの借入に対する担保として質権を設定しています。

(注2) 「期末算定価格」の欄には、本投資法人の規約及び投資法人計算規則に基づき、当期末を価格時点とする財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社エル・シー・アール国土利用研究所又はトーエー不動産鑑定株式会社による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

(注3) 本書の日付現在のシ團を担保権者とする質権の被担保債権額は、10,562百万円です。

(注4) 本書の日付現在の日本G E 株式会社を担保権者とする質権の被担保債権額は、13,600百万円です。

(注5) 本書の日付現在の株式会社あおぞら銀行を担保権者とする質権の被担保債権額は、6,130百万円です。

(注6) 本書の日付現在の株式会社武蔵野銀行を担保権者とする質権の被担保債権額は、520百万円です。

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (百万円) (注1)(注2)(注4)	純資産総額 (百万円) (注1)(注2)(注4)	1口当たりの純資産額 (円) (注2)(注3)(注4)
第3期計算期間末 (平成19年1月31日)	37,825 (37,428)	17,858 (17,461)	523,533 (511,895)
第4期計算期間末 (平成19年7月31日)	56,072 (55,499)	27,910 (27,337)	497,412 (487,195)
第5期計算期間末 (平成20年1月31日)	60,302 (59,713)	27,785 (27,196)	495,181 (484,683)
第6期計算期間末 (平成20年7月31日)	60,177 (59,683)	27,737 (27,243)	494,331 (485,527)
第7期計算期間末 (平成21年1月31日)	59,499 (59,185)	27,528 (27,214)	490,609 (485,006)
第8期計算期間末 (平成21年7月31日)	59,248 (58,996)	27,493 (27,242)	489,988 (485,509)

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注2) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

(注3) 1口当たりの純資産額は、小数点以下を切り捨てて記載しています。

(注4) 各計算期間末に分配を行った後の分配落後の額を括弧内に記載しています。

(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	第4期	第5期
	決算年月	平成18年1月	平成18年7月	平成19年1月	平成19年7月	平成20年1月
	最高(円)	535,000	500,000	488,000	537,000	492,000
	最低(円)	397,000	407,000	402,000	465,000	308,000
	期	第6期	第7期	第8期		
	決算年月	平成20年7月	平成21年1月	平成21年7月		
	最高(円)	330,000	220,000	149,200		
	最低(円)	217,000	36,000	43,200		

月別最高・最低投資口価格	月別	平成21年2月	平成21年3月	平成21年4月	平成21年5月	平成21年6月	平成21年7月	平成21年8月	平成21年9月
	最高(円)	51,000	65,000	79,600	90,000	149,200	136,100	107,500	106,000
	最低(円)	43,200	46,700	61,500	72,900	85,400	106,900	95,600	95,000

(注1) 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終値を記載しています。

(注2) 本投資法人の投資証券は、平成17年7月13日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。

②【分配の推移】

計算期間	分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)
第3期 自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日	396,983	11,638
第4期 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日	573,286	10,217
第5期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	589,053	10,498
第6期 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	494,001	8,804
第7期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	314,389	5,603
第8期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日	251,321	4,479

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) (注2)
第3期 自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日	2.2%	(4.4%)
第4期 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日	2.5%	(5.1%)
第5期 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日	2.1%	(4.2%)
第6期 自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	1.8%	(3.6%)
第7期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	1.1%	(2.3%)
第8期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日	0.9%	(1.8%)

(注1) 当期純利益金額／((期首純資産額+期末純資産額)÷2)×100 (小数第2位を四捨五入して記載しています。)

(注2) (年換算)は、運用期間を各期の実質的な運用日数(第3期:184日、第4期:181日、第5期:184日、第6期:182日、第7期:184日、第8期:181日)とし、1年間を365日として計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 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2月10日	設立企画人（ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成17年2月16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2月18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3月16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31号)
平成17年3月18日	規約の変更
平成17年6月1日	規約の変更
平成17年7月13日	株式会社東京証券取引所に上場
平成18年11月29日	規約の変更
平成20年10月30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
執行役員	曾我彰彦	昭和53年4月 平成7年7月 平成11年12月 平成13年10月 平成16年4月 平成17年4月 平成19年7月	株式会社熊谷組入社 同 海外本部ロンドン営業所 営業所長 同 海外本部事業部長 同 海外本部事業部長、管理部長、企画部長 兼 事業推進室海外グループ部長 同 海外本部海外工事総括部長 同 国際支店副支店長 ジャパン・シングルレジデンス投資法人執行 役員就任、現在に至る ジャパン・シングルレジデンス・アセットマ ネジメント株式会社代表取締役就任、現在に 至る	0
監督役員	服部明人	平成元年4月 平成3年4月 平成6年2月 平成16年7月 平成17年2月 平成18年12月	三宅・畠澤・山崎法律事務所入所 尾崎法律事務所入所 原田・尾崎・服部法律事務所に事務所名変更 パートナー就任 尾崎・服部法律事務所に事務所名変更 代表 パートナー就任 ジャパン・シングルレジデンス投資法人 監 督役員就任、現在に至る 服部明人法律事務所設立、現在に至る	0

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
監督役員	井出保夫	昭和60年4月 平成元年3月 平成6年7月 平成11年12月 平成16年8月 平成17年2月	秀和株式会社入社 ビル管理部・ビル開発部・海外投資室歴任 オリックス株式会社入社 住宅事業部・審査部・不動産事業部歴任 有限会社シンクタンク藤原事務所設立 取締役就任 井出不動産金融研究所設立 代表就任（平成17年10月 有限会社に改組 有限会社井出不動産金融研究所 代表取締役就任）、現在に至る 株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ 社外取締役 ジャパン・シングルレジデンス投資法人 監督役員就任、現在に至る	0

(注) 曽我彰彦は、資産運用会社であるジャパン・シングルレジデンス・アセッ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ます、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第5条の規定により改正される前の投信法第13条に基づき、平成19年7月26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項本文）。ただし、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第18条第2項ただし書）。

執行役員及び監督役員の解任は、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われます（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るにもかかわらず、投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第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 ③ 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

##### ② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

##### ③ 出資の状況その他の重要事項

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】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本投資証券は、東京証券取引所を通じて売買することが可能ですが。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。なお、投資口の価格については金融商品取引業者に問い合わせること等により確認できます。

## 第3 【管理及び運営】

### 1 【資産管理等の概要】

#### (1) 【資産の評価】

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

1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) ÷ 発行済投資口の総口数

② 本投資法人の資産評価の方法は、以下の通り運用資産の種類ごとに定めます（規約第33条第1項）。

##### (イ) 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合理的な理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、法令に従い他の算定方法に変更することができます。

##### (ロ) 不動産、地上権又は不動産の賃借権のみを信託する信託の受益権

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

##### (ハ) 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(イ)に掲げる資産の場合は、(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

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

##### (ホ) 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(ニ)に従った評価を行い、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

##### (ヘ) 有価証券（注1）

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。

##### (ト) 金銭債権

取得価格から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価格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。

##### (チ) デリバティブ取引に係る権利

a. 取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該取引所の最終価格（終値。終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

b. 取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。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、取得価格により評価します。

c. 上記にかかわらず、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を充足する取引については、特例処理を適用することができるものとします。

(リ) 金銭の信託の受益権（注2）

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

(ヌ) その他

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

(注1) ただし、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ロ)、(ハ) c. 乃至i.、(二) b. 及びf.」に定めるものをいいます。

(注2) ただし、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ハ) 1.」に定めるものをいいます。

③ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします（規約第33条第2項）。

(イ) 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

(ロ) 不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)に掲げる資産については上記(イ)に従った評価を、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

④ 資産評価の基準日は、各決算期（毎年1月末日と7月末日）とします。ただし、市場価格に基づく価額で評価できる資産（注）については、毎月末とします（規約第33条第3項）。

(注) ただし、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ロ)及び(ハ)」に定める資産を指します。

⑤ 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（投資法人計算規則第58条、第68条）が、賃借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作

成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供される（投信法第131条、投資法人計算規則第81条）ほか、金商法に基づいて決算日後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。

また、投資口1口当たりの純資産価格は、投信協会の規則に従って、公表されます。

## （2）【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。ただし、本振替投資口を取り扱う振替機関が振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を継承する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、投資主は本投資法人に対し投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）ので、投資主は金融商品取引業者に口座を開設し、投資証券の保護預りを委託するか、又は自ら直接保管することができます。

## （3）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

## （4）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期といいます（規約第35条）。

## （5）【その他】

### ① 増減資に関する制限

#### （イ）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）。

#### （ロ）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、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引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、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、役員会が承認する金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

#### （ハ）国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

### ② 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

#### （イ）投資主総会の決議

#### （ロ）合併（合併により本投資法人が、消滅する場合に限ります。）

#### （ハ）破産手続開始の決定

#### （ニ）解散を命ずる裁判

#### （ホ）投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

### ③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、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、規約第11条第2項）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3　投資主・投資法人債権者の権利　(1)　投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、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に該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

### ④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約及び変更に関する規定は、以下の通りです。

(イ) 本資産運用会社：ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を受けた日に効力を生じるものとし、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人は、本資産運用会社が投信法第50条（注）に規定される投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに資産運用委託契約を解約することができます。</p> <p>ii. 本投資法人は、本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、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用委託契約を解約することができます。</p> <p>iii. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前に書面による通知をもって、資産運用委託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、資産運用委託契約の解約に関する承認を求めます。当該解約に関し投資主総会の承認が得られた場合、本投資法人は、当該解約に同意するものとし、資産運用委託契約は、通知に定められた解約日において終了します。ただし、やむを得ない事由がある場合として内閣総理大臣の許可を得たときは、本投資法人は、投資主総会の承認を得ずに当該解約に同意するものとします。</p> <p>iv. 上記 i. 乃至 iii. の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに資産運用委託契約を解約することができます。</p> <p>a 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合 (ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。)</p> <p>b 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>c 上記 a 及び b に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>v. 本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約します。</p> <p>a 資産運用会社（投信法に定義されます。）でなくなった場合</p> <p>b 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</p> <p>c 解散した場合</p>
変更等	両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

(注) 証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の規定によります。

(ロ) 資産保管会社兼役員会運営に関する一般事務受託者：みずほ信託銀行株式会社（以下、本  
(ロ)において「資産保管会社」といいます。）

#### 資産保管業務・役員会運営事務委託契約

期間	契約締結の日（平成17年2月16日）から3年間です。ただし、有効期間の満了予定日の3か月前までに、契約当事者のいずれか一方からその相手方に対して、契約解除の通知がなされなかったときは、自動的に2年間延長され、以後も同様とされています。なお、現在の有効期間は、平成20年2月16日から2年間です。
更新	期間満了の3か月前までに契約当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、更に2年間延長し、以後も同様となります。
解約	<ul style="list-style-type: none"><li>i. 本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合、資産保管業務・役員会運営事務委託契約は本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。</li><li>ii. 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が資産保管業務・役員会運営事務委託契約に違反し、資産保管業務・役員会運営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ときに、相手方が書面にてその違反を通告してから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、資産保管業務・役員会運営事務委託契約は同30日間の経過後に解除することができます。</li><li>iii. a. 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに類似する倒産手続開始の申立てがあったとき、又は b. 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けた場合、その相手方は資産保管業務・役員会運営事務委託契約を直ちに解除することができます。</li><li>iv. 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方について、資産保管業務・役員会運営事務委託契約に定める業務の遂行に著しく支障があると合理的に判断される場合、その相手方は書面にてその判断を通知することにより資産保管業務・役員会運営事務委託契約を直ちに解除することができます。</li></ul>
変更等	本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、資産保管業務・役員会運営事務委託契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令との整合性及び本投資法人の規約との整合性並びに準則性を遵守するものとし、書面をもって行います。

(ハ) 投資主名簿管理人、投資主総会運営に関する一般事務受託者兼特別口座管理機関：中央三井信託銀行株式会社

投資主名簿等管理人委託契約

期間	平成21年1月5日から効力を生じるものとし、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 当事者間の文書による解約の合意がなされた場合、投資主名簿等管理人委託契約は当事者間の合意によって定めるときに終了します。当事者間の文書による解約の合意がなされた場合、名義書換事務委託契約は当事者間の合意によって定めるときに終了します。</p> <p>ii. 当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知がなされた場合、投資主名簿等管理人委託契約はその通知到達の日から3か月以上経過後の日であって当事者間の合意によって定める日に終了します。当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知がなされた場合、名義書換事務委託契約はその通知到達の日から3か月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。</p> <p>iii. 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じ、他方から文書による解約の通知がなされた場合、投資主名簿等管理人委託契約はその通知において指定する日に終了します。当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じ、他方から文書による解約の通知がなされた場合、名義書換事務委託契約はその通知において指定する日に終了します。</p> <p>iv. 当事者のいずれか一方がこの契約に違反し、かつその違反が引き続き投資主名簿等管理人委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合に他方から文書による解約の通知がなされた場合、投資主名簿等管理人委託契約はその通知到達の日から2週間経過後に終了します。当事者のいずれか一方がこの契約に違反し、かつ引き続き名義書換事務委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合に他方から文書による解約の通知がなされた場合、名義書換事務委託契約はその通知到達の日から2週間経過後に終了します。</p>
変更等	当事者間で協議の上、契約を変更することができます。

特別口座の管理に関する契約

期間	平成21年1月5日から効力を生じるものとし、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 特別口座の加入者が存在しなくなった場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理機関が速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に失効します。</p> <p>ii. 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合、特別口座の管理に関する契約は、特別口座管理機関が速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手續が完了した時に失効します。</p> <p>iii. 当事者のいずれか一方がこの契約に違反し、かつその違反が引き続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた時に相手方が文書によって解約の通知をした場合、特別口座の管理に関する契約は当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日のいずれか遅い日に終了します。</p> <p>iv. 本投資法人及び特別口座管理機関の間に投資主名簿等管理人委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由若しくは当事者の一方が解約権を行使しうる事由が発生した時に、当事者の一方がこの契約の解約を相手方に文書で通知した場合、この契約の終了日については上記iii. の定めを準用します。</p> <p>v. 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料表によりがたい事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理機関間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった時、特別口座管理機関がこの契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合、特別口座の管理に関する契約の終了日については、上記iii. の定めを準用します。</p>
変更等	特別口座の管理に関する契約について、法令の変更又は監督官庁並びに株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、当事者間で協議の上、速やかに契約を改訂します。

(二) 会計事務等に関する業務受託者：税理士法人平成会計社（以下、本(二)において「会計事務等に関する業務受託者」といいます。）

#### 会計事務等に関する業務委託契約

期間	平成22年2月15日までです。
更新	期間満了3か月前までに当事者双方いざれからも文書による別段の申出がないときは、本契約は従前と同一の条件にて更に1年間延長され、以後も同様となります。
解約	i. 当事者的一方から相手方に対し、その3か月前までに文書により通知することにより解約することができます。ただし、会計事務等に関する業務受託者が解約する場合は、本投資法人が法令に基づき会計事務等に関する業務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が会計事務等に関する業務受託者以外の者との間で会計事務等に関する業務の委託に関する契約を締結し会計事務等に関する業務が引継がれるまで、会計事務等に関する業務委託契約は引き続き効力を有するものとします。 ii. 本投資法人及び会計事務等に関する業務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに会計事務等に関する業務委託契約を解約することができます。 <ul style="list-style-type: none"><li>・会計事務等に関する業務委託契約の各条項に違背し、かつ、継続して契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められる場合</li><li>・破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたとき</li></ul>
変更等	当事者間の合意及び法令に従って変更することができます。

(ホ) 会計監査人：新日本有限責任監査法人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第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、当該投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第26条）。

#### ⑤ 公告方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

## 2 【利害関係人との取引制限】

### (1) 法令に基づく制限

#### ① 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の4第4項）。

- (イ) 通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項）。
  - (ロ) 当該金融商品取引業者との間で金商法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
  - (ハ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要的取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要的取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
- (二) (イ)から(ハ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金商法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業者等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

#### 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、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②において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

### ③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ) その執行役員又は監督役員、(ロ) 資産運用会社、(ハ) その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、(ニ) その資産の運用を行う資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれがある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（投信法施行令第117条）。）

### ④ 特定資産の価格等の調査

投信法第201条及びこれに関する法令並びに金融庁事務ガイドラインにより定められた特定資産（指定資産を除きます。）について取得及び譲渡等の取引が行われた場合は、本投資法人、本資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社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ものを除きます。）をいいます。

- (イ) 弁護士又は弁護士法人
- (ロ) 公認会計士又は監査法人
- (ハ) 不動産鑑定士

なお、調査する資産が不動産（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、当該調査は、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、実施します。

## (2) 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は「利害関係人」との取引に係る自主ルールを以下の通り定めています。

### ① 基本原則

利害関係人と取引を行う場合には、コンプライアンス・オフィサーは、取締役会への付議の前に予め投資法人の役員会の承認を得なければなりません。投資法人の役員会の承認が得られない場合、コンプライアンス・オフィサーは起案した部署に差し戻すものとし、起案した部署はこれを再検討します。差し戻しを受けた起案した部署は、再検討後起案する場合には、最初から内部手続をやり直すものとします。

### ② 利害関係人

「利害関係人」とは、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等のほか、以下をいい

ます。

(イ) 利害関係株主、その関係会社及びその役員

関係会社とは、以下のいずれかに該当する場合をいいます。

- a. 利害関係株主が、単独で又は緊密な者及び同意している者の保有する議決権と合算して、当該会社の議決権の20%以上を保有する場合

「緊密な者」とは、出資、人事、資金、技術、取引等における関係からみて、利害関係株主の意思と同一の内容の議決権を行使すると認められる者をいいます。

「同意している者」とは、契約その他の事前の合意に基づき利害関係株主の意思と同一の内容の議決権を行使すると認められる者をいいます。

- b. 利害関係株主が保有する当該会社の議決権については上記 a. には該当しないが、以下のいずれかに該当する場合

i. 利害関係株主の現在又は過去の役員・使用人が当該会社の代表取締役その他代表権を有する者に就任しているか、利害関係株主の現在又は過去の役員・使用人が当該会社の取締役会の構成員の過半数を占める場合

ii. 利害関係株主が当該会社の重要な融資又は資金調達額の過半について、融資、債務保証又は担保提供している場合

iii. 利害関係株主が当該会社に対し、重要な技術の提供を行っている場合

iv. 利害関係株主が当該会社の重要な営業上・事業上の取引又は財務・営業・事業の方針決定を支配する旨の契約その他の合意が存在する場合

v. 上記 i. 乃至 iv. に定めるほか、利害関係株主が当該会社の意思決定に重要な影響を与えることが推測される客観的な事実が存在する場合又は当該会社の意思決定機関を支配していることが推測される客観的な事実が存在する場合

- (ロ) (イ)に規定する利害関係株主、その関係会社及びその役員の実質的な支配が及んでいるとコンプライアンス・オフィサーが合理的に判断する会社

③ 利益相反回避のための個別ルール

- (イ) 利害関係人から資産を取得する場合は、利害関係人からの依頼を受けて当該資産の鑑定評価をしたことのない不動産鑑定士が評価した不動産鑑定評価額以下の金額で取得するものとします。

- (ロ) 利害関係人へ資産を売却する場合は、利害関係人からの依頼を受けて当該資産の鑑定評価をしたことのない不動産鑑定士が評価した不動産鑑定評価額以上の金額で売却するものとします。

- (ハ) 利害関係人へ資産を賃貸する場合は、市場相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、当社が設定した適正賃料水準を前提に公正妥当な賃貸条件をもって賃貸するものとします。

- (ニ) 利害関係人へ資産の売買及び賃貸の媒介を依頼する場合の報酬は宅地建物取引業法に規定する報酬以下（売買価格の3%を上限とした額（消費税等別）、契約賃料の1か月分相当額（消費税等別））とし、売買価格及び業務の難易度等を勘案して決定します。

- (ホ) 利害関係人をPM会社として起用する場合は、PM会社選定基準に沿って他社と比較・検討した上で、最もコストパフォーマンスが優れていると判断された場合に限り起用します。

- (ヘ) 利害関係人へ修繕工事を発注する場合は、第三者の見積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発注します。なお、発注額が10百万円未満の工事については、投資法人の役員会の事前承認を要しないものとします。

- (ト) 利害関係人との取引を行った場合は、取引に係る条件について、合理的な範囲において速

やかに情報開示を行います。

(3) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

① 取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
賃貸管理委託費	67,469	株式会社アパマンショップ サブリース	61,134	90.6
建物管理委託費	77,184	株式会社アパマンショップ サブリース	69,312	89.8
事務管理委託費	48,789	株式会社アパマンショップ サブリース	40,871	83.8

(注) 投信法第201条第1項、投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金商法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主の内、当期において取引のあった者はアパマンショップサブリースのみです。

### 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。）と解任（投信法第96条、第104条及び第106条）
- (ロ) 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）
- (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) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（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を除き、投資主総会に出席した投資主の議決権の過半数をもって行います。ただし、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います。（投信法第93条の2第2項、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1名を代理人として、その議決権行使することができます（規約第12条第1項）。ただし、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会ごと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90条の2第2項、第92条第1項、規約第13条第1項）。
- (ニ) 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）。
- (ホ) 上記(ハ)及び(ニ)の定めにより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、投信法第92条の2第3項、規約第13条第3項）。
- (ヘ) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成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）。
- (ト) 上記(ヘ)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）。
- (チ) 投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告して、一定の日（基準日）における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主とします（投信法第77条の3第2項、第3項、会社法第124条、規約第15条）。

## (2) その他の共益権

- ① 代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条（第2項を除く。））

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、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴え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、当該請求をした投資主は、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等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する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、訴えをもって当該投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。
- 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）

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、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、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、第2項第2号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。
- 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、第2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、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。
- 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、第2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等には、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、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とする請求をすることができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。
- 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、遅滞なく投資主総会招集の手続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、招集の請求をした投資主は、内閣総理大臣の許可を得て、投資主総会を招集することができます。
- ⑨ 檢査役選任請求権（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6か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うべき事由があるときに本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

⑩ 執行役員等解任請求権等（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議により解任することができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を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つ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、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、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、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、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

(4) 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口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。ただし、本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます

（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をい

います。以下同じです。)により行われます(振替法第228条、第152条第1項)。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

(7) 投資証券交付請求権及び不所持請求権(投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条)

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。ただし、本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません(振替法第227条第1項)。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます(振替法第227条第2項)。

(8) 帳簿閲覧請求権(投信法第128条の3)

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにしてしなければなりません。

(9) 少数投資主権の行使手続(振替法第228条、第154条)

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知(振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。)を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

(10) 決済合理化法の施行に伴う投資主の権利内容の制約

平成21年1月5日において保管振替機構に預託されている投資証券に係る本振替投資口については、同日に開設していた口座管理機関の口座において引き続き本振替投資口を有することになりますので、投資主は別途手続を行う必要はありません。

平成21年1月5日までに保管振替機構に預託されなかつた投資証券に係る本振替投資口については、特別口座管理機関に投資主名簿上の投資主又は登録投資口質権者の名義で特別口座が開設され、当該特別口座に本振替投資口が記載されます。なお、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口については、本投資法人の口座又は投資主が自ら開設した口座以外の口座に振り替えることができません(振替法第228条第1項、第133条第1項)。したがって、投資主がかかる本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替えることになります。

(11) 合併時における反対投資主の買取請求権(投信法第149条の3第1項、第149条の8第1項、第149条の13第1項)

本投資法人が合併する場合において、合併契約承認のための投資主総会に先立って当該合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において当該合併に反対した投資主は、本投資法人に対し、自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

## 第4 【関係法人の状況】

### 1 【資産運用会社の概況】

#### (1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

##### ① 名称

ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社

##### ② 資本金の額

本書の日付現在 1億6,000万円

##### ③ 事業の内容

本資産運用会社は、本書の日付現在、投資運用業及びこれに付帯関連する業務を行っています。

##### (イ) 会社の沿革

平成16年1月29日	会社設立
平成16年3月12日	宅地建物取引業の免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)第82897号)
平成16年10月26日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第24号)
平成16年12月20日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第35号)
平成19年9月30日	みなし登録運用業者 (登録番号 関東財務局長(金商)第332号)

##### (ロ) 株式の総数及び資本金の額の増減

###### a 発行可能株式総数 (本書の日付現在)

10,000株

###### b 発行済株式の総数 (本書の日付現在)

6,000株

###### c 最近5年間における資本金の額の増減

本資産運用会社における設立以降の資本金の額の増減は以下の通りです。

年月日	資本金の増減
平成16年7月7日	資本金の額を2,000万円から1億6,000万円に増額

##### (ハ) その他

###### a 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後1年内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、選任後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選任された取締役の任期は、他の在任取締役の任期が満了すべき時までとし、補欠として選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了する時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます(金商法第31条第1項、第29条の2第1項第3号)。また、

本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が本資産運用会社の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金商法第31条の4第1項）。

b 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

(二) 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

- a 本投資法人の資産の運用に係る業務
- b 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- c 本投資法人への報告業務
- d その他上記に付随する業務

(2) 【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ②投資法人の運用体制」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
株式会社アパマンショップサブリース	東京都中央区京橋一丁目1番5号セントラルビル	3,000	50.0
リーマン・ブラザーズ・インベストメンツ・ジャパン・リンク	アメリカ合衆国、デラウェア州、ニューキャッスル郡、ウィルミントン、センタービルロード2711、スイート400	1,800	30.0
株式会社ダヴィンチ・ホールディングス	東京都中央区銀座六丁目2番1号	1,200	20.0
合計		6,000	100.0

(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

## (4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役 社長	曾我彰彦	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参考下さい。		0
非常勤取締役	川上裕也	平成元年4月 平成12年11月 平成16年7月 平成17年2月 平成18年3月 平成18年11月 平成19年4月 平成20年4月 平成21年6月	株式会社東京銀行（現 株式会社三菱東京UFJ銀行）入行 ソフトバンク株式会社入社 ソフトバンクBB株式会社出向 プロジェクト推進室長 BB光販売株式会社出向 管理本部副本部長 オーマイニュース・インターナショナル株式会社出向 取締役CFO ドゥー・トレード株式会社出向 管理部長 株式会社アパマンショップホールディングス入社 関連事業部ゼネラルマネジャー 同 社長室（現 社長室兼経営企画室）ゼネラルマネジャー、現在に至る ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）就任、現在に至る	0
非常勤取締役	高橋好一	昭和59年4月 平成2年6月 平成3年2月 平成15年12月 平成17年11月 平成18年12月 平成21年1月 平成21年4月 平成21年6月	山田法律特許事務所入所 日本アドバンス・テクノロジー株式会社入社 住商情報システム株式会社入社 株式会社ヴォン・ニーノ 代表取締役社長 チムニー株式会社 総務部部長代行 株式会社アパマンショップホールディングス入社 管理本部法務部 ゼネラルマネジャー 同 管理本部総務部 ゼネラルマネジャー（法務担当） 同 管理本部総務人事部 ゼネラルマネジャー（法務担当）、現在に至る ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）就任、現在に至る	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
非常勤取締役	デービッド・モーンド (David Maund)	平成5年9月 平成9年1月 平成11年4月 平成15年9月 平成16年8月 平成17年6月 平成21年2月 平成21年6月	クーパース アンド ライブランド (英国) 公認会計士研修生 オラクルコーポレーション (オーストラリア) ファイナンシャルサービスマネージャー フェリエ・ホジソン (タイ) アソシエイト ディレクター 同 (香港) ディレクター RSMネルソンウィーラーCASL (香港) ディレクター アルバレス&マーサル (米国法人 リーマン・ブラザーズ・ホールディング・インク 管財人) アジア (香港) マネージング ディレクター、現在に至る マーチャントリアルエステート株式会社 ディレクター、現在に至る ジャパン・シングルレジデンス・アセットマ ネジメント株式会社 取締役 (非常勤) 就 任、現在に至る	0
非常勤取締役	ケン・バード (Ken Burd)	平成11年9月 平成14年6月 平成17年5月 平成18年4月 平成20年3月 平成21年6月	プライスウォーターハウス・クーパース (日本) マネージングディレクター キャピタル・サービスズ・グループ (日本) エグゼクティブコンサルテント 同 COO リーマン・ブラザーズ・リアルエステート・ パートナーズ (香港) アセット・マネジメ ント部長 アルバレス&マーサル (米国法人 リーマン・ブラザーズ・ホールディング・インク 管財人) リアルエステート・アドバイザ リー (米国テキサス州) マネージングディ レクター、現在に至る ジャパン・シングルレジデンス・アセットマ ネジメント株式会社 取締役 (非常勤) 就 任、現在に至る	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
非常勤取締役	荒川貴次	昭和52年4月 田沼公認会計士事務所入所 昭和56年4月 シティコーポ・クレディット株式会社入社 昭和62年7月 ジェームズ・ケーベル証券会社 東京支店入社  平成12年3月 メリルリンチ日本証券株式会社入社 平成15年3月 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ（現 株式会社ダヴィンチ・ホールディングス）入社 経理部長  平成16年3月 同 取締役チーフ・ファイナンシャル・オフィサー  平成20年6月 ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）就任、現在に至る  平成21年3月 有限会社カドベ 代表取締役就任、現在に至る  有限会社ムーンコイン 代表取締役就任、現在に至る		0
非常勤監査役	金田修	昭和63年4月 株式会社木下工務店入社  平成13年12月 株式会社幸洋コーポレーション（現 株式会社コマーシャル・アールイー）入社  平成17年4月 同 管理本部 経営企画部長  平成17年10月 株式会社C R Eアシストファイナンス出向  平成18年4月 取締役  株式会社コマーシャル・アールイー 管理本部 総務部長  平成19年3月 株式会社バックスグループ入社 社長室 副室長  平成19年4月 同 経営企画部長  平成19年12月 株式会社アパマンショップホールディングス  入社 管理本部 総務部付 ゼネラルマネジャー  平成20年4月 株式会社インボイスRM（現 株式会社アパマンショップサブリース） 管理本部長（兼任）  平成20年11月 株式会社アパマンショップホールディングス  管理本部 副本部長 エグゼクティブマネジャー、現在に至る  平成21年6月 ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社 監査役（非常勤）就任、現在に至る		0

(注) 曽我彰彦は、資産運用会社であるジャパン・シングルレジデンス・アセッ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、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第5条の規定により改正される前の投信法第13条に基づき、平成19年7月26日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

なお、本書の日付現在における資産運用会社の重要な使用人は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
コンプライアンス・オフィサー	小野博義	昭和48年4月 昭和58年8月 平成10年6月 平成11年1月 平成14年4月 平成16年4月 平成16年10月	山一證券株式会社入社 山一證券投資信託委託株式会社 U F Jパートナーズ投信株式会社 投資戦略室長 同 運用企画部長 オリックス投信投資顧問株式会社 リスク管理室長兼コンプライアンス・オフィサー オリックス証券株式会社 金融法人部マネージング・ディレクター ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社 コンプライアンス・オフィサー、現在に至る	0
投資運用部長	渡辺浩志	昭和63年4月 平成3年11月 平成5年4月 平成6年7月 平成6年12月 平成8年8月 平成11年10月 平成13年10月 平成15年1月 平成16年1月 平成16年2月 平成19年11月 平成20年2月	株式会社マルコー（現 株式会社アパマンショッップサブリース）入社 東京支社 営業一課 同 東京支店 賃貸課 同 賃貸管理部主任 同 不動産開発部主任 同 開発第一部課長代理 同 開発第二部課長代理 同 営業二部課長代理（販売・仲介担当） 同 営業一部マネージャー（開発担当） 同 営業一部マンション投資相談室マネージャー（販売・仲介担当） 同 事業開発部アセットマネジメント担当マネージャー ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社出向 投資運用部マネージャー ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社転籍 投資運用部 部長代行 同 投資運用部長、現在に至る	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
財務企画部長	戸田裕久	平成5年4月 平成9年8月 平成12年11月 平成14年8月 平成16年6月 平成17年3月 平成18年10月 平成19年6月	クラウン・リーシング株式会社入社 財務部 オリックス株式会社入社 営業第一部 今川三澤屋証券株式会社（現リテラ・クレア 証券株式会社）入社 経理部 株式会社タムラトラスト入社 ジャパン・シングルレジデンス・アセットマ ネジメント株式会社出向 ジャパン・シングルレジデンス・アセットマ ネジメント株式会社転籍 財務企画部 同 財務企画部 部長代行 同 財務企画部長、現在に至る	0

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資運用業を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③ 関係業務の概況

資産運用会社としての業務

(イ) 資産運用業務

本資産運用会社は、投信法、金商法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用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。

(ロ) 資金調達業務

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

(ハ) 報告業務

本資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

(二) その他上記に付随する業務を行います。

## 2 【その他の関係法人の概況】

A 資産保管会社（投信法第208条関係）兼役員会運営に関する事務受託者（投信法第117条第4号関係）

### （1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

みずほ信託銀行株式会社

② 資本金の額

平成21年9月30日現在 247,260百万円

③ 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

### （2）【関係業務の概要】

① 資産保管会社としての業務

（イ）規約に従って本投資法人が取得する特定資産及びそれ以外の資産の保管に係る業務

（ロ）本投資法人が收受する金銭の保管に係る業務

（ハ）資産保管業務に関する帳簿書類の作成及び保存に関する業務

（ニ）その他上記に付随する業務

② 役員会運営に関する一般事務

本投資法人の役員会の運営に関する事務

### （3）【資本関係】

該当事項はありません。

B 投資主名簿管理人、投資主総会運営に関する一般事務受託者及び特別口座管理機関（投信法第117条第2号、第3号、第4号関係）

### （1）名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

中央三井信託銀行株式会社

② 資本金の額

平成21年9月30日現在 399,697百万円

③ 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

### （2）関係業務の概要

① 投資主名簿管理人及び投資主総会運営に関する一般事務受託者としての業務

（イ）投資主名簿及びこれに付属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事項

（ロ）投資主名簿への記録、投資口に係る質権の登録又はその抹消に関する事項

（ハ）投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下「投資主等」といいます。）の氏名、住所の登録及び変更の登録に関する事項

（ニ）投資主等の提出する届出の受理に関する事項

（ホ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行

使書（又は委任状）の作成及び送付等に関する事項

- (ヘ) 分配金の計算及びその支払いのための手続に関する事項
  - (ト) 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項
  - (チ) 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項
  - (リ) 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
  - (ヌ) 募集投資口の発行に関する事項
  - (ル) 投資口の併合又は分割に関する事項
    - 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事項（投資主確認を含み、又、前各号の事項に関するものに限ります。）
  - (ヲ) 法令又はこの契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料等の作成に関する事項
  - (ワ) その他振替機関との情報（総投資主通知その他の通知を含みます。）の授受に関する事項
  - (カ) 前各号に掲げる事項のほか、契約当事者が協議の上定める事項
- ② 特別口座管理機関としての業務
- (イ) 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項
  - (ロ) 総投資主報告に関する事項
  - (ハ) 新規記載または記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事項
  - (ニ) 保管振替機関からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の保管振替機関に対する情報提供請求に関する事項
  - (ホ) 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項
  - (ヘ) 特別口座の開設及び廃止に関する事項
  - (ト) 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機関への通知及び届出に関する事項
  - (チ) 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事項
  - (リ) 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事項
  - (ヌ) 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項
  - (ル) 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求（保管振替機関を通じて請求されるものを含みます。）に関する事項
  - (ヲ) 前各号に掲げるもののほか、加入者等（投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人または以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。）による請求に関する事項
  - (ワ) 前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項
  - (カ) 加入者等からの照会に対する応答に関する事項
  - (ヨ) 投資口の併合又は分割に関する事項
  - (タ) 前各号に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項および契約当事者が協議の上定める事項

(3) 資本関係

該当事項はありません。

C 会計事務等に関する業務受託者（投信法第117条第5号及び第6号関係）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

税理士法人平成会計社

② 資本金の額

該当事項はありません。

③ 事業の内容

税理士法（昭和26年法律第237号。その後の改正を含みます。）に基づき税務に関する業務を営むとともに、会計事務等に関する業務を営んでいます。

（2）関係業務の概要

- ① 投信法第211条第1項に規定される「帳簿書類」の作成（ただし、該当する勘定がない場合を除きます。）及び同法第212条に規定される「営業報告書」に関する事項
- ② 「純資産状況表」及び「臨時報告書」の作成に関する事項
- ③ 「貸借対照表」、「損益計算書」、「資産運用報告」、「金銭の分配に係る計算書」及びその「附属明細書」の作成に関する事項（四半期決算における作成業務を含みます。）
- ④ 法人税申告書、地方税申告書及び消費税申告書の作成の補助に関する事項
- ⑤ 金商法に定める有価証券報告書の作成補助に関する事項
- ⑥ その他法律上必要と認められる書類・資料等の作成等に関する事項

（3）資本関係

該当事項はありません。

## 第5【投資法人の経理状況】

### 1. 財務諸表の作成方法について

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

### 2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第7期計算期間（平成20年8月1日から平成21年1月31日まで）、並びに第8期計算期間（平成21年2月1日から平成21年7月31日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けています。

### 3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成していません。

## 1 【財務諸表】

## (1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	第7期 (平成21年1月31日現在)	第8期 (平成21年7月31日現在)
<b>資産の部</b>		
流动資産		
現金及び預金	1,068,322	1,072,820
信託現金及び信託預金	※1 1,408,612	※1 1,399,830
営業未収入金	43,630	45,104
前渡金	—	62,900
前払費用	100,344	119,698
繰延税金資産	1,024	1,295
その他	10,115	12,777
貸倒引当金	△2,352	△3,086
流动資産合計	2,629,696	2,711,339
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 25,211,891	※1 25,235,475
減価償却累計額	△1,642,517	△1,934,669
信託建物（純額）	23,569,374	23,300,806
信託構築物	※1 200,996	※1 204,465
減価償却累計額	△9,528	△11,322
信託構築物（純額）	191,467	193,142
信託機械及び装置	※1 185,958	※1 185,958
減価償却累計額	△33,481	△39,004
信託機械及び装置（純額）	152,477	146,954
信託工具、器具及び備品	※1 851,642	※1 860,517
減価償却累計額	△265,442	△318,459
信託工具、器具及び備品（純額）	586,199	542,058
信託土地	※1 32,280,166	※1 32,280,166
建設仮勘定	2,637	—
有形固定資産合計	56,782,323	56,463,127
無形固定資産		
商標権	225	208
その他	7,787	6,710
無形固定資産合計	8,012	6,918
投資その他の資産		
長期営業未収入金	6,061	7,726
長期前払費用	3,409	—
敷金及び保証金	10,000	10,000
繰延税金資産	2,316	3,038
その他	35,163	39,228
貸倒引当金	△5,889	△7,726
投資その他の資産合計	51,061	52,267

(単位：千円)

	第7期 (平成21年1月31日現在)	第8期 (平成21年7月31日現在)
固定資産合計	56,841,396	56,522,313
繰延資産		
創立費	11,945	5,972
投資口交付費	16,848	8,451
繰延資産合計	28,793	14,424
資産合計	59,499,886	59,248,077
負債の部		
流動負債		
営業未払金	63,225	67,307
短期借入金	※1 17,365,000	※1 17,212,000
1年以内返済長期借入金	—	※1 13,600,000
未払金	21,157	6,125
未払費用	113,382	102,448
未払法人税等	1,827	1,740
未払消費税等	4,179	3,963
前受金	4,543	5,133
前受収益	290,166	278,047
預り金	123	173
その他	7,502	16,534
流動負債合計	17,871,108	31,293,473
固定負債		
長期借入金	※1 13,600,000	—
信託預り敷金及び保証金	431,305	420,190
デリバティブ負債	68,872	40,646
固定負債合計	14,100,178	460,837
負債合計	31,971,286	31,754,310
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	27,317,380	27,317,380
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	314,391	251,332
剰余金合計	314,391	251,332
投資主資本合計	27,631,772	27,568,713
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△103,172	△74,946
評価・換算差額等合計	△103,172	△74,946
純資産合計	※2 27,528,599	※2 27,493,766
負債純資産合計	59,499,886	59,248,077

## (2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	第7期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	第8期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	※1 1,782,401	※1 1,759,372
その他賃貸事業収入	※1 12,563	※1 16,883
営業収益合計	1,794,964	1,776,256
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	※1 721,846	※1 750,735
役員報酬	4,800	4,800
資産運用報酬	151,679	147,527
資産保管手数料	8,517	8,437
一般事務委託手数料	23,791	23,841
会計監査人報酬	10,200	10,200
その他営業費用	74,017	71,656
営業費用合計	994,852	1,017,197
営業利益	800,111	759,058
<b>営業外収益</b>		
受取利息	2,220	1,446
その他	3,031	1,750
営業外収益合計	5,251	3,197
<b>営業外費用</b>		
支払利息	339,344	330,990
創立費償却	5,972	5,972
融資手数料	128,027	157,361
投資口交付費償却	8,396	8,396
その他	8,209	7,167
営業外費用合計	489,950	509,888
経常利益	315,412	252,366
税引前当期純利益	315,412	252,366
法人税、住民税及び事業税	2,271	2,029
法人税等調整額	△1,231	△993
法人税等合計	1,040	1,036
当期純利益	314,371	251,330
前期繰越利益	20	1
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	314,391	251,332

## (3) 【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	第7期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	第8期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日
<b>投資主資本</b>		
出資総額		
前期末残高	※1 27,317,380	※1 27,317,380
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	※1 27,317,380	※1 27,317,380
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	494,021	314,391
当期変動額		
剰余金の配当	△494,001	△314,389
当期純利益	314,371	251,330
当期変動額合計	△179,629	△63,059
当期末残高	314,391	251,332
<b>剰余金合計</b>		
前期末残高	494,021	314,391
当期変動額		
剰余金の配当	△494,001	△314,389
当期純利益	314,371	251,330
当期変動額合計	△179,629	△63,059
当期末残高	314,391	251,332
<b>投資主資本合計</b>		
前期末残高	27,811,402	27,631,772
当期変動額		
剰余金の配当	△494,001	△314,389
当期純利益	314,371	251,330
当期変動額合計	△179,629	△63,059
当期末残高	27,631,772	27,568,713
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△73,960	△103,172
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△29,212	28,226
当期変動額合計	△29,212	28,226
当期末残高	△103,172	△74,946
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	△73,960	△103,172
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△29,212	28,226
当期変動額合計	△29,212	28,226

(単位：千円)

	第7期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	第8期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日
当期末残高	△103,172	△74,946
純資産合計		
前期末残高	27,737,441	27,528,599
当期変動額		
剰余金の配当	△494,001	△314,389
当期純利益	314,371	251,330
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△29,212	28,226
当期変動額合計	△208,841	△34,833
当期末残高	27,528,599	27,493,766

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	第7期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月 31日	第8期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月 31日
I 当期末処分利益	314,391,779円	251,332,540円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	314,389,933円 (5,603円)	251,321,169円 (4,479円)
III 次期繰越利益	1,846円	11,371円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、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56,111口の整数倍の最大値となる314,389,933円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第1項(2)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36条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、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に規定される本投資法人の「配当可能利益」の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。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56,111口の整数倍の最大値となる251,321,169円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第1項(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

## (5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第7期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	第8期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	315,412	252,366
減価償却費	352,446	353,579
長期前払費用償却額	10,229	10,229
受取利息	△2,220	△1,446
未払分配金戻入	—	△361
支払利息	339,344	330,990
営業未収入金の増減額（△は増加）	△255	△1,474
長期営業未収入金の増減額（△は増加）	△2,554	△1,664
前渡金の増減額（△は増加）	—	△62,900
未払消費税等の増減額（△は減少）	△2,254	△216
営業未払金の増減額（△は減少）	△305	905
未払金の増減額（△は減少）	△1,016	△2,293
前受金の増減額（△は減少）	△964	590
前受収益の増減額（△は減少）	△7,262	△12,118
その他	133,554	△3,322
<b>小計</b>	<b>1,134,155</b>	<b>862,863</b>
利息の受取額	2,220	1,446
利息の支払額	△347,929	△339,718
法人税等の支払額	△1,774	△2,116
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>786,670</b>	<b>522,474</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△35,235	△45,489
その他の無形固定資産の取得による支出	△545	—
信託預り敷金及び保証金の収入	21,911	43,482
信託預り敷金及び保証金の支出	△39,078	△54,597
その他の投資等取得による支出	△3,485	△3,485
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△56,433</b>	<b>△60,090</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	6,800,000	22,822,000
短期借入金の返済による支出	△7,272,521	△22,975,000
分配金の支払額	△493,700	△313,667
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△966,221</b>	<b>△466,667</b>
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△235,985	△4,283
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>2,712,919</b>	<b>2,476,934</b>
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>※1 2,476,934</b>	<b>※1 2,472,650</b>

(6) 【注記表】

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

区分	第7期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	第8期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table> <tbody> <tr> <td>信託建物</td> <td>6～65年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～65年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>15年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </tbody> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	6～65年	信託構築物	10～65年	信託機械及び装置	15年	信託工具、器具及び備品	2～15年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>②無形固定資産 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>
信託建物	6～65年									
信託構築物	10～65年									
信託機械及び装置	15年									
信託工具、器具及び備品	2～15年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>①創立費 5年間で均等額を償却しています。 ②投資口交付費 投資口交付の時から、3年間で均等額を償却しています。</p>	<p>①創立費 同左</p> <p>②投資口交付費 同左</p>								
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	貸倒引当金 同左								
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等について、賦課決定された税額のうち、当期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います。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税、都市計画税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。	固定資産税等の処理方法 同左								

区分	第7期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	第8期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 スプレッド型金利 キャップ取引</p> <p>ヘッジ対象 借入金</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
6. 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、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値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ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 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、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p>

区分	第7期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	第8期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日
	②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産及び繰延資産に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	②消費税等の処理方法 同左

(重要な会計方針の変更)

第7期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	第8期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日
当期より、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正）を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。	該当事項はありません。

## (貸借対照表に関する注記)

(単位：千円)

第 7 期 (平成21年1月31日現在)	第 8 期 (平成21年7月31日現在)
<b>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務</b>	<b>※1 担保に供している資産及び担保を付している債務</b>
以下の資産を信託財産とする信託受益権に質権が設定されています。	以下の資産を信託財産とする信託受益権に質権が設定されています。
信託現金及び信託預金 1,408,612	信託現金及び信託預金 1,399,830
信託建物 23,569,374	信託建物 23,300,806
信託構築物 191,467	信託構築物 193,142
信託機械及び装置 152,477	信託機械及び装置 146,954
信託工具、器具及び備品 586,199	信託工具、器具及び備品 542,058
信託土地 32,280,166	信託土地 32,280,166
合計 58,188,298	合計 57,862,958
担保を付している債務は次の通りです。	担保を付している債務は次の通りです。
短期借入金 17,365,000	短期借入金 17,212,000
長期借入金 13,600,000	1年以内返済長期借入金 13,600,000
合計 30,965,000	合計 30,812,000
<b>※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</b>	<b>※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</b>
50,000	同左

## (損益計算書に関する注記)

(単位：千円)

第 7 期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	第 8 期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳	※1 不動産賃貸事業損益の内訳
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 1,658,689	賃料収入 1,601,882
管理費収入 55,231	管理費収入 56,556
駐車場収入 26,203	駐車場収入 26,181
礼金更新料収入 33,716	礼金更新料収入 64,380
付帯収入 8,559	付帯収入 10,372
計 1,782,401	計 1,759,372
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
遅延損害金 676	遅延損害金 674
原状回復費収入 9,746	原状回復費収入 13,854
その他雑収入 2,140	その他雑収入 2,354
計 12,563	計 16,883
不動産賃貸事業収益合計 1,794,964	不動産賃貸事業収益合計 1,776,256
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理委託費 179,798	管理委託費 193,899
信託報酬 26,933	信託報酬 26,933
水道光熱費 19,655	水道光熱費 18,547
公租公課 94,559	公租公課 100,382
損害保険料 6,123	損害保険料 5,308
修繕費 26,836	修繕費 33,594
減価償却費 351,361	減価償却費 352,485
その他賃貸事業費用 16,576	その他賃貸事業費用 19,584
不動産賃貸事業費用合計 721,846	不動産賃貸事業費用合計 750,735
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 1,073,118	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 1,025,520

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

第 7 期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	第 8 期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数 2,000,000口	同左
発行済投資口数 56,111口	

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

(単位：千円)

第7期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	第8期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日												
<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記 されている科目的金額との関係</p> <p>(平成21年1月31日現在)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>1,068,322</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>1,408,612</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>2,476,934</td> </tr> </table>	現金及び預金	1,068,322	信託現金及び信託預金	1,408,612	現金及び現金同等物	2,476,934	<p>※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記 されている科目的金額との関係</p> <p>(平成21年7月31日現在)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>1,072,820</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>1,399,830</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>2,472,650</td> </tr> </table>	現金及び預金	1,072,820	信託現金及び信託預金	1,399,830	現金及び現金同等物	2,472,650
現金及び預金	1,068,322												
信託現金及び信託預金	1,408,612												
現金及び現金同等物	2,476,934												
現金及び預金	1,072,820												
信託現金及び信託預金	1,399,830												
現金及び現金同等物	2,472,650												

## (リース取引に関する注記)

第7期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	第8期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日												
<p>オペレーティングリース取引（貸主側）</p> <p>未経過リース料</p> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>297,516</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>4,648,331</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,945,847</td> </tr> </table>	1年内	297,516	1年超	4,648,331	合計	4,945,847	<p>オペレーティングリース取引（貸主側）</p> <p>オペレーティングリース取引のうち解約不能のものに 係る未経過リース料</p> <p>(単位：千円)</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>297,516</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>4,499,573</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,797,089</td> </tr> </table>	1年内	297,516	1年超	4,499,573	合計	4,797,089
1年内	297,516												
1年超	4,648,331												
合計	4,945,847												
1年内	297,516												
1年超	4,499,573												
合計	4,797,089												

## (有価証券に関する注記)

第7期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	第8期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日
該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引に関する注記)

第 7 期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	第 8 期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容</p> <p>本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利関連では金利スワップ取引及びスプレッド型金利キャップ取引です。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針</p> <p>本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の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。</p> <p>(3) 取引の利用目的</p> <p>本投資法人のデリバティブ取引は、金利関連では借入金利等の将来の金利市場における金利上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。</p> <p>なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っています。</p> <p>①ヘッジ会計の方法</p> <p>繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段 金利スワップ取引 スプレッド型金利キャップ取引</p> <p>ヘッジ対象 借入金</p> <p>③ヘッジ方針</p> <p>本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容</p> <p>金利スワップ取引及びスプレッド型金利キャップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しています。</p> <p>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います。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制</p> <p>資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っています。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項</p> <p>全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しています。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容</p> <p>同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針</p> <p>同左</p> <p>(3) 取引の利用目的</p> <p>同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容</p> <p>同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制</p> <p>同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項</p> <p>同左</p>

(退職給付に関する注記)

第7期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	第8期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日
該当事項はありません。	同左

(税効果会計に関する注記)

(単位：千円)

第7期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	第8期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
流動資産	流動資産
未払事業税損金不算入額 98	未払事業税損金不算入額 81
貸倒引当金繰入超過額 925	貸倒引当金繰入超過額 1,213
小計 1,024	小計 1,295
固定資産	固定資産
貸倒引当金繰入超過額 2,316	貸倒引当金繰入超過額 3,038
繰延ヘッジ損益 40,577	繰延ヘッジ損益 29,476
小計 42,893	小計 32,515
評価性引当額 △40,577	評価性引当額 △29,476
繰延税金資産合計 3,340	繰延税金資産合計 4,333
(繰延税金資産 (流動) の純額) 1,024	(繰延税金資産 (流動) の純額) 1,295
(繰延税金資産 (固定) の純額) 2,316	(繰延税金資産 (固定) の純額) 3,038
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つた主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となつた主要な項目別の内訳
法定実効税率 39.39 %	法定実効税率 39.33 %
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △39.26 %	支払分配金の損金算入額 △39.16 %
その他 0.20 %	その他 0.24 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.33 %	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.41 %
3. 法人税等の税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	3. 法人税等の税率変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正
「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。	該当事項はありません。
この税率の変更による影響額は軽微です。	

(持分法損益等に関する注記)

第 7 期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	第 8 期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日
該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引に関する注記)

第 7 期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日
---

(追加情報)

当事業年度から平成18年10月17日公表の、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第11号）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号）を適用しています。

1. 親会社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

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	曾我彰彦	—	—	本投資法人執行役員兼ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社 代表取締役	—	営業上の取引	ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	151,679(注2)	未払金 未払費用	1,132(注2) 79,631(注2)

(注1) 曽我彰彦が第三者（ジャパン・シングルレジデンス・アセッ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、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

第 8 期  
自 平成21年 2月 1日  
至 平成21年 7月31日

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	曾我彰彦	—	—	本投資法人執行役員兼ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社 代表取締役	—	営業上の取引	ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社への資産運用報酬の支払 (注1)	147,527 (注2)	未払費用	78,735 (注2)

(注1) 曽我彰彦が第三者(ジャパン・シングルレジデンス・アセッ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、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(1口当たり情報に関する注記)

第 7 期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	第 8 期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日
1口当たり純資産額 490,609円	1口当たり純資産額 489,988円
1口当たり当期純利益金額 5,602円	1口当たり当期純利益金額 4,479円
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

	第 7 期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	第 8 期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日
当期純利益金額（千円）	314,371	251,330
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金額（千円）	314,371	251,330
期中平均投資口数（口）	56,111	56,111

(重要な後発事象に関する注記)

第 7 期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日	第 8 期 自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日
該当事項はありません。	同左

(7) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② デリバティブ取引等及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区分	種類	契約額等		時価
		うち1年超	うち1年以内	
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	10,100,000	—	△41,478
	スプレッド型金利キャップ取引	3,500,000	—	831
合計		13,600,000	—	△40,646

(注1) 金利スワップ取引、スプレッド型金利キャップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

③ 不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要
						又は償却累計額	当期償却額		
有形固定資産	信託建物	25,211,891	23,583	—	25,235,475	1,934,669	292,152	23,300,806	
	信託構築物	200,996	3,468	—	204,465	11,322	1,793	193,142	
	信託機械及び装置	185,958	—	—	185,958	39,004	5,522	146,954	
	信託工具、器具及び備品	851,642	8,874	—	860,517	318,459	53,016	542,058	
	信託土地	32,280,166	—	—	32,280,166	—	—	32,280,166	
	建設仮勘定	2,637	—	2,637	—	—	—	—	
合計		58,733,293	35,927	2,637	58,766,583	2,303,455	352,485	56,463,127	

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 借入金等明細表

(単位：千円)

区分	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
借入先								
短期 借入金	株式会社あおぞら銀行	6,130,000	—	6,130,000	—	2.55%	平成21年 3月16日	(注2)
	株式会社あおぞら銀行	—	6,130,000	6,130,000	—	2.57%	平成21年 7月15日	(注2)
	中央三井信託銀行株式会社	1,984,000	—	1,984,000	—	2.14%	平成21年 7月15日	(注2)
	株式会社あおぞら銀行	1,885,000	—	1,885,000	—	2.14%	平成21年 7月15日	(注2)
	みずほ信託銀行株式会社	1,885,000	—	1,885,000	—	2.14%	平成21年 7月15日	(注2)
	株式会社三井住友銀行	1,885,000	—	1,885,000	—	2.14%	平成21年 7月15日	(注2)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,488,000	—	1,488,000	—	2.14%	平成21年 7月15日	(注2)
	株式会社りそな銀行	1,488,000	—	1,488,000	—	2.14%	平成21年 7月15日	(注2)
	株式会社武蔵野銀行	620,000	—	100,000	520,000	2.17%	平成21年 10月30日	(注2)
	中央三井信託銀行株式会社	—	1,974,000	—	1,974,000	1.83%	平成21年 10月30日	(注2)
	株式会社あおぞら銀行	—	1,876,000	—	1,876,000	1.83%	平成21年 10月30日	(注2)
	みずほ信託銀行株式会社	—	1,876,000	—	1,876,000	1.83%	平成21年 10月30日	(注2)
	株式会社三井住友銀行	—	1,876,000	—	1,876,000	1.83%	平成21年 10月30日	(注2)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	—	1,480,000	—	1,480,000	1.83%	平成21年 10月30日	(注2)
	株式会社りそな銀行	—	1,480,000	—	1,480,000	1.83%	平成21年 10月30日	(注2)
	株式会社あおぞら銀行	—	6,130,000	—	6,130,000	2.33%	平成21年 10月30日	(注2)
小計		17,365,000	22,822,000	22,975,000	17,212,000			
1年以内返済予定期借入金	日本GE株式会社	7,400,000	—	—	7,400,000	1.98%	平成22年 3月31日	(注2)
	日本GE株式会社	6,200,000	—	—	6,200,000	1.98%	平成22年 3月31日	(注2)
	小計	13,600,000	—	—	13,600,000			
合計		30,965,000	22,822,000	22,975,000	30,812,000			

(注1) 「平均利率」は、借入先金融機関ごとの借入利率を小数点第3位を四捨五入して記載しています。また、金利変

動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、その効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金です。

## 2 【投資法人の現況】

### 【純資産額計算書】

(平成21年7月31日現在)

	金額
I. 資産総額	59, 248, 077千円
II. 負債総額	31, 754, 310千円
III. 純資産総額 (I - II)	27, 493, 766千円
IV. 発行済数量	56, 111口
V. 1口当たり純資産額 (III／IV)	489, 988円

## 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)	発行済口数 (口)
第3期 (自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日)	—	—	—	34,111
第4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)	平成19年2月22日	21,000	—	55,111
	平成19年3月26日	1,000	—	56,111
第5期 (自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日)	—	—	—	56,111
第6期 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)	—	—	—	56,111
第7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)	—	—	—	56,111
第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	—	—	—	56,111

(注1) 本投資法人は、平成17年2月16日に設立されました。

(注2) 本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。なお、平成19年2月22日における投資口の販売に際して、本邦居住者以外の者に  
対して、3,146口の投資口を販売しています。

(注3) 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21年4月24日 有価証券報告書（第7期）

平成21年4月24日 訂正発行登録書

## 独立監査人の監査報告書

平成21年4月20日

ジャパン・シングルレジデンス投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 田 中 俊 之  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 小 澤 裕 治  
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているジャパン・シングルレジデンス投資法人の平成20年8月1日から平成21年1月31日までの第7期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めており、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、ジャパン・シングルレジデンス投資法人の平成21年1月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第7期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

---

(注1) 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

(注2) 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれておりません。

## 独立監査人の監査報告書

平成21年10月27日

ジャパン・シングルレジデンス投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 小澤裕治  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 伊藤雅人  
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているジャパン・シングルレジデンス投資法人の平成21年2月1日から平成21年7月31日までの第8期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めており、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、ジャパン・シングルレジデンス投資法人の平成21年7月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第8期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

---

(注1) 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

(注2) 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれておりません。