【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26年８月27日
【計算期間】	第25期（自平成25年12月１日　至平成26年５月31日）
【発行者名】	平和不動産リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　東原　正明
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋兜町９番１号
【事務連絡者氏名】	平和不動産アセットマネジメント株式会社 業務管理部長　　斉藤　卓也
【連絡場所】	東京都中央区日本橋兜町９番１号
【電話番号】	03-3669-8771
【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】

ａ．主要な経営指標等の推移

期　　別 決算年月	単位	第16期 平成21年11月	第17期 平成22年５月	第18期 平成22年11月	第19期 平成23年５月	第20期 平成23年11月
営業成績						
営業収益	百万円	2,889	2,830	3,374	4,337	4,110
営業費用	百万円	1,974	1,611	1,888	9,127	2,289
営業利益又は営業損失	百万円	915	1,218	1,486	△4,789	1,820
経常利益又は経常損失	百万円	388	695	842	△5,523	1,096
当期純利益又は当期純損失(注4)	百万円	387	694	10,868	△5,626	1,095
１口当たり当期純利益又は当期純損失（注4,5,11）	円	3,395	5,268	18,620	△8,085	1,574
事業収支						
不動産賃貸事業収益	百万円	2,840	2,703	3,374	4,337	4,110
不動産賃貸事業費用	百万円	1,195	1,203	1,401	1,906	1,734
減価償却費	百万円	506	491	584	732	702
賃貸ＮＯＩ（注6）	百万円	2,151	1,990	2,558	3,164	3,077
資本的支出	百万円	141	260	155	188	279
ＦＦＯ（注7,15）	百万円	1,214	1,185	1,426	1,760	1,798
１口当たりＦＦＯ（注8,11）	円	9,206	8,991	2,050	2,529	2,584
財産等の状況						
総資産額	百万円	101,753	104,461	153,390	138,538	137,985
有利子負債額	百万円	38,100	39,959	70,263	62,189	62,038
期末総資産有利子負債比率（注9）	%	37.4	38.3	45.8	44.9	45.0
純資産額	百万円	59,799	60,107	77,687	71,103	71,120
１口当たり純資産額（注11）	円	453,403	455,733	111,636	102,175	102,200
期末自己資本比率（注10）	%	58.8	57.5	50.6	51.3	51.5
出資総額	百万円	59,412	59,412	59,412	59,412	59,412
分配金の状況						
発行済投資口総数（注11）	口	131,891	131,891	695,897	695,897	695,897
分配総額	百万円	387	694	956	1,078	1,095
配当性向（注12）	%	100.0	99.9	8.8	－	99.9
１口当たり分配金額（注4,11）	円	2,938	5,268	1,375	1,550	1,574
１口当たり利益分配金額（注4,11）	円	2,938	5,268	1,375	1,550	1,574
１口当たり利益超過分配金額	円	－	－	－	－	－

期　　別 決算年月	単位	第16期 平成21年11月	第17期 平成22年５月	第18期 平成22年11月	第19期 平成23年５月	第20期 平成23年11月
経営指標						
総資産経常利益率（注13）	%	0.4	0.7	0.7	△3.8	0.8
年換算（注13）	%	0.7	1.4	1.3	△7.6	1.6
自己資本利益率（注13）	%	0.7	1.2	15.8	△7.6	1.5
年換算（注13）	%	1.3	2.3	31.5	△15.2	3.1
DSCR（注14,15）	倍	3.9	4.3	3.9	3.8	4.1
ポートフォリオ						
当期運用日数	日	183	182	183	182	183
不動産等の帳簿価額（注16）	百万円	92,304	96,933	143,311	128,223	127,834
期末投資物件数（注16）	件	46	47	90	87	87
期末総賃貸可能面積（注16）	㎡	106,515.49	110,672.02	200,706.15	180,469.92	180,511.50
期末テナント数（注16,17）	件	136	132	3,551	3,384	3,567
期末稼働率（注16）	%	87.7	91.5	93.5	94.4	95.1

期　　別 決算年月	単位	第21期 平成24年５月	第22期 平成24年11月	第23期 平成25年５月	第24期 平成25年11月	第25期 平成26年５月
営業成績						
営業収益	百万円	4,223	4,295	4,610	4,615	5,059
営業費用	百万円	2,412	2,501	2,731	2,611	2,891
営業利益又は営業損失	百万円	1,810	1,794	1,878	2,003	2,168
経常利益又は経常損失	百万円	1,073	1,049	1,211	1,335	1,445
当期純利益又は当期純損失(注4)	百万円	1,073	1,049	1,210	1,335	1,444
１口当たり当期純利益又は当期純損失（注4,5,11）	円	1,541	1,507	1,535	1,678	1,653
事業収支						
不動産賃貸事業収益	百万円	4,223	4,295	4,610	4,595	5,051
不動産賃貸事業費用	百万円	1,840	1,938	2,148	2,019	2,267
減価償却費	百万円	719	741	774	777	836
賃貸ＮＯＩ（注6）	百万円	3,101	3,099	3,236	3,353	3,620
資本的支出	百万円	296	289	273	337	324
ＦＦＯ（注7,15）	百万円	1,792	1,790	1,984	2,093	2,281
１口当たりＦＦＯ（注8,11）	円	2,575	2,573	2,495	2,632	2,587
財産等の状況						
総資産額（注18）	百万円	139,919	139,890	146,857	146,791	157,016
有利子負債額	百万円	63,948	63,858	64,938	65,211	69,011
期末総資産有利子負債比率(注9,18)	%	45.7	45.6	44.2	44.4	44.0
純資産額	百万円	71,077	71,035	76,479	76,192	82,115
１口当たり純資産額（注11）	円	102,138	102,077	96,146	95,785	93,160
期末自己資本比率（注10,18）	%	50.8	50.8	52.1	51.9	52.3
出資総額	百万円	59,412	59,412	64,652	64,652	70,527
分配金の状況						
発行済投資口総数（注11）	口	695,897	695,897	795,447	795,447	881,447
分配総額	百万円	1,078	1,085	1,304	1,315	1,472
配当性向（注12）	%	100.5	103.4	107.8	98.5	101.9
１口当たり分配金額（注4,11）	円	1,550	1,560	1,640	1,654	1,670
１口当たり利益分配金額（注4,11）	円	1,550	1,560	1,640	1,654	1,670
１口当たり利益超過分配金額	円	－	－	－	－	－

期　　別 決算年月	単位	第21期 平成24年５月	第22期 平成24年11月	第23期 平成25年５月	第24期 平成25年11月	第25期 平成26年５月
経営指標						
総資産経常利益率（注13）	%	0.8	0.8	0.8	0.9	1.0
年換算（注13）	%	1.5	1.5	1.7	1.8	1.9
自己資本利益率（注13）	%	1.5	1.5	1.6	1.7	1.8
年換算（注13）	%	3.0	2.9	3.3	3.5	3.7
DSCR（注14,15）	倍	4.1	4.1	4.9	5.1	5.5
ポートフォリオ						
当期運用日数	日	183	183	182	183	182
不動産等の帳簿価額（注16）	百万円	130,369	129,916	135,608	135,157	144,197
期末投資物件数（注16）	件	88	88	91	89	92
期末総賃貸可能面積（注16）	㎡	187,983.28	187,983.30	200,248.73	196,809.84	216,609.53
期末テナント数（注16,17）	件	3,591	3,614	3,665	3,602	3,678
期末稼働率（注16）	%	95.6	96.6	96.9	96.8	96.2

（注1）平和不動産リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の営業期間は、毎年６月１日から11月30日まで及び12月１日から翌年５月31日までの各６ヵ月間です。

（注2）記載した金額は、特に記載のない限りいずれも記載した単位未満の桁数を切り捨て、百分比については小数点第２位を四捨五入しています。

（注3）消費税及び地方消費税の会計処理については、税抜方式によっています。

（注4）第18期の当期純利益には特別利益として計上した負ののれん発生益10,026百万円が含まれています。この負ののれん発生益から、安定的な分配の維持・向上を目的として、第19期に6,705百万円、第21期に５百万円、第22期に36百万円、第23期に93百万円を分配金に充当しています。なお、第24期においては不動産等売却益相当額19百万円を内部留保しています。

（注5）１口当たり当期純利益又は当期純損失は、当期純利益又は当期純損失を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。

（注6）賃貸ＮＯＩ＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費

（注7）ＦＦＯ＝当期純利益－不動産等売却損益＋減価償却費

（注8）１口当たりＦＦＯ＝ＦＦＯ／発行済投資口数

（注9）期末総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100

（注10）期末自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

（注11）平成22年10月１日を効力発生日として投資口１口につき４口の割合による投資口分割を行っています。

（注12）配当性向については、記載した単位未満の桁数を切り捨てて表示していましたが、第23期から小数点第２位を四捨五入しています。
配当性向＝分配総額／当期純利益×100

（注13）それぞれ以下の算式により算出しています。
総資産経常利益率＝経常利益／（期首総資産額＋期末総資産額）÷２×100
（年換算）総資産経常利益率＝経常利益／（期首総資産額＋期末総資産額）÷２÷運用日数×365×100
自己資本利益率＝当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷２×100
（年換算）自己資本利益率＝当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷２÷運用日数×365×100

（注14）DSCR＝（金利償却前当期純利益－不動産等売却損益）÷支払利息（投資法人債利息を含みます。）

（注15）第18期のFFO及びDSCRの算定に使用する当期純利益には、負ののれん発生益を含めていません。

（注16）ポートフォリオの詳細については、後記「５ 運用状況 （２）投資資産 ② 投資不動産物件」をご参照下さい。

（注17）期末テナント数については、従来、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、期末テナント数を「１」としていましたが、第18期以降については、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社を賃貸人としたエンドテナントの総数を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、「１」としています。

（注18）第25期より、デリバティブ取引に係る科目の表示方法の変更を行っているため、第24期については、当該表示方法の変更を反映した遡及修正後の数値を記載しています。

ｂ．当期の資産運用の経過

本投資法人は、基本理念である「運用資産の着実な成長」及び「中長期的な安定収益の確保」並びに「平和不動産グループ（平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）及び平和不動産の子会社を総称していいます。以下同じ。）の活用」により、投資主価値の極大化を目指すことを目的として資産運用を行っています。

（イ）投資法人の主な推移

本投資法人は、平成17年３月８日に、その発行する投資口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。）の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード8966）。

その後、前期までに複数回に亘る公募増資若しくは第三者割当増資による投資口の発行を、また平成22年10月１日には、ジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「ＪＳＲ」といいます。）との合併（以下「本合併」といいます。）に伴う投資口分割及び投資口の割当交付を行っています。当期においては平成25年12月に公募増資を行い、その資金等によりオフィス３物件を取得しました。この結果、当期末現在の発行済投資口数は881,447口、出資総額は70,527百万円となりました。

（ロ）運用環境

当期における国内経済は、政府による景気対策や日本銀行の低金利政策の効果により円安・株高の定着が進み、企業や消費者の景況感が改善したことに加え、企業収益の改善による設備投資の持ち直しから雇用・所得環境にも改善が見られるようになり、内需主導の穏やかな景気回復が続きました。４月からの消費税増税の影響については、駆け込み需要の反動により一時的な落ち込みが見られましたが、徐々に持ち直しの動きが見られています。このような環境下、東証REIT指数については、前期末の1467.84ポイントから、当期末には1565.02ポイントと堅調に推移しています。

①　オフィスビル賃貸マーケット

三鬼商事株式会社の最新オフィスビル市況によれば、都心５区（千代田区、港区、中央区、渋谷区、新宿区）のオフィスビルの平均空室率は、前期末の7.52％（平成25年11月末）から、当期末（平成26年５月末）には既存ビルの空室が着実に解消され6.52％まで低下してきています。同調査での平均空室率は11ヵ月連続での低下であり、オフィスビルの賃貸マーケットは、景況感の改善による企業のオフィス需要の増加により着実に改善傾向が見られているといえます。基準階の平均募集賃料水準についても、前期末の16,219円/坪から当期末は16,501円/坪と小幅ながら上昇しており、賃料相場の底入れ傾向が見えています。

②　レジデンス賃貸マーケット

ＩＰＤ/リクルート住宅指数によれば、平成26年５月の首都圏のマンション賃料指数は、前年同月比0.68％上昇しました。平成25年度の貸家の新設住宅着工戸数は前年比15.3％増となり、増加傾向が続いていますが、今後もレジデンスの賃貸マーケットは首都圏への継続的な人口流入や小世帯層の増加傾向により賃貸住宅への需要は堅調であり、底堅く推移していくものと考えられます。本投資法人の運用資産においても稼働率は期中を通じて高稼働で推移し、賃料水準も上昇の傾向を示す物件数が増加する等、収益性は改善しつつあります。その先行きについては、景気回復による雇用や消費の改善が更に進展することが期待され、レジデンスの特性ともいえる安定的な推移を示すものと予想されます。

③　不動産市況

平成26年３月に発表された平成26年１月１日時点の公示価格においては、三大都市圏平均では、住宅地、商業地ともに上昇に転換しました。その内訳を見ると、三大都市圏における商業地では1.6％の上昇と、低金利、景況感の改善を背景に、東京圏、大阪圏、名古屋圏ともに上昇が見られます。また、住宅地についても0.5％の上昇となっており、低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えや景況感の改善による住宅需要の拡大もあり、上昇基調が見られるようになってきました。上昇地点数の割合は全国的に大幅に増加しており、特に三大都市圏では住宅地の約１/２の地点が上昇し、商業地の２/３の地点が上昇しました。

一方で地方圏については、住宅地、商業地ともに依然として下落となっていますが、本投資法人が投資対象地域と考えている地方における政令指定都市については、住宅地、商業地ともに上昇が見られます。

（ハ）運用実績

①　外部成長

本投資法人は、ポートフォリオの質の向上及び収益性の向上を目的として、平成25年12月20日付でオフィス３物件（0f-30 ＨＦ桜通ビルディング（信託受益権、取得価格：4,900百万円）、0f-31 日本橋浜町セントラルビルディング（信託受益権、取得価格：1,900百万円）、0f-32 仙台グリーンプレイス（信託受益権、取得価格：2,700百万円））を取得しました。この結果、当期末時点での運用資産は、オフィス28物件（取得価格の総額：62,266百万円）、レジデンス60物件（取得価格の総額：81,223百万

円）、ホテル４物件（取得価格の総額：4,180百万円）の合計92物件（取得価格の総額：147,669百万円）（匿名組合出資持分の取得は含みません。）となっています。オフィス及びレジデンスの区分の詳細については、後記「２ 投資方針 （１）投資方針 ａ．基本方針 （ロ）東京都区部を中心とするオフィス及びレジデンスへの集中投資」をご参照下さい。

② 内部成長

本投資法人は、従来から稼働率の維持向上に注力することにより、収益の向上に努めてきました。前期末の高稼働を維持すべく、当期においても、テナントリーシング活動及びテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた計画的なバリューアップ活動に取り組みました。特にレジデンスにおいては、中長期的な安定稼働や安定収益の確保に繋げるため、本投資法人の保有物件の内、投資比率が最大のRe-43 ＨＦ駒沢公園レジデンスＴＯＷＥＲの外壁全面リフレッシュ工事やRe-29 ＨＦ白山レジデンスのエントランスリニューアル工事等を実施しました。こうした取組みにより物件の競争力の維持向上に努めた成果もあり、全運用資産合計の稼働率は、当期末時点で96.24％となり前期末時点の96.79％から若干低下したものの、期中の月末稼働率は期を通じて96％以上の高稼働で安定的に推移させることができました。

また、従来から継続して取り組んできている運用資産の名称変更についても、当期中も２物件において実施し、その目的であるテナント候補者への訴求力の向上、より効率的なリーシングを目指しています。本書においては、これら名称を変更した物件については変更後の名称を記載しています。

物件番号	旧物件名称	新物件名称
0f-07	浜松町ＳＳビル	ＨＦ浜松町ビルディング
Re-74	アパートメンツ若松河田	ＨＦ若松河田レジデンス

（ニ）資金調達の概要

本投資法人は、物件取得資金等に充当することを目的として、平成25年12月16日に公募増資（発行投資口数81,900口、発行価額の総額：5,595,080千円）及び平成26年１月15日に第三者割当増資（発行投資口数：4,100口、発行価額の総額：280,095千円）による資金調達を行っています。また、公募増資に併せ、平成25年12月20日にタームローン22 トランシェＡ（借入期間１年５ヵ月）、タームローン22 トランシェＢ（借入期間７年５ヵ月）の新規借入れも行い、物件取得資金の一部に充当しています。更に平成26年５月30日に元本返済日を迎えたタームローンＦ（借入残高：5,708百万円）の返済資金に充当するため、同日付でタームローン23 トランシェＡ及びＢ（借入期間７年、７年５ヵ月）の借入れを行いました。かかる借入れの概要は以下の通りであり、これにより借入期間の長期化・分散化を図る一方で、借入コストの低減をも図ることができました。平成26年３月10日には、既に借入れを行っている２つのタームローン（借入残高：5,730百万円）を対象として金利スワップ契約を締結し、将来の金利上昇による支払利息の増加リスクを限定しました。

また、借入先金融機関との合意により、平成25年12月18日をもって本投資法人の借入金は全額、無担保・無保証となりました。

更に、資金調達手段の拡充の一環として、コミットメントラインの新規設定や投資法人債の発行登録を行いました。

［タームローン22 トランシェＡ］

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行 株式会社新生銀行 株式会社みずほ銀行	2,800百万円	平成27年 ５月31日 （注）	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証

［タームローン22　トランシェＢ］

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社日本政策投資銀行	1,000百万円	平成33年 ５月31日 （注）	期限一括返済	物件の取得資金等	無担保 無保証

［タームローン23　トランシェＡ］

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行 みずほ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社	4,708百万円	平成33年 ５月31日 （注）	期限一括返済	既存借入金の返済資金	無担保 無保証

［タームローン23　トランシェＢ］

借入先	借入金額	元本返済期日	元本返済方法	使途	摘要
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,000百万円	平成33年 10月31日 （注）	期限一括返済	既存借入金の返済資金	無担保 無保証

（注）同日が営業日でない場合には、直前の営業日とします。

これらの結果、当期末時点での借入総額は、69,011百万円（期末総資産有利子負債比率：44.0％）となりました。

なお、本書の日付現在における本投資法人の格付の状況は、以下の通りです。

信用格付業者	格付内容
株式会社格付投資情報センター（Ｒ＆Ｉ）	発行体格付：Ａ－、格付の方向性：安定的
株式会社日本格付研究所（ＪＣＲ）	発行体格付：Ａ－、格付の方向性：安定的

（ホ）業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は5,059百万円、営業利益は2,168百万円となり、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は1,445百万円、当期純利益は1,444百万円を計上しました。

投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）については、投資法人規約（以下「規約」といいます。）第32条第１項に定める方針に基づき、当期未処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法（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に規定されている「配当可能利益の額」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、当期純利益1,444百万円に前期繰越利益から27百万円を充当した金額を分配することとしました。この結果、投資口１口当たりの分配金は1,670円となりました。

ｃ．今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、基本理念である「運用資産の着実な成長」及び「中長期的な安定収益の確保」並びに「平和不動産グループの活用」により、投資主価値の極大化を目指すことを目的とし、東京23区に所在するオフィス及びレジデンスを中心に、質の高いポートフォリオを構築・運営してきました。次期以降も、上記方針に従い、ポートフォリオの安定的な運用を行いつつ、着実な成長戦略の推進によって、更なる投資主価値の増大を目指します。

①　外部成長

本投資法人は、特にポートフォリオの質の向上及び財務基盤の強化に努めてきており、当期にも公募増資を行い、それら調達資金により良質な物件を取得したことで、ポートフォリオの質の向上と財務基盤の強化の双方を進めることができました。今後も、継続的な資産規模の拡大を図る一方で、資産の入替えの検討等も行い、中長期的なポートフォリオの質の向上を図るべく、物件の取得を行うことにより収益性の向上を図り、投資主価値の増大を目指します。良好な資金調達環境や景気の回復に伴う物件価格

の上昇から、各社とも物件の取得意欲が旺盛であり、物件の取得環境は引き続き厳しい環境が続くものと考えられます。そのために、平和不動産のパイプラインの活用及び本投資法人の資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）独自の情報ルートの強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、平和不動産が保有・開発する物件取得や、他のデベロッパーが保有・開発する物件取得等、取得機会の増加に努め、中長期的な安定収益の確保に貢献するポートフォリオの拡大を目指します。

② 内部成長

本投資法人は、平和不動産グループ及びプロパティ・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、賃貸マーケットの動向を迅速に把握し、きめ細やかなプロパティ・マネジメントを行うことで、運用資産の稼働率及び賃料水準の維持・向上を図ることが可能になると考えています。稼働率維持・向上のために、退去者数の低減に重点を置いたテナント対応や退去者発生から新規入居者獲得までの期間短縮のため、原状回復工事期間の短縮等のリーシング管理を行っていきます。更に、物件競争力強化のために、運用資産の修繕・改修工事については、物件毎の築年数や設備水準等を勘案し、中長期的な資産価値の維持・向上を図るための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。これら施策を行うことで、高位安定している稼働率の維持及び更なる向上を目指します。

③ 財務戦略

本投資法人は、財務基盤の安定化を図り、持続的な成長を可能とすることを目的とした施策に鋭意取り組んだ結果、当期には既存借入金の無担保化やＲ＆Ｉから取得している格付のＢＢＢ＋（ポジティブ）からＡ－（安定的）への格上げを実現しました。借入金については適切なＬＴＶをコントロールしながら、引き続き借入期間の長期化・分散化を図る一方で、今後の金利上昇リスクの低減や金融コストの低減を推進していきます。また、金融機関とのリレーション強化を行いながら、新規借入先の招聘を含め更なるバンクフォーメーションの強化を進めていきます。これら施策、取組みを継続して行うことで、資金調達環境に左右されない健全な財務体質の構築に努めていきます。

④ 一層の適時開示の推進

東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」その他の適時開示に関する諸規則及び関連諸法令等を遵守し、正確、公平かつ適時に情報開示を行います。新規物件の取得等の決定事項については、原則として役員会等の機関決定をした時点で、運用資産等に生じた偶発的事象に起因する損害発生等の発生事項については、発生を認識した時点で開示を行います。情報開示の方法については、原則として、東京証券取引所のTDnetによる開示、東京証券取引所内記者クラブ（兜倶楽部）及び国土交通記者会等へのプレスリリース並びに本投資法人のホームページによる開示を行います。

ｄ．決算日後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

ａ．投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、投資法人の資産を主として後記「２投資方針　（２）投資対象　ａ．投資対象とする資産の種類、内容等」に記載する不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産（以下「投資対象不動産等」といいます。）に対する投資として運用することを目的とします（規約第２条）。

ｂ．投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、投資法人の資産を主として投資対象不動産等に投資し、運用資産の着実な成長及び中長期的な安定収益の確保を実現すべく運用を行うことを資産運用の基本方針としています（規約第24条）。また、本投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産の用途は、主にオフィスビル及び居住用マンションとし、投資対象地域は、我が国の都心部を中心として、政令指定都市をはじめとする全国の主要都市とします（規約第25条第３項）。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第６条）。本投資法人の資産運用は全て、投信法上の資産運用会社に委託してこれを行います。

（注1）投資法人に関する法的枠組みは、大要、以下の通りです。

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

投資法人は、投資口を発行して、投資者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ほか、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。全ての執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。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　ａ．投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求による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もできます。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。以下本（注1）において同じ。）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、（２）投資対象」をご参照下さい。

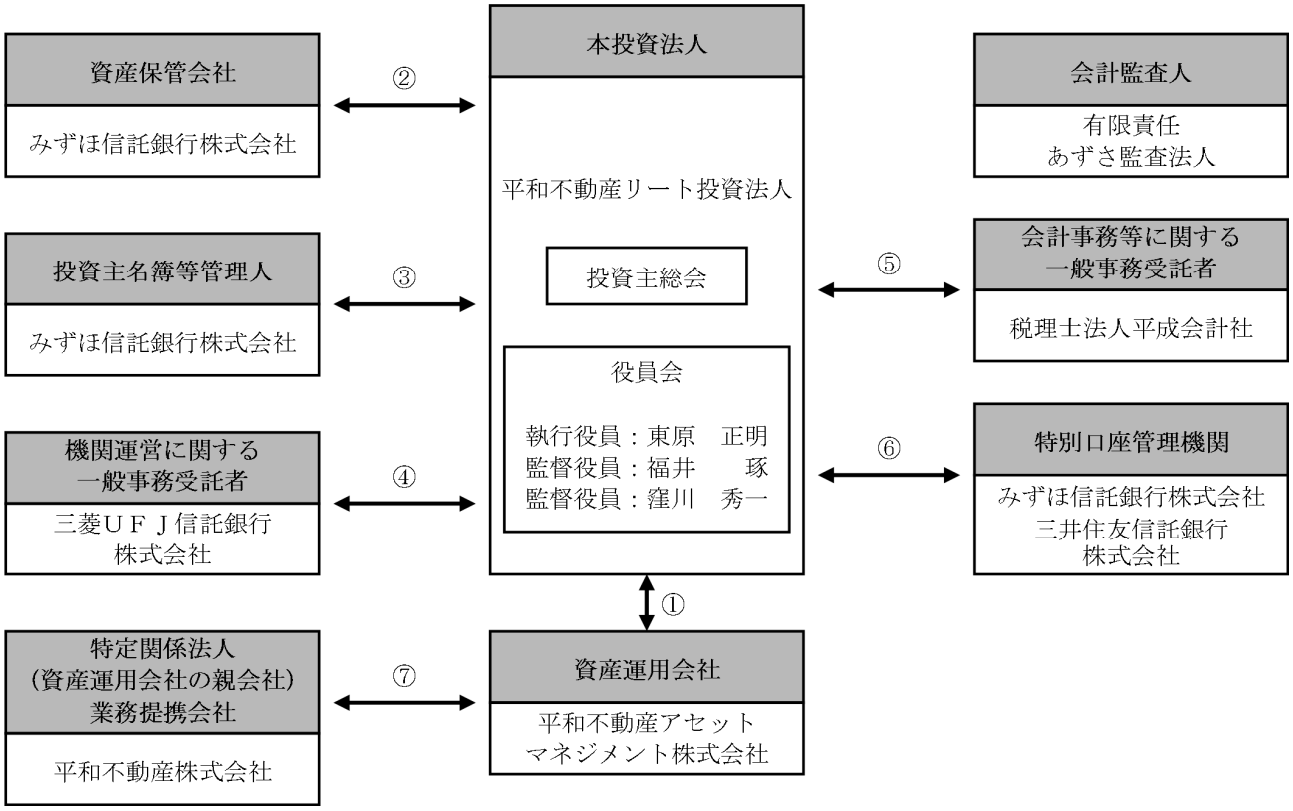
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２　投資方針　（３）分配方針」をご参照下さい。

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。

（注2）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。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。

（３）【投資法人の仕組み】

ａ．本投資法人の仕組図



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	資産保管業務委託契約
③	投資主名簿等に関する一般事務委託契約
④	機関運営に関する一般事務委託契約
⑤	会計事務等に関する一般事務委託契約
⑥	特別口座管理に関する一般事務委託契約
⑦	業務提携に関する協定

（注）平和不動産株式会社は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める資産運用会社の特定関係法人に該当します。

ｂ．本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称及び運営上の役割並びに関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	平和不動産リート投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を、主として投資対象不動産等に投資し、運用資産の着実な成長及び中長期的な安定収益の確保を実現すべく運用を行います。
資産運用会社	平和不動産アセットマネジメント株式会社	平成14年２月７日付で資産運用委託契約を、平成16年10月27日及び平成22年10月１日付で資産運用委託契約に係る変更契約を本投資法人との間で締結しており、投信法上の資産運用会社（投信法第198条第１項）として、資産運用委託契約に基づき、規約並びに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。
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	平成16年５月31日付で資産保管業務委託契約を、平成16年10月28日付で資産保管業務委託契約に係る変更合意書を、平成19年６月１日付で資産保管業務委託契約に係る変更契約を、平成25年１月30日付で資産保管業務委託契約に係る変更合意書を本投資法人との間で締結しており、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第１項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	平成16年５月31日付で投資主名簿等に関する一般事務委託契約を、平成20年12月26日付で投資主名簿等に関する一般事務委託契約に係る変更契約を本投資法人との間で締結しており、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。投信法第117条第６号、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169条第２項第１号、第３号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②投資証券の発行に関する事務、③投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、並びに④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を行います。
機関運営に関する一般事務受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成16年11月９日付で機関運営に関する一般事務委託契約を本投資法人との間で締結しており、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務を行います。
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	平成16年11月10日付で会計事務等に関する一般事務委託契約を、平成17年１月26日付で会計事務等に関する一般事務委託契約に係る変更契約を本投資法人との間で締結しており、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第５号、第６号、投信法施行規則第169条第２項第６号、第７号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、及び③納税に関する事務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
特別口座管理機関	みずほ信託銀行株式会社	平成20年12月26日付で特別口座管理に関する一般事務委託契約を本投資法人との間で締結しており、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置きに関する事務、②振替手続に関する事務、③投資口取得者等による特別口座開設等請求に関する事務、④総投資主報告に関する事務、⑤加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務、並びに⑥加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務その他振替制度の運営に関する事務を行います。
特別口座管理機関	三井住友信託銀行株式会社	平成22年10月１日付でＪＳＲとＪＳＲの特別口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社（旧中央三井信託銀行株式会社）との間の平成21年１月５日付特別口座管理に関する一般事務委託契約上のＪＳＲの地位を本投資法人が承継しており、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置きに関する事務、②振替手続に関する事務、③投資口取得者等による特別口座開設等請求に関する事務、④総投資主報告に関する事務、⑤加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務、並びに⑥加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務その他振替制度の運営に関する事務を行います。
特定関係法人（資産運用会社の親会社） 業務提携会社	平和不動産株式会社	平成22年10月１日付で業務提携に関する協定書を、平成24年６月28日付で業務提携に関する協定書に係る変更合意書を資産運用会社との間で締結しており、以下の通り資産運用会社に情報・業務等を提供します。 ①平和不動産グループが保有又は開発する物件の売却に関する優先交渉権の付与 ②平和不動産が取り扱う仲介物件に関する優先的な情報提供 ③本投資法人への売却を考慮した物件の平和不動産による先行取得の検討 ④本投資法人の物件売却時における平和不動産による取得の検討 ⑤平和不動産グループによるプロパティ・マネジメント業務 ⑥本投資法人の保有物件及び取得予定物件の平和不動産による共有・区分所有の検討 ⑦投資口の追加発行時における平和不動産による投資口追加取得の検討 ⑧本投資法人の投資、リーシング、財務等に関する支援業務 ⑨人材派遣

（注）本投資法人が上記各関係法人と締結している契約等の概要については、後記「４手数料等及び税金　（３）管理報酬等」、「第二部 投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営　１ 資産管理等の概要　（５）その他　ｄ．関係法人との契約の更改等に関する手続」、「第二部 投資法人の詳細情報　第４ 関係法人の状況　１ 資産運用会社の概況　（５）事業の内容及び営業の概況　ｃ．資産運用会社としての業務」及び「第二部 投資法人の詳細情報　第４ 関係法人の状況　２ その他の関係法人の概況」をご参照下さい。
また、特定関係法人である平和不動産株式会社との間の取引の概要については、後記「５運用状況　（２）投資資産　② 投資不動産物件（ニ）賃貸状況の概要　③ 主要なテナントの概要」及び「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　ｃ．利害関係者との取引状況等」をご参照下さい。

（４）【投資法人の機構】

ａ．投資法人の統治に関する事項

（イ）法人の機関の内容

本書の日付現在、本投資法人の機構は、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、全ての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

①　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、原則として発行済投資口の３分の１以上の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第12条第１項）が、規約の変更等一定の重要事項については、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以上に当たる多数による決議を経なければなりません（投信法第93条の２第２項、第140条）。但し、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します（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき、執行役員が１名の場合は当該執行役員が、執行役員が２名の場合は、役員会が予め定めた順序により執行役員の１名がこれを招集します（規約第９条第１項）。投資主総会を招集するには、投資主総会の日の２ヵ月前までに当該日を公告し、当該日の２週間前までに、規約第15条に定める投資主等に対して書面をもってその通知を発します（規約第10条）。

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

②　執行役員、監督役員及び役員会

本投資法人の執行役員は２名以内、監督役員は３名以内（但し、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16条）。

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

役員会は、全ての執行役員及び監督役員により構成され（投信法第112条）、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の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数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19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「役員会規程」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当該決議に参加することができないことが定められています。

③　会計監査人

本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務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発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の２第１項、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、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、原則として１ヵ月に１回その他必要があるときに役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営状況及び資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、資産運用会社又はその利害関係者から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を監視できる体制を維持しています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、資産運用会社から各種報告を受ける権利及び資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。
また、本投資法人は、「内部者取引管理規程」を定めて、役員によるインサイダー取引の防止に努めています。

（ハ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査との相互連携

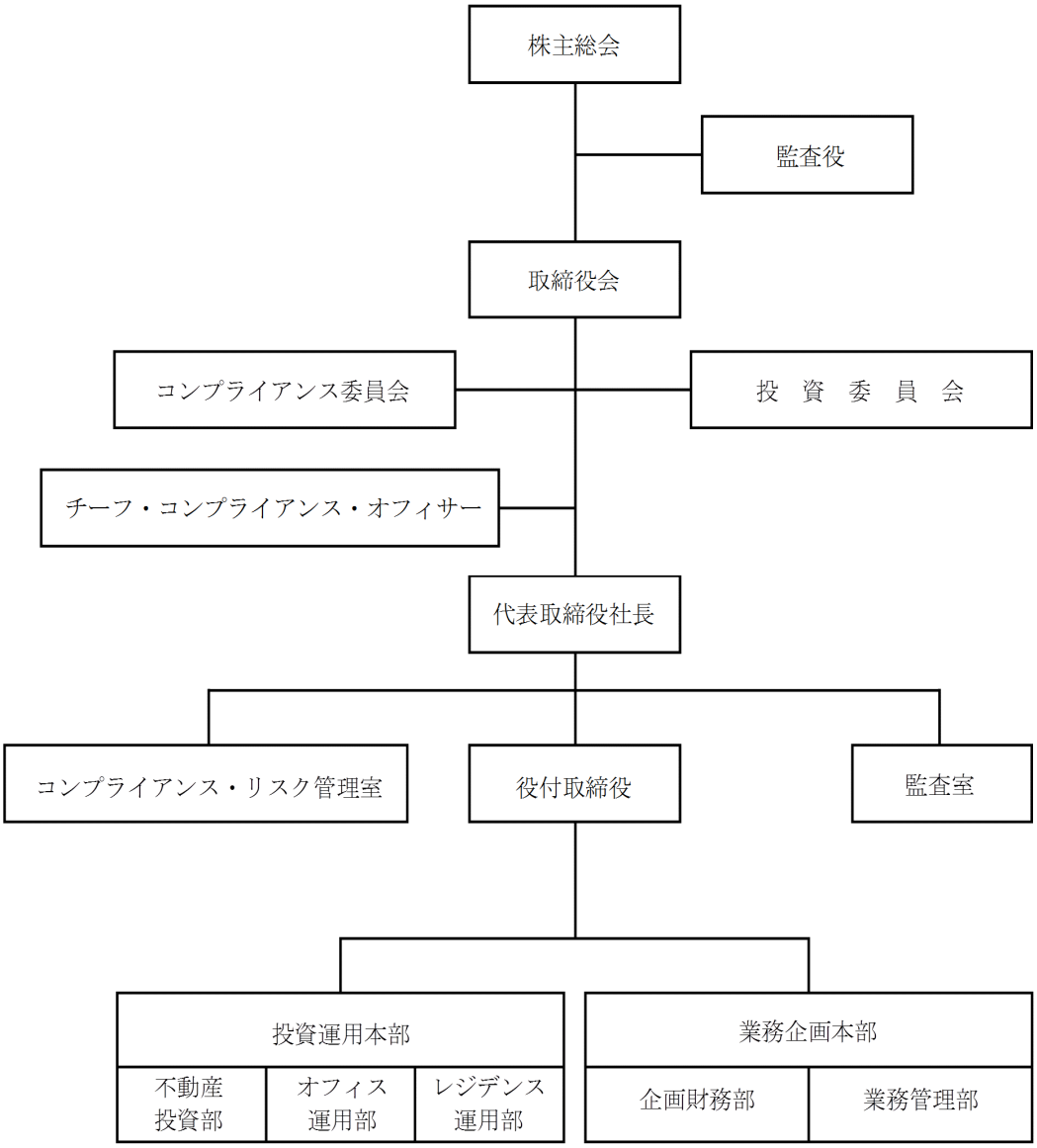
各監督役員は、各々が執行役員の職務執行の監督を職責としていますが、限られた員数で組織的・効率的な監督を実施することにより監査の実効性の確保を図るために、各監督役員の経験・知識を踏まえ監督役員が職務を分担し、監督を行います。また、各監督役員は、原則として１ヵ月に１回その他必要があるときに開催される役員会の席上、執行役員及び本投資法人の関係法人から、本投資法人の業務や運用資産の状況について報告を求めるとともに、必要な調査を行うことにより、監督機能を果たします。
会計監査人である有限責任 あずさ監査法人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行い、監督役員との相互連携を図っています。

（ニ）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

本投資法人は、定期的に資産保管会社及び一般事務受託者からそれぞれの業務執行状況に係る報告を受け、本投資法人の役員会において、監督役員に対し各関係法人の業務執行状況の報告を行うとともに、必要に応じて各関係法人の内部管理、内部統制状況等をヒアリングし、業務執行状況を管理する体制を整えています。

ｂ．投資法人の運用体制

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に委託しており、資産運用の意思決定は、実質的には資産運用会社にて行われます。資産運用会社の組織体制は以下の通りです。



資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は、以下の通りです。

① 部・室

ⅰ 代表取締役社長の管轄下のもの

組織・機関	主な業務の概略
コンプライアンス・リスク管理室	・コンプライアンス委員会事務局の運営 ・社内諸規則の整備・管理 ・法令諸規則等への適合性に関するモニタリング及び審査 ・法人関係情報の管理 ・リスク全般の管理 ・内部統制態勢の整備・充実 ・コンプライアンスに関する従業員教育に係る業務 ・苦情、事故等に関する取り纏め及びその対処 ・反社会的勢力への対応 ・内部監査への協力 ・懲罰委員会事務局の運営 ・その他コンプライアンス及びリスク管理に関する業務
監査室	・内部監査方針の企画・立案 ・内部監査の実施 ・内部監査結果に基づく指導、改善勧告、提言 ・自主検査の企画・管理 ・外部監査への対応

コンプライアンス・リスク管理室は、取締役会の決議により任命されたチーフ・コンプライアンス・オフィサーが室長を務めます。

ⅱ 役付取締役の管轄下のもの

組織・機関		主な業務の概略
投資運用本部	不動産投資部	・投資委員会事務局の運営 ・投資戦略・投資基準の策定 ・運用資産の取得・売却に係る計画の策定、実行 ・運用資産の取得・売却に係るリスク管理 ・運用資産の取得時におけるＰＭ会社等の選定 ・不動産の売買市場動向に係る情報収集、調査・分析
	オフィス運用部	・投資委員会事務局の運営 ・運用資産の運営管理に係る計画の策定、実行 ・運用資産の運営管理に係るリスク管理 ・運用資産の物件別収支の作成、管理 ・ＰＭ会社等の管理・変更 ・不動産の賃貸市場動向に係る情報収集、調査・分析
	レジデンス運用部	・投資委員会事務局の運営 ・運用資産の運営管理に係る計画の策定、実行 ・運用資産の運営管理に係るリスク管理 ・運用資産の物件別収支の作成、管理 ・ＰＭ会社等の管理・変更 ・不動産の賃貸市場動向に係る情報収集、調査・分析

組織・機関		主な業務の概略
業務企画本部	企画財務部	投資法人に係る業務 ・経営計画・収益計画、配当政策、資産運用計画の策定、予実管理 ・経営の事業環境・業界・他リート動向等に係る情報収集、調査・分析 ・投資法人規約、運用ガイドラインの策定、変更 ・資金調達、資金運用 ・財務管理 ・格付機関との折衝 ・資産保管会社に係る事項 ・ＩＲ・情報開示に係る業務 ・ホームページの作成、管理 ・開示書類の作成 ・投資主情報の管理 ・投資主等からの苦情対応 ・一般事務受託者（投資主名簿等管理人）に係る事項
	業務管理部	投資法人に係る業務 ・資産運用委託契約の締結・変更に係る業務 ・決算に関連する業務 ・投資主総会、役員会の運営補佐 ・一般事務受託者（会計税務、機関運営）に係る事項 資産運用会社に係る業務 ・総務、経理、人事に係る業務 ・監督官庁、関係諸団体との窓口業務 ・免許・登録・届出等に係る業務 ・株主総会、取締役会の運営 ・情報セキュリティ、システム情報機器の運用、保全、管理 ・システムリスク管理

② 投資委員会

資産運用会社には、本書の日付現在、取締役会管轄の組織である投資委員会が設置されており、その概要は以下の通りです。

委員	代表取締役社長（委員長）、常務取締役、投資運用本部長、投資運用本部副本部長、業務企画本部長、業務企画本部副本部長、チーフ・コンプライアンス・オフィサー、不動産投資部長、オフィス運用部長、レジデンス運用部長及び企画財務部長。これらの委員に加え、委員長が必要と認めた場合は、外部委員として、不動産投資又は鑑定評価等に関する有識者を委員に委嘱することができます。
主な審議内容	・資産運用委託契約書の締結及び変更 ・運用ガイドラインの策定及び変更 ・運用資産の取得及び売却に係る契約締結 ・運用資産の運用管理に係る計画等の策定及び変更 ・本投資法人に関する資金調達及び期限前返済等
審議方法等	全委員のうち委員長を含む４分の３以上が出席し、委員長を含む３分の２以上の賛成により決議します。但し、利害関係者との取引の承認については、全会一致で決議された議案のみ、コンプライアンス委員会に付議できるものとします。

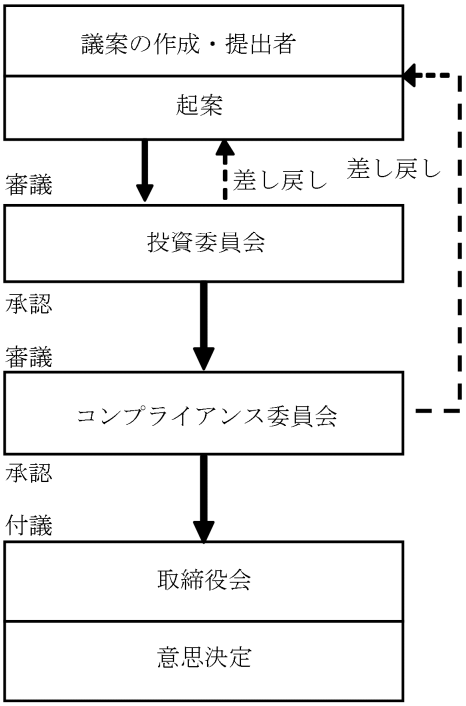
③ コンプライアンス委員会

資産運用会社には、本書の日付現在、取締役会管轄の組織であるコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下の通りです。

委員	チーフ・コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役社長、常務取締役、業務企画本部長、業務企画本部副本部長、企画財務部長、業務管理部長及び外部委員。なお、外部委員とは、資産運用会社又は資産運用会社の株主の役職員であったことがなく、かつ、コンプライアンスに関連する事項について造詣の深い専門家（弁護士又は公認会計士等）の中から、取締役会の承認に基づき委員に委嘱した者をいいます。
主な審議内容	・定款、規則等の新設改廃における法令遵守状況 ・運用資産の運用管理に係る方針・計画等の策定及び変更における法令遵守状況 ・運用資産の取得・売却の実行プロセスにおける法令遵守状況等 ・業務一般における法令遵守状況 ・利害関係者（定義については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 （２）本投資法人の自主ルール ａ．利害関係者」をご参照下さい。以下同じ。）との取引の有無及び妥当性
審議方法等	全委員のうち委員長及び外部委員を含む４分の３以上が出席し、委員長及び外部委員を含む３分の２以上の委員の賛成により決議します。但し、利害関係者との取引の承認については、全会一致で決議された議案のみ、取締役会に付議できるものとします。

ｃ．投資運用の意思決定機構

（イ）運用資産に係る方針・計画等の決定を行うための稟議書の作成・提出から決議までのプロセスは、以下の通りです。



① 企画財務部長、オフィス運用部長及びレジデンス運用部長は、運用ガイドライン、中期資産運用計画、年度資産運用計画等の制定及び修正計画を策定する場合は、当該方針・計画を起案して、投資委員会に提出します。

② 投資委員会は、当該方針・計画について審議し、問題があれば所管の本部長に修正を指示します。投資委員会を通過した当該方針・計画は、コンプライアンス委員会に付議することを認めます。

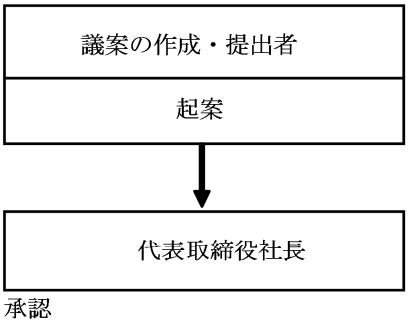
③ コンプライアンス委員会は、投資委員会を通過した当該方針・計画が、関連法規、運用ガイドラインその他の社内規則等に照らし、コンプライアンス上の問題点がないか審議し、所管の本部長に対し、審議内容に問題があれば修正を指示します。

④ 所管の本部長は、コンプライアンス委員会を通過した方針・計画を、投資委員会及びコンプライアンス委員会における審議結果を付して、取締役会に付議します。当該方針・計画は、取締役会で決定されます。

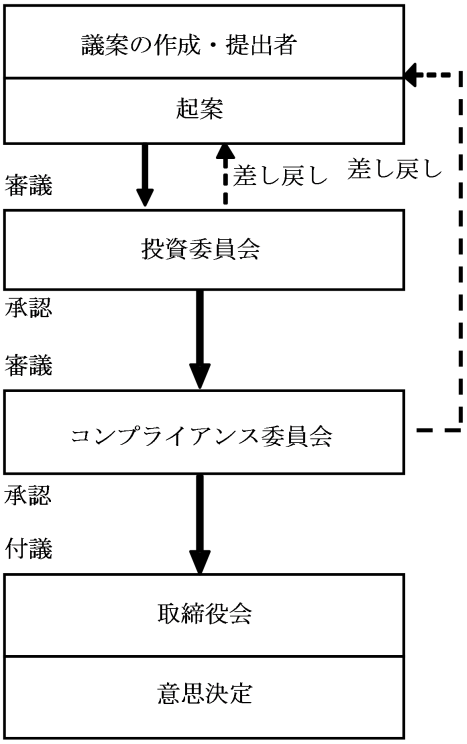
※ なお、本投資法人の規程の定めにより、取締役会で決定後、投資法人役員会に付議し、投資法人役員会にて最終決定されます。

（ロ）運用資産の取得・売却等の決定を行うための稟議書の作成・提出から決議までのプロセスは、以下の通りです。

企画段階



契約締結等段階



① 不動産投資部長は、運用資産の取得・売却等を行うに際し、運用ガイドライン、中期資産運用計画、年度資産運用計画及び資産管理計画をもとに、運用資産取得・売却企画に係る稟議書を作成等した上で代表取締役社長に提出します。

② 代表取締役社長は、運用資産取得・売却企画に係る内容の妥当性を確認の上、稟議書を承認します。

③ 不動産投資部は、代表取締役社長の承認後、取り纏め依頼書・買付証明書又は売付条件提示書を発行し、売主又は買主との交渉を開始します。

④ 不動産投資部長は、売買契約書締結等に係る稟議書を作成し、上記②にて承認済みの稟議書（写し）その他の資料を投資委員会に提出します。

⑤ 投資委員会は、上記④の稟議書に基づき、デュー・ディリジェンス等の結果及び契約諸条件等について審議します。投資委員会は、問題があると判断した場合は投資運用本部長に修正を指示します。投資委員会を通過した案件は、コンプライアンス委員会に付議することを認めます。

⑥ コンプライアンス委員会は、投資委員会を通過した稟議書に基づき、デュー・ディリジェンス等の結果及びコンプライアンス・チェックリスト等に基づき、代表取締役社長による承認済みの稟議書の内容と実際の契約内容の整合性、並びに契約諸条件等の適法性及び妥当性を審議します。コンプライアンス委員会は、コンプライアンス上の問題があれば投資運用本部長に修正を指示します。コンプライアンス委員会を通過した案件は、取締役会に付議し、取締役会で決定されます。

※ なお、本投資法人の規程に定められる一定の利害関係者取引については、取締役会で決定後、投資法人役員会に付議し、投資法人役員会にて最終決定されます。

（ハ）その他、運用資産の管理運営・賃貸の実行の決定を行うためのプロセス等、本ｃ．に記載のない事項については、「運用資産運用管理規程」その他の関連する諸規定の定めに従います。

ｄ．コンプライアンス手続

資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという認識の下、法令等の遵守状況を確認し、適正かつ公正な業務運営を遂行するため、以下の通り諸規則を定めてコンプライアンス手続を行っています。

① コンプライアンス委員会は、利害関係者との取引のほか、法令上の問題点の有無、資産運用会社が資産運用の受託者としての責務を遵守しているか等を審議します。コンプライアンス委員会の委員長はチーフ・コンプライアンス・オフィサーが務めます。

② チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス体制の運営に当たり、法令諸規則等への適合性及び違反事項に関する処理について判断し、また、法令諸規則等への適合性の判断を行う場合に必要に応じて意見書を作成します。関係当局、外部専門家（弁護士、外部監査人等）の意見・判断を求めた場合は、その記録の作成・管理を行います。関係当局、外部専門家より法令諸規則等違反の意見、判断が付された場合は、それに反する起案は差し戻します。

③ コンプライアンス・リスク管理室は、コンプライアンス遵守の状況について、適宜モニタリングを実施します。モニタリングの実施は、別に定める「内部監査規程」に準じて行います。

④ コンプライアンスの徹底を図るため、コンプライアンス・リスク管理室は、コンプライアンス・プログラムを年１回策定し、実行します。コンプライアンス・プログラムの策定及び変更に際しては、コンプライアンス委員会で審議の上、取締役会の承認を受けます。プログラムの内容は、リスク評価の実施計画、コンプライアンス研修の実施計画、コンプライアンスに関する意識実態調査の実施計画、社内規則の整備計画、代表取締役社長、取締役会及び監査役への報告等です。

⑤ コンプライアンス・リスク管理室は、部・室毎に必要とされる法令諸規則等に関する知識の蓄積を図るため、また、コンプライアンスの重要性の周知徹底を図るため、適宜社内研修を実施します。社内研修に当たっては、以下の事項を周知徹底させるための手順を確立し、維持します。

（ⅰ）法令諸規則等を遵守することの重要性
（ⅱ）不正な商慣習や無責任な行動が及ぼす影響
（ⅲ）法令諸規則等を遵守することで社会の高い信任が得られること
（ⅳ）法令諸規則等の遵守のための各人の役割や責任
（ⅴ）法令諸規則等に違反した際に適用される罰則

⑥ 法令に違反した役職員又は社内諸規則等につき重大な違反行為を行った役職員に対しては、再研修プログラムを策定し、受講を義務付けます。但し、当該法令違反が軽微であるとチーフ・コンプライアンス・オフィサーが判断した場合は、再研修プログラムの受講を免除することがあります。

ｅ．投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

本投資法人の委託を受けた資産運用会社は、投資運用に係るリスクその他のリスクについて、原則として複数の階層における管理体制を通じて管理を行っています。

まず、資産運用会社は、投資運用本部において資産の取得又は譲渡に係るリスク（不動産の瑕疵・欠陥に係るリスク、土壌汚染に係るリスク等）及び、資産の運用管理に係るリスク（災害・事故等による建物の毀損に係るリスク、テナントに係るリスク、修繕・維持管理費用等に係るリスク等）について、業務企画本部において資金調達等に係るリスクについて、それぞれ管理を行います。

次に、資産運用会社は、本投資法人の資産運用に際して、資産の取得時、及び運用管理において管理すべきリスクを投資委員会及びコンプライアンス委員会において、それぞれ検証し、またそれらのリスクへの対応策を決めています。

そして、取締役会は、諮問機関である投資委員会及びコンプライアンス委員会による審議の結果の報告及び意見具申を十分考慮に入れ、意思決定を行います。

更に、利害関係人等との一定の取引については、金商法及び投信法に定める利益相反防止規定を遵守することに加え、金商法及び投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、投資運用に関するリスク管理体制を徹底しています。

また、各種リスクを適切に管理するため、社内規則として「リスク管理規程」を制定し、リスク管理を統括して担当する部署としてコンプライアンス・リスク管理室を設置しています。コンプライアンス・リスク管理室は各部署から独立しており、牽制機能が十分発揮される体制となっています。

このように、本投資法人から委託を受けた資産運用会社は重層的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、かかるリスクを極小化するように努めています。

（５）【投資法人の出資総額】

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

出資総額	70,527,819,400円
本投資法人が発行することができる投資口の総口数	8,000,000口
発行済投資口総数	881,447口

ｂ．最近５年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

発行日	摘要	出資総額（千円）		発行済投資口総数（口）		備考
		増減額	残高	増減数	残高	
平成21年10月19日	第三者割当増資	3,000,025	59,412,331	23,238	131,891	(注1)
平成22年10月１日	投資口の分割	－	59,412,331	395,673	527,564	(注2)
平成22年10月１日	合併	－	59,412,331	168,333	695,897	(注3)
平成24年12月11日	公募増資	4,763,920	64,176,251	90,500	786,397	(注4)
平成25年１月９日	第三者割当増資	476,392	64,652,643	9,050	795,447	(注5)
平成25年12月16日	公募増資	5,595,080	70,247,723	81,900	877,347	(注6)
平成26年１月15日	第三者割当増資	280,095	70,527,819	4,100	881,447	(注7)

(注1) １口当たり発行価格129,100円にて、平和不動産を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

(注2) 投資口１口につき４口の割合による投資口分割を行いました。

(注3) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、ＪＳＲを吸収合併消滅法人とする吸収合併を行いました。本合併により、ＪＳＲの投資口１口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口３口を割当交付しました。なお、本合併時におけるＪＳＲの発行済投資口総数は56,111口でした。

(注4) １口当たり発行価格54,600円（発行価額52,640円）にて、３個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

(注5) １口当たり発行価額52,640円にて、(注4) の公募による追加発行に伴い、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

(注6) １口当たり発行価格70,785円（発行価額68,316円）にて、３個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

(注7) １口当たり発行価額68,316円にて、(注6) の公募による追加発行に伴い、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

（６）【主要な投資主の状況】

ａ．平成26年５月31日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率（%）（注）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	287,504	32.61
平和不動産株式会社	東京都中央区日本橋兜町１番10号	135,845	15.41
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	76,873	8.72
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号	62,309	7.06
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	32,537	3.69
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	26,182	2.97
JP MORGAN CHASE BANK 380180	25 BANK STREET, CANARY W HARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	26,170	2.96
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140030	ONE WALL STREET NEW YORK, NY 10286 U.S.A.	6,900	0.78
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定J-REIT口）	東京都千代田区永田町二丁目13番10号	6,856	0.77
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	388 GREENWICH STREET, NEW YORK, NY 10013 USA	5,401	0.61
合計		666,577	75.62

（注）発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率は、記載未満の桁数を切り捨てて表示しています。

ｂ．所有者別状況

（平成26年５月31日現在）

区分	投資口の状況						
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の国内法人	外国法人等（うち個人）	個人その他	計
投資主数（人）	－	28	15	170	103 (10)	12,599	12,915
投資主数の割合（%）	－	0.21	0.11	1.31	0.79 (0.07)	97.55	100.00
所有投資口数（口）	－	478,243	6,820	154,498	117,300 (60)	124,586	881,447
所有投資口数の割合（%）	－	54.25	0.77	17.52	13.30 (0.00)	14.13	100.00

（注）投資主数の割合及び所有投資口数の割合は、記載未満の桁数を切り捨てて表示しています。

２【投資方針】

（１）【投資方針】

ａ．基本方針

本投資法人は、投信法に基づき、規約において、主として投資対象不動産等に投資し、運用資産の着実な成長及び中長期的な安定収益の確保を目指して運用を行うことをその基本理念としています。本投資法人は、本書の日付現在、その資産の運用を資産運用会社に委託しています。

資産運用会社は、規約に定める本投資法人の基本方針に従い、かつ本投資法人との資産運用委託契約に基づき、その社内規則として運用ガイドラインを制定しており、運用ガイドラインにおいて、本投資法人の運用資産に適用される投資運用方針を以下の通り定めています。

かかる運用ガイドラインは、本書の日付現在において、経済情勢、不動産市場動向等の推移、動向及び見通し等を総合的に勘案して、規約に定める本投資法人の運用の基本方針の実現のために現時点で最も適切であると判断して制定した資産運用の細則であり、資産運用会社は、経済情勢、不動産市場動向等に変動があった場合に、その時点での経済情勢、不動産市場動向等の推移、動向及び見通しを確認・検証し、その結果、運用ガイドラインにおける投資運用方針が、本投資法人の基本方針に適合しないと判断した場合、あるいは経済情勢、不動産市場動向等に変動がなくても、投資運用方針の変更が必要であると判断した場合には、運用ガイドラインにおける投資運用方針を、本投資法人の基本方針に最も適合するように、適宜、変更することがあります。

（イ）ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、東京都区部を中心とする投資エリア（後記「（ロ）東京都区部を中心とするオフィス及びレジデンスへの集中投資　② 投資基準」に記載の各類型毎の投資エリアをご参照下さい。）に存するオフィス及びレジデンスに集中的に投資を行います。これらの物件は、以下の理由から運用資産の着実な成長及び中長期的な安定収益の確保を企図する本投資法人の投資方針に合致すると考えます。

①　運用資産の着実な成長

ｉ　外部成長

・不動産流通マーケットにおいて豊富なストック数を有し、かつテナント需要の高い東京都区部を中心とする投資エリアに存するオフィス及びレジデンスに主に投資することにより、ポートフォリオの着実な外部成長を目指します。

・平和不動産の物件開発力及び情報力を最大限に活用することにより、物件の取得機会を拡大し、継続的な物件の取得を図ることによって、ポートフォリオの着実な外部成長を目指します。詳細については、後記「③　平和不動産グループの総合力の活用」をご参照下さい。

・業務提携先各社並びに不動産会社、信託銀行及びアセット・マネジメント会社等から、本投資法人の投資基準に大要適合する物件の売却及び仲介情報の提供を受け、物件の取得機会を拡大することによって、ポートフォリオの着実な外部成長を目指します。

・開発中の未竣工物件にも投資を行うことによって、有利な経済条件での物件取得を実現し、ポートフォリオの着実な外部成長を目指します。

ⅱ　内部成長

・テナント満足度の向上ときめ細かな運営管理を実現すべく各種運用計画（詳細及び定義については、後記「ｄ．運営管理方針　（ロ）各種運用計画の策定、実行及び検証」をご参照下さい。）を定め、ＰＭ会社の選定及びその業務についての適切な評価・管理を行うことにより、積極的かつ効率的な運営管理に基づくポートフォリオの着実な内部成長を目指します。詳細については、後記「ｄ．運営管理方針」をご参照下さい。

・賃貸マーケット動向・テナント動向の把握、重点対象先とすべきテナント属性の分析、多数のリーシング会社へのテナント斡旋依頼、最適な賃貸条件の検討及び既入居テナントの動向の把握を通じて、運用資産の早期リースアップを実現することにより、ポートフォリオの着実な内部成長を目指します。詳細については、後記「ｄ．運営管理方針」をご参照下さい。

・物件に応じたＰＭ会社を選定し、ＰＭ会社と協働しながら各運用資産について、物件特性・エリア特性に応じた積極的かつ効率的な運営管理、管理コストの圧縮及び計画的な修繕の実施を行うことにより、テナント満足度の向上、安定的な高稼働率の維持及び各種経費の低減等を図り、収益の極大化を目指し、ポートフォリオの着実な内部成長を目指します。詳細については、後記「ｄ．運営管理方針」をご参照下さい。

・平和不動産グループの有する豊富な資産管理運営能力を最大限に活用して、ポートフォリオの着実な内部成長を目指します。詳細については、後記「③　平和不動産グループの総合力の活用」をご参照下さい。

② 中長期的な安定収益の確保

ⅰ 東京都区部を中心とするオフィス及びレジデンスへの集中投資

・本投資法人が投資対象とすることを想定している規模の東京都区部のオフィス及びレジデンスは入居対象となる潜在的なテナントの絶対数が多いため、中長期にわたって安定的な稼働率と賃料水準を維持することが可能と考えられます。また、オフィス及びレジデンスとしてのテナント需要の高さを勘案し、近隣エリアの立地特性及びマーケット状況等に合致した、相対的競争力が強いと考えられる物件に投資します。

・高い安定性を確保するために最適なポートフォリオ構成を目指します。“厚み（豊富なストック）”のある不動産流通マーケットを裏付けとした（運用資産の入替えも含めた）ポートフォリオの機動的な見直しにより、中長期的な安定性を確保します。

ⅱ ポートフォリオの分散効果・リスク低減

・多数のオフィス及びレジデンスへの投資によって、分散されたポートフォリオを構築し、ポートフォリオの収益変動リスクの極小化を図ります。また、オフィス及びレジデンスという複数タイプの物件に投資することにより、経済情勢や不動産を取り巻く市場変動等による影響の抑制を図ります。

・着実な成長（外部成長・内部成長）を実現することにより、ポートフォリオにおける様々なリスク（運用資産の価値低減リスク・運用資産の収入減少リスク・運用資産の偏在リスク・テナント集中に係るリスク等）を低減し、中長期的な安定性を確保します。

ⅲ 積極的かつ効率的な運営管理

ＰＭ会社と協働して、積極的かつ効率的な運営管理を実行することによって、運用資産毎に、賃料収入等の維持・上昇、稼動率の向上及び各種経費の低減による中長期的な安定収益の確保を目指します。

ⅳ 最適な財務戦略

・中長期的な安定収益の確保を実現するための最適な財務戦略を実行します。詳細については、後記「ｆ．財務方針」をご参照下さい。

・最適な財務戦略を実行するために、平和不動産の信用力を最大限に活用します。詳細については、後記「③　平和不動産グループの総合力の活用」をご参照下さい。

③ 平和不動産グループの総合力の活用

資産運用会社は、平和不動産グループの賃貸管理及び不動産開発に係る経験、ノウハウを最大限活用することにより、本投資法人の基本方針の具現化を目指します。平和不動産においては、「快適なオフィス環境と住まう人に心から満足して頂ける生活空間を提供する」という経営理念のもと、証券取引所ビルをはじめとしたオフィスビルやレジデンスの賃貸事業のほか、不動産開発事業、住宅開発事業において多数の実績を有しています。平和不動産は、不動産の開発から始まり、それらの不動産を長期にわたり保有し、運営管理を行うという不動産に係る総合的な事業展開のもと、その事業によって培われたリーシング力、テナントリレーション構築、情報チャンネル及びビル運営管理能力等不動産の収益向上やその資産価値の維持向上についての経験やノウハウを有しており、資産運用会社は、運用資産の中長期的な保有を前提とする本投資法人の資産運用に当たり、平和不動産のこれらの経験やノウハウを積極的に活用します。

ⅰ 平和不動産グループからの物件情報の提供

資産運用会社は、平和不動産との間の業務提携に関する協定書（以下「業務提携協定書」といいます。）において、資産運用会社に以下のような権利及び地位が付与されていることを踏まえ、資産運用会社独自の物件情報ソースに加え、平和不動産グループの情報ソースを活用することによって、中長期的な安定収益の確保に寄与するための物件に関する情報を、より多くかつ多角的に収集します。

・平和不動産グループの保有・開発物件

平和不動産グループが保有している物件、平和不動産グループがアセット・マネジメント業務を提供するＳＰＣが保有している物件、又は平和不動産グループが開発している、又は今後開発する物件（以下、総称して「平和不動産グループ保有開発物件」といいます。）のうち、本投資法人の投資基準に大要適合する物件の売却を企図する場合、平和不動産は、一定の場合を除き、当該物件に係る情報を優先的に資産運用会社を通じて本投資法人に提供することとされています。

また、平和不動産は、平和不動産グループ保有開発物件について、平和不動産グループと当社が売買条件について基本的に合意した場合、平和不動産グループと本投資法人の間の売買契約締結に向けて、一定の場合を除き、最大限努力するものとされています。

・平和不動産による仲介物件
平和不動産が、本投資法人の投資基準に大要適合する物件の所有者その他関係者から当該物件の仲介の委託を受けた場合には、所有者等の意向等により情報を提供できない場合を除き、当該情報を速やかに（遅くとも第三者に開示するのと同時に）資産運用会社に提供することとされています。

ii　平和不動産によるウェアハウジング機能等

・業務提携協定書において、資産運用会社は、本投資法人が時間的制約等により直接物件を取得することが困難である場合、平和不動産に対して、本投資法人への売却を目的として、平和不動産が自ら又は第三者をして当該物件を先行的に取得し又は取得させるよう申し入れることができるものとされていることを踏まえ、資産運用会社は、機動的な本投資法人の物件取得機会の確保に努めます。

・業務提携協定書において、資産運用会社は、本投資法人が保有する物件及び取得を予定する物件につき、平和不動産に対して、共有若しくは区分所有を申し入れることができ、また、資産運用会社は、本投資法人が保有する物件の売却を企図する場合、平和不動産に対して、当該物件を取得するよう申し入れることができるものとされていることを踏まえ、資産運用会社は、本ポートフォリオにおける中長期的な安定収益の確保のために、機動的な物件取得、売却（運用資産の入替えを含みます。）を行います。

iii　平和不動産グループによるＰＭ業務

・平和不動産グループの有するリーシング業務（テナント営業・仲介会社営業）、管理業務（テナント管理・建物管理）、更には修繕工事業務（計画・施工・管理）等に至るまでの豊富なプロパティ・マネジメント能力を積極的に活用するため、本投資法人が、オフィスを主たる用途とする物件（本iiiにおいて、以下「オフィスビル等」といいます。）を新たに取得する場合、又は既に保有しているオフィスビル等のＰＭ業務の委託先を変更する場合は、原則として平和不動産グループにＰＭ業務を委託するものとします。但し、資産運用会社が、後記「ｄ．運営管理方針（へ）ＰＭ会社の選定・管理」記載のＰＭ会社の選定基準に照らして平和不動産グループにＰＭ業務を委託しないことが本投資法人にとって有益であると判断する場合は、この限りではありません。

・業務提携協定書において、本投資法人が保有するオフィスビル等について、ＰＭ業務の委託先に対するＰＭ業務の委託を継続し難いと合理的に判断される事由の発生を資産運用会社が認識した場合、又は、かかる事由の発生の疑いがあると資産運用会社が判断した場合において、資産運用会社が当該ＰＭ業務の委託を申入れた場合、平和不動産は、当該ＰＭ業務を速やかに受託すべく、最大限努力するものとされていることを踏まえ、資産運用会社は、本投資法人が保有するオフィスビル等のＰＭ業務の継続性の確保に努めます。

iv　その他の平和不動産のサポート

資産運用会社は、上記ｉからiii以外にも、業務提携協定書に定められた下記の平和不動産のサポートを通じ、本投資法人の基本方針の具現化を図っていきます。

・本投資法人の取得予定物件に関するデュー・ディリジェンス、その他取得に係る支援業務
・本投資法人保有物件又は取得予定物件の管理、賃貸、リニューアル、開発等に係る支援業務
・本投資法人保有物件のリーシングに関する支援業務
・本投資法人の財務方針、財務運営に関する支援業務
・金融機関の紹介を含めた資金調達等に関する支援業務
・その他資産運用会社が本投資法人から受託している資産運用委託業務（本ivにおいて、以下「本業務」といいます。）その他の業務の運営管理に関する支援
・不動産等の売買・開発及び賃貸に関するマーケット情報並びにその他本業務に関連するマーケット情報の提供
・合理的な範囲での本業務の遂行上必要な人材の派遣

（ロ）東京都区部を中心とするオフィス及びレジデンスへの集中投資

①　マーケット状況

ｉ　オフィス

本投資法人が投資対象とすることを想定している規模のオフィスの主たるテナント層は、相対的に従業員数の少ない事業所になるものと考えられます。全国主要都市における事業所数及び従業者数の比較によると、東京都区部の事業所数及び従業員数が他の主要都市よりも多いとともに、相対的に従業員数の少ない事業所の数が多いことが分かります。これは、本投資法人が投資対象とすることを想定している規模の東京都区部のオフィスに入居し得る潜在的なテナントの絶対数の多さを示しているものといえます。

このことから、本投資法人が投資対象とすることを想定している規模の東京都区部のオフィスは、厚いテナント層による豊富なテナント需要に支えられているという特徴を有するものと考えられ、その傾向は今後も安定的に推移していくものと考えています。

ⅱ　レジデンス

東京都の人口及び世帯数は、他の主要府県よりも多いとともに、世帯数については平成12年以降、増加傾向にあります（なお、厚生労働省の設置研究機関である国立社会保障・人口問題研究所の研究結果に基づけば、東京都の都道府県別の人口数は、今後も平成32年頃まで増加することが予測されています。）。これは、都心部への産業の集中、単身世帯（単身者社会人、学生等をいいます。以下同じ。）・ディンクス世帯・シニア世帯等の都心回帰志向の高まり等によるものと考えられます。

このように東京都を中心とする投資エリアの賃貸住宅市場は、その需要力の高さから今後も引き続き堅調に推移していくものと考えられます。

② 投資基準

ⅰ　オフィス

本投資法人は、下表「オフィス・レジデンスの投資基準」の投資額及び投資エリアに合致するオフィスに投資していきます。

ⅱ　レジデンス

（ⅰ）投資額及び投資エリア

本投資法人は、下表「オフィス・レジデンスの投資基準」の投資額及び投資エリアに合致するレジデンスに投資していきます。

（ⅱ）投資対象とするレジデンスのタイプ

投資対象とするレジデンスは、主たるテナント層、マーケット状況等により区分した下記の４タイプとします。４つのタイプに分散して投資し、一定のタイプに係るマーケット状況に依拠するリスクや、入居するテナントが一定の層に偏るリスクを低減します。

・シングルタイプレジデンス（注1）
・ディンクスタイプレジデンス（注2）
・ファミリータイプレジデンス（注3）
・ドミトリータイプレジデンス（注4）

（注1）シングルタイプレジデンスとは、主として単身世帯（社会人、学生等）をメインターゲットとし、そのライフスタイルに即して設計・企画されたレジデンスをいいます。

（注2）ディンクスタイプレジデンスとは、主として「ディンクス世帯（※）」又は「相対的所得水準の高い単身世帯」をメインターゲットとし、そのライフスタイルに即して設計・企画されたレジデンスをいいます。
（※）…「ディンクス（Dinks）世帯」とは、夫婦共稼ぎで収入源が２つあり（Double Income）、かつ子供がいない（No Kids）世帯をいいます。

（注3）ファミリータイプレジデンスとは、主として「子供のいる平均的な所得層の家族」をメインターゲットとし、そのライフスタイルに即して設計・企画されたレジデンスをいいます。

（注4）ドミトリータイプレジデンスとは、主として若年の単身世帯（学生あるいは若年社会人）をメインターゲットとし、そのライフスタイルに即して設計・企画された寮タイプのレジデンス（但し、スペックに関しては、共同風呂・共同トイレ・共同食堂等、一般的なレジデンスと異なる場合があります。）をいいます。

＜オフィス・レジデンスの投資基準＞

投資額	オフィス	原則：１物件当たり10億円以上。但し、１物件の投資額は、ポートフォリオ全体（取得価格ベース）の20%以内（注1）
	レジデンス	原則：１物件当たり５億円以上。但し、１物件の投資額は、ポートフォリオ全体（取得価格ベース）の10%以内（注2）
投資エリア	第一投資エリア：東京23区 第二投資エリア：第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県における主要市街地 地方投資エリア：第一・第二投資エリアを除く政令指定都市における主要市街地 第一投資エリア、第二投資エリア及び地方投資エリアの投資比率は、後記「(ハ) 分散されたポートフォリオの構築」をご参照下さい。	

（注1）①100億円以上の大規模物件に投資する場合は、下記検討事項を考慮した結果、中長期的な安定収益の確保の観点から望ましいと判断した物件に限るものとし、かつその物件を購入した時点以降の当該物件のポートフォリオに与える影響を検討した上で、投資することとします。

・大幅な賃料変動リスク、キーテナントの存在によるテナントの非分散リスク

・効率的かつ迅速な運営管理の実施の可能性

②10億円未満の物件でも、下記検討事項を考慮した結果、中長期的な安定収益の確保の観点から望ましいと判断した物件については、その物件を購入した時点以降の当該物件のポートフォリオに与える影響を検討した上で、投資する場合があります。

・運営経費率、投資効率性

・外観及び建物内部（特に共用部分）の管理状態、入居テナントのクレジット

・１テナントの規模割合が大きくなることによるテナントの非分散リスク

（注2）①100億円以上の大規模物件に投資する場合は、下記検討事項を考慮した結果、中長期的な安定収益の確保の観点から望ましいと判断した物件に限るものとし、かつその物件を購入した時点以降の当該物件のポートフォリオに与える影響（規模及びテナント数という側面での影響）を検討した上で、投資することとします。

・リースアップの可能性

・各テナントニーズに応じたきめ細かいテナント管理の実行の可能性

②５億円未満の小規模物件でも、下記検討事項を考慮した結果、中長期的な安定収益の確保の観点から望ましいと判断した物件については、物件を購入した時点以降の当該物件のポートフォリオに与える影響（規模及びテナント数という側面での影響）を検討した上で、投資する場合があります。

・運営経費率、投資効率性

・建物スペック・管理状態等

ⅲ　例外的資産への投資

規約第26条各項に定める資産運用の対象とする資産のうち、オフィス及びレジデンス（運用資産が底地である場合においては、当該底地上の建物の用途がオフィス又はレジデンスである場合を含みます。）以外の資産については、用途以外の点で運用ガイドラインの投資基準を概ね満たしている場合、その投資額がポートフォリオ全体（取得価格ベース）の５％以内の範囲内において、例外的に投資できるものとします。

（ハ）分散されたポートフォリオの構築

用途分散を図るとともに、オフィス及びレジデンス各々の投資メリットを効率的に享受するため、原則としてそれぞれポートフォリオの50％（取得価格ベース）を目途とします。但し、不動産流通マーケット状況及び取引状況等を総合的に勘案し、同比率を30～70％程度の範囲内において機動的に運用します。

また、オフィス及びレジデンスともに、第一投資エリアを主たる投資地域と位置付けますが、各エリアのマーケット状況（取引物件のストック量、取引価格の状況及び賃貸マーケット状況等）を勘案しながら、第二投資エリア及び地方投資エリアにも投資します。

＜ポートフォリオの投資比率（取得価格ベース）＞

	オフィス	レジデンス	例外的資産
	原則50％ （30～70％）	原則50％ （30～70％）	ポートフォリオ 全体の５％以内
第一投資エリア	60～100％	60～100％	（注）
第二投資エリア	０～40％	０～40％	（注）
地方投資エリア	（注）	（注）	（注）

（注）地方オフィス、地方レジデンス及び例外的資産への投資比率は、合計でポートフォリオ全体の30％以内（取得価格ベース）とします。

ｂ．投資基準

投資対象とする物件を選別し、投資採算価値の見極めを行うために、資産運用会社が運用ガイドラインで定めた調査基準（後記「（ロ）調査基準」をご参照下さい。）を考慮しながら、デュー・ディリジェンスを実施した上で、運用ガイドラインに定めた投資選定基準（後記「（イ）投資選定基準」をご参照下さい。）及び投資検討基準に基づき、物件の取得の可否を総合的に判断します。

（イ）投資選定基準

投資物件の取得に当たっては、以下の投資選定基準に合致する物件（実質的に合致する物件も含みます。）に投資します。

項目	投資選定基準
法令遵守	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。）、建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）等、関連する全ての法令を遵守している物件（既存不適格物件を含みます。）に投資します。（注1）
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造であること
耐震性	新耐震基準（注2）に適合していること 但し、新耐震基準以前に建築された物件であっても、新耐震基準と同等の耐震性（注3）を有すると判断した場合には、投資する場合があります。

<table>
<tr><th>項目</th><th colspan="2">投資選定基準</th></tr>
<tr><td>有害物質
・土壌汚染等</td><td colspan="2">資産運用会社が発注した専門会社作成のエンジニアリング・レポートにおいて、アスベスト、フロン、ポリ塩化ビフェニル（以下「ＰＣＢ」といいます。）等の有害物質が内在する可能性が低く、上記有害物質が内在していたとしても、内在する有害物質に関連する全ての法令に基づき、適法に保管又は処理等がなされている旨及び土壌汚染対策法（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）に規定する特定有害物質等が内在する可能性が低い旨の記載がなされている物件に投資します。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">権利形態</td><td>土地</td><td>土地（物件が不動産の場合は、本投資法人が有する土地。物件が不動産を信託財産とする信託受益権の場合は、当該信託受益権の信託受託者が有する土地。）の所有形態については、原則として所有権とし、かつ共有・分有ではないものとしますが、借地権（定期借地権を含みます。）が設定されている物件又は共有・分有の物件であっても、下記の基準を全て満たす場合に限り、投資する場合があります。
［借地権物件］
・旧借地法又は借地借家法上の借地権であること
・契約内容等を勘案して、一定の収益安定性を有すること
［共有・分有物件］
・共有・分有者間特約等による共有・分有者間での優先買取権がないこと（買取りの裁量権が本投資法人側にある場合を除きます。）
・共有・分有持分不分割特約、登記の具備及び敷地の相互利用に関する取決め等、他の共有・分有者との間で権利関係に関する仕組みが確実に組成されていること</td></tr>
<tr><td>建物</td><td>建物（物件が不動産の場合は、本投資法人が有する建物。物件が不動産を信託財産とする信託受益権の場合は、当該信託受益権の信託受託者が有する建物。）の所有形態については、原則として１棟全体の所有としますが、区分所有物件及び共有物件であっても、下記の基準を全て満たす場合に限り、投資する場合があります。
［区分所有権物件］
・区分所有者間特約等による区分所有者間での優先買取権がないこと（買取りの裁量権が本投資法人側にある場合を除きます。）
・管理組合の運営状況（大規模修繕積立金額、負債の程度、損害保険の付保状況等）が良好であること
・敷地権の登記、共用部分の損害保険の付保、管理規約等、他の区分所有者との間で権利関係に関する仕組みが確実に組成されていること
［共有物件］
・共有者間特約等により共有者間での優先買取権がないこと（買取りの裁量権が本投資法人側にある場合を除きます。）
・共有持分不分割特約、登記の具備及び敷地の相互利用に関する取決め等、他の共有者との間で権利関係に関する仕組みが確実に組成されていること</td></tr>
<tr><td>稼働状況</td><td colspan="2">原則として、取得時点において既に賃貸に供され、現に賃料収入が発生している物件に投資します。
但し、未稼働（開発中）物件であっても、テナント誘致の確度や取得後のポートフォリオ全体における収益の影響度等を総合的に勘案し、中長期的な安定収益の確保を実現できると判断した場合には、建物の竣工（検査済証の取得）を停止条件として投資する場合があります。</td></tr>
</table>

（注1）但し、関係法令を遵守できていない物件の場合で、当該非遵守の程度が小さく、かつ今後是正可能又は手続的瑕疵のみが存している物件に関しては、投資対象とする場合があります。

（注2）新耐震基準とは、昭和56年に改正された建築基準法（その後の改正を含みます。）上の耐震設計基準をいいます。

（注3）同等の耐震性とは、新耐震基準に準拠する設計・施工がなされているか、又は新耐震基準と同等以上の耐震補強を施しているものをいいます。

（ロ）調査基準（デュー・ディリジェンス基準）

以下の調査基準に基づき、経済的調査、物理的調査及び法的調査等のデュー・ディリジェンスを実施します。デュー・ディリジェンス手続では、公正かつ調査能力・経験のある第三者の専門会社による不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート、マーケット・レポート等を取得し、これらの内容を考慮しながら、デュー・ディリジェンスを実施します。

調査項目		調査事項
経済的調査	市場調査	①近隣エリアのマーケット賃料水準 ②近隣エリアのマーケット稼働率の推移及び将来の動向 ③近隣エリア内の類似物件・競合物件の需要動向 ④近隣エリア内の取引利回りの水準 ⑤近隣エリア（及びその周辺エリアを含みます。）の将来の開発計画の有無及びその進捗状況
	テナント調査	①入居テナントの属性・信用情報（業種・業歴・決算内容・財務状況（オフィス）及び属性・入居者及び保証人の所得水準（レジデンス）等）、賃料支払状況等 ②入居テナント数、利用目的等 ③同一入居テナントの占有割合等
	収益関係調査	①テナント誘致力等の調査（テナント退去から新テナント入居までの平均誘致期間等を考慮） ②賃貸借契約形態及び当該契約更新の可能性（契約期間・賃料支払時期、一時金の返却方法、退去通知期間の確認等） ③建物運営管理費用の現況確認及び当該費用節減の余地の検討 ④将来におけるリーシング方針、管理運用方針及び修繕方針の検討 ⑤本投資法人のポートフォリオ戦略との整合性（エリア・用途・規模・投資額等の側面での整合性）の確認
物理的調査	立地条件	①街路の状況、主要交通機関からの接近性、乗降客数等 ②生活利便施設、経済施設、官公庁施設、教育関連施設等の配置、接近性及び周辺土地の利用状況並びに将来の動向 ③日照・眺望・景観・騒音等の状況（主としてレジデンスにて重視） ④嫌悪施設等の有無 ⑤地域の知名度及び評判、規模の状況
	建築及び設備の状況	①物件共通 意匠・主要構造・設備・築年数・施工会社・維持管理の程度・緊急修繕の必要性及び建築確認通知書・検査済証等の書類の確認 ②オフィス 貸室部分の形状（分割対応可能か否か）、フリーアクセス床（ＯＡフロア）、天井高、電気容量、空調方式（個別又はセントラルの別）、床荷重の程度、防犯設備の状態（機械警備設備の状況等）、共用部分の管理状態、給排水設備、昇降機設備、駐車場設備等 ③レジデンス 貸室部分の形状、間取り、天井高、内部仕様（天井・壁・床・キッチン・風呂場等）、空調設備、衛生設備、電気設備、昇降機設備、防犯設備、駐車場設備、駐輪場、集会室等その他共用設備の状況等
	耐震性及びＰＭＬ（注1）	①新耐震基準又はそれと同等の耐震性の確保 ②ＰＭＬ値の確認（20%未満を原則とします。（注2）） 実際の管理状況（清掃の程度、残置物の有無等）、館内細則の内容、管理会社の質及び信用力の調査
	建物管理関係	
	環境・地質等	①アスベスト・ＰＣＢ等の建物有害物質の有無 ②地歴調査及び土壌汚染物質の有無

調査項目		調査事項
法的調査	権利関係	①関係法令（都市計画法、建築基準法その他関連法規）の遵守状況 ②所有形態に関する権利関係調査（区分所有物件・借地権物件等か否か）
	境界調査	境界確定の状況（官民及び民民）及び越境物の有無とその状況（覚書等の有無を含みます。）
	既入居テナントの調査	既入居テナントからのクレームの状況及び紛争の有無

（注1）ＰＭＬ（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失をいいます。ＰＭＬ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）により生じる損失の再調達価格に対する割合をいいます。

（注2）但し、20％以上の物件であっても、地震保険付保のコストを勘案しても、20％未満の物件と同等の投資効率性を有すると判断した物件については、投資対象とする物件として検討する場合があります。

ｃ．保険付保基準

（イ）損害保険

災害及び事故等による建物の損害及び対人・対物事故による第三者への損害賠償を担保するため、運用資産（本項において、運用資産が不動産の場合は投資法人が有する建物、運用資産が不動産を信託財産とする信託受益権の場合は当該信託受益権の信託受託者が有する建物をいいます。）の特性に応じ、適切な損害保険（火災保険、賠償責任保険及び必要に応じて利益保険等）を付保します。

原則として火災保険及び賠償責任保険については、一つの保険契約を締結し、包括的に付保します。但し、運用資産によっては、１物件につき１保険契約を締結し、個別に付保する場合もあります。

新たに、保険会社を選定する場合、一定の信用力を有する複数の保険会社に同じ付保内容での見積書を提出させ、それらを比較検討することにより、最も合理的な付保条件を提示した保険会社を選定することとします。

保険契約の内容は定期的（３年に１回）に見直しを行うものとし、当該見直しに当たっては、前段落記載の手順に従い、より優れた新しい内容の保険商品がないか検討した上、損害保険を付保します。

（ロ）地震保険

地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に関して、エンジニアリング・レポートにおける地震リスクの内容に基づき検討・判断するものとします。かかる地震リスクの判断において、エンジニアリング・レポート記載の各物件のＰＭＬ値が20％以上の場合には、当該物件につき、地震保険を付保します。

ｄ．運営管理方針

（イ）基本方針

以下の基本方針に基づき、運用資産に係る賃料等の増額、安定的な高稼働率の維持及び管理コスト等の削減を目的として、ＰＭ会社を通じたマーケット動向を意識したリーシング、テナント満足度を意識したテナント管理・建物管理及び計画的かつ迅速な修繕を実現すべく積極的かつ効率的な運営管理を実施することにより、運用収益の着実な成長を図ります。

・テナント満足度の向上ときめ細かな運営管理のために、決算期毎に各種運用計画を策定します（詳細及び定義については、後記「（ロ）各種運用計画の策定、実行及び検証」をご参照下さい。）。

・運営管理に関して重要な役割を担うＰＭ会社の選定及びその業務についての適切な評価・管理を行います。

（ロ）各種運用計画の策定、実行及び検証

決算期毎に本投資法人の基本的運用計画を定めた「中期資産運用計画」及び「年度資産運用計画」（これら２つの計画を総称して、以下「各種運用計画」といいます。）を策定し、これらに基づく計画的な運営管理を実施します。また、各種運用計画及びこれに基づく運営管理の状況及び実績について検証・評価を行うことにより、物件取得後の運営管理に反映させます。

① 各種運用計画の策定

ｉ 中期資産運用計画

ポートフォリオに関する資産取得及び運用計画等を、本投資法人の決算期毎に中期資産運用計画として策定します。中期資産運用計画は、３年６期の期間による計画とし、以下によって構成されます。

・前回計画評価

・中期運用方針

・中期資産取得・売却計画

・中期運用計画
・中期財務計画

ⅱ　年度資産運用計画

ポートフォリオに関する資産取得及び運用計画（運用資産毎の収支計画、リーシング計画、建物管理計画、修繕計画を含むものとします。）等を、本投資法人の年度資産運用計画として策定します。年度資産運用計画は、１年２期の期間による計画とし、以下によって構成されます。

・前回計画評価
・年度運用方針
・年度資産取得・売却計画
・年度運用計画
・年度財務計画

②　各種運用計画の検証

各種運用計画に基づく運営管理の状況及び収支実績について、以下の方法により検証・評価を行います。

ⅰ　定期的な検証

各種運用計画に基づく運営管理や収支実績を、月次及び決算期毎に検証します。その結果、当該計画の見直しが必要と判断した場合には、速やかに修正計画を策定します。

ⅱ　適宜行う検証

物件取得、物件売却及び市場環境の変化等、ポートフォリオの状況や運用資産の状況に大きな変化が生じた場合、適宜、各種運用計画の修正や見直しを行います。また、記載項目や書式は必要に応じて、見直しを行うものとします。

(ハ) リーシング方針

①　リーシング方針

運用資産の早期リースアップを実現するため、以下の事項に留意して、積極的なリーシング活動を実施します。

ⅰ　賃貸マーケット動向・テナント動向の把握
ⅱ　多数のリーシング会社へのテナント斡旋依頼
ⅲ　重点対象先とすべきテナント属性の分析
ⅳ　最適な賃貸条件の検討
ⅴ　既入居テナントの動向の把握
ⅵ　利益相反対策

②　テナント審査基準

社会的な属性を重視したテナント審査を行います。具体的には、ＰＭ会社又は資産運用会社が下表のテナント審査基準に基づき入居審査をすることにより、属性及びクレジット等の良好なテナントのみを誘致します。

ⅰ　法人審査基準

審査項目	審査内容
a．業種	(a) 属性（業種） (b) 業種動向
b．業歴	(a) 事業継続年数 (b) 上場の有無
c．業績	(a) 財務状況 (b) 株価動向（上場している場合）
d．信用度	企業信用調査会社の評価内容
e．賃貸借契約内容	(a) 使用目的 (b) 賃料・共益費 (c) 賃貸借期間 (d) 敷金・保証金額

ⅱ　個人審査基準

審査項目	審査内容
a．属性	(a) 属性 (b) 年齢・性別 (c) 入居人数・構成（家族構成）
b．勤務状況	(a) 勤務先の業績 (b) 勤務年数
c．賃料負担力	(a) 所得水準（年収） (b) 所得水準に占める賃料総額の割合 (c) 連帯保証人の有無及びその属性・所得水準
d．賃貸借契約内容	(a) 使用目的 (b) 賃料・共益費 (c) 賃貸借期間 (d) 敷金・保証金額

(ニ) 管理方針

①　テナント管理方針

ⅰ　テナント満足度の向上

（ⅰ）テナントとの良好なリレーションシップを図り、入居の感想・不満・要望点等のヒアリング内容等を反映させたテナント管理を行います。

（ⅱ）専有部分及び共用部分の各種設備の更新・リニューアルに関する適切な修繕を行い、テナント満足度の向上につなげます。

ⅱ　クレーム対応

テナントニーズをくみ取り、当該テナントのクレームに対して誠実に対応します。

②　建物管理方針

ⅰ　管理状態の確認

運用資産の管理状態を確認します。具体的には、共用部分の管理（清掃）の状態、各種設備の不具合の有無等を確認し、テナントの満足度の維持・向上に努めます。

ⅱ　費用の低減

建物管理費における各項目別の費用を検証し、費用低減の余地がある場合には、建物管理業者（清掃業者・警備業者等）の変更や、複数物件の一括委託等を実施することにより、当該費用の低減を図ります。なお、これらの実施に当たっては、運用資産の競争力やテナントへの影響に留意します。

(ホ) 修繕方針

物理的・機能的価値・安全性の維持・向上を図るため、テナントとの親密なリレーションシップを図り、テナントニーズや物件スペック、実施時期、（必要に応じて）環境への配慮・エネルギー効率改善等の内容を検討し、迅速かつ的確に必要な修繕工事を計画・実施します。

①　修繕計画の策定

物件毎の築年数及び過去の修繕履歴等を考慮し、各修繕項目（経費的修繕項目及び資本的修繕項目）を、エンジニアリング・レポートの内容を確認の上、検討します。年度資産運用計画において修繕計画を策定し、各種修繕工事を適宜実施します。詳細については、前記「(ロ) 各種運用計画の策定、実行及び検証　① 各種運用計画の策定」をご参照下さい。

②　経費的支出工事（経常修繕工事）

ⅰ　修繕計画記載の修繕事項の確認

修繕計画記載の修繕事項につき、その実施時期、実施内容及び費用等を確認し、最適な実施方法を策定の上、効率的な経費的支出工事を行います。

ⅱ　迅速かつ経済的な修繕工事の実施

経費的支出工事を実施するために、修繕内容、修繕期間及び修繕費用に関して、最も適切かつ効率的な工事内容を検討し、工事会社に発注します。なお、必要に応じて複数の工事会社から見積りを取得し、その場合、最も適切かつ効率的な工事業者に発注します。

ⅲ　テナントニーズに基づく修繕工事の実施

テナントから修繕要望等があった場合、要望された修繕項目に関し、速やかにその修繕の要否、時期及び費用等を検討し、その結果、修繕工事が必要であると判断した場合には迅速に実施します。

③　資本的支出工事

修繕計画記載の修繕事項のうち、下表の資本的支出工事に係る実施時期・内容及び費用等を確認し、最適な実施方法を策定の上、効率的な資本的支出工事を行います。

なお、必要に応じて複数の工事会社から見積書を取得し、その場合、最も適切かつ効率的な工事会社に発注します。

機能維持を目的とした資本的支出工事	各種配管取替工事の実施、各種設備の更新工事の実施等
機能向上を目的とした資本的支出工事	＜オフィス＞ 外壁等の意匠の改修、フリーアクセス床への変更、フロア別・貸室別の個別空調設備の新規導入、通信設備の増強等の実施等、節水・省電力機器への設備更新、各種防犯機器の付加・更新等の安全性向上 ＜レジデンス＞ 外壁等の意匠の改修、貸室内の内装（床等）のリフォーム、キッチン・バス・洗面台等の取替え、テナント需要に即した間取りの変更等、各種防犯機器の付加・更新等の安全性向上

④　ポートフォリオ全体での検証

修繕工事を実施するに当たり、ポートフォリオ全体の修繕工事費用の低減につながると判断した場合には、複数の運用資産で同時期に修繕工事を行う場合があります。

また、中長期的な安定収益を確保するため、年度毎の修繕工事費用（経費的支出及び資本的支出）の平準化を図ります。

⑤　既入居テナントへの配慮

各種修繕工事を実施するに当たっては、既入居テナントに対する影響度に配慮し、その実施時期、実施内容の適否を十分に検討します。

（へ）ＰＭ会社の選定・管理

下記①の基準により選定したＰＭ会社を下記②の方針に基づき管理することにより、中長期的な安定収益を実現します。

①　ＰＭ会社の選定基準

検討項目	内容
ａ．経験・実績	(a) 会社概要、沿革、過去の事業実績 (b) ＰＭ受託物件数（管理棟数・管理戸数）
ｂ．組織・体制	社内組織・社内体制
ｃ．財産基盤・財務状況	(a) 財務関係書類（貸借対照表・損益計算書等）による財務内容 (b) 企業信用調査会社の評価内容
ｄ．リーシング能力の高さ	リーシング会社のネットワークの広さ
ｅ．近隣エリアを含む賃貸マーケット市場への精通度	(a) 事業展開エリアの分布状況 (b) 各社員の賃貸マーケットに対する精通度
ｆ．ＰＭレポートの作成能力	ＰＭレポートの内容
ｇ．クレーム対応能力	(a) クレーム対応に対する体制 (b) クレーム対応能力
ｈ．建物・設備の管理能力	建物管理業務体制
ｉ．ＰＭ報酬	(a) 運営委託料 (b) 賃貸企画料 (c) 更新手数料 (d) その他手数料

②　ＰＭ会社の管理方針

ⅰ　運営管理体制の構築

ＰＭ会社に対して、各運用資産の特性（意匠・構造・各種設備等のハード面での特性及びテナントの属性等のソフト面での特性）に合わせた適切かつ効率的な運営管理体制を構築するように求めるものとします。資産運用会社は、本投資法人の決算期毎に、各種運用計画を策定し、当該運用計画を通じてリーシング、管理及び修繕の各側面からＰＭ会社の運営管理活動をモニタリングします。

ⅱ　業務報告会の実施

以下の事項に関する運営管理状況の確認及び今後の対応策等について協議するために、定期的（主要なＰＭ会社においては、原則として毎月）に業務報告会を開催します。業務報告会を実施するこ

とにより、ＰＭ会社との間で一体的な運営管理体制を構築し、積極的かつ効率的な運営管理を実施します。

（ⅰ）入退去に基づく運用資産の稼働状況

（ⅱ）テナントの動向（クレーム等の有無の確認、その他感想・不満等）

（ⅲ）空室部分に対するリーシング活動の状況

（ⅳ）現在実行中の修繕工事の状況及び今後行う予定の修繕工事の確認

ⅲ　ＰＭ会社の評価

資産運用会社は、定期的（原則として年１回）に、ＰＭ会社毎の運営管理実績について、企業内容、財務健全性、リーシング能力、建物管理能力等の各側面から評価します。その結果によっては、ＰＭ会社に対し改善の指示等を行うほか、ＰＭ会社を変更する場合があります。また、ＰＭ会社を変更する場合においては、物件の特性、運営ノウハウ及び当該地域におけるＰＭ会社の特性を勘案しながら、総合的に判断します。

ｅ．物件売却

運用資産については、原則として中長期的に保有し、短期的には売却を行わないものとします。但し、以下の点等を総合的に勘案した上で、売却によりポートフォリオの収益安定に寄与すると判断される場合には、売却を検討する場合があります。

・ポートフォリオの構成状態
・各用途の運用資産に係るマーケット（売買マーケット及び賃貸マーケット）動向予測
・各運用資産の将来における収支動向予測
・各運用資産の将来における資産価値の変動予測
・各運用資産の存する近隣エリアの収益安定の観点からみた将来性予測
・各運用資産の構造的及び経済的な劣化・陳腐化
・各運用資産のマーケットにおける売却予想額

ｆ．財務方針

（イ）基本方針

計画的かつ機動的な資金調達により、ポートフォリオの中長期的な安定収益を確保し、もって投資主の価値の最大化を目指します。

（ロ）エクイティ・ファイナンス方針

投資口を引き受ける者の募集は、以下の点を総合的に勘案した上で行います。

①　新規に取得する物件の取得時期
②　投資法人の財務状況
③　投資口の希薄化
④　その時点での経済状況等

（ハ）デット・ファイナンス方針

①　借入れによる資金調達

ⅰ　借入方針

以下の方針に基づき、借入れを行います。

・短期・長期、変動金利・固定金利のバランスを取りながら、金利変動リスクを軽減することを目的に、当面の間、長期固定型の借入れを重視します。
・リファイナンスリスク（資金再調達リスク）を軽減するために返済期限を分散します。
・多くの金融機関から借り入れることにより、借入先の分散を図ります（取引金融機関の多様化）。

ⅱ　借入先

借入先は、租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロに定める機関投資家（以下「機関投資家」といいます。）に限るものとします。

ⅲ　極度ローン契約

期中での物件の新規取得、テナントからの預り金等の一時金の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応のため、事前の極度ローン契約を締結することがあります。

②　投資法人債発行による資金調達

その時点での投資法人の財務状況、金融マーケット、不動産マーケット等を総合的に勘案した上で投資法人債を発行することがあります。

（ニ）デリバティブ取引

本投資法人は、負債から生じる金利変動リスク及びその他のリスクをヘッジするため、デリバティブ取引（投信法第２条において定義される意味を有するものとします。）を行うことがあります。

（ホ）ＬＴＶ水準

総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合（以下「ＬＴＶ」といいます。）は、概ね40～50％程度を標準的な水準とし、また、上限は原則として65％とします。但し、物件の追加取得等により、ＬＴＶは、一時的に65％を超える場合があります。

ｇ．その他

本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を、100分の75以上とします（規約第25条第２項）。

（２）【投資対象】

ａ．投資対象とする資産の種類、内容等

本投資法人は、以下の投資対象に投資します。

（イ）不動産等（以下の①から⑦に掲げる各資産をいいます。以下同じ。）（規約第26条第２項）

① 不動産

② 不動産の賃借権

③ 地上権

④ 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（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）

⑤ 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

⑥ 当事者の一方が相手方の行う上記①から⑤までに定める資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

⑦ 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

（ロ）不動産対応証券（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定める各資産をいいます。以下同じ。）（規約第26条第３項）

① 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。）

② 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。）

③ 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。）

④ 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をいいます。但し、上記（イ）④、⑤又は⑦に定める資産に該当するものを除きます。）

（ハ）預金（譲渡性預金を含みます。）（規約第26条第４項第１号）

（ニ）有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第３条第１号に定めるものをいいます。以下同じ。但し、上記（イ）及び（ロ）に定めるものに該当するものを除きます。）（規約第26条第４項第２号）

（ホ）金銭債権（投信法施行令第３条第７号に定めるもの（但し、上記（ハ）に定めるものに該当するものを除きます。）（規約第26条第４項第３号）

（ヘ）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。）（規約第26条第４項第４号）

（ト）商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に定める商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（以下「商標権等」といいます。）のうち、本投資法人の商号に係る商標権等その組織運営に伴い保有するもの及び上記（イ）に定める不動産等と併せて取得することが適当と認められるものに限ります。）（規約第26条第４項第５号）

（チ）温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）第２条第１項に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備（規約第26条第４項第６号）

（リ）地役権（規約第26条第４項第７号）

（ヌ）建設仮勘定（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第37条第３項第２号ヘに定めるものをいいます。）（規約第26条第４項第８号）

（ル）資産流動化法第２条第６項に定める特定出資（規約第26条第４項第９号）

（ヲ）著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に定める著作権等（規約第26条第４項第10号）

（ワ）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。）第86条第２項に定めるものをいいます。）（規約第26条第４項第11号）

（カ）組合の出資持分（民法第667条に定めるもののうち、有価証券に該当するものを除きます。）（規約第26条第４項第12号）

（ヨ）地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）（規約第26条第４項第13号）

（タ）上記（ハ）から（ヨ）までに定めるもののほか、不動産等の投資に付随して取得が必要となるその他の運用資産（規約第26条第４項第14号）

（レ）金商法第２条第２項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記（イ）から（タ）までを適用するものとします（規約第26条第５項）。

ｂ．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　ｂ．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　ａ．基本方針」をご参照下さい。

（３）【分配方針】

ａ．分配方針（規約第32条第１項）

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行います。

（イ）本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して決算日毎に計算される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいいます。）の金額とします。

（ロ）分配金額は、租税特別措置法第67条の15に定める投資法人の課税の特例（以下「投資法人の課税の特例」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」といいます。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合は、変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。但し、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りでなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。

（ハ）分配金に充当せず留保した利益又は決算日までの分配可能利益については、規約に記載される資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします。

ｂ．利益を超えた金銭の分配（規約第32条第２項）

本投資法人は、以下の場合、それぞれに定める金額を、出資の戻しとして分配可能金額を超えて金銭で分配することができます。但し、一般社団法人投資信託協会の規則等において定める額を限度とします。

（イ）分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合で、投資法人の課税の特例の適用要件を充足する目的で出資の戻しを行う場合には、当該適用要件を充足するものとして本投資法人が決定した金額

（ロ）経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合は、当期における減価償却額から当期における適切な積立金等を控除した額を限度として本投資法人が決定した金額

ｃ．分配金の分配方法（規約第32条第３項）

投資主への分配金は金銭にて分配するものとし、原則として決算日から３ヵ月以内に、決算日において投資主名簿に記載され又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資主又は登録投資口質権者の有する投資口の口数に応じて行います。

ｄ．分配金の除斥期間等（規約第32条第４項）

投資主への分配金の支払が行われずにその支払開始の日から満３年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします。

（４）【投資制限】

ａ．規約に基づく投資制限

（イ）有価証券及び金銭債権に係る制限

前記「（２）投資対象　ａ．投資対象とする資産の種類、内容等」における有価証券及び金銭債権については、積極的に投資を行うものではなく、余資運用として、安全性、換金性を勘案した運用を図るものとします（規約第27条第１項）。

（ロ）デリバティブ取引に係る制限

前記「（２）投資対象　ａ．投資対象とする資産の種類、内容等」におけるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします（規約第27条第２項）。

ｂ．法令に基づく投資制限

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（なお、以下は本投資法人に課される投資制限の全てを網羅するものではありません。）。

（イ）登録投資法人は資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりませんが、資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、登録投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる資産運用会社に対する禁止行為のうち、法令及び自主ルールに基づく利害関係人との取引制限を除き、主なものは以下の通りです。

① 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用（投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。）（以下「金商業等府令」といいます。）第128条又は投信法施行規則第265条で定めるものを除きます。）を行うこと（金商法第42条の２第１号）

② 資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用（投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金商業等府令第129条又は投信法施行規則266条で定めるものを除きます。）を行うこと（金商法第42条の２第２号）

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

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

⑤ 資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして金商業等府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金商法第２条第８項第１号、第２号又は第７号から第９号に掲げる行為をいいます。）を行うこと（金商法第40条の３）

ｉ 金商法第２条第２項第５号又は第６号に掲げる権利

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

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

⑥ 上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして金商業等府令（及び投信法施行規則）で定める以下の行為（金商法第42条の２第７号、金商業等府令第130条、投信法施行規則第266条の２）

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

ii 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商業等府令第130条第１項第２号）

iii 第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商業等府令第130条第１項第３号）

iv 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（金商業等府令第130条第１項第４号）

v 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商業等府令第130条第１項第５号）

vi 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用（第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業又は登録金融機関業務として当該第三者を代理して行うもの並

びに予め個別の取引毎に全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）を行うこと（金商業等府令第130条第１項第６号）

vii　その他金商業等府令（及び投信法施行規則）に定める内容の運用を行うこと

（ロ）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を、保有する当該株式に係る議決権の総数が当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合においては、取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。

（ハ）自己の投資口の取得及び質受けの禁止

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。但し、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、投信法施行規則第129条）。

①　合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合

②　投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合

③　当該投資法人の投資口を無償で取得する場合

④　当該投資法人が有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記⑤において同じ。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合

⑤　当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合

ⅰ　組織の変更

ⅱ　合併

ⅲ　株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）

⑥　その権利の実行に当たり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（上記①から⑤に掲げる場合を除きます。）

（注）本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨、規約が改正されましたが、かかる改正は、投資法人が自己投資口を取得することができる場合として、新たに、予め規約にその旨を定めた場合を追加する投信法の改正の施行日（平成26年12月１日施行予定）に効力を生じるものとされています。

（ニ）子法人による親法人投資口の取得制限

子法人（投資法人が他の投資法人の発行済投資口（投資法人が発行している投資口をいいます。）の過半数の投資口を有する場合における当該他の投資法人をいいます。以下同じ。）は、次に掲げる場合を除くほか、その親法人（他の投資法人を子法人とする投資法人をいいます。）である投資法人の投資口（以下「親法人投資口」といいます。）を取得することができません（投信法第81条第１項、第２項、投信法施行規則第131条）。

①　合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合

②　親法人投資口を無償で取得する場合

③　その有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。下記④において同じ。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配（これらに相当する行為を含みます。）により親法人投資口の交付を受ける場合

④　その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合

ⅰ　組織の変更

ⅱ　合併

ⅲ　株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）

ⅳ　株式移転（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式移転に相当する行為を含みます。）

⑤　その権利の実行に当たり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（上記①から④に掲げる場合を除きます。）

ｃ．その他

（イ）有価証券の引受け

本投資法人は、有価証券の引受けは行いません。

（ロ）信用取引

本投資法人は、信用取引は行いません。

（ハ）借入れ（規約第31条）

① 資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るため、資産の取得資金、貸付けを行う不動産及び信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産に係る工事代金及び運転資金、又は債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金の返済及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下本（ハ）において同じ。）の償還を含みます。）、その他の一時的な支出のために必要となる資金の調達を使途とし、借入れ又は投資法人債の発行を行います。

② 本投資法人の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、その合計額は１兆円を上限とします。

③ 借入れを行う場合、借入先は、機関投資家に限るものとします。

④ 借入れ又は投資法人債の発行に際しては、運用資産について、抵当権、質権その他の担保権を設定することができるものとします。

（ニ）集中投資

集中投資について制限はありません。但し、ポートフォリオの投資比率に関する本投資法人の運用方針については、前記「（１）投資方針　ａ．基本方針　（ハ）分散されたポートフォリオの構築」をご参照下さい。

（ホ）他のファンドへの投資等

運用に当たっては、不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等（規約第26条第２項に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。）及び不動産対応証券（規約第26条第３項に掲げる資産をいいます。）への投資を行います（規約第25条第５項）。

また、本投資法人は、本投資法人の有する資産の総額のうちに占める不動産等（不動産（投資法人計算規則第37条第３項第２号イ、ロ及びホに掲げる資産をいいます。以下本（ホ）において同じ。）、不動産の賃借権、同号ヘに掲げる資産、地上権及び地役権並びにこれらの資産を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の割合を、100分の70以上とします（規約第25条第７項）。

３【投資リスク】

（１）リスク要因

以下には、本投資法人の投資口への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資法人の投資口への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が平成26年５月31日現在保有している72物件の不動産を信託財産とする信託受益権及び20物件の不動産（詳細については、後記「５運用状況　（２）投資資産　② 投資不動産物件　（イ）保有資産の概要」をご参照下さい。）特有のリスクについては、後記「５運用状況　（２）投資資産　② 投資不動産物件　（ヘ）各物件の概要」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、本投資法人の投資口の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配金の低下が生じる可能性があります。

各投資主は、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、本投資法人の投資口に関する投資判断を行う必要があります。

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

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

ａ．投資口に関するリスク
　（イ）投資口の商品性に関するリスク
　（ロ）投資口の市場価格の変動に関するリスク
　（ハ）投資口の価値の希薄化に関するリスク
　（ニ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

ｂ．本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
　（イ）収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク
　（ロ）借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
　（ハ）有利子負債比率に関するリスク
　（ニ）資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク
　（ホ）ＰＭ会社に関するリスク
　（ヘ）本投資法人及び資産運用会社の人材に依存しているリスク
　（ト）業務提携先に依存しているリスク
　（チ）本投資法人が倒産し又は登録を取消されるリスク
　（リ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
　（ヌ）本投資法人による敷金・保証金等の利用に関するリスク

ｃ．不動産及び信託受益権に関するリスク
　（イ）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
　（ロ）不動産の欠陥・瑕疵等に関するリスク
　（ハ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
　（ニ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
　（ホ）法令の制定・変更に関するリスク
　（ヘ）売主等に関するリスク
　（ト）共有に関するリスク
　（チ）区分所有に関するリスク
　（リ）借地物件に関するリスク
　（ヌ）借家物件に関するリスク
　（ル）底地物件に関するリスク
　（ヲ）開発物件に関するリスク
　（ワ）有害物質に関するリスク
　（カ）賃料収入等に関するリスク
　（ヨ）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
　（タ）転貸に関するリスク
　（レ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
　（ソ）マスターリースに関するリスク
　（ツ）不動産の地域的な偏在に関するリスク

（ネ）テナント集中に関するリスク
（ナ）信託受益権に関するリスク
（ラ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

d．税制等に関するリスク
（イ）導管性の維持に関する一般的なリスク
（ロ）過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
（ハ）資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
（ニ）借入れに係る導管性要件に関するリスク
（ホ）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
（ヘ）投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
（ト）税務調査等による更正処分のために追加的な税金が発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
（チ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（リ）一般的な税制の変更に関するリスク
（ヌ）減損会計の適用に関するリスク
（ル）納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

e．その他
（イ）投資対象不動産取得前の情報に関するリスク
（ロ）専門家の意見への依拠に関するリスク
（ハ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
（ニ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

a．投資口に関するリスク

（イ）投資口の商品性に関するリスク

① 譲渡性に関するリスク

本投資法人の投資口は、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、投資主が本投資法人の投資口を換価する手段は、原則として、第三者に対する売却のみとなります。東京証券取引所における本投資法人の投資口の流動性の程度によっては、本投資法人の投資口を投資主の希望する時期及び条件で取引できなかったり、本投資法人の投資口１口当たりの純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や、本投資法人の投資口の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります。

② 市場性に関するリスク

本投資法人の投資口は、東京証券取引所に上場されていますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の「有価証券上場規程」その他の規則等に定める一定の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資法人の投資口の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は東京証券取引所における本投資法人の投資口の売却が不可能となり、投資主の換価手段が大きく制限されます。これにより、投資主は、本投資法人の投資口を希望する時期及び条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。

③ エクイティとしてのリスク

投資口は、株式会社における株式に類似する性質（いわゆるエクイティとしての性質）を有するものであり、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の財政状態及び経営成績等に影響されます。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。

また、本投資法人の投資口に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象でもありません。本投資法人について破産その他の倒産手続が開始された場合や本投資法人が解散した場合には、投資主は配当・残余財産の分配等において最劣後の地位に置かれ、投資金額の全部又は一部の回収が不可能となる可能性があります。

（ロ）投資口の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人の投資口の市場価格は、金融商品取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。

① 大量売却による価格下落のリスク

本投資法人の投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資法人の投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

② 市況等による価格下落のリスク

本投資法人の投資口の市場価格は、本投資法人の財政状態及び経営成績等により影響を受けることに加え、社会経済一般の事象、たとえば、一般経済情勢や市場実態の変化を含んだ市場全体の変化、不動産市況、将来の不動産投資信託証券市場一般の規模と流動性、法制や税制等の不動産投資信託に関係する諸制度の変更及び資本市場の低迷や金利の上昇、不動産投資信託以外をも含めた他の金融商品に対する本投資法人の投資口の相対的な魅力、その他様々な要因の影響を受け、その価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）投資口の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金の返済及び投資法人債の償還を含みます。）等の資金の手当てを目的として新規投資口を随時発行する予定です。投資口が発行された場合、既存の投資主が、必要口数を新規に取得しない限り、保有する投資口の持分割合は減少します。また、本投資法人の営業期間中に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可能性があります。

更に、投資口発行の結果、本投資法人の投資口１口当たりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

これら諸要因により、既存の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

（ニ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できるほか、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、投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を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。

ｂ．本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産等を主な投資対象としていますが、投資対象たる不動産及び投資対象とする資産対応証券等の引当てとなる不動産（以下「投資対象不動産」といいます。）からの収入が減少し、又は投資対象不動産に関する費用が増大することにより、投資主への分配がなされず又は分配金額が減少することがあります。

① 収入に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する投資対象不動産の賃料収入に主として依存しています。投資対象不動産に係る賃料収入は、投資対象不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少し、キャッシュ・フローを減ずる要因となります。

本書において開示されている運用資産及び期中取得資産の過去の収支の状況や賃料総額は、当該資産の今後の収支と必ずしも一致するものではありません。また、当該投資対象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。

② 費用に関するリスク

収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、投資対象不動産等の取得等に係る費用の増大もキャッシュ・フローを減ずる要因となります。

また、投資対象不動産に関する費用としては、減価償却費、租税公課、保険料、水道光熱費、設備管理委託費用、警備委託費用、清掃委託費用、造作買取費用、修繕費用等があり、かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

（ロ）借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、機関投資家からの金銭の借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことがあります。その限度額は、金銭の借入れ及び投資法人債についてそれぞれ１兆円（但し、合計して１兆円を上限とします。）としています（規約第31条）。

① 借入コストに係るリスク

本投資法人は、新たな投資対象不動産の取得等を目的として、借入れによる資金調達を行っています。しかし、借入金利が著しく上昇すること、及び資金の追加借入れ又は借換えに時間を要すること等により、借入コストが増大する可能性があります。

また、本投資法人の資産の売却等に伴って、借入金等の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（ブレークファンディングコスト等）が発生します。このコストは、その発生時点における金利情勢によって決定されることがあり、予測し得ない経済状況の変動によりコストが増大する可能性があります。

② 調達条件に関するリスク

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、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ありません。

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

本投資法人が資金を調達しようとする場合、投資口の発行の方法によることもあります。この場合、投資口の発行時期及び発行価格はその時の市場環境に左右され、場合により、本投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないこともあり得ます。また、投資口が発行された場合、前記「ａ．投資口に関するリスク　（ハ）投資口の価値の希薄化に関するリスク」に記載の通り、本投資法人の投資口の市場価格に悪影響を及ぼすおそれがあります。

③ 財務制限条項に関するリスク

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、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。また、金銭の借入れ若しくは投資法人債の発行の際に（又はその後において）運用資産に担保を設定した場合には、本投資法人が当該担保の設定された運用資産の売却を希望する際に、担保の解除の手続等を要することが考えられ、希望通りの時期又は価格で売却できない可能性があります。なお、本書の日付現在、本投資法人の借入れについては、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを定める等の財務制限条項が設けられています。

④ 弁済資金調達に関するリスク

本投資法人が弁済期の到来した金銭の借入れ又は投資法人債の借換えを行うことができないことにより、また、本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により（投資対象不動産からのキャッシュ・フローの減少、評価額の下落等を理由として、借入金又は投資法人債の早期返済を強制される場合を含みます。）、本投資法人が保有する運用資産を処分しなければ金銭の借入れ及び投資法人債に係る債務の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得ないこととなる場合があり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 債務不履行に関するリスク

本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債に係る債務について債務不履行となった場合、それらの債務の債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分、差押え等の強制執行又は担保権の実行としての競売等が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立てが行われる可能性があります。

（ハ）有利子負債比率に関するリスク

ＬＴＶの上限は、資産運用会社の運用ガイドラインにより65％としていますが、資産の取得等に伴い一時的に65％を超えることがあります。一般的にＬＴＶの水準が高くなればなるほど、本投資法人の投資口の分配金の利回りは高くなることが想定できるものの、金利上昇の影響を受けやすくなり、その結果投資主の分配額が減少するおそれがあります。

（ニ）資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク

① 任務懈怠等に関するリスク

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拠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・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、投信法及び金商法上委託を受けた業務の執行につき善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、かつ法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っています（投信法第118条、第209条、金商法第42条）が、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

② 利益相反に関するリスク

本投資法人の一般事務受託者、資産保管会社、資産運用会社又は資産運用会社の株主等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において本投資法人の利益を害し、自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。

これらの関係法人がそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図った場合は、本投資法人の利益が害される可能性があります。

資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負う（金商法第42条）ほか、投信法及び金商法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されており、更に運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定めています。

しかし、資産運用会社が、上記に反して、自己又は第三者の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

なお、資産運用会社が、将来において別の投資法人等の資産運用を受託した場合、本投資法人と資産運用会社の間のみならず、本投資法人と当該投資法人等との間でも、利益相反の問題が生じる可能性があります。投信法は、このような場合に備えて、投信法上の資産運用会社が、その資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うことを原則として禁止する等の規定を置いています。また、資産運用会社においても、他の投資法人等の資産を運用することとなる場合には、投資法人等との間の利益相反の問題に対処するために必要な自主的ルールを策定することも想定されます。しかしながら、この場合に、他の投資法人の利益を図るため、本投資法人の利益が害されるリスクが現実化しないという保証はありません。

③ 解約に関するリスク

一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関して第三者へ委託することが要求されているため、各契約が解約された場合には、本投資法人は新たな受託者に委託する必要があります。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

④ 倒産等に関するリスク

資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者のそれぞれが、破産手続、再生手続又は更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、また、場合によっては本投資法人の投資口の上場が廃止される可能性もあります。そのような場合、投資主が損害を受ける可能性があります。

（ホ）ＰＭ会社に関するリスク

① 能力に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等、不動産の管理全般の成否は、ＰＭ会社の能力、経験及び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大きく依拠することとなります。管理委託先を選定するに当たっては、当該ＰＭ会社の能力、経験及びノウハウを十分考慮することが前提となりますが、そのＰＭ会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。

② 利益相反に関するリスク

本投資法人の投資対象不動産に係るＰＭ会社が、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から当該顧客の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。

③ 解約に関するリスク

一定の場合には、ＰＭ会社との契約が解約されることがあります。後任のＰＭ会社が選任されるまでは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。また、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たなＰＭ会社を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

④ 倒産に関するリスク

ＰＭ会社が、破産手続、再生手続又は更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に、ＰＭ会社との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響が及ぶことになり、投資主が損害を受ける可能性があります。

（ヘ）本投資法人及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人及び資産運用会社の人材の能力、経験及びノウハウ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重大な悪影響をもたらす可能性があります。

投信法上、投資法人を代表し、その業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務を監督する監督役員は、善管注意義務及び忠実義務を負いますが、職務執行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

（ト）業務提携先に依存しているリスク

資産運用会社は、平和不動産との間で業務提携に関する協定書を締結し、情報の提供を受けています（前記「１ 投資法人の概況 （３）投資法人の仕組み ｂ．本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称及び運営上の役割並びに関係業務の内容」をご参照下さい。）。このため、本投資法人の運営は、業務提携先の能力、経験及びノウハウに大きく依存しており、資産運用会社と業務提携先との協働関係が失われた場合、業務提携先からの情報の提供、人材の派遣等と同等の情報の提供、人材の派遣等を受けることが不可能又は著しく困難となり、本投資法人の運営に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

また、業務提携先が、本書の日付現在有している情報収集能力、助言能力、人的資源等を維持できなくなった場合には、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、業務提携先の利益は本投資法人の他の投資主の利益と相反する可能性があります。たとえば、業務提携先は、他の投資法人を含む不動産関連事業に投資を行い、又は行う可能性があることから、これらの事業と本投資法人との取引又は競合において利益相反が起こる可能性があります。

（チ）本投資法人が倒産し又は登録を取消されるリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）、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。

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、本投資法人の投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、前記「ａ．投資口に関するリスク （イ）投資口の商品性に関するリスク ③ エクイティとしてのリスク」に記載の通り、投資主は、全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。

（リ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

規約に定められている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、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。

（ヌ）本投資法人による敷金・保証金等の利用に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金・保証金等を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金・保証金等の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金・保証金等を本

投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

c．不動産及び信託受益権に関するリスク

投資対象不動産の価格や流動性等の要因により本投資法人の運用資産である投資対象不動産等の価値が下落した場合、本投資法人の投資口の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

（イ）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

① 流動性及び取引コストに関するリスク

不動産は、一般的に代替性がない上、流動性が低く、また、それぞれの物件の個別性が強いため、その売買の際には、不動産鑑定士による鑑定評価、関係者との交渉や物件精査等が必要となり、売却及び取得に多くの時間と費用を要するため、取得又は売却を希望する時期に、希望する物件を取得又は売却することができない可能性があります。特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合や土地と建物が別人の所有に属する場合等、権利関係の態様によっては、取得及び売却により多くの時間と費用を要することがあり、場合によっては取得又は売却ができない可能性があります。

② 不動産の取得・処分に関するリスク

今後の政府の政策や景気の動向等の如何によっては、不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が本書の日付現在に比べ、より活発化する可能性があり、その結果、不動産の取得競争が激化し、本投資法人が取得を希望した不動産の取得ができない可能性が高まることがあります。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・条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が投資対象不動産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のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（ロ）不動産の欠陥・瑕疵等に関するリスク

① 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥・瑕疵等が存在している可能性があります。資産運用会社が投資対象不動産等の選定・取得の判断を行うに当たっては、原則として投資対象不動産について定評のある専門業者から建物状況調査報告書を取得する等の物件精査を行うとともに、当該投資対象不動産等の元所有者から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得することとしています。また、状況に応じて、元所有者に対し一定の瑕疵担保責任を負担させる場合もあります。しかし、建物状況調査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があります。また、元所有者の表明及び保証が全ての欠陥・瑕疵等をカバーしている保証はなく、瑕疵担保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す。これらの場合には、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。

② 権利関係等に関するリスク

不動産を巡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及ぼす可能性があります。

また、元所有者が表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や元所有者が負担する瑕疵担保責任を追及しようとしても、元所有者の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の負担期間が限定されていたり、元所有者の資力が不十分であったり、元所有者が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。なお、運用資産及び期中取得資産の前売主の多くは、主として不動産信託受益権の保有のみを目的とする法人であるため、契約上瑕疵担保責任を負うこととされている場合であっても瑕疵担保責任を負担するに足りる資力を有しない可能性があります。

更に、売主が表明及び保証を行わない場合又は瑕疵担保責任を負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産を取得する可能性があります。たとえば、本投資法人は、競売されている不動産を取得することがありますが、かかる不動産に瑕疵等があった場合には瑕疵担保責任を追及することができません。

③ 瑕疵担保責任を負担するリスク

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、みなし宅地建物取引業者となるため（宅地建物取引業法上の登録をした信託受託者たる信託銀行も同様です。）、不動産の売却の相手方が宅地建物取引業者でない場合、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を原則として排除できません。従って、本投資法人又は信託受託者が不動産の売主となる場合には、一定限度の瑕疵担保責任を負うこととなる場合があります。

④　登記に公信力がないことに関するリスク

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。従って、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や予想に反して当該不動産上に第三者の権利が設定されていることがあります。また、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。

⑤　境界の確定に関するリスク

物件を取得するまでの時間的制約等から、一般に隣接地所有者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、当該物件を取得する事例が少なからず見られます。本投資法人がこれまでに取得した投資対象不動産にもそのような事例が存在し、今後取得する投資対象不動産等についてもその可能性は小さくありません。従って、状況次第では、後日これを処分するときに事実上の障害が発生し、また、境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、訴訟費用、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、投資対象不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、投資対象不動産の利用が制限され賃料に悪影響を及ぼす可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、破裂爆発、落雷、風・ひょう・雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により投資対象不動産が滅失、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が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該投資対象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。但し、本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険、賠償責任保険等を付保する方針であり（前記「２投資方針　（１）投資方針　ｃ．保険付保基準」をご参照下さい。）（但し、地震保険についてはPML値が20％以上の場合には、当該運用資産につき、付保します。）、このような複数の保険を手配することによって、災害等のリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険期間及び保険金の範囲内において、原状回復措置が期待できます。もっとも、投資対象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、保険契約で補填されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。付保方針は、災害等の影響と保険料負担を比較考量して決定されます。また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により当該投資対象不動産を災害等の発生前の状態に回復させることが不可能となることがあります。

(ニ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

①　既存不適格に関するリスク

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、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、原則として当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、費用等追加的な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。

②　行政法規・条例に関するリスク

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投資対象不動産に適用される可能性があります。たとえば、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、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、当該投資対象不動産を処分するときや建替え等を行うときに、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負担が生じたりする可能性があります。

③　都市計画に関するリスク

投資対象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、当該投資対象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。

（ホ）法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法のほか、環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。また、消防法（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、投資対象不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により投資対象不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヘ）売主等に関するリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主とする投資対象不動産等の取得を行った場合に、破産管財人、監督委員又は管財人（以下「管財人等」といいます。）により売買が否認されるリスクを完全に排除することは困難です。また、本投資法人による売主からの投資対象不動産等の取得又は売主若しくは元所有者による取得行為がいわゆる事後設立（会社法及び会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）（以下「整備法」といいます。）に基づく改正前の商法（明治32年法律第48号、その後の改正を含みます。）第246条第１項、整備法に基づく廃止前の有限会社法（昭和13年法律第74号、その後の改正を含みます。）第40条第３項、会社法第467条第１項第５号）に該当するにもかかわらず、所定の手続がとられていない場合には、取得行為が無効と解される可能性があります。

①　詐害行為取消・否認に関するリスク

万一、売主が債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が投資対象不動産等を取得した場合には、当該投資対象不動産等の売買が売主の債権者により取消される可能性が生じます（詐害行為取消権。民法第424条）。また、本投資法人が投資対象不動産等を取得した後、その売主について破産手続、再生手続又は更生手続が開始された場合には、投資対象不動産等の売買が管財人等により否認される可能性が生じます（破産法第160条以下、民事再生法第127条以下、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）第86条以下）。

②　悪意による取消・否認に関するリスク

本投資法人が、ある売主から投資対象不動産等を取得した者（以下本②において「買主」といいます。）から更に投資対象不動産等の転売を受けた場合において、本投資法人が、当該投資対象不動産等の取得時において、売主と買主間の当該投資対象不動産等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得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。

③　真正売買でないとみなされるリスク

売主と本投資法人との間の投資対象不動産等の売買が、担保取引であると判断され、当該投資対象不動産等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（いわゆる真正売買でないとみなされるリスク）があります。

（ト）共有に関するリスク

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

①　持分の過半数を有していない場合のリスク

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

②　分割請求権に関するリスク

共有の場合、単独所有の場合と異なり、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性があります（民法第256条第１項本文）。分割請求が権利濫用として排斥されない場合には、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性もあります（民法第258条第２項）。このように、共有不動産については、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は５年を超えては効力を有しません。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者が破産手続、再生手続又は更生手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保す

るために分割請求ができるものとされています。但し、共有者は、破産手続、再生手続又は更生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

③　抵当権に関するリスク

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

④　優先購入権に関するリスク

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をした場合には、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に取得できる機会を与えるようにする義務を負います。

⑤　共有者の信用に関するリスク

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。即ち、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押えの対象となる可能性や、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う可能性があります。ある共有者が他の共有者の債権者から自己の持分に対する賃料を差押えられたり、他の共有者が負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、自己の持分に対する賃料相当額や他の共有者のために負担した敷金返還債務の償還を他の共有者に請求することができますが、他の共有者の資力がない場合には償還を受けることができません。また、共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合があります。この場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されます。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人でない共有者の口座に払込むよう取決めをすることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差押えられるということ等もあり得ますので、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。

⑥　減価要因となるリスク

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

（チ）区分所有に関するリスク

①　管理・処分に関するリスク

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。管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権（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４分の３以上の多数決によって変更できるため（区分所有法第31条第１項）、本投資法人が議決権の４分の３を有していない場合には、区分所有建物の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各５分の４以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

②　敷地に関するリスク

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。但し、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、この敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利

用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用貸借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。

③　減価要因となるリスク

上記のリスクが実現しない場合であっても、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、上記の不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

（リ）借地物件に関するリスク

①　借地権消滅のリスク

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る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（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13条、借地借家法附則第６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条第２項を除き、借地上に存在する建物を取壊した上で、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、取得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。

②　借地権を第三者に対抗できないリスク

本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、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。

③　借地権の譲渡に関するリスク

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となるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上、借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

④　借地権設定者の信用に関するリスク

借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差入れた敷金・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・保証金等の返還請求権については担保設定や保証はなされないのが通例です。

⑤　減価要因となるリスク

上記のリスクが実現しない場合であっても、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、上記の不動産の流動性、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。

（ヌ）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（信託受益権の場合は）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、建物の賃貸人に差入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて結んだ賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、本投資法人又は信託受託者とテナントの間の転貸借契約が終了し、その結果テナントから、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。

（ル）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。

底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第４条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に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、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者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の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少する可能性があり、その結果本投資法人の収益等に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヲ）開発物件に関するリスク

本投資法人が、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した場合、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に比べて、固有のリスクが加わります。即ち、（ⅰ）開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見された場合、（ⅱ）工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行が生じた場合、（ⅲ）開発コストが当初の計画を大きく上回ることになった場合、（ⅳ）天変地異が生じた場合、（ⅴ）予期せぬ行政上の許認可手続が必要となった場合、（ⅵ）開発過程において事故が生じた場合その他予期せぬ事情が発生した場合、（ⅶ）不動産市況に変動が生じた場合には、開発の遅延、変更若しくは中止の可能性、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性又は物件完成時における市価が開発段階で締結した契約における売買代金を下回る可能性があります。また、竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込み通りの賃料収入を得られない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

（ワ）有害物質に関するリスク

① 土地に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事より調査・報告を命じられることがあり（土壌汚染対策法第４条第２項及び第５条第１項）、また、当該土地が土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生じるおそれがある等の要件を満たす区域として都道府県知事による指定を受けた場合には、都道府県知事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示した上で指示を受けることがあり（土壌汚染対策法第７条第１項）、当該措置を講じない場合、かかる措置を講じるよう命じられることがあります（土壌汚染対策法第７条第４項）。本投資法人がこれらの調査・報告を命じられ、指示を受け、又は措置を命じられた場合には、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。

② 建物に関するリスク

本投資法人が建物又は建物を信託する信託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可能性やＰＣＢが保管されている可能性があり、かかる有害物質が使用又は保管されている場合には、当該建物の価値が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的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ます。更に、投資対象不動産において、アスベスト含有建材のうち飛散性の比較的高い吹付け材が使用されている場合、飛散防止措置・被害の補償等のために多額の出費を要する可能性があり、また、リーシングに困難を来す可能性があります。加えて、通常使用下では飛散可能性がないアスベスト含有建材を使用している物件についても、アスベスト飛散のおそれのある改修又は解体時に飛散防止措置等を行うために多額の費用が発生する可能性があります。アスベスト含有建材を使用する物件については、後記「５ 運用状況 （２）投資資産 ② 投資不動産物件 （へ）各物件の概要」の特記事項欄をご参照下さい。

（カ）賃料収入等に関するリスク

① 不動産の稼働リスク

一般に、不動産の稼働率は、事前に予測することが困難であり、予想し得ない事情により稼働率が低下する可能性があります。賃貸借契約において期間中の解約権を制限していない場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を解約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って確定されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。特に、テナント数の少ない不動産において大口テナントが契約を更新しなかった場合、又は複数の賃貸借契約の期間満了時期が短期間に集中した場合において多くの賃借人が契約を更新しなかった場合は、物件の稼働率が大きく低下する可能性があります。その上、通常の場合において、不動産について一定の稼働率又は稼働状況について保証を行っている第三者は存在しません。以上のような事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低下することとなります。なお、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

② 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の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える場合、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、賃貸人の義務違反を理由とする不払のリスクもあります。特に大口テナントが賃料の支払を怠った場合、本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼすことになります。

③ 賃料改定に係るリスク

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、本投資法人の運用資産、期中取得資産及び取得予定資産（本投資法人が本書の日付以降に資産を取得しようとする場合がありますが、その場合の取得対象となる資産をいいます。以下同じ。）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、賃料収入が減少することとなります。また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

④ 賃借人による賃料減額請求権の行使に関するリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において賃料減額請求権を排除する旨の特約がある場合を除き、借地借家法第32条に基づいて賃料減額請求をすることができ、その結果裁判上又は事実上賃料収入の減少をもたらす可能性があります。定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があります。このためある建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とした上で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができず、当該請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

⑤ 定期建物賃貸借契約における賃料減額請求権排除特約に関するリスク

定期建物賃貸借契約の場合には、その有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期建物賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合でも、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が認められない可能性があります。なお、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料増減請求権を排除する特約を設けた場合には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなるので、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となり、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。

（ヨ）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

① 所有者責任に関するリスク

投資対象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、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。本書の日付現在所有する投資対象不動産には、本投資法人が適切と考える保険を付保しています。その他今後取得する投資対象不動産等に係る投資対象不動産に関しても、原則として適切な保険を付保する予定ですが、投資対象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、本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

② 修繕費用に関するリスク

投資対象不動産につき滅失、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、投資対象不動産からの収入が減少し、又は投資対象不動産の価格が下落する可能性があります。

③ 管理費用に関するリスク

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

（タ）転貸に関するリスク

① 転借人に関するリスク

賃借人に、投資対象不動産の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、投資対象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ります。また、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。

② 敷金等の返還義務に関するリスク

賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には賃貸人が転貸人の地位を承継し、転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。この場合において、賃貸人は、賃貸人が賃貸借契約に基づいて賃借人から受領している敷金等の額よりも高額な敷金等を返還する義務を、転借人に対して負担しなければならなくなる可能性があります。

（レ）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、ＰＭ会社を通じて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を及ぼす可能性があります。

たとえば、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、テナント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、テナントによる転貸や賃貸借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、運用資産である投資対象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。賃貸人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合又は定期建物賃貸借契約を締結したものの借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、正当の事由があると認められなければ、賃貸借期間が経過した場合であっても賃借人との賃貸借契約を終了することができず、運用資産である不動産のテナント属性の悪化を阻止できない可能性があります。

（ソ）マスターリースに関するリスク

特定の投資対象不動産において、ＰＭ会社が投資対象不動産の所有者である信託受託者又は本投資法人との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンドテナントに対して転貸している場合があります。また、今後も同様の形態を用いる場合があります。

この場合、マスターリース会社であるＰＭ会社の財務状態の悪化により、エンドテナントからマスターリース会社に対して賃料が支払われたにもかかわらず、マスターリース会社から賃貸人である信託受託者又は本投資法人への賃料の支払が滞る可能性があります。また、テナントの募集及び管理その他ＰＭ会社としての機能に支障を来たす事由が発生した場合、投資対象不動産の稼働率が大きく低下し、本投資法人の収入が減少する可能性があります。

マスターリース会社であるＰＭ会社と信託受託者との間で締結されたマスターリース契約が、ＰＭ会社の倒産又は契約期間満了等により終了した場合には、本投資法人が信託受託者との間で新たなマスター

リース契約（以下「新マスターリース契約」といいます。）を締結し、本投資法人がそれまでのマスターリース会社（以下「旧マスターリース会社」といいます。）とエンドテナントの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のエンドテナントに対する権利及び義務等を承継することが規定されている場合があります。この場合において、本投資法人は、賃貸人である信託受託者に対して、新マスターリース契約に基づいて請求し得る敷金返還請求権等に比して過重な敷金返還債務等をエンドテナントに対して負担しなければならなくなる可能性があります。

また、本投資法人がエンドテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、エンドテナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人は賃貸人たる信託受託者に対して賃料を支払う必要があるにもかかわらず、エンドテナントに対して賃料を請求できなくなります。

これらの場合、旧マスターリース会社に対して求償権又は不当利得返還請求権を行使することは可能ですが、旧マスターリース会社が破綻状態に陥っており、十分に損害を回復できない場合には、本投資法人は損失を被ることになります。

（ツ）不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、東京都区部を中心として、政令指定都市をはじめとする全国の主要都市の不動産に投資する予定です。特に、ポートフォリオの60％以上を東京23区内の不動産に投資することを基本方針としています。従って、これらの地域における人口、人口動態、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、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ネ）テナント集中に関するリスク

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、１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。

（ナ）信託受益権に関するリスク

本投資法人が、不動産を主たる裏付けとする信託受益権を取得する場合には、以下のような信託受益権特有のリスクがあります。

なお、以下、平成19年９月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、新信託法施行と同時に廃止された信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といいます（信託契約に別段の定めがない限り、平成19年９月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）第２条）。）。

① 信託受益者として負うリスク

受益者とは受益権を有する者をいいます（新信託法第２条第６項）。この点、旧信託法の下では、信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっていました（旧信託法第36条、第37条）。従って、本投資法人が、一旦、信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、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受益者たる本投資法人が負担することになっていました。かかる信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する物件精査を実施させ、保険金支払能力を有する保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保させる等、本投資法人自ら不動産、土地の賃借権又は地上権を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますが、それにもかかわらず、上記のような信託費用が発生したときは、その結果、本投資法人ひいては投資主に損害を与える可能性がありました。新信託法の下では、旧信託法第36条第２項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第５項、第54条第４項）、その場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

② 信託受益権の流動性リスク

本投資法人が信託の受益権を運用の対象とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です（新信託法第94条）。また、新信託法第185条以下に定める受益証券発行信託に係る信託受益権を除き、不動産信託受益権は金商法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため、株券や社債券のような代表的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。加えて、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負う形態での信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず、直接第三者に対して信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。なお、金商法に基づき、信託受益権の売買又はその代理若しくは媒介を行う営業については、内閣総理大臣の登録を受けた者でなければ、営むことができないとされています（金商法第29条、第28条第２項、第２条第８項第１号）。

③ 信託受託者の破産等に係るリスク

旧信託法上、信託受託者が破産手続、再生手続又は更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は再生会社若しくは更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するか否かに関しては明文の規定はないものの、旧信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、信託財産が信託受託者の破産財団又は再生会社若しくは更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するものとされるリスクは極めて低いと考えられていました。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられていました。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。但し、不動産について信託財産であることを管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託の公示（信託の登記）をする必要がありますので、主として不動産を信託財産とする信託の受益権について、本投資法人は信託の登記がなされるものに限り取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

④ 信託受託者の不当な行為に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託財産と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。かかるリスクに備え、旧信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていました（旧信託法第31条）。また、新信託法の下では、受託者がその権限に属しない行為をした場合、その行為の取消権を受益者に認めています（新信託法第27条第１項及び第２項）。しかし、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を回復することができるとは限りません。

また、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。

（ラ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

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

d．税制等に関するリスク

（イ）導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、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、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、事業年度毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して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減少、海外投資主比率の増加、資金の調達先、分配金支払原資の不足、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。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむ

を得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資法人の投資口の市場価格に影響を及ぼすこともあります。

（ロ）過大な税負担の発生により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毎に判定を行う導管性要件のうち、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。）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「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、過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる場合があり得ます。

（ハ）資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず金銭の借入れ又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保するときがあります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の金額が配当可能額の90％超とならない可能性があります。かかる場合、利益の配当額を損金算入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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ニ）借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の事業年度毎に判定を行う導管性要件の一つに、借入れを行う場合には機関投資家のみから行うべきという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ホ）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

事業年度毎に判定を行う導管性要件のうち、事業年度終了時に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一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若しくは一定の議決権の総数の100分の50を超える数を有する場合等における当該投資法人等をいいます。）に該当していないこととする要件、即ち、同族会社要件については、本投資法人の投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、公開買付等により、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

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

税法上、導管性要件の一つに、事業年度末において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、公開買付等により、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

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

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目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。現行税法上このような場合の救済措置が設けられていないため、本投資法人の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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（チ）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、本書の日付現在において、一定の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取得税及び登録免許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くなる可能性があります。

（リ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、租税公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、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、本投資法人の投資口の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

（ヌ）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「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

（ル）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主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

ｅ．その他

（イ）投資対象不動産取得前の情報に関するリスク

本書に記載の本投資法人が運用資産、期中取得資産及び取得予定資産を取得する前の情報は、信託不動産又は信託受益権の前所有者における賃貸事業収支等をあくまで参考として記載したものにとどまり、また、未監査の情報を含むため、全てが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。

（ロ）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。

土壌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。

（ハ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

後記「５ 運用状況　（２）投資資産　② 投資不動産物件　（へ）各物件の概要　損益の状況」記載の過去の収支状況は、投資対象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。従って、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。

（ニ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産等匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

（２）投資リスクに対する管理体制

ａ．本投資法人の体制

本投資法人は、以上のような投資リスクがあることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう、以下のリスク管理体制を整備しています。

（イ）執行役員、監督役員及び役員会

本投資法人は、本書の日付現在、執行役員１名及び監督役員２名から構成される役員会により運営されています。本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を執行するよう努めています。役員会においては、本投資法人が委託する資産運用会社が執行する資産運用に係る重要な事項を本投資法人の役員会において決議事項又は報告事項とすることにより、資産運用会社への一定の牽制機能を構築しています。

（ロ）内部者取引

本投資法人は、役員会において「内部者取引管理規程」を採択し、執行役員及び監督役員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債並びに上場投資法人の投資口等の売買を行うことを禁止し、インサイダー取引の防止に努めています。

ｂ．資産運用会社の体制

本投資法人の資産運用に関し、リスクの回避及び極小化を図るべく以下の実効性あるリスク管理体制を敷いています。

（イ）運用ガイドラインの遵守

資産運用会社は、規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度を踏まえた上で、分散投資によるポートフォリオの構築方針、各運用資産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件検討基準、調査（デュー・ディリジェンス）基準、保険付保方針及び運営管理方針（ＰＭ会社の選定基準等）等につき定める運用ガイドラインを策定し、これを遵守することにより、本投資法人の運用の対象となる不動産、不動産信託受益権等に係るリスクの管理に努めます。詳細については、前記「２投資方針」をご参照下さい。

（ロ）リスク管理規程

資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社として社会的使命を的確に果たし、健全な経営を行い、かつ最善の資産運用を行うため、様々なリスクを適切に管理することを基本方針とした「リスク管理規程」を定めています。「リスク管理規程」では、不動産投資・運用リスクに関し、マーケット状況（賃料相場・地価動向・テナント需給等）、立地条件、周辺環境状況及び建物の属性等、物件の個別性を総合的に勘案して管理すること、並びに個別案件のリスクを十分に認識しつつ、個別物件を集約したポートフォリオ全体のリスク状況を把握・分析するとともに、運用ガイドラインに記載されたリスク判断基準に従い適切に運用を行うことによって、当該リスクの軽減に努めることが定められています。

（ハ）コンプライアンス・リスク管理室によるリスクの統括管理

リスク管理を統括する部署は、資産運用会社のコンプライアンス・リスク管理室とします。第一義的には、リスク管理項目毎に担当部署として定められた資産運用会社の各部署が、当該リスクを管理するものとし、コンプライアンス・リスク管理室が関連部署に対する日常的な指導管理を行います。管理の方法は、証券取引等監視委員会の金融商品取引業者等検査マニュアル（以下「金融商品取引業者等検査マニュアル」といいます。）並びに資産運用会社の社内規則である「コンプライアンス・マニュアル」及びコンプライアンス・チェックリストに則って各リスク管理項目をチェックします。

（ニ）利害関係人等との取引

後記「第二部 投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営　２ 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

（ホ）内部者取引

資産運用会社の役職員によるインサイダー取引については、「内部者取引管理規程」を定めて防止に努めます。

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６条）、該当事項はありません。

（３）【管理報酬等】

ａ．役員報酬

執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員一人当たり月額80万円以内の金額、監督役員一人当たり月額80万円以内の金額で、各々役員会で決定する金額とし、当月分を当月末日までに、それぞれが指定する銀行口座へ振込により支払うものとします（規約第23条）。

（注）本投資法人は、投信法第115条の６第１項の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、法令に定める額から、当該執行役員又は監督役員がその在職中に本投資法人から職務執行の対価として受け、又は受けるべき財産上の利益の１年間当たりの額に相当する額として内閣府令で定める方法により算定される額に４を乗じて得た額を控除して得た額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（投信法第115条の６第７項、規約第22条）。

ｂ．資産運用会社への支払報酬

資産運用会社に対する報酬は、運用報酬１、運用報酬２及び運用報酬３から構成されます。それぞれの報酬の計算方法及び支払時期は以下の通りとし、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込により支払うものとします（規約第38条）。

報酬	計算方法及び支払時期
運用報酬１	営業期間毎に、運用資産（＊１）の期中平均残高（＊２）に0.45％の割合を乗じた金額の合計額に、営業期間の月数を12で除した割合を乗じた金額とします。 ＊１　本表において運用資産とは、規約第26条に定める資産運用の対象とする特定資産（但し、同条第４項に定める有価証券（国債証券等に限ります。）を除きます。）をいいます。 ＊２　運用資産の期中平均残高は、当該営業期間の各月末における運用資産の取得価額を合計した金額を営業期間の月数で除することにより算出します。但し、営業期間中に新たに取得した運用資産の取得価額には、取得価額に算入されることとなる消費税及び地方消費税を含まずに計算します。 支払時期は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等（投信法第129条に定める計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書をいいます。）を承認後１ヵ月以内とします。
運用報酬２	営業期間毎に、当該営業期間のＦＦＯ（＊３）（但し、負ののれん発生益及び負ののれん発生益の範囲内で生じた売却損を除きます。）に4.50％を乗じた金額とします。但し、営業期間の末日に当期未処理損失がある場合には、当該報酬はないものとします。 ＊３　ＦＦＯ（Funds From Operation）は、当該報酬（この報酬に係る消費税及び地方消費税で、当該営業期間の費用となるものを含みます。）を控除する前の当期純利益に減価償却費を加えた金額とします。但し、前営業期間末に未処理損失がある場合には、上記の金額から前営業期間末の未処理損失額を控除した後の金額とします。 支払時期は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等（投信法第129条に定める計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書をいいます。）を承認後１ヵ月以内とします。

報酬	計算方法及び支払時期
運用報酬３	運用資産を新たに取得した場合は、運用資産の取得価額（＊４）に次の割合を乗じた金額とします。複数の運用資産を同時に取得した場合は、運用資産毎に次の割合を乗じた金額の合計額とします（但し、合併に伴う資産受入れを除きます。）。 30億円以下の部分　1.00% 30億円超50億円以下の部分　0.75% 50億円超の部分　0.50% なお、利害関係者（投信法第201条第１項及び投信法施行令第123条各号に定める「利害関係人等」、資産運用会社の総株主の議決権の100分の10超の議決権を保有している会社等、かかる会社等がその総株主等の議決権の100分の50超の議決権を保有している会社等並びにこれらの者がその資産の運用・管理に関して助言等を行っている会社等をいいます。）から運用資産を取得した場合は、上記各割合に２分の１を乗じた金額の合計額とします。 ＊４　取得価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う付随費用は含みません。 支払時期は、運用資産の取得日の属する月の翌月末までとします。

ｃ．資産保管会社及び一般事務受託者への支払手数料

資産保管会社及び一般事務受託者がそれぞれの業務を遂行することの対価である事務受託手数料は以下の通りとし、それぞれが指定する銀行口座への振込により支払うものとします。

（イ）資産保管会社の報酬

①　支払報酬の計算方法

ｉ　計算期間（６月若しくは12月の各１日から、その直後に到来する５月又は11月の各末日までとします。）において、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、当該計算期間初日の直前の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第131条第２項に定める承認を受けた、投信法第129条第２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ヵ月分の料率を記載した下記基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で合意した金額に消費税等相当額（地方消費税を含みます。）を加算した金額を支払うものとします。但し、経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となった場合には、当事者間で協議し合意の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができるものとします。

ⅱ　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となった場合には、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当事者間で合意した金額にｉに定める金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、当事者は、資産保管業務報酬の金額の変更額について、互いに誠意を持って協議することとします。

＜基準報酬額表＞

資産総額	算定方法（６ヵ月分）
300億円以下の部分について	4,500,000円
300億円超の部分について	資産総額×0.015%

②　支払時期

上記ｉ又はⅱにより計算した各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替により支払うものとします。但し、支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

（ロ）投資主名簿等管理人の報酬

① 支払報酬の計算方法並びに支払の時期及び方法に関する事項

ｉ 下記の「委託事務手数料表」により計算した金額を上限とした金額を支払うものとします。但し、募集投資口の発行に関する事務、その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度当事者間で協議の上その手数料を定めるものとします。

ⅱ 投資主名簿等管理人は上記ｉの手数料を毎月末に締め切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までに、投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払うものとします。但し、支払日が銀行休業日の場合は、前営業日を支払日とします。

＜委託事務手数料表＞

項　　目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法　　（消費税別）
基本料	1. 投資主名簿の作成、管理及び備置き 投資主名簿の維持管理 期末、中間及び四半期投資主の確定 2. 期末統計資料の作成 （所有者別、所有数別、地域別分布状況） 投資主一覧表の作成 （全投資主、大投資主）	1. 毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の６分の１ 但し、月額最低基本料を200,000円とします。 （投資主数）　（投資主１名当たりの基本料） 投資主数のうち最初の5,000名について……480円 5,000名超　10,000名以下の部分について ‥‥420円 10,000名超　30,000名以下の部分について ‥‥360円 30,000名超　50,000名以下の部分について ‥‥300円 50,000名超 100,000名以下の部分について ‥‥260円 100,000名を超える部分について……225円 資料提供はWebによります。書面での提供には別途手数料が必要です。
分配金支払管理料	1. 分配金支払原簿、分配金領収書、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続 2. 銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理	1. 分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額 但し、１回の対象事務の最低管理料を350,000円とします。 （投資主数）　（投資主１名当たりの管理料） 投資主数のうち最初の5,000名について……120円 5,000名超　10,000名以下の部分について ‥‥110円 10,000名超　30,000名以下の部分について ‥‥100円 30,000名超　50,000名以下の部分について ‥‥ 80円 50,000名超 100,000名以下の部分について ‥‥ 60円 100,000名を超える部分について…… 50円 2. 指定口座振込分については１件につき130円を加算 3. 各支払基準日現在の未払対象投資主に対する支払１件につき ……450円
諸届管理料	1. 投資主等からの諸届関係等の照会、受付（投資主情報等変更通知の受付を含みます。） 2. 投資主等からの依頼に基づく調査、証明	1. 照会、受付１件につき ……600円 2. 調査、証明１件につき ……600円
投資主総会関係手数料	1. 議決権行使書面用紙の作成及び返送議決権行使書面の受理、集計 2. 投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務	1. 議決権行使書面用紙の作成１通につき ‥‥‥‥ 15円 議決権行使書面用紙の集計１通につき ‥‥‥‥100円 但し、１回の議決権行使書面用紙集計の最低管理料を50,000円とします。 2. 派遣者１名につき……20,000円 但し、電子機器等の取扱支援者には別途料金が必要です。
郵便物関係手数料	1. 投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証（又は計算書、振込案内）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務 2. 返戻郵便物データの管理	1. 封入物３種まで　期末、基準日現在投資主１名につき ……35円 ハガキ　期末、基準日現在投資主１名につき ……23円 2. 返戻郵便物を登録する都度、郵便１通につき ‥200円
投資主等データ受付料	振替機関（振替法第２条第２項に定める振替機関をいいます。以下同じ。）からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知	データ１件につき ……150円

（ハ）機関運営に関する一般事務受託者の報酬

① 支払報酬の計算方法並びに支払の時期及び方法に関する事項

ｉ 機関運営に関する一般事務受託者の事務に係る報酬は、５月及び11月の末日を最終日とする６ヵ月毎の各計算期間において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算日における貸借対照表上の資産総額に基づき、下記の「基準報酬額表」により計算した金額を上限として、その資産構成に応じ

て算出した報酬を支払います。なお、計算期間が６ヵ月に満たない場合又は６ヵ月を超える場合の報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とします。

ⅱ 各計算期間の報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに、機関運営に関する一般事務受託者の指定する銀行口座に振込又は口座振替により支払うものとします。

＜基準報酬額表＞

総資産額	算定方法（年間）
100億円以下	11,000,000円
100億円超500億円以下	11,000,000円＋（資産総額－　100億円）×0.080%
500億円超1,000億円以下	43,000,000円＋（資産総額－　500億円）×0.060%
1,000億円超2,000億円以下	73,000,000円＋（資産総額－1,000億円）×0.055%
2,000億円超3,000億円以下	128,000,000円＋（資産総額－2,000億円）×0.040%
3,000億円超5,000億円以下	168,000,000円＋（資産総額－3,000億円）×0.035%
5,000億円超	238,000,000円＋（資産総額－5,000億円）×0.030%

（ニ）会計事務等に関する一般事務受託者の報酬

① 支払報酬の計算方法並びに支払の時期及び方法に関する事項

ⅰ 各計算期間毎に、以下の合計額（消費税別途）を上限として委託料を支払います。

（ⅰ）固定報酬額　　11,300,000円

（ⅱ）変動報酬額　　20棟を超えて本投資法人が新たに所有し、会計事務等に関する一般事務受託者が委託事務を行う場合、１棟数当たり金150,000円／月×20棟を超えた棟数

但し、変動報酬額の算定は棟数が増加した月より起算し、月割りにより算定するものとします。また、１ヵ月に満たない月に係る委託料は、日割計算により算出した額とします。

毎期12月１日から翌年５月31日までの期に係る上記金額の支払方法は、計算期間終了日から直近の８月末日までに会計事務等に関する一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込により支払い、６月１日から11月30日までの期に係る委託料の支払方法は、計算期間終了日から直近の２月末日までに、会計事務等に関する一般事務受託者の指定する口座へ振込により支払うものとします。

ⅱ 税務調査の立会等、会計事務等に関する一般事務委託契約に掲げる業務を超える事項が発生した場合の委託料については、当事者間で協議の上決定します。

（ホ）特別口座管理機関（みずほ信託銀行株式会社）の報酬

① 支払報酬の計算方法並びに支払の時期及び方法に関する事項

ⅰ 下記の「口座管理事務手数料表」により計算した金額を支払うものとします。但し、「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、その都度当事者間で協議の上定めるものとします。

ⅱ 特別口座管理機関は上記ⅰの手数料を毎月末に締め切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までにこれを支払うものとします。但し、支払日が銀行休業日の場合は、前営業日を支払日とします。

＜口座管理事務手数料表＞

項　　目	主な事務の内容	手数料体系
基本料	特別口座の加入者の管理	毎月の基本料は、各月末現在の口座数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額 但し、月額最低基本料を35,000円とします。 （投資主数）　　（口座１件当たりの基本料） 口座数のうち最初の5,000口座について‥‥‥‥‥150円 5,000口座超　10,000口座以下の部分について ‥‥140円 10,000口座超　30,000口座以下の部分について ‥‥130円 30,000口座超　50,000口座以下の部分について ‥‥120円 50,000口座超 100,000口座以下の部分について ‥‥110円 100,000口座を超える部分について‥‥‥‥‥‥‥‥100円
口座振替料	口座振替の受付	口座振替１件につき ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥500円
各種取次ぎ料	各種振替機関への取次ぎ	取次ぎ１件につき ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥300円

（ヘ）特別口座管理機関（三井住友信託銀行株式会社）の報酬

① 支払報酬の計算方法並びに支払の時期及び方法に関する事項

ⅰ 下記の「口座管理事務手数料表」により計算した金額を支払うものとします。但し、「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、その都度当事者間で協議の上定めるものとします。

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、随時当事者間で協議の上、変更し得るものとします。

ⅱ 上記ⅰの手数料について、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。 但し、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会 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

d．会計監査人報酬

会計監査人の報酬額は1営業期間につき、1,500万円を上限として役員会で決定される金額とし、支払時期は決算日後3ヵ月以内とし、会計監査人の指定する口座へ振込みにより支払うものとします（規約第36条）。

（4）【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用を負担するものとします。

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

b．投資口及び投資法人債の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）

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

d．分配金支払に関する費用（分配金領収書、銀行取扱手数料等を含みます。）

e．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

f．目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用

g．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。）

h．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

i．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

j．投資主総会及び役員会開催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

k．執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

l．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。）

m．借入金及び投資法人債に係る利息

n．本投資法人の運営に要する費用

o．本投資法人の投資口が東京証券取引所に上場し、それを維持するために要する費用

p．信託報酬

q．その他役員会が認める費用

なお、上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）
平和不動産アセットマネジメント株式会社
東京都中央区日本橋兜町9番1号
電話番号　03-3669-8771

（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に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下の通りです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

ａ．個人投資主の税務

（イ）利益の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取扱われます。従って、分配金を受取る際に原則20％の税率（所得税）により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。但し、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。

① 小口個人投資主の取扱い

本投資法人の配当等の支払に関する基準日において、本投資法人の発行済投資口総口数の100分の３未満の口数を有する個人投資主（以下「小口個人投資主」といいます。）が、本投資法人の分配金を受取る際の源泉徴収税率は以下のとおりとなります。なお、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間、源泉徴収される利益の分配に係る所得税の額に対して、2.1％の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。

本投資法人の利益の分配の支払開始時期	源泉徴収税率（所得税及び住民税の合計）	所得税	住民税
平成26年１月１日から平成49年12月31日まで	20.315％	15.315％(※)	５％
平成50年１月１日以降	20％	15％	５％

(※) 平成26年１月１日から平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の2.1％相当）を含みます。

また、小口個人投資主については、以下のような取扱いがなされます。

ⅰ 小口個人投資主は、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特例の選択が可能となります。

ⅱ 小口個人投資主が支払を受けるべき上場株式等の配当等に係る配当所得については、本（イ）①の上記の表の税率による申告分離課税を選択することができます。

ⅲ 小口個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等については、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）内に受け入れることを選択できます。

ⅳ 平成26年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（平成26年１月１日から平成35年12月31日までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円を超えないもの等一定のものに限ります。）に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

(※) 非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳以上である方に限ります。

(※) 非課税口座で買付けた上場株式の配当金等を非課税とするためには、証券会社等で分配金等を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金領収証方式」や「登録配当金受領口座方式」等を選択される場合には、非課税口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とならず20％（復興特別所得税を含めると20.315％）にて課税されることになります。

② 発行済投資口総口数の100分の３以上の口数を有する大口個人投資主の取扱い

本投資法人の配当等の支払に関する基準日において、本投資法人の発行済投資口総口数の100分の３以上を有する個人投資主については、総合課税となります。本投資法人より分配金を受取る際の源泉徴収税率は、所得税20％（住民税は課されません。）となります。なお、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間、源泉徴収される利益の分配に係る所得税の額に対して2.1％の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。

（ロ）利益を超える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る金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記（イ）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻しの額のうち、みなし配当を上回る金額は投資口の譲渡に係る収入金額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を算定し、投資口の譲渡損益の額を計算します。この譲渡損益の取扱いは下記（ハ）の投資口の譲渡の場合と同様になります。

資本の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、資本の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額となります。

（ハ）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税20％（所得税15％、住民税５％）の対象となります。なお、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの各年分の株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対して、2.1％の税率により復興特別所得税が課されます。

本投資法人の投資口を譲渡した時期	申告分離課税による税率（所得税及び住民税の合計）	所得税	住民税
平成26年１月１日から平成49年12月31日まで	20.315％	15.315％(※)	５％
平成50年１月１日以降	20％	15％	５％

(※) 平成26年１月１日から平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の2.1％相当）を含みます。

本投資法人の投資口の譲渡に際し譲渡損が生じた場合には、他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡に係る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ができません。但し、金融商品取引業者等を通じて上場株式等たる本投資法人の投資口を譲渡した場合には、以下の特例の対象となります。

ⅰ　その年分の上場株式等に係る譲渡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（前年以前に既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（以下「損益通算の特例」といいます。）。

ⅱ　金融商品取引業者等を通じて上場株式等たる本投資法人の投資口を譲渡したこと等により生じた譲渡損失のうち、その譲渡日の属する年分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（上記の損益通算の特例の適用を受けている場合には適用後の金額）は、一定の要件の下で、その年の翌年以後３年内の各年分の株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。譲渡損失の繰越控除を受ける場合には、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。

ⅲ　「特定口座内上場株式等の申告不要制度」が設けられており、個人投資主が金融商品取引業者等に特定口座を開設し、上場株式等保管委託契約に基づいてその特定口座に保管されている上場株式等の譲渡所得等について、その年の最初の譲渡のときまでに、金融商品取引業者等に対して「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、本投資法人の投資口の譲渡益に相当する金額に対しては、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認められています。源泉税率は、本（ハ）の上記の表における、申告分離課税による税率と同様となります。

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内に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にその源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

ⅴ　平成26年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（平成26年１月１日から平成35年12月31日までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円を超えないもの等一定のものに限ります。）について、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

(※) 非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳以上である方に限ります。

(※) 非課税口座で譲渡損失が生じても、本（ハ）ⅰの配当所得の金額からの控除及び本（ハ）ⅳの配当等の額からの控除、並びに本（ハ）ⅱの譲渡損失の繰越控除は適用できません。

ｂ．法人投資主の税務

（イ）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、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。利益分配を受取る際には原則20％の税率（所得税）により源泉徴収されますが、この源泉税は法人投資主の法人税の申告上、税額控除の対象となります。また、受取配当金等の益金不算入の規定の適用はありません。

但し、上場株式等の配当等を受取る際の源泉徴収税率に関しては以下のように軽減されています。なお、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間、源泉徴収される利益の分配に係る所得税の額に対して、2.1％の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税は、復興特別法人税（平成26年４月１日以後に開始する事業年度で、復興特別法人税の課税事業年度とならない事業年度については法人税）の額から控除されます。

本投資法人の利益の分配の支払開始時期	所得税	住民税
平成26年１月１日から平成49年12月31日まで	15.315％(※)	０％
平成50年１月１日以降	15％	０％

（※）平成26年１月１日から平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の2.1％相当）を含みます。

（ロ）利益を超える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る金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記（イ）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻しの額のうち、みなし配当を上回る金額は投資口の譲渡に係る収入金額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を算定し、投資口の譲渡損益の額を計算します。この譲渡損益の取扱いは下記（ニ）の投資口の譲渡の場合と同様になります。

資本の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この資本の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、資本の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額となります。

（ハ）投資口の期末評価方法

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

（ニ）投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資法人の投資口を譲渡した際の取扱いについては、原則約定日の属する事業年度に益金又は損金として計上されます。

c．投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の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は以下の通りです。

① 次のいずれかに該当するものであること。

ⅰ その設立時における投資口の発行が公募でかつその発行価額の総額が１億円以上であること

ⅱ 事業年度終了のときにおいて、その発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること

② 投資法人の規約において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100分の50を超える旨の記載又は記録があること。

③ 事業年度終了のときにおいて、法人税法（昭和40年法律第34号、その後の改正を含みます。）第２条第10号に規定する同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるものに該当していないこと。

④ 事業年度に係る配当等の額の支払額が当該事業年度の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。

⑤ 他の法人（租税特別措置法施行規則に規定するものを除きます。）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。

⑥ 借入れは、機関投資家からのものであること。

（ロ）不動産流通課税の軽減措置

① 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価格の２％の税率により課されます。なお、売買により取得した土地については税率が平成27年３月31日までは1.5％に軽減されています。なお、投資法人の規約に資産運用の方針として、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の定めがあることその他の要件を満たす投資法人が取得する不動産（倉庫及び倉庫の敷地の用に供する土地を除きます。）に対しては、平成27年３月31日までは登録免許税の税率が1.3％に軽減されています。

② 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価格の４％の税率により課されます。なお、この税率は住宅の取得及び土地の取得については平成27年３月31日までは３％となります。また、平成27年３月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地に係る不動産取得税については、その課税標準は当該土地の価格の２分の１に軽減されます。なお、投資法人の規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が、平成27年３月31日までに規約に従い特定資産のうち一定の不動産を取得した場合には、当該不動産の取得に係る不動産取得税の上記課税標準が５分の２に軽減されます。

③ 特別土地保有税

平成15年度以降、当分の間、不動産の取得（及び保有）に係る特別土地保有税の課税は停止されています。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

（平成26年５月31日現在）

資産の種類	用途	地域	保有総額（注1）（百万円）	対総資産比率（%）
不動産（注2）	オフィス	東京23区	16,586	10.6
		首都圏（注3）	5,107	3.3
	レジデンス	東京23区	11,839	7.5
		首都圏（注3）	4,125	2.6
	小計		37,658	24.0
信託不動産（注2）	オフィス	東京23区	26,135	16.6
		その他（注4）	14,313	9.1
	レジデンス	東京23区	48,491	30.9
		首都圏（注3）	1,211	0.8
		その他（注4）	12,452	7.9
	ホテル	首都圏（注3）	990	0.6
		その他（注4）	2,945	1.9
	小計		106,539	67.9
不動産等計			144,197	91.8
匿名組合出資持分（注5）			143	0.1
預金その他の資産			12,675	8.1
資産総額計			157,016	100.0

	貸借対照表計上額（百万円）	対総資産比率（%）
負債総額	74,900	47.7
純資産総額	82,115	52.3

（注1）「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額）に基づいています。
（注2）建物等と併せて保有している借地権等については、建物等と合算して「不動産」及び「信託不動産」の欄に記載しています。
（注3）「首都圏」とは、東京都（東京23区を除きます。）、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。
（注4）「その他」とは、東京23区及び首都圏を除く投資対象エリアを指します。
（注5）「匿名組合出資持分」は、全て合同会社Ｈｅｒｂを営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

（2）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

（平成26年５月31日現在）

資産の種類	銘柄	帳簿価額（百万円）	評価額（百万円）（注1）	対総資産比率（%）
匿名組合出資持分	合同会社Ｈｅｒｂを営業者とする匿名組合出資持分（注2）	143	143	0.1

（注1）「評価額」は、帳簿価額を記載しています。
（注2）営業者の運用資産は、台和上野ビル及び麹町ＨＦビルを信託財産とする不動産信託受益権です。

②【投資不動産物件】

（イ）保有資産の概要

本投資法人は、平成26年５月31日現在、以下の72物件の不動産を信託財産とする信託受益権及び20物件の不動産を保有し、本書の日付現在に至るまで運用を行っています。

物件番号	物件名称	投資区分	所在地	投資エリア（注1）	地積（㎡）（注2）	用途（注3）	延床面積（㎡）（注2）	構造・階層（注2）	建築時期（注2）	資産形態（注4）	所有形態（注5）	
											土地	建物
0f-01	ＨＦ五反田ビルディング	オフィス	東京都品川区	Ⅰ．東京23区	605.72	事務所	2,921.56	SRC・RC 9F2B	S55.5.6	信託受益権	所有権	所有権
0f-05	水天宮平和ビル		東京都中央区	Ⅰ．東京23区	316.73	事務所	2,177.81	SRC 9F	H3.8.30	信託受益権	所有権	所有権
0f-06	ＨＦ門前仲町ビルディング		東京都江東区	Ⅰ．東京23区	748.36	事務所	4,558.01	SRC 8F	H2.12.25	信託受益権	所有権	所有権
0f-07	ＨＦ浜松町ビルディング		東京都港区	Ⅰ．東京23区	294.50	事務所	2,184.76	S 10F	H3.12.16	信託受益権	所有権	所有権
0f-08	国際溜池ビル		東京都港区	Ⅰ．東京23区	533.32	事務所	3,089.73	SRC 7F1B	H4.2.28	信託受益権	所有権	所有権
0f-09	グレイスビル泉岳寺前		東京都港区	Ⅰ．東京23区	538.50（注6）	事務所	2,401.74（注6）	S・RC・SRC 10F1B	H6.6.15	信託受益権	地上権（注6）	区分所有権（注6）
0f-10	ＨＦ新横浜ビルディング		神奈川県横浜市	Ⅱ．神奈川県	668.00	事務所	4,321.23	SRC 8F1B	H5.2.1	不動産	所有権	所有権
0f-11	日本橋第一ビル		東京都中央区	Ⅰ．東京23区	520.69	事務所	3,455.35	S 9F1B	S63.3.10	信託受益権	所有権	所有権
0f-12	八丁堀ＳＦビル		東京都中央区	Ⅰ．東京23区	543.31	事務所	3,425.91	SRC 8F1B	H3.10.25	不動産	所有権	区分所有権（注7）
0f-13	渋谷ＡＸヒルズ		東京都渋谷区	Ⅰ．東京23区	160.42	事務所	1,071.22	S・RC 10F1B	H18.3.15	不動産	所有権	所有権
0f-14	ＫＣＡビル		東京都千代田区	Ⅰ．東京23区	224.17（注8）	事務所	1,562.30（注8）	SRC 9F1B	S62.11.20	不動産	所有権（共有）（注8）	区分所有権（注8）
0f-15	ＨＦ中目黒ビルディング		東京都目黒区	Ⅰ．東京23区	1,078.04	事務所	4,040.53	SRC 8F1B	S63.2.29	不動産	所有権	所有権
0f-16	安和司町ビル		東京都千代田区	Ⅰ．東京23区	251.95	事務所	1,412.45	S 9F	H2.10.2	不動産	所有権	所有権
0f-17	八丁堀ＭＦビル		東京都中央区	Ⅰ．東京23区	205.83	事務所	1,432.44	SRC 9F	S63.1.6	不動産	所有権	所有権
0f-18	エムズ原宿		東京都渋谷区	Ⅰ．東京23区	264.36	店舗	1,290.12	RC・S 5F1B	S45.1.30	信託受益権	所有権	所有権
0f-20	船橋Faceビル		千葉県船橋市	Ⅱ．千葉県	488.13（注9）	事務所	4,033.72（注9）	S・RC・SRC 14F3B	H15.4.1	不動産	所有権（注9）	区分所有権（注9）
0f-21	アデッソ西麻布		東京都港区	Ⅰ．東京23区	125.91	店舗	371.59	RC 3F1B	H15.10.16	信託受益権	所有権	所有権
0f-22	ＨＦ虎ノ門ビルディング		東京都港区	Ⅰ．東京23区	260.55	事務所	1,489.21	SRC 9F	H2.11.26	不動産	所有権	所有権
0f-23	ＨＦ池袋ビルディング		東京都豊島区	Ⅰ．東京23区	188.31	事務所	1,376.66	S・RC 9F1B	H5.12.3	不動産	所有権	所有権
0f-24	ＨＦ湯島ビルディング		東京都文京区	Ⅰ．東京23区	400.86（注10）	事務所	2,393.53	S 9F	H1.7.26	不動産	借地権（注10）	所有権
0f-25	茅場町平和ビル		東京都中央区	Ⅰ．東京23区	811.59	事務所	5,038.57（注11）	SRC 9F1B	H4.4.30	信託受益権	所有権	所有権
0f-26	広小路アクアプレイス		愛知県名古屋市	Ⅲ．愛知県	1,389.39	事務所	9,521.09（注12）	S 11F	H20.5.15	信託受益権	所有権	所有権
0f-27	神戸旧居留地平和ビル		兵庫県神戸市	Ⅲ．兵庫県	1,008.86	事務所	7,743.98	S・SRC 9F2B	H10.2.6	信託受益権	所有権	所有権
0f-28	三田平和ビル（底地）（注13）		東京都港区	Ⅰ．東京23区	4,441.79	－	－	－	－	信託受益権	所有権	－
0f-29	栄ミナミ平和ビル		愛知県名古屋市	Ⅲ．愛知県	707.05	事務所	3,959.12	S 7F1B	H14.7.31	信託受益権	所有権	所有権

物件番号	物件名称	投資区分	所在地	投資エリア（注1）	地積（㎡）（注2）	用途（注3）	延床面積（㎡）（注2）	構造・階層（注2）	建築時期（注2）	資産形態（注4）	所有形態（注5）	
											土地	建物
0f-30	ＨＦ桜通ビルディング	オフィス	愛知県名古屋市	Ⅲ．愛知県	1,662.49	事務所	13,160.83	S 13F	H21.2.10	信託受益権	地上権（注14）	所有権
0f-31	日本橋浜町セントラルビルディング		東京都中央区	Ⅰ．東京23区	599.34	事務所	4,226.25	S・SRC 9F	S62.2.15	信託受益権	所有権	所有権
0f-32	仙台グリーンプレイス		宮城県仙台市	Ⅲ．宮城県	1,598.83	事務所	8,988.49	S 12F	H15.9.19	信託受益権	所有権	所有権
Re-03	ＨＦ市川レジデンス	レジデンス	千葉県市川市	Ⅱ．千葉県	218.22	共同住宅	884.60	RC 9F	H15.3.14	信託受益権	所有権	所有権
Re-05	ＨＦ目黒レジデンス		東京都目黒区	Ⅰ．東京23区	213.45	共同住宅	948.48	SRC 12F	H15.4.10	信託受益権	所有権	所有権
Re-09	ＨＦ葛西レジデンス		東京都江戸川区	Ⅰ．東京23区	416.87	共同住宅	1,392.74	RC 9F	H14.11.25	信託受益権	所有権	所有権
Re-11	ＨＦ若林公園レジデンス		東京都世田谷区	Ⅰ．東京23区	2,892.06	共同住宅	6,689.03	RC 8F1B	H16.2.13	信託受益権	所有権	所有権
Re-12	ＨＦ碑文谷レジデンス		東京都目黒区	Ⅰ．東京23区	856.19	共同住宅	2,412.83	RC 9F1B	H16.2.13	信託受益権	所有権	所有権
Re-14	ＨＦ南麻布レジデンス		東京都港区	Ⅰ．東京23区	279.73	共同住宅	1,673.32	RC 11F	H16.4.30	信託受益権	所有権	所有権
Re-15	ＨＦ麻布十番レジデンス		東京都港区	Ⅰ．東京23区	499.24	共同住宅	1,225.85（注15）	RC 8F	H17.1.12	信託受益権	所有権	所有権
Re-16	ＨＦ学芸大学レジデンス		東京都目黒区	Ⅰ．東京23区	268.70	共同住宅	1,431.57	RC 10F	H17.3.4	信託受益権	所有権	所有権
Re-17	ＨＦ東神田レジデンス		東京都千代田区	Ⅰ．東京23区	262.07	共同住宅	1,596.11	RC 12F	H17.6.7	信託受益権	所有権	所有権
Re-18	ＨＦ東日本橋レジデンス		東京都中央区	Ⅰ．東京23区	312.76	共同住宅	2,101.31	RC 11F	H17.6.2	信託受益権	所有権	所有権
Re-19	ＨＦ練馬レジデンス		東京都練馬区	Ⅰ．東京23区	368.67	共同住宅	1,200.77	RC 9F	H17.5.25	信託受益権	所有権	所有権
Re-20	ＨＦ白金高輪レジデンス		東京都港区	Ⅰ．東京23区	922.21	共同住宅	5,282.41	SRC 14F	H17.8.17	不動産	所有権	所有権
Re-21	ＨＦ明大前レジデンス		東京都世田谷区	Ⅰ．東京23区	485.01	共同住宅	1,374.87	RC 8F	H17.6.28	不動産	所有権	所有権
Re-22	ＨＦ日本橋レジデンス		東京都中央区	Ⅰ．東京23区	222.40	共同住宅	1,546.01	RC 13F	H17.5.18	信託受益権	所有権	所有権
Re-23	ＨＦ上石神井レジデンス		東京都練馬区	Ⅰ．東京23区	536.09	共同住宅	1,676.83	RC 8F	H18.5.23	不動産	所有権	所有権
Re-24	ＨＦ錦糸町レジデンス		東京都墨田区	Ⅰ．東京23区	256.23	共同住宅	1,571.87	RC 11F	H17.3.3	不動産	所有権	所有権
Re-25	ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴ		東京都中央区	Ⅰ．東京23区	822.01	共同住宅	6,387.67	SRC 13F1B	H17.3.11	信託受益権	所有権	所有権
Re-26	ＨＦ新横浜レジデンス		神奈川県横浜市	Ⅱ．神奈川県	805.00	共同住宅	5,415.20	RC 10F	H18.9.11	不動産	所有権	所有権
Re-29	ＨＦ白山レジデンス		東京都文京区	Ⅰ．東京23区	1,390.68	共同住宅	3,998.98	SRC・RC 11F1B	H12.1.31	不動産	所有権	所有権
Re-30	ＨＦ馬込レジデンス		東京都大田区	Ⅰ．東京23区	2,357.97	共同住宅	3,566.18	RC 3F1B	H13.8.29	不動産	所有権	所有権
Re-31	ＨＦ学芸大学レジデンスⅡ		東京都目黒区	Ⅰ．東京23区	847.14	共同住宅	1,863.67	RC 5F	H17.1.27	信託受益権	所有権	所有権
Re-33	ＨＦ亀戸レジデンス		東京都江東区	Ⅰ．東京23区	246.34	共同住宅	1,782.74	RC 13F	H20.1.24	不動産	所有権	所有権
Re-34	ＨＦ田無レジデンス		東京都西東京市	Ⅱ．東京都	1,639.65	共同住宅	3,414.75（注16）	RC 6F	H1.3.15	不動産	所有権	所有権
Re-35	ＨＦ芝公園レジデンス		東京都港区	Ⅰ．東京23区	311.02	共同住宅	1,362.79	SRC 12F1B	H15.8.8	信託受益権	所有権	所有権
Re-36	ＨＦ三田レジデンス		東京都港区	Ⅰ．東京23区	303.10	共同住宅	1,705.22	SRC 13F	H16.3.4	信託受益権	所有権	所有権
Re-37	ＨＦ高輪レジデンス		東京都港区	Ⅰ．東京23区	432.36	共同住宅	1,176.06（注17）	RC 7F1B	H15.2.25	信託受益権	所有権	所有権
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台		東京都港区	Ⅰ．東京23区	344.25	居宅	1,180.73（注18）	SRC 15F	H16.2.6	信託受益権	所有権（敷地権）	区分所有権（注18）

物件番号	物件名称	投資区分	所在地	投資エリア（注1）	地積（㎡）（注2）	用途（注3）	延床面積（㎡）（注2）	構造・階層（注2）	建築時期（注2）	資産形態（注4）	所有形態（注5）	
											土地	建物
Re-39	ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴⅡ	レジデンス	東京都中央区	Ⅰ．東京23区	368.35	居宅	2,334.73	RC 12F	H11.2.4	信託受益権	所有権（敷地権）	区分所有権（注19）
Re-40	ＨＦ八丁堀レジデンスⅡ		東京都中央区	Ⅰ．東京23区	427.32	居宅	3,351.26	SRC 13F	H14.1.30	信託受益権	所有権（敷地権）	区分所有権（注20）
Re-41	ＨＦ八丁堀レジデンスⅢ		東京都中央区	Ⅰ．東京23区	203.98	共同住宅	1,756.88	SRC 15F	H16.1.30	信託受益権	所有権	所有権
Re-42	ＨＦ銀座レジデンス		東京都中央区	Ⅰ．東京23区	175.16	共同住宅	1,375.97	SRC 13F	H16.7.22	信託受益権	所有権	所有権
Re-43	ＨＦ駒沢公園レジデンスＴＯＷＥＲ		東京都世田谷区	Ⅰ．東京23区	2,425.44	居宅	11,468.94	RC 30F1B	H13.1.12	信託受益権	所有権（敷地権）	区分所有権（注21）
Re-44	ＨＦ梅田レジデンスＴＯＷＥＲ		大阪府大阪市	Ⅲ．大阪府	631.79	共同住宅	7,105.00（注22）	RC・SRC 25F1B	H15.8.29	信託受益権	所有権	所有権
Re-45	ＨＦ中之島レジデンス		大阪府大阪市	Ⅲ．大阪府	375.95	居宅	1,486.57	RC 10F	H13.6.1	信託受益権	所有権（敷地権）	区分所有権（注23）
Re-46	ＨＦ阿波座レジデンス		大阪府大阪市	Ⅲ．大阪府	296.88	共同住宅	1,999.88	SRC・RC 10F	H14.3.6	信託受益権	所有権	所有権
Re-47	ＨＦ丸の内レジデンス		愛知県名古屋市	Ⅲ．愛知県	545.08	共同住宅	2,284.30	RC 10F	H16.2.16	信託受益権	所有権	所有権
Re-48	ＨＦ平尾レジデンス		福岡県福岡市	Ⅲ．福岡県	1,599.97	共同住宅	6,476.24	SRC 15F	H15.3.6	信託受益権	所有権	所有権
Re-49	ＨＦ河原町二条レジデンス		京都府京都市	Ⅲ．京都府	206.84	共同住宅	1,547.19	RC 11F	H17.2.15	信託受益権	所有権	所有権
Re-52	ＨＦ天神東レジデンス		福岡県福岡市	Ⅲ．福岡県	429.63	共同住宅	2,283.63	RC 12F	H17.8.22	信託受益権	所有権	所有権
Re-53	ＨＦ四条河原町レジデンス		京都府京都市	Ⅲ．京都府	863.39	共同住宅	5,217.41	RC 13F	H19.3.7	信託受益権	所有権	所有権
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木		東京都文京区	Ⅰ．東京23区	269.15	共同住宅	1,307.91（注24）	RC・S 12F	H18.2.24	信託受益権	所有権（敷地権）	区分所有権（注24）
Re-55	ＨＦ千駄木レジデンス		東京都文京区	Ⅰ．東京23区	249.06	共同住宅	1,667.29（注25）	RC 10F	H18.2.24	信託受益権	所有権（敷地権）	区分所有権（注25）
Re-56	ＨＦ駒沢公園レジデンス		東京都世田谷区	Ⅰ．東京23区	709.54	共同住宅	1,124.69	RC 3F	H18.7.21	信託受益権	所有権	所有権
Re-57	ＨＦ武蔵小山レジデンス		東京都品川区	Ⅰ．東京23区	455.93	共同住宅	1,495.61	RC 8F	H18.11.9	信託受益権	所有権	所有権
Re-58	ＨＦ国分寺レジデンス		東京都国分寺市	Ⅱ．東京都	257.06	共同住宅	1,295.58	RC 11F	H18.1.23	信託受益権	所有権	所有権
Re-59	ＨＦ久屋大通レジデンス		愛知県名古屋市	Ⅲ．愛知県	362.02	共同住宅	3,633.19	RC 13F1B	H18.3.9	信託受益権	所有権	所有権
Re-60	ＨＦ烏丸鞍馬口レジデンス		京都府京都市	Ⅲ．京都府	471.10	共同住宅	1,362.90	RC 6F	H19.3.20	信託受益権	所有権	所有権
Re-61	ＨＦ西新宿レジデンスＷＥＳＴ		東京都新宿区	Ⅰ．東京23区	575.67	共同住宅	2,979.31	RC 12F	H18.3.31	信託受益権	所有権	所有権
Re-62	ＨＦ西新宿レジデンスＥＡＳＴ		東京都新宿区	Ⅰ．東京23区	347.29	共同住宅	1,787.97	RC 13F	H18.3.31	信託受益権	所有権	所有権
Re-63	ＨＦ東新宿レジデンス		東京都新宿区	Ⅰ．東京23区	313.96	共同住宅	2,233.42	RC 13F	H19.3.8	信託受益権	所有権	所有権
Re-64	ＨＦ東心斎橋レジデンス		大阪府大阪市	Ⅲ．大阪府	343.80	共同住宅	1,295.71	RC 9F	H18.9.15	信託受益権	所有権	所有権
Re-65	ＨＦ北四番丁レジデンス		宮城県仙台市	Ⅲ．宮城県	475.70	共同住宅	2,834.54	RC 11F	H19.1.15	信託受益権	所有権	所有権
Re-66	ＨＦ愛宕橋レジデンス		宮城県仙台市	Ⅲ．宮城県	717.53	共同住宅	2,381.24	RC 13F	H19.1.15	信託受益権	所有権	所有権
Re-67	ＨＦ九大病院前レジデンス		福岡県福岡市	Ⅲ．福岡県	400.00	共同住宅	1,650.19	RC 13F	H19.1.30	信託受益権	所有権	所有権
Re-68	ＨＦ浅草橋レジデンス		東京都台東区	Ⅰ．東京23区	267.42	共同住宅	1,341.38	RC 14F	H18.9.28	信託受益権	所有権	所有権
Re-69	ＨＦ一番町レジデンス		宮城県仙台市	Ⅲ．宮城県	398.14	共同住宅	2,404.41	RC 12F	H19.2.21	信託受益権	所有権	所有権

物件番号	物件名称	投資区分	所在地	投資エリア（注1）	地積（㎡）（注2）	用途（注3）	延床面積（㎡）（注2）	構造・階層（注2）	建築時期（注2）	資産形態（注4）	所有形態（注5）	
											土地	建物
Re-70	ＨＦ東中野レジデンス	レジデンス	東京都中野区	Ⅰ．東京23区	538.53	共同住宅	1,705.22	RC 11F	H19.2.28	信託受益権	所有権	所有権
Re-72	ＨＦ早稲田レジデンス		東京都新宿区	Ⅰ．東京23区	820.34	共同住宅	3,440.06	RC 15F	H19.5.18	信託受益権	所有権	所有権
Re-73	ＨＦ早稲田レジデンスⅡ		東京都新宿区	Ⅰ．東京23区	319.83	共同住宅	1,356.68	RC 14F	H19.5.18	信託受益権	所有権	所有権
Re-74	ＨＦ若松河田レジデンス		東京都新宿区	Ⅰ．東京23区	412.42	共同住宅	1,858.51	RC 12F	H16.2.19	信託受益権	所有権	所有権
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	ホテル	大阪府大阪市	Ⅲ．大阪府	490.65	ホテル	2,486.39	RC 9F	H16.1.9	信託受益権	所有権	所有権
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条		京都府京都市	Ⅲ．京都府	337.23	ホテル	2,144.02	RC 10F	H16.1.19	信託受益権	所有権	所有権
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮		埼玉県さいたま市	Ⅱ．埼玉県	597.25	ホテル	2,946.55	RC 10F	H18.7.11	信託受益権	所有権	所有権
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り		宮城県仙台市	Ⅲ．宮城県	549.10	ホテル	3,251.77	RC 10F	H19.1.23	信託受益権	所有権	所有権

(注1) 「投資エリア」の欄には、以下の基準により投資エリアを記載しています。
第一投資エリアである東京23区への投資については「Ⅰ」、
第二投資エリアである第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県の主要市街地への投資については「Ⅱ」、
地方投資エリアである第一・第二投資エリアを除く政令指定都市の主要市街地への投資については「Ⅲ」、
と記載しています。

(注2) 「地積」、「延床面積」、「構造・階層」及び「建築時期」の各欄には、登記簿上の数値等を記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、「建築時期」における「Ｓ」は昭和、「Ｈ」は平成を表します。また、「構造・階層」の記載に当たっては、以下の略号を使用しています。
ＳＲＣ：鉄骨鉄筋コンクリート造
ＲＣ：鉄筋コンクリート造
Ｓ：鉄骨造
Ｂ：地下
Ｆ：階
たとえば、「７Ｆ１Ｂ」は、地下１階付地上７階建を表しています。

(注3) 「用途」の欄には、登記簿上記載されている用途のうち、主要なものを記載しています。

(注4) 「資産形態」の欄には、本投資法人の運用資産の保有形態を記載しており、登記簿上、本投資法人が受益者として記載されている場合には「信託受益権」、所有者として記載されている場合には「不動産」と記載しています。

(注5) 土地・建物の「所有形態」の欄には、上記（注4）における
（ⅰ）信託受益権については、信託受託者が保有する権利の種類、
（ⅱ）不動産については、本投資法人が保有する権利の種類、
を記載しています。

(注6) 0f-09 グレイスビル泉岳寺前の土地の所有形態は一部が地上権（敷地権）、一部が所有権（敷地権）です。地上権（敷地権）部分及び所有権（敷地権）部分の地積はそれぞれ501.05㎡及び37.45㎡であり、「地積」の欄にはその合計を記載しています。建物の所有形態は区分所有建物であり、信託受託者が１棟の建物のうち83.54％（専有面積割合）を保有しています。「延床面積」の欄には、１棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。

(注7) 0f-12 八丁堀ＳＦビルは区分所有建物ですが、本投資法人はその区分所有部分の100％を保有しています。

(注8) 0f-14 ＫＣＡビルの土地の所有形態は共有です。１棟の建物の所在する土地の地積は393.57㎡（共有持分56.96％）であり、「地積」の欄には共有持分を乗じて算出した値を記載しています。建物の所有形態は区分所有建物であり、本投資法人が１棟の建物のうち60.04％（専有面積割合）を保有しています。「延床面積」の欄には、１棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。

(注9) 0f-20 船橋Faceビルの土地は敷地権登記がなされており、本投資法人は10.45％（敷地権割合）を保有しています。「地積」の欄には１棟の建物の存する土地の面積4,671.17㎡に敷地権割合を乗じて算出した値を記載しています。建物の所有形態は区分所有建物であり、本投資法人が１棟の建物のうち9.14％（専有面積割合）を保有しています。「延床面積」の欄には、１棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。

(注10) 0f-24 ＨＦ湯島ビルディングの土地の所有形態は一部が借地権、一部が所有権です。借地権部分及び所有権部分の地積はそれぞれ260.15㎡及び140.71㎡であり、「地積」の欄にはその合計を記載しています。

(注11) 0f-25 茅場町平和ビルについては、延床面積に附属建物（ゴミ置場：ＲＣ１Ｆ 11.88㎡）が含まれます。

(注12) 0f-26 広小路アクアプレイスについては、延床面積に附属建物（駐車場：Ｓ１Ｆ 156.24㎡）が含まれます。

(注13) 0f-28 三田平和ビル（底地）については、底地物件であるため、土地上の建物の用途に基づき投資区分を分類しています。

(注14) 0f-30 ＨＦ桜通ビルディングの土地の所有形態は地上権です。平成19年11月30日付で地上権設定登記（地上権者：三井住友信託銀行株式会社、目的：建物所有、存続期間：60年、地代：有償）がなされています。

(注15) Re-15 ＨＦ麻布十番レジデンスについては、延床面積に附属建物（ゴミ置場：ＲＣ１Ｆ 11.56㎡）が含まれます。

(注16) Re-34 ＨＦ田無レジデンスについては、延床面積に附属建物（ポンプ室：ＲＣ１Ｆ 5.52㎡）及びその他の建物（車庫：ＲＣ１Ｆ 210.49㎡）が含まれます。このほか、登記対象とならない増築部分（駐輪場：27.62㎡及びゴミ置場：6.66㎡）があります。

(注17) Re-37 ＨＦ高輪レジデンスについては、延床面積に附属建物（ゴミ置場：ＲＣ１Ｆ 2.7㎡）が含まれます。

(注18) Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台は区分所有建物であり、信託受託者が１棟の建物のうち72.35％（専有面積割合）を保有しています。「延床面積」の欄には、１棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。

(注19) Re-39 ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴⅡは区分所有建物ですが、信託受託者はその区分所有部分の100％を保有しています。

(注20) Re-40 ＨＦ八丁堀レジデンスⅡは区分所有建物ですが、信託受託者はその区分所有部分の100％を保有しています。

(注21) Re-43 ＨＦ駒沢公園レジデンスＴＯＷＥＲは区分所有建物ですが、信託受託者はその区分所有部分の100％を保有しています。

(注22) Re-44 ＨＦ梅田レジデンスＴＯＷＥＲについては、延床面積に附属建物（駐車場：Ｓ１Ｆ 39.69㎡）が含まれます。

(注23) Re-45 ＨＦ中之島レジデンスは区分所有建物ですが、信託受託者はその区分所有部分の100％を保有しています。

(注24) Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木は区分所有建物であり、信託受託者が１棟の建物のうち73.74％（専有面積割合）を保有しています。「延床面積」の欄には、１棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。

(注25) Re-55 ＨＦ千駄木レジデンスは区分所有建物であり、信託受託者が１棟の建物のうち95.03％（専有面積割合）を保有しています。「延床面積」の欄には、１棟の建物の延床面積に専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。

（ロ）保有資産に関する信託受益権及び不動産の概要、投資比率並びに担保提供の状況

物件番号	物件名称	受託者（注1）	信託期間満了日	資産形態（注2）	鑑定評価額（百万円）（注3）	貸借対照表計上額（百万円）（注4）	取得価格（百万円）（注5）	投資比率（%）（注6）	担保状況（注7）	担保種類（注7）
Of-01	ＨＦ五反田ビルディング	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	1,263	1,352	1,290	0.87	無担保	－
Of-05	水天宮平和ビル	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	1,225	1,468	1,550	1.05	無担保	－
Of-06	ＨＦ門前仲町ビルディング	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	2,280	2,418	2,500	1.69	無担保	－
Of-07	ＨＦ浜松町ビルディング	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	1,490	1,552	1,530	1.04	無担保	－
Of-08	国際溜池ビル	みずほ信託	H27.7.31	信託受益権	2,550	2,796	2,700	1.83	無担保	－
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	みずほ信託	H27.8.31	信託受益権	1,470	1,180	1,220	0.83	無担保	－
Of-10	ＨＦ新横浜ビルディング	－	－	不動産	1,070	1,431	1,550	1.05	無担保	－
Of-11	日本橋第一ビル	みずほ信託	H28.3.31	信託受益権	1,740	2,237	2,150	1.46	無担保	－
Of-12	八丁堀ＳＦビル	－	－	不動産	2,360	3,135	3,092	2.09	無担保	－
Of-13	渋谷ＡＸヒルズ	－	－	不動産	1,360	1,834	1,860	1.26	無担保	－
Of-14	ＫＣＡビル	－	－	不動産	1,086	1,729	1,730	1.17	無担保	－
Of-15	ＨＦ中目黒ビルディング	－	－	不動産	2,050	2,914	2,870	1.94	無担保	－
Of-16	安和司町ビル	－	－	不動産	1,090	1,315	1,385	0.94	無担保	－
Of-17	八丁堀ＭＦビル	－	－	不動産	919	1,125	1,110	0.75	無担保	－
Of-18	エムズ原宿	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	4,214	3,504	3,418	2.31	無担保	－
Of-20	船橋Faceビル	－	－	不動産	2,850	3,676	3,900	2.64	無担保	－
Of-21	アデッソ西麻布	あおぞら信託	H31.9.30	信託受益権	446	626	640	0.43	無担保	－
Of-22	ＨＦ虎ノ門ビルディング	－	－	不動産	1,270	1,730	1,675	1.13	無担保	－
Of-23	ＨＦ池袋ビルディング	－	－	不動産	1,090	1,336	1,314	0.89	無担保	－
Of-24	ＨＦ湯島ビルディング	－	－	不動産	1,380	1,464	1,434	0.97	無担保	－
Of-25	茅場町平和ビル	あおぞら信託	H32.3.31	信託受益権	5,610	4,822	4,798	3.25	無担保	－
Of-26	広小路アクアプレイス	みずほ信託	H33.11.30	信託受益権	4,024	2,867	2,930	1.98	無担保	－
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	三井住友信託	H34.12.16	信託受益権	2,560	2,288	2,310	1.56	無担保	－
Of-28	三田平和ビル(底地)	三井住友信託	H34.12.16	信託受益権	2,504	2,269	2,230	1.51	無担保	－
Of-29	栄ミナミ平和ビル	三井住友信託	H34.12.16	信託受益権	1,790	1,567	1,580	1.07	無担保	－
Of-30	ＨＦ桜通ビルディング	三井住友信託	H35.12.19	信託受益権	5,510	4,891	4,900	3.32	無担保	－
Of-31	日本橋浜町セントラルビルディング	三井住友信託	H35.12.19	信託受益権	2,110	1,906	1,900	1.29	無担保	－
Of-32	仙台グリーンプレイス	三菱ＵＦＪ信託	H35.12.19	信託受益権	2,990	2,697	2,700	1.83	無担保	－
オフィス 小計					**60,301**	**62,142**	**62,266**	**42.17**	－	－
Re-03	ＨＦ市川レジデンス	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	483	398	430	0.29	無担保	－
Re-05	ＨＦ目黒レジデンス	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	578	652	660	0.45	無担保	－
Re-09	ＨＦ葛西レジデンス	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	653	599	650	0.44	無担保	－
Re-11	ＨＦ若林公園レジデンス	三井住友信託	H31.11.30	信託受益権	3,695	3,269	3,610	2.44	無担保	－
Re-12	ＨＦ碑文谷レジデンス	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	1,489	1,459	1,560	1.06	無担保	－
Re-14	ＨＦ南麻布レジデンス	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	1,186	1,321	1,370	0.93	無担保	－
Re-15	ＨＦ麻布十番レジデンス	みずほ信託	H31.11.30	信託受益権	1,070	1,188	1,260	0.85	無担保	－
Re-16	ＨＦ学芸大学レジデンス	みずほ信託	H27.6.30	信託受益権	863	941	1,000	0.68	無担保	－
Re-17	ＨＦ東神田レジデンス	みずほ信託	H27.6.30	信託受益権	1,160	978	1,100	0.74	無担保	－
Re-18	ＨＦ東日本橋レジデンス	みずほ信託	H27.6.30	信託受益権	1,340	1,082	1,210	0.82	無担保	－

物件番号	物件名称	受託者（注1）	信託期間満了日	資産形態（注2）	鑑定評価額（百万円）（注3）	貸借対照表計上額（百万円）（注4）	取得価格（百万円）（注5）	投資比率（%）（注6）	担保状況（注7）	担保種類（注7）
Re-19	ＨＦ練馬レジデンス	みずほ信託	H27.6.30	信託受益権	709	615	690	0.47	無担保	－
Re-20	ＨＦ白金高輪レジデンス	－	－	不動産	3,880	3,874	4,030	2.73	無担保	－
Re-21	ＨＦ明大前レジデンス	－	－	不動産	887	1,018	1,070	0.72	無担保	－
Re-22	ＨＦ日本橋レジデンス	みずほ信託	H28.6.30	信託受益権	960	1,093	1,130	0.77	無担保	－
Re-23	ＨＦ上石神井レジデンス	－	－	不動産	885	901	950	0.64	無担保	－
Re-24	ＨＦ錦糸町レジデンス	－	－	不動産	1,020	1,105	1,100	0.74	無担保	－
Re-25	ＨＦ銀座レジデンス ＥＡＳＴ	あおぞら信託	H31.9.30	信託受益権	4,250	5,713	5,940	4.02	無担保	－
Re-26	ＨＦ新横浜レジデンス	－	－	不動産	2,470	3,169	3,350	2.27	無担保	－
Re-29	ＨＦ白山レジデンス	－	－	不動産	1,670	2,338	2,350	1.59	無担保	－
Re-30	ＨＦ馬込レジデンス	－	－	不動産	1,190	1,553	1,630	1.10	無担保	－
Re-31	ＨＦ学芸大学レジデンスⅡ	あおぞら信託	H31.9.30	信託受益権	1,090	1,608	1,650	1.12	無担保	－
Re-33	ＨＦ亀戸レジデンス	－	－	不動産	984	1,048	1,050	0.71	無担保	－
Re-34	ＨＦ田無レジデンス	－	－	不動産	741	956	911	0.62	無担保	－
Re-35	ＨＦ芝公園レジデンス	三菱ＵＦＪ信託	H27.6.30	信託受益権	780	812	836	0.57	無担保	－
Re-36	ＨＦ三田レジデンス	三菱ＵＦＪ信託	H27.6.30	信託受益権	1,100	1,046	1,080	0.73	無担保	－
Re-37	ＨＦ高輪レジデンス	みずほ信託	H27.6.30	信託受益権	760	726	749	0.51	無担保	－
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	三菱ＵＦＪ信託	H37.6.30	信託受益権	800	709	730	0.49	無担保	－
Re-39	ＨＦ銀座レジデンス ＥＡＳＴⅡ	みずほ信託	H36.4.30	信託受益権	1,500	1,454	1,460	0.99	無担保	－
Re-40	ＨＦ八丁堀レジデンスⅡ	みずほ信託	H35.7.4	信託受益権	1,940	1,826	1,890	1.28	無担保	－
Re-41	ＨＦ八丁堀レジデンスⅢ	三菱ＵＦＪ信託	H27.6.30	信託受益権	870	749	793	0.54	無担保	－
Re-42	ＨＦ銀座レジデンス	みずほ信託	H27.6.30	信託受益権	1,010	887	944	0.64	無担保	－
Re-43	ＨＦ駒沢公園レジデンス ＴＯＷＥＲ	みずほ信託	H33.9.30	信託受益権	6,560	6,553	6,520	4.42	無担保	－
Re-44	ＨＦ梅田レジデンス ＴＯＷＥＲ	三菱ＵＦＪ信託	H27.6.30	信託受益権	1,980	1,767	1,920	1.30	無担保	－
Re-45	ＨＦ中之島レジデンス	みずほ信託	H35.7.4	信託受益権	466	433	453	0.31	無担保	－
Re-46	ＨＦ阿波座レジデンス	みずほ信託	H26.9.30	信託受益権	643	542	577	0.39	無担保	－
Re-47	ＨＦ丸の内レジデンス	みずほ信託	H26.10.31	信託受益権	658	576	624	0.42	無担保	－
Re-48	ＨＦ平尾レジデンス	三菱ＵＦＪ信託	H27.6.30	信託受益権	1,800	1,690	1,780	1.21	無担保	－
Re-49	ＨＦ河原町二条レジデンス	みずほ信託	H27.3.31	信託受益権	504	511	534	0.36	無担保	－
Re-52	ＨＦ天神東レジデンス	みずほ信託	H27.9.30	信託受益権	546	458	502	0.34	無担保	－
Re-53	ＨＦ四条河原町レジデンス	三菱ＵＦＪ信託	H29.4.30	信託受益権	2,000	1,737	1,820	1.23	無担保	－
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	三井住友信託	H28.4.30	信託受益権	872	796	820	0.56	無担保	－
Re-55	ＨＦ千駄木レジデンス	三井住友信託	H28.4.30	信託受益権	935	842	870	0.59	無担保	－
Re-56	ＨＦ駒沢公園レジデンス	三菱ＵＦＪ信託	H28.9.30	信託受益権	637	592	615	0.42	無担保	－
Re-57	ＨＦ武蔵小山レジデンス	三菱ＵＦＪ信託	H29.2.28	信託受益権	960	816	842	0.57	無担保	－
Re-58	ＨＦ国分寺レジデンス	あおぞら信託	H28.9.30	信託受益権	862	812	839	0.57	無担保	－
Re-59	ＨＦ久屋大通レジデンス	三菱ＵＦＪ信託	H28.10.31	信託受益権	1,120	1,035	1,080	0.73	無担保	－

物件番号	物件名称	受託者（注1）	信託期間満了日	資産形態（注2）	鑑定評価額（百万円）（注3）	貸借対照表計上額（百万円）（注4）	取得価格（百万円）（注5）	投資比率（%）（注6）	担保状況（注7）	担保種類（注7）
Re-60	ＨＦ烏丸鞍馬口レジデンス	三菱ＵＦＪ信託	H29.4.30	信託受益権	613	547	572	0.39	無担保	－
Re-61	ＨＦ西新宿レジデンスＷＥＳＴ	三井住友信託	H29.2.28	信託受益権	2,130	1,939	1,990	1.35	無担保	－
Re-62	ＨＦ西新宿レジデンスＥＡＳＴ	三井住友信託	H29.2.28	信託受益権	1,230	1,140	1,170	0.79	無担保	－
Re-63	ＨＦ東新宿レジデンス	あおぞら信託	H29.3.31	信託受益権	1,460	1,313	1,360	0.92	無担保	－
Re-64	ＨＦ東心斎橋レジデンス	あおぞら信託	H29.2.28	信託受益権	602	549	566	0.38	無担保	－
Re-65	ＨＦ北四番丁レジデンス	あおぞら信託	H29.3.31	信託受益権	936	769	809	0.55	無担保	－
Re-66	ＨＦ愛宕橋レジデンス	あおぞら信託	H29.2.28	信託受益権	782	637	684	0.46	無担保	－
Re-67	ＨＦ九大病院前レジデンス	三菱ＵＦＪ信託	H29.4.30	信託受益権	444	403	426	0.29	無担保	－
Re-68	ＨＦ浅草橋レジデンス	あおぞら信託	H29.3.31	信託受益権	816	746	771	0.52	無担保	－
Re-69	ＨＦ一番町レジデンス	あおぞら信託	H29.3.31	信託受益権	940	790	834	0.56	無担保	－
Re-70	ＨＦ東中野レジデンス	三菱ＵＦＪ信託	H29.5.31	信託受益権	976	913	942	0.64	無担保	－
Re-72	ＨＦ早稲田レジデンス	あおぞら信託	H30.1.31	信託受益権	2,230	2,035	2,090	1.42	無担保	－
Re-73	ＨＦ早稲田レジデンスⅡ	あおぞら信託	H30.1.31	信託受益権	913	851	872	0.59	無担保	－
Re-74	ＨＦ若松河田レジデンス	みずほ信託	H35.9.30	信託受益権	1,190	1,212	1,158	0.78	無担保	－
レジデンス 小計					**77,818**	**78,120**	**81,223**	**55.00**	**－**	**－**
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	三井住友信託	H27.6.30	信託受益権	1,150	1,023	1,080	0.73	無担保	－
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	三井住友信託	H27.6.30	信託受益権	973	852	900	0.61	無担保	－
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	あおぞら信託	H28.10.31	信託受益権	1,110	990	1,050	0.71	無担保	－
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	あおぞら信託	H29.4.30	信託受益権	1,250	1,069	1,150	0.78	無担保	－
ホテル 小計					**4,483**	**3,935**	**4,180**	**2.83**	**－**	**－**
合計					**142,602**	**144,197**	**147,669**	**100.00**	**－**	**－**

（注1）「受託者」の欄には、みずほ信託銀行株式会社を「みずほ信託」、三井住友信託銀行株式会社を「三井住友信託」、あおぞら信託銀行株式会社を「あおぞら信託」、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社を「三菱ＵＦＪ信託」と記載しています。

（注2）「資産形態」の欄には、本投資法人の資産の保有形態を記載しており、登記簿上、本投資法人が受益者として記載されている場合には「信託受益権」、所有者として記載されている場合には「不動産」と記載しています。

（注3）「鑑定評価額」については、その価格時点を含め、後記「（ホ）不動産鑑定評価書及び建物状況調査報告書の概要」もご参照下さい。

（注4）「貸借対照表計上額」の欄には、取得価格（取得に係る諸経費及びその後の資本的支出を含みます。）から減価償却累計額を控除した第25期末（平成26年５月31日）時点の価額を記載しています。

（注5）「取得価格」の欄には、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額及び取得に要した諸費用は含みません。）を記載しています。但し、本合併により取得した物件（Re-35 ＨＦ芝公園レジデンスからRe-73 ＨＦ早稲田レジデンスⅡまで、Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺からHo-04 スーパーホテル仙台・広瀬通りまでの40物件）については、本合併の効力発生日である平成22年10月１日付の鑑定評価額を記載しています。

（注6）「投資比率」の欄には、運用資産の取得価格の総額に対する各物件の取得価格の割合を、小数点第３位を四捨五入して記載しています。

（注7）平成25年12月18日付（効力発生日）で全ての保有資産に対する担保権が解除されました。

（ハ）運用資産の資本的支出

①　資本的支出の予定

運用資産において、本書の日付現在計画が確定している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下の通りです。なお、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が含まれている可能性があります。

今後とも、中長期的な視点から運用資産の競争力維持及び向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成することに努め、修繕及び資本的支出を行います。

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
0f-01	ＨＦ五反田ビルディング（東京都品川区）	空調更新工事	自　平成26年６月 至　平成26年11月	10,000	－	－
0f-11	日本橋第一ビル（東京都中央区）	空調更新工事	自　平成26年６月 至　平成26年11月	12,000	－	－
0f-15	ＨＦ中目黒ビルディング（東京都目黒区）	共用部リニューアル工事	自　平成26年６月 至　平成26年11月	10,600	－	－
0f-31	日本橋浜町セントラルビルディング（東京都中央区）	エントランスリニューアル工事	自　平成26年６月 至　平成26年11月	30,000	－	－
0f-32	仙台グリーンプレイス（宮城県仙台市）	共用部リニューアル工事	自　平成26年６月 至　平成26年11月	14,000	－	－
		空調更新工事	自　平成26年６月 至　平成26年11月	18,500	－	－
Re-12	ＨＦ碑文谷レジデンス（東京都目黒区）	機械式駐車場更新工事	自　平成26年６月 至　平成26年11月	13,250	－	－
Re-30	ＨＦ馬込レジデンス（東京都大田区）	外壁全面リフレッシュ工事	自　平成26年６月 至　平成26年11月	32,353	－	－
Re-44	ＨＦ梅田レジデンスＴＯＷＥＲ（大阪府大阪市）	機械式駐車場更新工事	自　平成26年６月 至　平成26年11月	24,100	－	－
Re-61	ＨＦ西新宿レジデンスＷＥＳＴ（東京都新宿区）	外壁全面リフレッシュ工事	自　平成26年６月 至　平成26年11月	78,742	－	－
Re-62	ＨＦ西新宿レジデンスＥＡＳＴ（東京都新宿区）	外壁全面リフレッシュ工事	自　平成26年６月 至　平成26年11月	51,298	－	－

② 期中に行った資本的支出

運用資産において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は、以下の通りです。

当期の資本的支出は324,336千円であり、費用に区分された修繕費190,316千円と合わせ、合計514,652千円の工事を実施しています。当該工事は、既存テナントの満足度の向上及び新規テナント誘致における競争力確保を目的としたリニューアル工事です。

不動産等の名称（所在地）		目的	実施期間	工事金額（千円）
0f-01	ＨＦ五反田ビルディング（東京都品川区）	トイレ給湯室改修工事	自　平成26年５月 至　平成26年５月	5,100
		空調更新工事	自　平成26年４月 至　平成26年５月	21,000
0f-11	日本橋第一ビル（東京都中央区）	機械式駐車場改修工事	自　平成26年４月 至　平成26年５月	12,000
0f-15	ＨＦ中目黒ビルディング（東京都目黒区）	外構リニューアル工事	自　平成26年４月 至　平成26年５月	10,715
Re-05	ＨＦ目黒レジデンス（東京都目黒区）	外壁全面リフレッシュ工事	自　平成25年11月 至　平成26年３月	22,959
Re-29	ＨＦ白山レジデンス（東京都文京区）	エントランスリニューアル工事	自　平成25年11月 至　平成26年３月	5,628
Re-43	ＨＦ駒沢公園レジデンスＴＯＷＥＲ（東京都世田谷区）	外壁全面リフレッシュ工事	自　平成25年12月 至　平成26年３月	51,673
Re-48	ＨＦ平尾レジデンス（福岡県福岡市）	インターホン改修工事	自　平成25年11月 至　平成25年12月	22,050
	その他	空調設備更新工事他	自　平成25年12月 至　平成26年５月	173,209
合計				324,336

③ 長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、物件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21期 自　平成23年12月１日 至　平成24年５月31日	第22期 自　平成24年６月１日 至　平成24年11月30日	第23期 自　平成24年12月１日 至　平成25年５月31日	第24期 自　平成25年６月１日 至　平成25年11月30日	第25期 自　平成25年12月１日 至　平成26年５月31日
当期首積立金残高（千円）	－	－	－	－	－
当期積立額（千円）	－	－	－	－	－
当期積立金取崩額（千円）	－	－	－	－	－
次期繰越額（千円）	－	－	－	－	－

（注1）上記の積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、当期末現在185,322千円を積み立てています。

（注2）第20期以降各期のキャッシュ・フローの範囲内で各期の修繕支出額を賄える場合、修繕積立金の積み立ては行わないこととしました。

（ニ）賃貸状況の概要

①　賃貸状況の概要（平成26年５月31日現在）

物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	賃貸可能戸数（戸）（注3）	賃貸戸数（戸）（注4）	テナント総数（注5）	稼働率（%）（注6）	年間賃料収入（千円）（注7）	敷金・保証金（千円）（注8）	マスターリース種別（注10）
Of-01	ＨＦ五反田ビルディング	1,717.61	1,717.61	－	－	10	100.00	93,410	60,108	パス・スルー
Of-05	水天宮平和ビル	1,897.71	1,897.71	－	－	6	100.00	92,694	71,708	パス・スルー
Of-06	ＨＦ門前仲町ビルディング	3,736.53	3,736.53	－	－	5	100.00	167,255	115,868	パス・スルー
Of-07	ＨＦ浜松町ビルディング	1,822.32	1,618.38	－	－	8	88.81	87,651	57,566	パス・スルー
Of-08	国際溜池ビル	2,274.91	2,274.91	－	－	5	100.00	146,867	101,605	－
Of-09	グレイスビル泉岳寺前	2,146.82	2,146.82	－	－	9	100.00	107,039	44,152	パス・スルー
Of-10	ＨＦ新横浜ビルディング	3,083.49	2,467.11	－	－	10	80.01	69,309	51,098	パス・スルー
Of-11	日本橋第一ビル	2,626.73	2,626.73	－	－	8	100.00	107,655	62,117	パス・スルー
Of-12	八丁堀ＳＦビル	2,255.96	2,255.96	－	－	7	100.00	137,689	85,317	パス・スルー
Of-13	渋谷ＡＸヒルズ	928.23	905.33	－	－	9	97.53	63,826	46,508	－
Of-14	ＫＣＡビル	1,256.59	1,032.87	－	－	7	82.20	63,843	51,235	－
Of-15	ＨＦ中目黒ビルディング	2,617.68	2,318.18	－	－	6	88.56	115,586	110,038	－
Of-16	安和司町ビル	1,269.90	1,083.10	－	－	8	85.29	56,223	36,814	－
Of-17	八丁堀ＭＦビル	1,209.69	1,209.69	－	－	9	100.00	59,494	37,395	－
Of-18	エムズ原宿	1,178.56	1,178.56	－	－	5	100.00	190,427	149,899	パス・スルー
Of-20	船橋Faceビル	2,520.22	2,520.22	－	－	9	100.00	241,408	191,943	パス・スルー
Of-21	アデッソ西麻布	318.82	318.82	－	－	4	100.00	22,802	20,844	－
Of-22	ＨＦ虎ノ門ビルディング	1,333.94	1,333.94	－	－	9	100.00	75,563	62,316	－
Of-23	ＨＦ池袋ビルディング	1,213.26	1,213.26	－	－	7	100.00	64,626	49,064	－
Of-24	ＨＦ湯島ビルディング	1,771.64	1,771.64	－	－	9	100.00	97,041	82,610	－
Of-25	茅場町平和ビル	4,156.53	4,156.53	－	－	1	100.00	401,618	748,378	パス・スルー
Of-26	広小路アクアプレイス	7,471.78	7,109.83	－	－	8	95.16	263,508	97,716	パス・スルー
Of-27	神戸旧居留地平和ビル	4,839.37	4,698.46	－	－	33	97.09	246,924	190,298	パス・スルー
Of-28	三田平和ビル(底地)（注12）	4,441.79	4,441.79	－	－	1	100.00	181,800	－	－
Of-29	栄ミナミ平和ビル	2,889.49	2,734.48	－	－	8	94.64	138,403	162,505	パス・スルー
Of-30	ＨＦ桜通ビルディング	9,934.77	9,705.33	－	－	21	97.69	531,007	373,975	パス・スルー
Of-31	日本橋浜町セントラルビルディング	3,286.58	2,909.58	－	－	6	88.53	129,817	85,245	パス・スルー
Of-32	仙台グリーンプレイス	6,577.21	6,110.03	－	－	34	92.90	224,971	111,191	パス・スルー
オフィス 小計（注9）		**80,778.13**	**77,493.40**	**－**	**－**	**262**	**95.93**	**4,178,472**	**3,257,524**	**－**
Re-03	ＨＦ市川レジデンス	724.46	724.46	36	36	1	100.00	34,560	5,400	パス・スルー
Re-05	ＨＦ目黒レジデンス	836.36	836.36	21	21	21	100.00	39,204	4,855	パス・スルー
Re-09	ＨＦ葛西レジデンス	1,167.36	1,167.36	48	48	41	100.00	46,092	6,940	パス・スルー
Re-11	ＨＦ若林公園レジデンス	5,490.36	4,833.48	97	86	86	88.04	191,208	29,131	パス・スルー
Re-12	ＨＦ碑文谷レジデンス	1,897.46	1,866.37	53	52	51	98.36	88,320	11,863	パス・スルー
Re-14	ＨＦ南麻布レジデンス	1,325.20	1,280.64	60	58	54	96.64	71,052	10,195	パス・スルー
Re-15	ＨＦ麻布十番レジデンス	1,116.78	964.11	29	25	25	86.33	53,316	8,414	パス・スルー
Re-16	ＨＦ学芸大学レジデンス	1,217.46	1,122.05	27	25	24	92.16	49,140	5,689	パス・スルー

物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	賃貸可能戸数（戸）（注3）	賃貸戸数（戸）（注4）	テナント総数（注5）	稼働率（%）（注6）	年間賃料収入（千円）（注7）	敷金・保証金（千円）（注8）	マスターリース種別（注10）
Re-17	ＨＦ東神田レジデンス	1,462.18	1,394.38	64	61	58	95.36	65,640	9,923	パス・スルー
Re-18	ＨＦ東日本橋レジデンス	1,684.40	1,664.25	66	65	65	98.80	78,708	10,116	パス・スルー
Re-19	ＨＦ練馬レジデンス	1,024.52	1,004.86	51	50	47	98.08	46,500	5,425	パス・スルー
Re-20	ＨＦ白金高輪レジデンス	4,457.76	4,150.48	66	62	61	93.11	202,632	32,496	パス・スルー
Re-21	ＨＦ明大前レジデンス	1,187.25	1,098.00	53	49	43	92.48	53,394	6,931	パス・スルー
Re-22	ＨＦ日本橋レジデンス	1,415.37	1,349.02	48	46	45	95.31	61,404	8,264	パス・スルー
Re-23	ＨＦ上石神井レジデンス	1,494.91	1,466.64	64	63	58	98.11	60,324	10,503	パス・スルー
Re-24	ＨＦ錦糸町レジデンス	1,427.58	1,353.13	56	53	51	94.78	60,492	8,224	パス・スルー
Re-25	ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴ	5,459.49	5,337.31	105	102	100	97.76	233,304	39,784	パス・スルー
Re-26	ＨＦ新横浜レジデンス	4,224.61	4,113.90	113	110	77	97.38	153,276	19,532	パス・スルー
Re-29	ＨＦ白山レジデンス	2,809.88	2,703.18	51	49	47	96.20	103,152	13,754	パス・スルー
Re-30	ＨＦ馬込レジデンス	2,643.97	2,473.97	30	28	28	93.57	73,356	13,521	パス・スルー
Re-31	ＨＦ学芸大学レジデンスⅡ	1,643.53	1,429.23	22	19	19	86.96	58,572	9,012	パス・スルー
Re-33	ＨＦ亀戸レジデンス	1,332.86	1,332.86	61	61	3	100.00	63,504	12,224	パス・スルー
Re-34	ＨＦ田無レジデンス	2,970.00	2,885.24	35	34	32	97.15	59,640	9,278	パス・スルー
Re-35	ＨＦ芝公園レジデンス	1,008.32	978.74	30	29	29	97.07	48,654	3,202	パス・スルー
Re-36	ＨＦ三田レジデンス	1,436.83	1,406.80	47	46	46	97.91	70,554	5,324	パス・スルー
Re-37	ＨＦ高輪レジデンス	1,131.66	1,131.66	29	29	29	100.00	49,872	4,492	パス・スルー
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	1,089.98	1,050.65	28	27	27	96.39	50,160	5,865	パス・スルー
Re-39	ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴⅡ	2,072.39	2,072.39	74	74	68	100.00	97,944	8,420	パス・スルー
Re-40	ＨＦ八丁堀レジデンスⅡ	2,750.56	2,622.79	84	80	80	95.35	116,928	10,542	パス・スルー
Re-41	ＨＦ八丁堀レジデンスⅢ	1,447.33	1,319.74	37	33	33	91.18	52,176	4,683	パス・スルー
Re-42	ＨＦ銀座レジデンス	1,118.84	1,097.95	45	44	43	98.13	63,155	10,358	パス・スルー
Re-43	ＨＦ駒沢公園レジデンスＴＯＷＥＲ	8,141.02	7,966.58	287	281	280	97.86	407,060	43,357	パス・スルー
Re-44	ＨＦ梅田レジデンスＴＯＷＥＲ	4,469.53	4,280.43	147	141	131	95.77	156,483	17,398	パス・スルー
Re-45	ＨＦ中之島レジデンス	1,242.30	1,178.76	38	36	36	94.89	37,500	2,963	パス・スルー
Re-46	ＨＦ阿波座レジデンス	1,618.38	1,569.14	63	61	61	96.96	48,942	4,333	パス・スルー
Re-47	ＨＦ丸の内レジデンス	1,981.26	1,953.96	72	71	64	98.62	52,464	5,338	パス・スルー
Re-48	ＨＦ平尾レジデンス	6,262.12	6,198.24	200	198	197	98.98	147,752	15,529	パス・スルー
Re-49	ＨＦ河原町二条レジデンス	1,155.03	1,155.03	50	50	49	100.00	39,909	3,083	パス・スルー
Re-52	ＨＦ天神東レジデンス	1,909.60	1,860.00	77	75	73	97.40	47,334	3,483	パス・スルー
Re-53	ＨＦ四条河原町レジデンス	4,045.94	3,898.79	131	127	97	96.36	135,626	18,810	パス・スルー＋固定賃料
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	1,109.97	1,109.97	50	50	10	100.00	57,072	8,679	パス・スルー
Re-55	ＨＦ千駄木レジデンス	1,340.12	1,340.12	49	49	12	100.00	63,504	8,911	パス・スルー
Re-56	ＨＦ駒沢公園レジデンス	901.88	876.81	36	35	34	97.22	40,380	3,286	パス・スルー
Re-57	ＨＦ武蔵小山レジデンス	1,121.88	1,121.88	52	52	52	100.00	60,348	4,204	パス・スルー
Re-58	ＨＦ国分寺レジデンス	1,222.45	1,177.87	47	45	43	96.35	59,478	15,415	パス・スルー

物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	賃貸可能戸数（戸）（注3）	賃貸戸数（戸）（注4）	テナント総数（注5）	稼働率（%）（注6）	年間賃料収入（千円）（注7）	敷金・保証金（千円）（注8）	マスターリース種別（注10）
Re-59	ＨＦ久屋大通レジデンス	2,757.33	2,730.13	98	97	89	99.01	89,694	9,959	パス・スルー
Re-60	ＨＦ烏丸鞍馬口レジデンス	1,297.62	1,209.89	41	38	38	93.24	40,020	12,324	パス・スルー
Re-61	ＨＦ西新宿レジデンスＷＥＳＴ	2,608.43	2,404.06	77	71	71	92.17	126,396	9,540	パス・スルー
Re-62	ＨＦ西新宿レジデンスＥＡＳＴ	1,563.60	1,488.16	48	46	46	95.18	78,060	5,819	パス・スルー
Re-63	ＨＦ東新宿レジデンス	1,788.84	1,788.84	68	68	68	100.00	97,752	6,539	パス・スルー
Re-64	ＨＦ東心斎橋レジデンス	1,185.52	1,104.34	38	35	34	93.15	41,292	4,860	パス・スルー
Re-65	ＨＦ北四番丁レジデンス	2,234.20	2,184.46	90	88	83	97.77	76,290	8,930	パス・スルー
Re-66	ＨＦ愛宕橋レジデンス	1,964.87	1,940.35	79	78	64	98.75	64,290	7,354	パス・スルー
Re-67	ＨＦ九大病院前レジデンス	1,525.09	1,448.07	47	45	45	94.95	36,318	4,530	パス・スルー
Re-68	ＨＦ浅草橋レジデンス	1,209.78	1,147.74	39	37	37	94.87	49,770	4,661	パス・スルー
Re-69	ＨＦ一番町レジデンス	2,106.38	2,106.38	78	78	74	100.00	78,204	10,597	パス・スルー
Re-70	ＨＦ東中野レジデンス	1,341.66	1,238.64	49	46	46	92.32	58,164	9,180	パス・スルー
Re-72	ＨＦ早稲田レジデンス	2,964.81	2,830.20	121	115	111	95.46	141,312	15,282	パス・スルー
Re-73	ＨＦ早稲田レジデンスⅡ	1,223.79	1,118.04	51	48	45	91.36	57,180	5,542	パス・スルー
Re-74	ＨＦ若松河田レジデンス	1,607.43	1,461.30	33	30	30	90.91	65,820	8,802	パス・スルー
レジデンス 小計（注9）		**124,970.49**	**120,120.18**	**3,886**	**3,756**	**3,412**	**96.12**	**4,950,650**	**623,071**	－
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	2,486.39	2,486.39	124	124	1	100.00	75,240	27,340	固定賃料
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	2,144.02	2,144.02	108	108	1	100.00	62,364	22,660	固定賃料
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	2,946.55	2,946.55	157	157	1	100.00	71,472	30,000	固定賃料
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	3,283.95	3,283.95	180	180	1	100.00	88,440	30,000	固定賃料
ホテル 小計（注9）		**10,860.91**	**10,860.91**	**569**	**569**	**4**	**100.00**	**297,516**	**110,000**	－
合計（注9）		**216,609.53**	**208,474.49**	**4,455**	**4,325**	**3,678**	**96.24**	**9,426,638**	**3,990,595**	－

（注1）「賃貸可能面積」の欄には、平成26年５月31日時点における事務所、店舗、居宅及びホテル等の用途に賃貸が可能な面積（ホテルタイプの物件を除き、共用部分は含みません。）を記載しています。なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、１坪＝3.305785㎡として計算し、小数点第３位を切り捨てて記載しています。

（注2）「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、

（ⅰ）「パス・スルー」型の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく転貸面積（後記（注5）に記載するテナントの同意を得ていない場合には、信託受託者又は本投資法人とエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃貸面積）の合計、

（ⅱ）「固定賃料」型の場合は、信託受託者又は本投資法人とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積、

（ⅲ）マスターリース契約を締結していない物件の場合は、信託受託者又は本投資法人とエンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃貸面積の合計、

をそれぞれ記載しています。

なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、１坪＝3.305785㎡として計算し、小数点第３位を切り捨てて記載しています。

（注3）「賃貸可能戸数」の欄には、レジデンスタイプの物件につき、事務所、店舗及び居宅等の用途に賃貸が可能な戸数を、ホテルタイプの物件については客室数を記載しています。オフィスについては、区画割りの変更等が可能であり、賃貸可能戸数を特定できないため記載していません。

（注4）「賃貸戸数」の欄には、平成26年５月31日現在、レジデンスタイプの物件につき、エンドテナントに対して賃貸している戸数を、また、ホテルタイプの物件については、いずれも下記（注10）に記載する固定賃料型のマスターリースを採用していることから、客室数を記載しています。オフィスについては、区画割りの変更等が可能であり、賃貸戸数を特定できないため記載していません。

（注5）「テナント総数」の欄には、本投資法人、信託受託者及びマスターリース会社を賃貸人としたエンドテナントの総数を記載しています。但し、固定賃料型の物件については、「１」と記載しています。

（注6）「稼働率」の欄には、各物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第３位を四捨五入して記載しています。

（注7）「年間賃料収入」の欄には、信託受託者又は本投資法人とマスターリース会社又はエンドテナントとの間でそれぞれ締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく平成26年５月31日時点の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注8）「敷金・保証金」の欄には信託受託者又は本投資法人とマスターリース会社又はエンドテナントとの間でそれぞれ締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には当該金額を控除後の金額。但し、駐車場に関する敷金・保証金等は含みません。）を、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注9）「オフィス」、「レジデンス」及び「ホテル」における稼働率の小計及び合計は、それぞれ「賃貸面積の小計又は合計」÷「賃貸可能面積の小計又は合計」により算出しており、小数点第３位を四捨五入して記載しています。

（注10）「マスターリース種別」の欄には、信託受託者又は本投資法人とマスターリース会社との間で、

（ⅰ）マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が信託受託者又は本投資法人に支払うことが約束されているものについては「パス・スルー」、

（ⅱ）マスターリース会社が信託受託者又は本投資法人に固定金額の賃料を支払うことが約束されているものについては「固定賃料」、

と記載しています。

マスターリース種別については、原則として「パス・スルー」型を採用しますが、各物件の個別的要因等を勘案した結果、「パス・スルー」型よりも「固定賃料」型を採用した方が投資効率性が高いと資産運用会社が判断した場合には、「固定賃料」型を採用する場合があります。

「固定賃料」型を採用している物件は以下の通りであり、既に締結されている「固定賃料」型のマスターリース形態を維持することが物件取得に係る取引条件であったり、「パス・スルー」型のマスターリースと比較して同等以上の投資効率性を有するものと資産運用会社が判断した場合に、「固定賃料」型を採用しています。Re-53 ＨＦ四条河原町レジデンスについては、賃貸可能戸数131戸のうち、一部分（30戸）において、「固定賃料」型を採用しているため、当該部分を記載しています。

物件番号	物件名称	マスターリース会社（ＰＭ会社）	賃貸借契約の種類	月額賃料（注11）	契約期間
Re-53	ＨＦ四条河原町レジデンス	株式会社アパマンショップサブリース	普通借家契約	2,045,850円	平成25年９月１日～平成26年８月31日
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	株式会社スーパーホテル	定期借家契約	6,270,000円	平成16年２月14日～平成36年２月13日
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	株式会社スーパーホテル	定期借家契約	5,197,000円	平成16年２月20日～平成36年２月19日
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	株式会社スーパーホテル	定期借家契約	5,956,000円	平成18年10月31日～平成38年10月30日
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	株式会社スーパーホテル	定期借家契約	7,370,000円	平成19年４月３日～平成39年４月２日

（注11）「月額賃料」の欄には、賃貸借契約に記載された平成26年５月31日時点の月額賃料を記載しています（駐車場使用料、その他バイク置場等の使用料及び消費税額は含みません。）。

（注12）本物件については賃貸借契約は締結されていませんが、本物件について締結されている地上権設定契約に基づき記載しています。

② 稼働率の推移

（単位：%）

物件番号	物件名称	H21.11.30	H22.5.31	H22.11.30	H23.5.31	H23.11.30	H24.5.31	H24.11.30	H25.5.31	H25.11.30	H25.12.31	H26.1.31	H26.2.28	H26.3.31	H26.4.30	H26.5.31
0f-01	ＨＦ五反田ビルディング	100.00	100.00	87.74	100.00	100.00	100.00	92.84	100.00	96.35	96.35	96.35	96.35	96.35	100.00	100.00
0f-05	水天宮平和ビル	88.54	100.00	100.00	100.00	88.54	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-06	ＨＦ門前仲町ビルディング	100.00	100.00	86.91	86.91	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-07	ＨＦ浜松町ビルディング	100.00	88.81	100.00	100.00	100.00	77.62	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	88.81	88.81
0f-08	国際溜池ビル	75.29	75.29	88.75	91.59	91.59	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	89.64	89.64	89.64	89.64	89.64	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-10	ＨＦ新横浜ビルディング	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	78.50	94.77	94.77	94.77	94.77	94.77	80.01	80.01
0f-11	日本橋第一ビル	100.00	100.00	90.31	90.31	90.31	76.42	89.33	89.33	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-12	八丁堀ＳＦビル	85.09	100.00	92.44	97.02	97.08	95.36	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	93.41	100.00
0f-13	渋谷ＡＸヒルズ	63.63	61.16	87.28	79.38	89.64	100.00	84.35	84.35	79.38	79.38	79.38	79.38	97.53	97.53	97.53
0f-14	ＫＣＡビル	64.39	82.20	82.20	82.20	100.00	89.49	89.49	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20	82.20
0f-15	ＨＦ中目黒ビルディング	88.35	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	77.13	77.13	77.13	77.13	88.56	88.56	88.56
0f-16	安和司町ビル	100.00	100.00	78.43	71.19	85.23	100.00	90.38	90.38	100.00	100.00	85.29	85.29	85.29	85.29	85.29
0f-17	八丁堀ＭＦビル	100.00	79.83	88.60	88.60	88.60	88.60	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-18	エムズ原宿	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
0f-20	船橋Faceビル	94.18	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
0f-21	アデッソ西麻布	73.06	73.06	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	75.06	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-22	ＨＦ虎ノ門ビルディング	86.51	86.51	73.01	86.51	86.51	86.51	86.51	100.00	92.71	92.71	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-23	ＨＦ池袋ビルディング	100.00	88.38	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
0f-24	ＨＦ湯島ビルディング	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
0f-25	茅場町平和ビル	－	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
0f-26	広小路アクアプレイス	－	－	－	－	－	85.74	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16	95.16
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	－	－	－	－	－	－	－	99.14	99.14	99.14	97.09	97.09	95.00	97.09	97.09
0f-28	三田平和ビル(底地)(注2)	－	－	－	－	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0f-29	栄ミナミ平和ビル	－	－	－	－	－	－	－	97.80	100.00	100.00	100.00	100.00	94.64	94.64	94.64
0f-30	ＨＦ桜通ビルディング	－	－	－	－	－	－	－	－	－	96.33	96.33	96.33	96.33	96.33	97.69
0f-31	日本橋浜町セントラルビルディング	－	－	－	－	－	－	－	－	－	88.53	88.53	88.53	88.53	88.53	88.53
0f-32	仙台グリーンプレイス	－	－	－	－	－	－	－	－	－	89.87	89.87	91.93	91.93	96.20	92.90
オフィス 小計(注3)		**92.65**	**93.60**	**92.26**	**94.37**	**96.24**	**94.57**	**97.24**	**96.74**	**97.15**	**96.10**	**95.87**	**96.04**	**96.30**	**95.85**	**95.93**
Re-03	ＨＦ市川レジデンス	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
Re-05	ＨＦ目黒レジデンス	93.69	100.00	95.07	100.00	95.07	100.00	95.07	95.07	100.00	100.00	100.00	95.07	95.81	100.00	100.00
Re-09	ＨＦ葛西レジデンス	100.00	100.00	100.00	100.00	93.67	95.88	89.56	97.87	93.67	91.62	91.62	93.75	97.87	97.94	100.00
Re-11	ＨＦ若林公園レジデンス	100.00	93.51	98.05	96.86	96.82	97.71	96.06	96.94	96.82	96.82	95.77	96.60	94.71	91.35	88.04
Re-12	ＨＦ碑文谷レジデンス	88.49	90.14	98.23	93.08	86.50	97.27	95.50	93.99	100.00	95.63	95.60	93.08	98.36	98.36	98.36
Re-14	ＨＦ南麻布レジデンス	66.71	95.00	100.00	98.34	95.02	96.66	91.68	96.68	95.00	95.02	95.00	93.32	98.32	98.32	96.64
Re-15	ＨＦ麻布十番レジデンス	74.65	88.56	100.00	100.00	95.23	100.00	96.20	100.00	100.00	97.13	94.26	94.26	87.59	86.33	86.33
Re-16	ＨＦ学芸大学レジデンス	76.09	76.84	85.27	88.37	100.00	93.11	82.54	96.24	82.23	88.44	100.00	100.00	96.41	96.41	92.16

（単位：%）

物件番号	物件名称	H21.11.30	H22.5.31	H22.11.30	H23.5.31	H23.11.30	H24.5.31	H24.11.30	H25.5.31	H25.11.30	H25.12.31	H26.1.31	H26.2.28	H26.3.31	H26.4.30	H26.5.31
Re-17	ＨＦ東神田レジデンス	87.67	93.30	90.67	93.80	98.47	100.00	96.88	93.83	95.40	98.47	96.92	96.94	98.45	98.45	95.36
Re-18	ＨＦ東日本橋レジデンス	86.06	96.19	91.03	97.53	98.80	97.50	97.53	100.00	100.00	100.00	100.00	98.80	97.36	92.45	98.80
Re-19	ＨＦ練馬レジデンス	96.16	91.78	92.32	94.24	96.16	100.00	98.08	98.08	98.08	98.08	95.62	96.16	100.00	94.24	98.08
Re-20	ＨＦ白金高輪レジデンス	85.51	94.71	96.26	92.26	91.75	94.64	97.90	95.54	97.33	97.08	95.14	97.17	98.14	94.36	93.11
Re-21	ＨＦ明大前レジデンス	83.02	94.28	88.83	96.40	90.68	88.32	94.30	94.28	96.28	96.20	94.34	98.19	96.40	92.48	92.48
Re-22	ＨＦ日本橋レジデンス	82.65	91.24	98.02	91.58	98.27	100.00	98.27	91.07	92.34	82.71	96.31	97.04	100.00	100.00	95.31
Re-23	ＨＦ上石神井レジデンス	86.82	94.94	97.14	93.82	97.17	89.79	88.54	85.14	93.82	91.98	98.11	96.76	96.64	98.11	98.11
Re-24	ＨＦ錦糸町レジデンス	91.02	90.97	94.75	97.98	97.98	94.66	94.20	94.55	92.96	92.96	92.96	94.67	98.29	100.00	94.78
Re-25	ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴ	67.82	72.89	81.42	92.97	94.57	97.78	94.84	97.31	98.24	97.21	97.95	95.95	93.93	95.54	97.76
Re-26	ＨＦ新横浜レジデンス	84.81	95.86	95.35	92.56	96.55	95.40	96.16	97.17	91.62	94.15	96.90	98.43	98.46	97.37	97.38
Re-29	ＨＦ白山レジデンス	88.68	96.67	94.42	96.08	96.67	94.30	92.14	98.53	96.22	90.59	94.35	98.14	98.10	96.20	96.20
Re-30	ＨＦ馬込レジデンス	83.13	89.22	86.10	88.63	91.18	97.40	94.81	100.00	100.00	100.00	100.00	96.59	93.57	93.57	93.57
Re-31	ＨＦ学芸大学レジデンスⅡ	78.20	81.59	90.71	95.90	95.90	100.00	95.35	96.28	100.00	100.00	100.00	95.61	91.52	86.96	86.96
Re-33	ＨＦ亀戸レジデンス	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
Re-34	ＨＦ田無レジデンス	80.51	91.43	100.00	100.00	88.30	97.39	94.15	100.00	94.00	91.40	91.40	94.40	100.00	97.15	97.15
Re-35	ＨＦ芝公園レジデンス	－	－	100.00	100.00	80.44	87.94	97.07	97.28	86.51	82.49	90.53	91.62	94.13	94.13	97.07
Re-36	ＨＦ三田レジデンス	－	－	100.00	100.00	78.80	97.91	93.46	91.29	91.59	89.10	89.10	93.45	95.82	97.88	97.91
Re-37	ＨＦ高輪レジデンス	－	－	89.53	92.46	93.34	92.97	89.58	96.27	95.51	95.51	95.51	92.92	100.00	96.96	100.00
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台	－	－	100.00	93.01	92.95	96.44	100.00	89.34	92.89	96.44	89.28	96.39	96.39	92.78	96.39
Re-39	ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴⅡ	－	－	94.87	94.42	90.54	97.50	94.99	94.99	97.50	96.13	96.12	97.37	100.00	98.75	100.00
Re-40	ＨＦ八丁堀レジデンスⅡ	－	－	88.99	90.74	86.58	92.98	98.17	95.87	97.77	96.31	98.17	97.25	97.73	96.27	95.35
Re-41	ＨＦ八丁堀レジデンスⅢ	－	－	89.28	87.40	97.37	95.46	89.48	98.09	92.83	98.09	98.09	95.46	95.46	95.46	91.18
Re-42	ＨＦ銀座レジデンス	－	－	97.85	93.54	96.27	100.00	91.98	93.54	95.69	93.83	93.83	91.98	98.13	98.13	98.13
Re-43	ＨＦ駒沢公園レジデンスＴＯＷＥＲ	－	－	93.04	91.31	92.48	93.13	93.76	97.23	95.92	96.10	96.31	97.85	97.96	97.03	97.86
Re-44	ＨＦ梅田レジデンスＴＯＷＥＲ	－	－	94.47	99.42	94.28	92.31	95.04	97.73	97.38	95.69	97.96	96.42	97.00	96.77	95.77
Re-45	ＨＦ中之島レジデンス	－	－	96.93	93.88	79.87	90.38	100.00	90.95	94.89	92.84	90.80	95.92	91.38	90.35	94.89
Re-46	ＨＦ阿波座レジデンス	－	－	95.27	90.55	93.43	93.91	98.32	98.32	91.93	91.93	93.59	98.48	98.48	96.96	96.96
Re-47	ＨＦ丸の内レジデンス	－	－	93.08	93.04	98.61	100.00	97.21	98.61	98.62	95.82	98.61	97.23	95.84	97.23	98.62
Re-48	ＨＦ平尾レジデンス	－	－	93.19	89.63	96.78	92.39	97.19	98.57	96.73	93.93	97.89	98.98	100.00	98.39	98.98
Re-49	ＨＦ河原町二条レジデンス	－	－	88.50	88.54	90.43	100.00	95.78	92.04	94.47	95.83	97.77	100.00	100.00	94.27	100.00
Re-52	ＨＦ天神東レジデンス	－	－	89.61	96.10	96.10	96.10	100.00	94.81	97.40	97.40	96.10	94.81	100.00	94.81	97.40
Re-53	ＨＦ四条河原町レジデンス	－	－	100.00	98.13	98.12	94.38	96.28	97.48	98.12	97.49	96.26	95.65	96.94	95.10	96.36
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木	－	－	100.00	92.70	100.00	100.00	98.07	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

（単位：％）

物件番号	物件名称	H21.11.30	H22.5.31	H22.11.30	H23.5.31	H23.11.30	H24.5.31	H24.11.30	H25.5.31	H25.11.30	H25.12.31	H26.1.31	H26.2.28	H26.3.31	H26.4.30	H26.5.31
Re-55	ＨＦ千駄木レジデンス	－	－	100.00	100.00	97.16	100.00	100.00	96.91	97.16	94.15	94.15	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-56	ＨＦ駒沢公園レジデンス	－	－	94.44	97.22	94.44	91.66	94.44	91.66	97.22	100.00	97.22	100.00	97.22	94.45	97.22
Re-57	ＨＦ武蔵小山レジデンス	－	－	96.40	92.70	98.20	98.24	98.20	98.12	100.00	98.20	98.20	100.00	100.00	98.24	100.00
Re-58	ＨＦ国分寺レジデンス	－	－	96.65	96.13	94.58	86.82	100.00	98.30	94.51	94.51	96.40	94.76	96.35	96.35	96.35
Re-59	ＨＦ久屋大通レジデンス	－	－	95.97	94.98	97.92	94.96	99.01	99.02	96.05	98.02	98.02	97.03	94.09	98.04	99.01
Re-60	ＨＦ烏丸鞍馬口レジデンス	－	－	91.10	86.15	100.00	97.98	97.29	93.70	91.79	97.98	100.00	100.00	97.29	95.26	93.24
Re-61	ＨＦ西新宿レジデンスＷＥＳＴ	－	－	93.41	92.49	94.99	96.25	97.50	93.75	98.41	98.41	97.16	95.91	97.16	97.17	92.17
Re-62	ＨＦ西新宿レジデンスＥＡＳＴ	－	－	90.65	95.18	93.17	96.08	94.08	98.00	91.17	98.00	96.49	98.49	100.00	100.00	95.18
Re-63	ＨＦ東新宿レジデンス	－	－	95.73	87.57	91.65	95.84	98.60	98.60	95.81	94.38	94.38	97.19	97.22	96.02	100.00
Re-64	ＨＦ東心斎橋レジデンス	－	－	100.00	94.53	97.72	94.98	94.53	92.24	89.96	92.70	94.98	92.24	97.72	95.43	93.15
Re-65	ＨＦ北四番丁レジデンス	－	－	96.68	91.09	100.00	100.00	100.00	100.00	98.91	98.89	100.00	100.00	100.00	96.66	97.77
Re-66	ＨＦ愛宕橋レジデンス	－	－	94.27	92.51	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	96.28	98.75
Re-67	ＨＦ九大病院前レジデンス	－	－	88.43	80.78	89.94	81.93	95.11	93.48	96.74	96.74	100.00	94.23	98.37	96.74	94.95
Re-68	ＨＦ浅草橋レジデンス	－	－	92.31	100.00	94.87	94.87	100.00	94.87	100.00	97.44	100.00	97.44	100.00	100.00	94.87
Re-69	ＨＦ一番町レジデンス	－	－	93.46	94.08	100.00	97.02	98.82	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
Re-70	ＨＦ東中野レジデンス	－	－	96.54	89.71	89.80	90.55	96.35	98.43	95.03	93.30	91.97	90.71	89.33	92.31	92.32
Re-72	ＨＦ早稲田レジデンス	－	－	98.58	94.95	93.96	91.72	98.51	96.46	95.58	96.34	97.79	100.00	97.88	97.78	95.46
Re-73	ＨＦ早稲田レジデンスⅡ	－	－	96.24	93.09	92.78	94.51	93.09	90.75	96.24	97.97	97.94	98.27	96.54	91.05	91.36
Re-74	ＨＦ若松河田レジデンス	－	－	－	－	－	－	－	－	100.00	96.35	94.19	100.00	93.43	89.78	90.91
レジデンス 小計(注3)		**84.38**	**89.89**	**93.37**	**93.99**	**94.37**	**95.57**	**96.12**	**96.73**	**96.34**	**95.85**	**96.62**	**97.00**	**97.31**	**96.14**	**96.12**
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	－	－	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
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	－	－	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
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	－	－	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
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	－	－	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
ホテル 小計(注3)		**－**	**－**	**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**
合計(注3)		**87.74**	**91.48**	**93.47**	**94.44**	**95.14**	**95.57**	**96.63**	**96.91**	**96.79**	**96.16**	**96.51**	**96.79**	**97.07**	**96.23**	**96.24**

（注1）本表には、各年５月末、11月末時点及び平成25年12月末から平成26年５月末までの各月末時点における稼働率を記載しています。

（注2）本物件については賃貸借契約は締結されていませんが、本物件について締結されている地上権設定契約に基づき記載しています。

（注3）「オフィス」、「レジデンス」及び「ホテル」における稼働率の小計及び合計は、それぞれ「賃貸面積の小計又は合計」÷「賃貸可能面積の小計又は合計」により算出しており、小数点第３位を四捨五入して記載しています。なお、各小計及び合計については、譲渡済物件の保有期間中の稼働率も算入しています。

（注4）本合併に伴い、ＪＳＲから受け入れたレジデンス36物件及びホテル４物件については、受入日である平成22年10月１日以降の稼働率を記載しています。

③　主要なテナントの概要

平成26年５月31日現在、賃貸面積（マスターリース会社とのマスターリース契約に基づく賃貸面積を含みます。）が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント（マスターリース会社を含みます。）の概要は、以下の通りです。

テナント名	株式会社アパマンショップサブリース	業種	不動産管理業	賃貸面積割合合計	29.07%
年間賃料合計（注1）	2,424,914千円	敷金等合計	260,521千円	賃貸面積合計	62,961.92㎡

Re-18 ＨＦ東日本橋レジデンス	年間賃料（注1）	78,708千円	敷金等	10,116千円
	賃貸面積	1,684.40㎡	賃貸面積割合（注2）	0.78%
	契約満了日	平成26年９月30日		
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
Re-19 ＨＦ練馬レジデンス	年間賃料（注1）	46,500千円	敷金等	5,425千円
	賃貸面積	1,024.52㎡	賃貸面積割合（注2）	0.47%
	契約満了日	平成26年９月30日		
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
Re-37 ＨＦ高輪レジデンス	年間賃料（注1）	49,872千円	敷金等	4,492千円
	賃貸面積	1,131.66㎡	賃貸面積割合（注2）	0.52%
	契約満了日	平成26年８月31日		
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
Re-39 ＨＦ銀座レジデンス ＥＡＳＴⅡ	年間賃料（注1）	97,944千円	敷金等	8,420千円
	賃貸面積	2,072.39㎡	賃貸面積割合（注2）	0.96%
	契約満了日	平成26年８月31日		
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
Re-40 ＨＦ八丁堀レジデンスⅡ	年間賃料（注1）	116,928千円	敷金等	10,542千円
	賃貸面積	2,750.56㎡	賃貸面積割合（注2）	1.27%
	契約満了日	平成26年８月31日		
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
Re-43 ＨＦ駒沢公園レジデンス ＴＯＷＥＲ	年間賃料（注1）	407,060千円	敷金等	43,357千円
	賃貸面積	8,141.02㎡	賃貸面積割合（注2）	3.76%
	契約満了日	平成26年８月31日		
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
Re-44 ＨＦ梅田レジデンス ＴＯＷＥＲ	年間賃料（注1）	156,483千円	敷金等	17,398千円
	賃貸面積	4,469.53㎡	賃貸面積割合（注2）	2.06%
	契約満了日	平成26年８月31日		
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
	特記事項	信託受託者である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との間で、「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		

	Re-46 ＨＦ阿波座レジデンス	年間賃料（注1）	48,942千円	敷金等	4,333千円
		賃貸面積	1,618.38㎡	賃貸面積割合（注2）	0.75％
		契約満了日	平成26年８月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-47 ＨＦ丸の内レジデンス	年間賃料（注1）	52,464千円	敷金等	5,338千円
		賃貸面積	1,981.26㎡	賃貸面積割合（注2）	0.91％
		契約満了日	平成26年８月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-48 ＨＦ平尾レジデンス	年間賃料（注1）	147,752千円	敷金等	15,529千円
		賃貸面積	6,262.12㎡	賃貸面積割合（注2）	2.89％
		契約満了日	平成26年８月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-49 ＨＦ河原町二条レジデンス	年間賃料（注1）	39,909千円	敷金等	3,083千円
		賃貸面積	1,155.03㎡	賃貸面積割合（注2）	0.53％
		契約満了日	平成26年８月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-52 ＨＦ天神東レジデンス	年間賃料（注1）	47,334千円	敷金等	3,483千円
		賃貸面積	1,909.60㎡	賃貸面積割合（注2）	0.88％
		契約満了日	平成26年８月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-53 ＨＦ四条河原町レジデンス	年間賃料（注1）	135,626千円	敷金等	18,810千円
		賃貸面積	4,045.94㎡	賃貸面積割合（注2）	1.87％
		契約満了日	平成26年８月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との間で、賃貸可能住戸131戸のうち、一部分（30戸）については「固定賃料」型のマスターリース契約を、その他の部分については「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		

	Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木	年間賃料（注1）	57,072千円	敷金等	8,679千円
		賃貸面積	1,109.97㎡	賃貸面積割合（注2）	0.51%
		契約満了日	平成26年８月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者である三井住友信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-55 ＨＦ千駄木レジデンス	年間賃料（注1）	63,504千円	敷金等	8,911千円
		賃貸面積	1,340.12㎡	賃貸面積割合（注2）	0.62%
		契約満了日	平成26年８月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者である三井住友信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-56 ＨＦ駒沢公園レジデンス	年間賃料（注1）	40,380千円	敷金等	3,286千円
		賃貸面積	901.88㎡	賃貸面積割合（注2）	0.42%
		契約満了日	平成26年８月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-57 ＨＦ武蔵小山レジデンス	年間賃料（注1）	60,348千円	敷金等	4,204千円
		賃貸面積	1,121.88㎡	賃貸面積割合（注2）	0.52%
		契約満了日	平成26年８月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-59 ＨＦ久屋大通レジデンス	年間賃料（注1）	89,694千円	敷金等	9,959千円
		賃貸面積	2,757.33㎡	賃貸面積割合（注2）	1.27%
		契約満了日	平成26年８月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-60 ＨＦ烏丸鞍馬口レジデンス	年間賃料（注1）	40,020千円	敷金等	12,324千円
		賃貸面積	1,297.62㎡	賃貸面積割合（注2）	0.60%
		契約満了日	平成26年８月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-61 ＨＦ西新宿レジデンス ＷＥＳＴ	年間賃料（注1）	126,396千円	敷金等	9,540千円
		賃貸面積	2,608.43㎡	賃貸面積割合（注2）	1.20%
		契約満了日	平成26年８月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者である三井住友信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-62 ＨＦ西新宿レジデンス ＥＡＳＴ	年間賃料（注1）	78,060千円	敷金等	5,819千円
		賃貸面積	1,563.60㎡	賃貸面積割合（注2）	0.72%
		契約満了日	平成26年８月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者である三井住友信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		

	Re-63 ＨＦ東新宿レジデンス	年間賃料（注1）	97,752千円	敷金等	6,539千円
		賃貸面積	1,788.84㎡	賃貸面積割合（注2）	0.83%
		契約満了日	平成26年８月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者であるあおぞら信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-64 ＨＦ東心斎橋レジデンス	年間賃料（注1）	41,292千円	敷金等	4,860千円
		賃貸面積	1,185.52㎡	賃貸面積割合（注2）	0.55%
		契約満了日	平成26年８月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者であるあおぞら信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-65 ＨＦ北四番丁レジデンス	年間賃料（注1）	76,290千円	敷金等	8,930千円
		賃貸面積	2,234.20㎡	賃貸面積割合（注2）	1.03%
		契約満了日	平成26年８月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者であるあおぞら信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-66 ＨＦ愛宕橋レジデンス	年間賃料（注1）	64,290千円	敷金等	7,354千円
		賃貸面積	1,964.87㎡	賃貸面積割合（注2）	0.91%
		契約満了日	平成26年８月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者であるあおぞら信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-67 ＨＦ九大病院前レジデンス	年間賃料（注1）	36,318千円	敷金等	4,530千円
		賃貸面積	1,525.09㎡	賃貸面積割合（注2）	0.70%
		契約満了日	平成26年８月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-68 ＨＦ浅草橋レジデンス	年間賃料（注1）	49,770千円	敷金等	4,661千円
		賃貸面積	1,209.78㎡	賃貸面積割合（注2）	0.56%
		契約満了日	平成26年８月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者であるあおぞら信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-69 ＨＦ一番町レジデンス	年間賃料（注1）	78,204千円	敷金等	10,597千円
		賃貸面積	2,106.38㎡	賃貸面積割合（注2）	0.97%
		契約満了日	平成26年８月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者であるあおぞら信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		

テナント名	平和不動産株式会社	業種	不動産業	賃貸面積割合合計	28.53%
年間賃料合計（注1）	3,033,495千円	敷金等合計	2,381,829千円	賃貸面積合計	61,807.29㎡

0f-01 ＨＦ五反田ビルディング	年間賃料（注1）	93,410千円	敷金等	60,108千円
	賃貸面積	1,717.61㎡	賃貸面積割合（注2）	0.79%
	契約満了日	平成26年９月30日		
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
0f-05 水天宮平和ビル	年間賃料（注1）	92,694千円	敷金等	71,708千円
	賃貸面積	1,897.71㎡	賃貸面積割合（注2）	0.88%
	契約満了日	平成26年９月30日		
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
0f-06 ＨＦ門前仲町ビルディング	年間賃料（注1）	167,255千円	敷金等	115,868千円
	賃貸面積	3,736.53㎡	賃貸面積割合（注2）	1.73%
	契約満了日	平成26年９月30日		
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
0f-07 ＨＦ浜松町ビルディング	年間賃料（注1）	87,651千円	敷金等	57,566千円
	賃貸面積	1,822.32㎡	賃貸面積割合（注2）	0.84%
	契約満了日	平成26年９月30日		
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
0f-09 グレイスビル泉岳寺前	年間賃料（注1）	107,039千円	敷金等	44,152千円
	賃貸面積	2,146.82㎡	賃貸面積割合（注2）	0.99%
	契約満了日	平成26年９月30日		
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
0f-10 ＨＦ新横浜ビルディング	年間賃料（注1）	69,309千円	敷金等	51,098千円
	賃貸面積	3,083.49㎡	賃貸面積割合（注2）	1.42%
	契約満了日	平成27年１月31日		
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
0f-11 日本橋第一ビル	年間賃料（注1）	107,655千円	敷金等	62,117千円
	賃貸面積	2,626.73㎡	賃貸面積割合（注2）	1.21%
	契約満了日	平成26年９月30日		
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
0f-18 エムズ原宿	年間賃料（注1）	190,427千円	敷金等	149,899千円
	賃貸面積	1,178.56㎡	賃貸面積割合（注2）	0.54%
	契約満了日	平成26年９月30日		
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		

	Of-25 茅場町平和ビル	年間賃料（注1）	401,618千円	敷金等	748,378千円
		賃貸面積	4,156.53㎡	賃貸面積割合（注2）	1.92%
		契約満了日	平成27年３月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者であるあおぞら信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Of-26 広小路アクアプレイス	年間賃料（注1）	263,508千円	敷金等	97,716千円
		賃貸面積	7,471.78㎡	賃貸面積割合（注2）	3.45%
		契約満了日	平成27年３月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Of-27 神戸旧居留地平和ビル	年間賃料（注1）	246,924千円	敷金等	190,298千円
		賃貸面積	4,839.37㎡	賃貸面積割合（注2）	2.23%
		契約満了日	平成26年12月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者である三井住友信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Of-28 三田平和ビル（底地） （注3）	年間賃料（注1）	181,800千円	敷金等	0円
		賃貸面積	4,441.79㎡	賃貸面積割合（注2）	2.05%
		契約満了日	平成84年12月16日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者である三井住友信託銀行株式会社との間で地上権設定契約を締結しています。		
	Of-29 栄ミナミ平和ビル	年間賃料（注1）	138,403千円	敷金等	162,505千円
		賃貸面積	2,889.49㎡	賃貸面積割合（注2）	1.33%
		契約満了日	平成26年12月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者である三井住友信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Of-30 ＨＦ桜通ビルディング	年間賃料（注1）	531,007千円	敷金等	373,975千円
		賃貸面積	9,934.77㎡	賃貸面積割合（注2）	4.59%
		契約満了日	平成26年12月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者である三井住友信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Of-31 日本橋浜町セントラルビルディング	年間賃料（注1）	129,817千円	敷金等	85,245千円
		賃貸面積	3,286.58㎡	賃貸面積割合（注2）	1.52%
		契約満了日	平成26年12月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者である三井住友信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Of-32 仙台グリーンプレイス	年間賃料（注1）	224,971千円	敷金等	111,191千円
		賃貸面積	6,577.21㎡	賃貸面積割合（注2）	3.04%
		契約満了日	平成26年12月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者である三井住友信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		

テナント名	株式会社長谷工ライブネット	業種	不動産管理業	賃貸面積割合合計	20.00%
年間賃料合計（注1）	1,673,118千円	敷金等合計	234,734千円	賃貸面積合計	43,329.86㎡

Re-03 ＨＦ市川レジデンス	年間賃料（注1）	34,560千円	敷金等	5,400千円
	賃貸面積	724.46㎡	賃貸面積割合（注2）	0.33%
	契約満了日	平成26年９月30日		
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
Re-09 ＨＦ葛西レジデンス	年間賃料（注1）	46,092千円	敷金等	6,940千円
	賃貸面積	1,167.36㎡	賃貸面積割合（注2）	0.54%
	契約満了日	平成26年９月30日		
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
Re-11 ＨＦ若林公園レジデンス	年間賃料（注1）	191,208千円	敷金等	29,131千円
	賃貸面積	5,490.36㎡	賃貸面積割合（注2）	2.53%
	契約満了日	平成26年10月31日		
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
	特記事項	信託受託者である三井住友信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
Re-17 ＨＦ東神田レジデンス	年間賃料（注1）	65,640千円	敷金等	9,923千円
	賃貸面積	1,462.18㎡	賃貸面積割合（注2）	0.68%
	契約満了日	平成26年12月31日		
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
Re-21 ＨＦ明大前レジデンス	年間賃料（注1）	53,394千円	敷金等	6,931千円
	賃貸面積	1,187.25㎡	賃貸面積割合（注2）	0.55%
	契約満了日	平成27年３月30日		
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
Re-22 ＨＦ日本橋レジデンス	年間賃料（注1）	61,404千円	敷金等	8,264千円
	賃貸面積	1,415.37㎡	賃貸面積割合（注2）	0.65%
	契約満了日	平成26年６月30日（注4）		
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
	特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
Re-23 ＨＦ上石神井レジデンス	年間賃料（注1）	60,324千円	敷金等	10,503千円
	賃貸面積	1,494.91㎡	賃貸面積割合（注2）	0.69%
	契約満了日	平成26年12月31日		
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
Re-24 ＨＦ錦糸町レジデンス	年間賃料（注1）	60,492千円	敷金等	8,224千円
	賃貸面積	1,427.58㎡	賃貸面積割合（注2）	0.66%
	契約満了日	平成27年３月31日		
	契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
	特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		

	Re-25 ＨＦ銀座レジデンス ＥＡＳＴ	年間賃料（注1）	233,304千円	敷金等	39,784千円
		賃貸面積	5,459.49㎡	賃貸面積割合（注2）	2.52%
		契約満了日	平成26年10月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者であるあおぞら信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-26 ＨＦ新横浜レジデンス	年間賃料（注1）	153,276千円	敷金等	19,532千円
		賃貸面積	4,224.61㎡	賃貸面積割合（注2）	1.95%
		契約満了日	平成26年10月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-29 ＨＦ白山レジデンス	年間賃料（注1）	103,152千円	敷金等	13,754千円
		賃貸面積	2,809.88㎡	賃貸面積割合（注2）	1.30%
		契約満了日	平成26年10月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-30 ＨＦ馬込レジデンス	年間賃料（注1）	73,356千円	敷金等	13,521千円
		賃貸面積	2,643.97㎡	賃貸面積割合（注2）	1.22%
		契約満了日	平成26年10月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-31 ＨＦ学芸大学レジデンスⅡ	年間賃料（注1）	58,572千円	敷金等	9,012千円
		賃貸面積	1,643.53㎡	賃貸面積割合（注2）	0.76%
		契約満了日	平成26年10月31日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者であるあおぞら信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-33 ＨＦ亀戸レジデンス	年間賃料（注1）	63,504千円	敷金等	12,224千円
		賃貸面積	1,332.86㎡	賃貸面積割合（注2）	0.62%
		契約満了日	平成27年２月28日		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-34 ＨＦ田無レジデンス	年間賃料（注1）	59,640千円	敷金等	9,278千円
		賃貸面積	2,970.00㎡	賃貸面積割合（注2）	1.37%
		契約満了日	平成26年６月30日（注4）		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	本投資法人との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-35 ＨＦ芝公園レジデンス	年間賃料（注1）	48,654千円	敷金等	3,202千円
		賃貸面積	1,008.32㎡	賃貸面積割合（注2）	0.47%
		契約満了日	平成26年７月31日（注4）		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		

	Re-36 ＨＦ三田レジデンス	年間賃料（注1）	70,554千円	敷金等	5,324千円
		賃貸面積	1,436.83㎡	賃貸面積割合（注2）	0.66％
		契約満了日	平成26年７月31日（注4）		
		契約更改の方法	解約申入れがない場合は自動更新。		
		特記事項	信託受託者である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-45 ＨＦ中之島レジデンス	年間賃料（注1）	37,500千円	敷金等	2,963千円
		賃貸面積	1,242.30㎡	賃貸面積割合（注2）	0.57％
		契約満了日	平成35年７月４日		
		契約更改の方法	契約満了日の定めにかかわらず、本投資法人と信託受託者との間の不動産管理処分信託契約が終了するか又は延長された場合には、同様に終了するか又は延長されます。		
		特記事項	信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-72 ＨＦ早稲田レジデンス	年間賃料（注1）	141,312千円	敷金等	15,282千円
		賃貸面積	2,964.81㎡	賃貸面積割合（注2）	1.37％
		契約満了日	平成30年１月31日		
		契約更改の方法	契約満了日の定めにかかわらず、本投資法人と信託受託者との間の不動産管理信託契約が終了するか又は延長された場合には、同様に終了するか又は延長されます。		
		特記事項	信託受託者であるあおぞら信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		
	Re-73 ＨＦ早稲田レジデンスⅡ	年間賃料（注1）	57,180千円	敷金等	5,542千円
		賃貸面積	1,223.79㎡	賃貸面積割合（注2）	0.56％
		契約満了日	平成30年１月31日		
		契約更改の方法	契約満了日の定めにかかわらず、本投資法人と信託受託者との間の不動産管理信託契約が終了するか又は延長された場合には、同様に終了するか又は延長されます。		
		特記事項	信託受託者であるあおぞら信託銀行株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。		

（注1）「年間賃料」及び「年間賃料合計」は、信託受託者若しくは本投資法人とマスターリース会社若しくはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づく平成26年５月31日時点の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）「賃貸面積割合」は、「各物件の賃貸面積」÷「総賃貸可能面積の合計」により算出しており、小数点第３位を四捨五入して記載しています。「各物件の賃貸面積」は、マスターリース契約を締結している場合は、信託受託者又は本投資法人とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を記載しています。なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、１坪＝3.305785㎡として計算し、小数点第３位を切り捨てて記載しています。

（注3）本物件については賃貸借契約は締結されていませんが、参照の便宜上、今期から、本物件に締結されている地上権設定契約に基づき記載しています。

（注4）本書の日付現在において契約満了日を経過していますが、自動更新されています。

④　賃貸面積上位10テナントの概要（平成26年５月31日現在）

主要なテナントを含む賃貸面積ベース（マスターリース会社とのマスターリース契約に基づく賃貸面積を含みます。）の上位テナント（マスターリース会社を含みます。）10社は、以下の通りです。

テナント名	業種	物件名称（マスターリース種別）	契約満了日	賃貸面積 （注1）	賃貸面積 割合 （注2）
株式会社 アパマンショップ サブリース	不動産管理業	（注3）	（注3）	62,961.92㎡	29.07%
平和不動産 株式会社	不動産業	（注3）	（注3）	61,807.29㎡ （注4）	28.53%
株式会社 長谷工ライブネット	不動産管理業	（注3）	（注3）	43,329.86㎡	20.00%
株式会社 スーパーホテル	ホテル業	（１）Ho-01 スーパーホテル大阪・天王寺（固定賃料） （２）Ho-02 スーパーホテル京都・烏丸五条（固定賃料） （３）Ho-03 スーパーホテルさいたま・大宮（固定賃料） （４）Ho-04 スーパーホテル仙台・広瀬通り（固定賃料）	（１）H36.2.13 （２）H36.2.19 （３）H38.10.30 （４）H39.4.2	（１）2,486.39㎡ （２）2,144.02㎡ （３）2,946.55㎡ （４）3,283.95㎡ 合計10,860.91㎡	5.01%
株式会社東急コミュニティー	不動産管理業	（１）Re-12 ＨＦ碑文谷レジデンス（パス・スルー） （２）Re-16 ＨＦ学芸大学レジデンス（パス・スルー） （３）Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台(パス・スルー) （４）Re-74 ＨＦ若松河田レジデンス(パス・スルー)	（１）H26.9.30 （２）H26.9.30 （３）H26.6.30 （４）H26.9.30	（１）1,897.46㎡ （２）1,217.46㎡ （３）1,089.98㎡ （４）1,607.43㎡ 合計5,812.33㎡	2.68%
株式会社 コスモスイニシア	不動産管理業	（１）Re-15 ＨＦ麻布十番レジデンス（パス・スルー） （２）Re-20 ＨＦ白金高輪レジデンス（パス・スルー）	（１）H27.3.31 （２）H26.9.30	（１）1,116.78㎡ （２）4,457.76㎡ 合計5,574.54㎡	2.57%
ＢＭＳ株式会社	不動産管理業	（１）Of-12 八丁堀ＳＦビル（パス・スルー） （２）Of-20 船橋Faceビル（パス・スルー）	（１）H27.5.31 （２）H27.5.31	（１）2,255.96㎡ （２）2,520.22㎡ 合計4,776.18㎡	2.20%
日本ハウズイング 株式会社	不動産管理業	（１）Re-41 ＨＦ八丁堀レジデンスⅢ（パス・スルー） （２）Re-58 ＨＦ国分寺レジデンス（パス・スルー） （３）Re-70 ＨＦ東中野レジデンス（パス・スルー）	（１）H27.6.30 （２）H28.9.30 （３）H29.5.31	（１）1,447.33㎡ （２）1,222.45㎡ （３）1,341.66㎡ 合計4,011.44㎡	1.85%
アール・エー・アセットマネジメント株式会社	不動産管理業	（１）Re-05 ＨＦ目黒レジデンス（パス・スルー） （２）Re-14 ＨＦ南麻布レジデンス（パス・スルー） （３）Re-42 ＨＦ銀座レジデンス（パス・スルー）	（１）H26.11.30 （２）H26.12.15 （３）H26.9.30	（１）　836.36㎡ （２）1,325.20㎡ （３）1,118.84㎡ 合計3,280.40㎡	1.51%
（注5）	（注5）	Of-15 ＨＦ中目黒ビルディング	（注5）	973.89㎡	0.45%
			合計	203,388.76㎡	93.90%

（注1）「賃貸面積」は、マスターリース契約を締結している場合は、信託受託者又は本投資法人とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を記載しています。なお、賃貸借契約中において面積を「坪」計算しているテナントについては、１坪＝3.305785㎡として計算し、小数点第３位を切り捨てて記載しています。

（注2）「賃貸面積割合」は、「各物件の賃貸面積（（注1）をご参照下さい。）」÷「総賃貸可能面積の合計」により算出しており、小数点第３位を四捨五入して記載しています。

（注3）前記「③主要なテナントの概要」をご参照下さい。

（注4）Of-28 三田平和ビル（底地）については賃貸借契約は締結されていませんが、参照の便宜上、今期から、同物件に締結されている地上権設定契約に基づく数値を加えて記載しています。

（注5）総賃貸可能面積における賃貸面積が第10位のテナントについては、当該テナントからテナント名称等を開示することにつき、同意を得られていないため、記載していません。

（ホ）不動産鑑定評価書及び建物状況調査報告書の概要

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要（注1）									建物状況調査報告書の概要（注5）		
		鑑定評価額（百万円）（注2）	収益価格（百万円）						積算価格（百万円）	評価機関（注4）	長期修繕費用の見積額（15年以内）（千円）（注6）	再調達価格（千円）（注7）	ＰＭＬ（注8）
				直接還元法		ＤＣＦ法							
				価格	利回り（注3）	価格	割引率	利回り（注3）					
0f-01	ＨＦ五反田ビルディング	1,263	1,263	1,264	4.9%	1,263	4.9%	5.1%	1,335	①	117,810	727,000	10.9%
0f-05	水天宮平和ビル	1,225	1,225	1,236	5.0%	1,220	5.0%	5.2%	811	①	90,950	520,000	10.0%
0f-06	ＨＦ門前仲町ビルディング	2,280	2,280	2,390	5.0%	2,280	5.0%	5.2%	1,840	③	178,610	1,000,000	5.7%
0f-07	ＨＦ浜松町ビルディング	1,490	1,490	1,550	4.5%	1,490	4.5%	4.6%	1,340	③	113,300	466,000	8.0%
0f-08	国際溜池ビル	2,550	2,550	2,640	4.4%	2,550	4.4%	4.5%	1,940	③	93,130	732,000	7.3%
0f-09	グレイスビル泉岳寺前（注9）	1,470	1,470	1,560	5.2%	1,470	5.2%	5.5%	957	③	99,930	594,000（注9）	7.5%
0f-10	ＨＦ新横浜ビルディング	1,070	1,070	1,150	5.3%	1,070	5.3%	5.4%	1,060	③	146,940	1,031,000	13.3%
0f-11	日本橋第一ビル	1,740	1,740	1,820	4.6%	1,740	4.6%	4.7%	1,680	③	170,430	807,000	16.5%
0f-12	八丁堀ＳＦビル	2,360	2,360	2,470	4.3%	2,360	4.3%	4.4%	1,950	③	129,360	861,000	12.5%
0f-13	渋谷ＡＸヒルズ	1,360	1,360	1,420	4.1%	1,360	4.1%	4.2%	1,350	③	32,620	294,000	5.1%
0f-14	ＫＣＡビル（注10）	1,086	1,086	1,092	4.8%	1,083	4.7%	5.0%	799	①	68,610	357,000（注10）	13.8%
0f-15	ＨＦ中目黒ビルディング	2,050	2,050	2,080	4.9%	2,030	4.7%	5.1%	1,630	④	151,210	1,006,000	14.5%
0f-16	安和司町ビル	1,090	1,090	1,120	4.8%	1,080	4.6%	5.0%	514	④	74,720	333,000	9.2%
0f-17	八丁堀ＭＦビル	919	919	950	4.5%	919	4.5%	4.6%	731	③	59,180	316,000	14.7%
0f-18	エムズ原宿	4,214	4,214	4,304	4.2%	4,176	4.2%	4.4%	2,464	①	24,850	249,000	9.8%
0f-20	船橋Faceビル（注10）	2,850	2,850	2,900	5.5%	2,800	5.3%	5.7%	1,670	⑤	35,580	897,000（注10）	5.9%
0f-21	アデッソ西麻布	446	446	476	4.3%	446	4.3%	4.5%	389	③	8,410	105,000	11.1%
0f-22	ＨＦ虎ノ門ビルディング	1,270	1,270	1,274	4.5%	1,268	4.2%	4.7%	832	①	70,530	367,000	9.2%
0f-23	ＨＦ池袋ビルディング	1,090	1,090	1,120	4.8%	1,080	4.6%	5.0%	589	④	45,920	312,000	5.5%
0f-24	ＨＦ湯島ビルディング	1,380	1,380	1,440	4.8%	1,380	4.8%	5.0%	1,110	③	89,890	528,000	10.9%
0f-25	茅場町平和ビル	5,610	5,610	5,900	5.5%	5,610	5.5%	5.6%	4,200	③	80,730	1,132,000	11.7%
0f-26	広小路アクアプレイス	4,024	4,024	4,041	5.6%	4,016	5.8%	5.8%	3,240	①	117,340	2,471,000	10.6%
0f-27	神戸旧居留地平和ビル	2,560	2,560	2,560	5.8%	2,560	5.5%	6.1%	2,270	②	283,010	2,306,000	7.5%
0f-28	三田平和ビル（底地）（注11）	2,504	2,504	2,615	4.1%	2,456	4.6%	4.3%	－	①	－	－	－
0f-29	栄ミナミ平和ビル	1,790	1,790	1,730	5.7%	1,790	5.4%	6.0%	1,740	②	112,230	1,083,000	10.8%
0f-30	ＨＦ桜通ビルディング	5,510	5,510	5,560	5.3%	5,490	5.1%	5.5%	5,820	④	181,210	3,436,000	9.2%
0f-31	日本橋浜町セントラルビルディング	2,110	2,110	2,130	5.0%	2,100	4.8%	5.2%	1,700	④	156,100	1,013,000	12.7%
0f-32	仙台グリーンプレイス	2,990	2,990	3,000	5.8%	2,980	5.6%	6.0%	1,970	④	183,000	2,004,000	2.6%
Re-03	ＨＦ市川レジデンス	483	483	450	5.5%	497	5.3%	5.8%	180	①	28,990	153,000	6.2%
Re-05	ＨＦ目黒レジデンス	578	578	576	4.9%	579	4.8%	5.1%	309	①	30,170	171,000	6.2%
Re-09	ＨＦ葛西レジデンス	653	653	645	5.3%	656	5.1%	5.5%	309	①	40,120	224,000	8.8%

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要（注1）									建物状況調査報告書の概要（注5）		
		鑑定評価額（百万円）（注2）	収益価格（百万円）						積算価格（百万円）	評価機関（注4）	長期修繕費用の見積額（15年以内）（千円）（注6）	再調達価格（千円）（注7）	ＰＭＬ（注8）
				直接還元法		ＤＣＦ法							
				価格	利回り（注3）	価格	割引率	利回り（注3）					
Re-11	ＨＦ若林公園レジデンス	3,695	3,695	3,737	4.8%	3,677	4.8%	5.0%	2,752	①	144,330	1,441,900	6.7%
Re-12	ＨＦ碑文谷レジデンス	1,489	1,489	1,501	4.8%	1,484	4.8%	5.0%	870	①	62,490	446,000	6.4%
Re-14	ＨＦ南麻布レジデンス	1,186	1,186	1,199	4.8%	1,180	4.8%	5.0%	691	①	54,310	305,000	3.6%
Re-15	ＨＦ麻布十番レジデンス	1,070	1,070	1,120	4.9%	1,070	4.6%	5.1%	880	②	40,410	330,000	12.8%
Re-16	ＨＦ学芸大学レジデンス	863	863	891	4.7%	863	4.7%	4.8%	725	③	32,580	307,000	9.8%
Re-17	ＨＦ東神田レジデンス	1,160	1,160	1,200	4.6%	1,160	4.6%	4.7%	954	③	52,140	362,000	5.7%
Re-18	ＨＦ東日本橋レジデンス	1,340	1,340	1,390	4.6%	1,340	4.6%	4.7%	1,130	③	58,170	489,000	10.0%
Re-19	ＨＦ練馬レジデンス	709	709	731	5.1%	709	5.1%	5.2%	633	③	43,220	284,000	5.5%
Re-20	ＨＦ白金高輪レジデンス	3,880	3,880	4,020	4.4%	3,880	4.4%	4.5%	3,540	③	125,470	1,388,000	3.9%
Re-21	ＨＦ明大前レジデンス	887	887	916	4.7%	887	4.7%	4.8%	788	③	47,210	324,000	6.0%
Re-22	ＨＦ日本橋レジデンス	960	960	971	4.8%	955	4.6%	5.0%	503	④	46,060	366,000	3.3%
Re-23	ＨＦ上石神井レジデンス	885	885	893	5.4%	885	5.1%	5.6%	584	②	59,940	427,000	6.2%
Re-24	ＨＦ錦糸町レジデンス	1,020	1,020	1,060	4.7%	1,020	4.7%	4.8%	866	③	47,350	367,400	10.1%
Re-25	ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴ	4,250	4,250	4,390	4.5%	4,250	4.5%	4.6%	3,470	③	143,030	1,477,000	5.7%
Re-26	ＨＦ新横浜レジデンス	2,470	2,470	2,510	5.0%	2,430	4.8%	5.2%	1,640	⑤	121,650	1,157,000	13.2%
Re-29	ＨＦ白山レジデンス	1,670	1,670	1,680	4.8%	1,660	4.6%	5.0%	1,600	④	92,780	859,000	4.4%
Re-30	ＨＦ馬込レジデンス	1,190	1,190	1,200	5.0%	1,190	4.8%	5.2%	1,280	④	70,980	774,000	4.6%
Re-31	ＨＦ学芸大学レジデンスⅡ	1,090	1,090	1,100	4.7%	1,080	4.5%	4.9%	825	④	48,940	412,000	14.6%
Re-33	ＨＦ亀戸レジデンス	984	984	1,030	4.8%	984	4.8%	5.0%	815	③	40,800	423,000	7.6%
Re-34	ＨＦ田無レジデンス	741	741	763	5.1%	741	5.1%	5.2%	666	③	100,390	670,000	8.6%
Re-35	ＨＦ芝公園レジデンス	780	780	804	4.9%	780	4.6%	5.1%	559	②	39,000	355,000	7.8%
Re-36	ＨＦ三田レジデンス	1,100	1,100	1,130	4.9%	1,100	4.6%	5.1%	749	②	48,100	422,000	2.6%
Re-37	ＨＦ高輪レジデンス	760	760	767	4.7%	757	4.5%	4.9%	681	④	34,130	301,000	1.5%
Re-38	ラ・レジダンス・ド・白金台（注10）	800	800	806	4.8%	800	4.5%	5.0%	593	②	45,580	281,000（注10）	3.3%
Re-39	ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴⅡ	1,500	1,500	1,510	4.9%	1,490	4.7%	5.1%	866	④	74,260	523,000	6.9%
Re-40	ＨＦ八丁堀レジデンスⅡ	1,940	1,940	1,960	4.8%	1,930	4.6%	5.0%	1,090	④	79,570	750,000	6.0%
Re-41	ＨＦ八丁堀レジデンスⅢ	870	870	878	4.8%	867	4.6%	5.0%	539	④	44,880	421,000	3.2%
Re-42	ＨＦ銀座レジデンス	1,010	1,010	1,020	4.7%	1,010	4.5%	4.9%	515	④	44,280	296,000	3.0%

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要（注1）									建物状況調査報告書の概要（注5）		
		鑑定評価額（百万円）（注2）	収益価格（百万円）						積算価格（百万円）	評価機関（注4）	長期修繕費用の見積額（15年以内）（千円）（注6）	再調達価格（千円）（注7）	ＰＭＬ（注8）
				直接還元法		ＤＣＦ法							
				価格	利回り（注3）	価格	割引率	利回り（注3）					
Re-43	ＨＦ駒沢公園レジデンスＴＯＷＥＲ	6,560	6,560	6,650	4.9%	6,560	4.6%	5.1%	3,730	②	269,590	2,524,000	2.7%
Re-44	ＨＦ梅田レジデンスＴＯＷＥＲ	1,980	1,980	1,980	5.5%	1,980	5.3%	5.7%	1,680	④	142,230	1,561,000	6.2%
Re-45	ＨＦ中之島レジデンス	466	466	469	5.6%	465	5.4%	5.8%	414	④	49,480	360,000	8.6%
Re-46	ＨＦ阿波座レジデンス	643	643	652	5.6%	643	5.3%	5.9%	443	②	47,760	463,000	6.0%
Re-47	ＨＦ丸の内レジデンス	658	658	654	5.8%	658	5.5%	6.1%	469	②	55,140	478,000	16.5%
Re-48	ＨＦ平尾レジデンス	1,800	1,800	1,800	5.8%	1,800	5.6%	6.0%	1,570	④	155,080	1,549,000	3.4%
Re-49	ＨＦ河原町二条レジデンス	504	504	510	5.7%	504	5.4%	6.0%	335	②	41,560	296,000	6.5%
Re-52	ＨＦ天神東レジデンス	546	546	547	5.8%	546	5.6%	6.0%	453	④	51,980	482,000	5.3%
Re-53	ＨＦ四条河原町レジデンス	2,000	2,000	2,050	5.4%	2,000	5.1%	5.7%	1,460	②	76,240	1,099,000	5.5%
Re-54	ラ・レジダンス・ド・千駄木（注10）	872	872	864	5.3%	872	5.0%	5.5%	403	②	49,870	272,000（注10）	4.4%
Re-55	ＨＦ千駄木レジデンス（注10）	935	935	935	5.4%	935	5.1%	5.6%	505	②	42,570	342,000（注10）	9.2%
Re-56	ＨＦ駒沢公園レジデンス	637	637	651	5.0%	637	4.7%	5.2%	591	②	30,610	244,000	4.3%
Re-57	ＨＦ武蔵小山レジデンス	960	960	964	5.0%	960	4.7%	5.2%	503	②	35,490	297,000	6.3%
Re-58	ＨＦ国分寺レジデンス	862	862	880	5.5%	862	5.2%	5.8%	439	②	42,640	295,000	6.3%
Re-59	ＨＦ久屋大通レジデンス	1,120	1,120	1,070	5.6%	1,120	5.3%	5.9%	844	②	68,740	737,000	9.3%
Re-60	ＨＦ烏丸鞍馬口レジデンス	613	613	634	5.7%	613	5.4%	6.0%	431	②	30,710	292,000	9.9%
Re-61	ＨＦ西新宿レジデンスＷＥＳＴ	2,130	2,130	2,140	5.1%	2,130	4.8%	5.3%	1,270	②	69,530	685,000	4.6%
Re-62	ＨＦ西新宿レジデンスＥＡＳＴ	1,230	1,230	1,240	5.1%	1,230	4.8%	5.3%	780	②	46,390	417,000	3.5%
Re-63	ＨＦ東新宿レジデンス	1,460	1,460	1,480	5.0%	1,460	4.7%	5.2%	998	②	50,690	475,000	2.6%
Re-64	ＨＦ東心斎橋レジデンス	602	602	622	5.4%	602	5.1%	5.7%	438	②	31,840	270,000	10.3%
Re-65	ＨＦ北四番丁レジデンス	936	936	933	5.6%	938	5.4%	5.8%	618	⑤	58,190	590,000	1.0%
Re-66	ＨＦ愛宕橋レジデンス	782	782	782	5.8%	781	5.6%	6.0%	587	⑤	60,210	577,000	1.0%
Re-67	ＨＦ九大病院前レジデンス	444	444	448	5.7%	444	5.4%	6.0%	384	②	44,110	365,000	1.0%
Re-68	ＨＦ浅草橋レジデンス	816	816	823	5.2%	816	4.9%	5.4%	421	②	36,770	334,000	6.3%
Re-69	ＨＦ一番町レジデンス	940	940	932	5.6%	948	5.4%	5.8%	809	⑤	57,070	570,000	1.1%
Re-70	ＨＦ東中野レジデンス	976	976	984	5.0%	976	4.7%	5.2%	651	②	38,240	351,000	3.0%
Re-72	ＨＦ早稲田レジデンス	2,230	2,230	2,260	4.7%	2,220	4.5%	4.9%	1,350	④	75,230	783,000	4.0%
Re-73	ＨＦ早稲田レジデンスⅡ	913	913	926	4.7%	907	4.5%	4.9%	532	④	41,160	311,000	3.6%

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価書の概要（注1）									建物状況調査報告書の概要（注5）		
		鑑定評価額（百万円）（注2）	収益価格（百万円）						積算価格（百万円）	評価機関（注4）	長期修繕費用の見積額（15年以内）（千円）（注6）	再調達価格（千円）（注7）	ＰＭＬ（注8）
				直接還元法		ＤＣＦ法							
				価格	利回り（注3）	価格	割引率	利回り（注3）					
Re-74	ＨＦ若松河田レジデンス	1,190	1,190	1,200	4.7%	1,180	4.5%	4.9%	892	④	45,290	421,000	5.0%
Ho-01	スーパーホテル大阪・天王寺	1,150	1,150	1,160	5.8%	1,130	5.6%	6.0%	650	⑤	65,850	543,000	12.9%
Ho-02	スーパーホテル京都・烏丸五条	973	973	985	5.6%	961	5.4%	5.8%	623	⑤	50,220	438,000	8.7%
Ho-03	スーパーホテルさいたま・大宮	1,110	1,110	1,120	5.4%	1,090	5.2%	5.6%	914	⑤	70,720	669,000	3.8%
Ho-04	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,250	1,250	1,260	5.9%	1,230	5.7%	6.1%	1,110	⑤	73,890	697,000	1.0%
										ポートフォリオＰＭＬ（注8）			3.7%

（注1）「不動産鑑定評価書の概要」は、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価書、株式会社中央不動産鑑定所による不動産鑑定評価書、アオイ総合評価株式会社による不動産鑑定評価書、大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書、森井総合鑑定株式会社による不動産鑑定評価書に基づき記載しています。なお、当該各社と本投資法人との間には、資本関係、人的関係等はありません。

（注2）「鑑定評価額」は、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士の、平成26年５月31日時点における評価対象不動産の価格に関する意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での現在及び将来における取引の可能性を保証するものではありません。同一の不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。

（注3）直接還元法における「利回り」の欄には還元利回りを、ＤＣＦ法における「利回り」の欄には最終還元利回りを、それぞれ記載しています。

（注4）「評価機関」の欄において、「①」は株式会社谷澤総合鑑定所、「②」は株式会社中央不動産鑑定所、「③」はアオイ総合評価株式会社、「④」は大和不動産鑑定株式会社、「⑤」は森井総合鑑定株式会社を表しています。

（注5）「建物状況調査報告書の概要」は、以下の物件の再調達価格について、それぞれ東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又は株式会社プロパティ・リスク・ソリューションによる報告書に基づき記載していますが、それ以外は、株式会社東京建築検査機構による報告書に基づき記載しています。

・Re-11 ＨＦ若林公園レジデンス：再調達価格：東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

・Re-24 ＨＦ錦糸町レジデンス：再調達価格：株式会社プロパティ・リスク・ソリューション

なお、上記３社と本投資法人との間には、資本関係、人的関係等はありません。また、報告内容は上記調査業者の意見であり、本投資法人が、当該意見の妥当性、正確性を保証するものではありません。

（注6）「長期修繕費用の見積額」の欄には、上記（注5）の建物状況調査報告書に基づく長期修繕費用に関する予測値（調査時点から15年以内に発生すると予測される長期修繕費用の合計金額）を記載しています。

なお、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木及びRe-55 ＨＦ千駄木レジデンスの建物の所有形態は区分所有建物であり、信託受託者はその一部を保有していますが、長期修繕費については１棟全体の値を記載しています。

（注7）「再調達価格」の欄には、調査時点において、各物件を同設計・同仕様により新規に建設した場合の建設工事費の試算結果（建設市場における標準的な建設単価を基に、設計・施工品質・使用資材の種別及び品質等を勘案して概算した結果（消費税は含みません。））を記載しています。なお、造り家具は含まれていますが、移動家具・什器・備品等は含まれていません。

（注8）ＰＭＬ（予想最大損失（Probable Maximum Loss））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により生じる損失の再調達価格に対する割合をいいます。なお、各物件に同時に生じる損失を総和してポートフォリオＰＭＬを算出しています。ポートフォリオＰＭＬの算出日は平成25年11月15日です。

（注9）Of-09 グレイスビル泉岳寺前の建物の所有形態は区分所有建物ですが、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の信託受託者が保有する部分に係る値を記載しています。

（注10）Of-14 ＫＣＡビル、Of-20 船橋Faceビル、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木及びRe-55 ＨＦ千駄木レジデンスの建物の所有形態は区分所有建物であり、「再調達価格」の欄には建物状況調査報告書記載の１棟の建物の再調達価格に専有面積割合（Of-14 ＫＣＡビル：60.04%、Of-20 船橋Faceビル：9.14%、Re-38 ラ・レジダンス・ド・白金台：72.35%、Re-54 ラ・レジダンス・ド・千駄木：73.74%、Re-55 ＨＦ千駄木レジデンス：95.03%）を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。

（注11）Of-28 三田平和ビル(底地)については、本投資法人は建物等を保有していないため、建物状況調査を実施していません。

（へ）各物件の概要

以下の各表には、本投資法人が平成26年５月31日現在保有している資産の各物件に関する建物状況調査報告書の記載に基づき、当該各物件の概要を記載しています。なお、各表中の記載内容は、以下の基準に基づいて記載しています。

① 「物件概要」に関する記載

ｉ 土地・建物の「所有形態」は、

（ｉ）信託受益権については、信託受託者が保有する権利の種類を、

（ⅱ）不動産については、本投資法人が保有する権利の種類を、

記載しています。

ⅱ 「用途地域」は、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

ⅲ 「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

ⅳ 「容積率」は、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

ⅴ 「用途」は、登記簿上記載されている用途のうち、主要なものを記載しています。

ⅵ 「構造・階層」の記載に当たっては、以下の略号を使用しています。

ＳＲＣ：鉄骨鉄筋コンクリート造

ＲＣ：鉄筋コンクリート造

Ｓ：鉄骨造

Ｂ：地下

Ｆ：階

たとえば、「７Ｆ１Ｂ」は、地下１階付地上７階建を表しています。

② 「関係者」に関する記載

ｉ 「ＰＭ会社」は、平成26年５月31日現在のＰＭ会社を記載しています。

ⅱ 「マスターリース会社」は、平成26年５月31日現在のマスターリース会社を記載しています。

③ 「前所有者」に関する記載

情報の開示に関して承諾を得た物件について、前所有者を記載しています。

④ 「特記事項」に関する記載

「特記事項」の欄には、各物件の権利関係・利用等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

なお、本投資法人が保有する物件の一部において、建物の一部にアスベスト含有の可能性のある建材が使用されていますが、建物解体時には適切な処理を要するものの、飛散性がないため通常の使用には問題がない旨の記載がある建物状況調査報告書を取得する等の方法により、通常の使用に問題がないことを確認しています。

⑤ 「その他」に関する記載

各物件の概要の各項目の記載に当たり、注記が必要な事項について、その説明を記載しています。また、オフィスについては、不動産鑑定評価書及び建物竣工図等の記載内容に基づき、建物設備の概要についても記載しています。なお、当該建物設備の概要における「天井高」については、基準階におけるＯＡフロア敷設前の階高を、「エレベーター」については非常用及び荷物用を除いた基数を記載しています。

⑥ 「損益の状況」に関する記載

ｉ 「損益の状況」における金額は、第25期の運用結果に基づいて記載しています。また、千円未満を切り捨てて記載しています。

ⅱ 記載の収支金額は、原則として発生主義に基づき記載しています。

ⅲ 「貸室賃料・共益費」には、賃料収入及び共益費が含まれます。但し、例外的に駐車場使用料が賃貸収入として計上されている場合があります。

ⅳ 「その他収入」には、駐車場使用料、倉庫・看板使用料、自動販売機・アンテナ設置料及び礼金等が含まれます。

ⅴ 「管理委託費」には、ＰＭ会社からの請求に基づく管理委託費（賃貸管理費及び建物管理費等が含まれます。）を記載しています。

ⅵ 「公租公課」には、固定資産税、都市計画税等が含まれています。賦課決定された税額のうち各運用期間に対応する額を費用計上していますが、不動産等の取得に伴い精算金として支払った初年度の固定資産税相当額は、費用計上せず不動産等の取得価額に算入しています。

ⅶ 「修繕費」は、定期に発生する金額ではないため、本投資法人が今後、各物件を長期に保有する場合は、大きく変動する可能性があります。

ⅷ 「保険料」は、保険料を、運用期間に対応する金額を計上しています。

ⅸ 「その他賃貸事業費用」には、道路占用料及び通信費等が含まれます。

ｘ 減価償却費は、賃貸事業費用には含まれていません。

物件番号：0f-01　　物件名称：ＨＦ五反田ビルディング

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	1,290,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル		取得日	平成16年11月12日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都品川区東五反田五丁目25番16号		ＰＭ会社	平和不動産株式会社
	地番	東京都品川区東五反田五丁目25番11他２筆		マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	605.72㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	第一種中高層住居専用地域	調査時点	平成23年12月９日
	建蔽率（注１）	80%	60%	再調達価格	727,000,000円（注３）
	容積率（注２）	800%	200%	ＰＭＬ	10.9%（注４）
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	117,810,000円
	用途	事務所		前所有者	有限会社コンコード
	構造・階層	ＳＲＣ・ＲＣ　９Ｆ２Ｂ			
	延床面積	2,921.56㎡			
	建築時期	昭和55年５月６日			

特記事項

1. 信託建物は、昭和56年の建築基準法施行令（昭和25年政令第338号、その後の改正を含みます。）改正以前の耐震基準に基づく建物です。なお、平成20年12月25日付で、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成７年法律第123号、その後の改正を含みます。）（以下「建築物の耐震改修の促進に関する法律」といいます。）に基づく新耐震基準に準拠した工事を実施しています。
2. 信託不動産から東側隣地へ進入扉の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書等は締結されていません。

その他

（注１）信託不動産のうち商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物の敷地は、建蔽率が100%に緩和されており、建蔽率の加重平均は97.16%となります。
（注２）両地域の容積率の加重平均は、757.3%となります。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成21年２月５日付報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。
（注５）建物設備の概要としては、天井高2,500㎜（基準階：５階）、エレベーター15人乗１基、各階個別空調、ＯＡフロア（一部）となっています。

物件番号：0f-05　　物件名称：水天宮平和ビル

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,550,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	平成17年３月10日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目16番８号	ＰＭ会社	平和不動産株式会社
	地番	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目16番11他５筆	マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	316.73㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月７日
	建蔽率（注１）	80%	再調達価格	520,000,000円（注２）
	容積率	700%	ＰＭＬ	10.0%（注３）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	90,950,000円
	用途	事務所	前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	ＳＲＣ　９Ｆ		
	延床面積	2,177.81㎡		
	建築時期	平成３年８月30日		

特記事項

信託不動産の南西側隣地地権者との間で、信託建物と隣地境界との間に生活通路として幅60㎝の通路を確保する旨の合意が成立しています。

その他

（注１）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）株式会社東京建築検査機構作成の平成16年11月16日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）建物設備の概要としては、天井高2,700㎜（基準階：５階）、エレベーター11人乗２基、各階個別空調、各階ＯＡフロアとなっています。

物件番号：0f-06　　物件名称：ＨＦ門前仲町ビルディング

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	2,500,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	平成17年３月29日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都江東区富岡二丁目１番９号	ＰＭ会社	平和不動産株式会社
	地番	東京都江東区富岡二丁目１番３他１筆	マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	748.36㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月19日
	建蔽率（注１）	80％	再調達価格	1,000,000,000円（注２）
	容積率	600％	ＰＭＬ	5.7％（注３）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	178,610,000円
	用途	事務所	前所有者	有限会社足立興産
	構造・階層	ＳＲＣ　８Ｆ		
	延床面積	4,558.01㎡		
	建築時期	平成２年12月25日		

特記事項

該当事項はありません。

その他

（注１）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）株式会社東京建築検査機構作成の平成17年３月24日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）建物設備の概要としては、天井高2,755㎜（基準階：４階）、エレベーター９人乗２基、各階個別空調、各階ＯＡフロアとなっています。

物件番号：0f-07　　物件名称：ＨＦ浜松町ビルディング

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,530,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	平成17年６月１日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都港区芝大門二丁目12番９号	ＰＭ会社	平和不動産株式会社
	地番	東京都港区芝大門二丁目402番９他１筆	マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	294.50㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月13日
	建蔽率（注１）	80％	再調達価格	466,000,000円（注２）
	容積率	700％	ＰＭＬ	8.0％（注３）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	113,300,000円
	用途	事務所・駐車場	前所有者	ＧＥリアル・エステート株式会社
	構造・階層	Ｓ　10Ｆ		
	延床面積	2,184.76㎡		
	建築時期	平成３年12月16日		

特記事項

1.　信託不動産から北側隣地へ門扉が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。
2.　南側隣地から信託不動産へ門扉（２箇所）が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。
3.　屋上広告塔についてはテナントの資産となります。なお、当該広告塔は検査済証の交付を受けていません。

その他

（注１）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）株式会社東京建築検査機構作成の平成17年４月26日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）建物設備の概要としては、天井高2,500㎜（基準階：５階）、エレベーター９人乗２基、各階個別空調となっています。

物件番号：0f-08　　物件名称：国際溜池ビル

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	2,700,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	平成17年７月15日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都港区赤坂二丁目12番10号	ＰＭ会社	平和不動産株式会社
	地番	東京都港区赤坂二丁目1218番他３筆	マスターリース会社	－
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	533.32㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月15日
	建蔽率（注１）	80％	再調達価格	732,000,000円（注２）
	容積率	600％	ＰＭＬ	7.3％（注３）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	93,130,000円
	用途	事務所・駐車場	前所有者	有限会社ブルークリーク
	構造・階層	ＳＲＣ　７Ｆ１Ｂ		
	延床面積	3,089.73㎡		
	建築時期	平成４年２月28日		

特記事項

1. 西側隣地から信託不動産へ石積、コンクリート擁壁及びコンクリート擁壁を覆う岩の一部が越境しています。本件については、越境に関する確認書が締結されています。
2. 信託不動産側で所有する鉄製防犯扉が東側隣地境界上に跨って設置されています。本件については、設置に関する確認書が締結されています。
3. 信託建物屋上に北側隣地地権者所有のアマチュア無線用アンテナが設置されています。本件については、設置に関する確認書が締結されています。

その他

（注１）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）株式会社東京建築検査機構作成の平成17年７月７日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）建物設備の概要としては、天井高2,550㎜（基準階：４階）、エレベーター10人乗２基、各階個別空調、ＯＡフロア（一部）となっています。

物件番号：0f-09　　物件名称：グレイスビル泉岳寺前

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	1,220,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル		取得日	平成17年８月１日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都港区高輪二丁目15番８号		ＰＭ会社	平和不動産株式会社
	地番	東京都港区高輪二丁目29番他６筆		マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	地上権及び所有権（注１）		建物状況調査報告書の概要	
	地積	538.50㎡（注１）		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	近隣商業地域	調査時点	平成23年12月12日
	建蔽率（注２）	80％	80％	再調達価格	594,000,000円（注６）
	容積率（注３）	600％	400％	ＰＭＬ	7.5％（注７）
建物	所有形態	区分所有権（注４）		長期修繕費（15年以内）	99,930,000円（注８）
	用途	店舗・事務所・車庫・社殿・社務所		前所有者	株式会社ケン・コーポレーション
	構造・階層	Ｓ・ＲＣ・ＳＲＣ　10Ｆ１Ｂ			
	延床面積	2,401.74㎡（注５）			
	建築時期	平成６年６月15日			

特記事項

1.　信託建物は区分所有建物であり、管理規約が存在します。
2.　信託受託者と地上権者との間で地代等に関する覚書が締結されています。
3.　テナント１社（賃貸面積：53.00㎡）が平成26年９月25日付で退去予定です。

その他

（注１）信託土地の所有形態は一部が地上権（敷地権）、一部が所有権（敷地権）です。地上権（敷地権）部分及び所有権（敷地権）部分の地積はそれぞれ501.05㎡及び37.45㎡であり、地積の欄にはその合計を記載しています。地上権（敷地権）部分については、平成５年２月10日付で地上権設定登記（地上権者：グレイス恒産株式会社、目的：建物所有、存続期間：65年、地代：有償）がなされています。
（注２）信託不動産は、商業地域又は近隣商業地域、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）両地域の容積率の加重平均は、527.1％となります。
（注４）信託建物は区分所有建物であり、信託受託者が１棟の建物のうち83.54％（専有面積割合）を保有しています。なお、区分所有者の総数は信託受託者を含め２名です。
（注５）延床面積については、１棟の建物の延床面積に上記専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。
（注６）株式会社東京建築検査機構作成の平成17年７月27日付建物状況調査報告書記載の信託受託者が保有する部分に係る値を記載しています。
（注７）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。
（注８）負担割合を91％として算出した値を記載しています。
（注９）建物設備の概要としては、天井高2,500㎜（基準階：５階）、エレベーター９人乗２基、各階個別空調、ＯＡフロア（一部）となっています。

物件番号：0f-10　　物件名称：ＨＦ新横浜ビルディング

特定資産の種類		不動産	取得価格	1,550,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	平成17年12月20日
投資エリア		第二投資エリア（神奈川県）	信託受託者	－
所在地	住居表示	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目17番19号	ＰＭ会社	平和不動産株式会社
	地番	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目17番19	マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	668.00㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月７日
	建蔽率（注１）	80％	再調達価格	1,031,000,000円（注２）
	容積率	600％	ＰＭＬ	13.3％（注３）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	146,940,000円
	用途	店舗・事務所・駐車場	前所有者	個人２名（注４）
	構造・階層	ＳＲＣ　８Ｆ１Ｂ		
	延床面積	4,321.23㎡		
	建築時期	平成５年２月１日		

特記事項

該当事項はありません。

その他

（注１）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）株式会社東京建築検査機構作成の平成17年９月13日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）利害関係者には該当しません。土地は個人１名が平成５年12月24日付で信託財産引継ぎにより、建物は個人２名が平成５年２月12日付で相続により、それぞれ所有権を取得しています。
（注５）建物設備の概要としては、天井高2,500㎜（基準階：４階）、エレベーター９人乗２基、各階個別空調、ＯＡフロア（一部）となっています。

物件番号：0f-11　　物件名称：日本橋第一ビル

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	2,150,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	平成18年３月31日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋大伝馬町２番７号	ＰＭ会社	平和不動産株式会社
	地番	東京都中央区日本橋大伝馬町１番９	マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	520.69㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月13日
	建蔽率（注１）	80％	再調達価格	807,000,000円（注２）
	容積率	600％	ＰＭＬ	16.5％（注３）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	170,430,000円
	用途	事務所・駐車場	前所有者	有限会社プレジャー・ハント
	構造・階層	Ｓ　９Ｆ１Ｂ		
	延床面積	3,455.35㎡		
	建築時期	昭和63年３月10日		

特記事項

1. 信託不動産から北東側隣地へ柵が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。
2. 信託不動産から東側隣地へたたきの一部が越境しています。本件については、越境に関する確認書が締結されています。
3. 南東側隣地から信託不動産へ柵が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。
4. 信託建物の変圧器内の絶縁油から微量のＰＣＢが検出されたため、監督官庁へ使用届出を提出した上で、適法な管理を行っています。
5. テナント１社（賃貸面積：204.42㎡）から、平成26年７月24日付で、平成27年１月31日をもって退去する旨の解約通知を受領しています。

その他

（注１）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）株式会社東京建築検査機構作成の平成18年２月28日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）建物設備の概要としては、天井高2,580㎜（基準階：４階）、エレベーター９人乗２基、各階個別空調、ＯＡフロア（一部）となっています。

物件番号：0f-12　　物件名称：八丁堀ＳＦビル

特定資産の種類		不動産	取得価格	3,092,000,000円（注１）
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	平成19年５月31日、平成23年８月25日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	－
所在地	住居表示	東京都中央区八丁堀三丁目12番８号	ＰＭ会社	ＢＭＳ株式会社
	地番	東京都中央区八丁堀三丁目103番２他１筆	マスターリース会社	ＢＭＳ株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	543.31㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月19日
	建蔽率（注２）	80%	再調達価格	861,000,000円（注４）
	容積率	600%	ＰＭＬ	12.5%（注５）
建物	所有形態	区分所有権（注３）	長期修繕費（15年以内）	129,360,000円
	用途	事務所・車庫・居宅	前所有者	自由が丘ホールディング特定目的会社、個人２名
	構造・階層	ＳＲＣ　８Ｆ１Ｂ		
	延床面積	3,425.91㎡		
	建築時期	平成３年10月25日		

特記事項

屋上に設置された意匠用の広告板は、検査済証の交付を受けていません。

その他

（注１）取得価格は、平成19年５月31日付取得及び平成23年８月25日付追加取得の合計額を記載しています。
（注２）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）本件建物は区分所有建物ですが、本投資法人はその区分所有部分の100%を保有しています。
（注４）株式会社東京建築検査機構作成の平成19年５月10日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注５）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。
（注６）建物設備の概要としては、天井高2,640㎜（基準階：４階）、エレベーター11人乗２基、各階個別空調、ＯＡフロアとなっています。

物件番号：0f-13　　物件名称：渋谷ＡＸヒルズ

特定資産の種類		不動産	取得価格	1,860,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	平成19年５月31日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	－
所在地	住居表示	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番５号	ＰＭ会社	平和不動産株式会社
	地番	東京都渋谷区道玄坂一丁目28番１他１筆	マスターリース会社	－
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	160.42㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月９日
	建蔽率（注１）	80%	再調達価格	294,000,000円（注２）
	容積率	800%	ＰＭＬ	5.1%（注３）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	32,620,000円
	用途	事務所・店舗	前所有者	日吉ホールディング特定目的会社
	構造・階層	Ｓ・ＲＣ　10Ｆ１Ｂ		
	延床面積	1,071.22㎡		
	建築時期	平成18年３月15日		

特記事項

1. 本件土地の西側隣地地権者との間で、本件建物と隣地との間を隣地地権者が緊急避難通路として使用でき、通路出入口の門扉等については各々保守管理する旨の覚書が締結されています。
2. テナント１社（賃貸面積：72.90㎡）から、平成26年６月30日付で、平成26年12月30日をもって退去する旨の解約通知を受領しています。

その他

（注１）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）株式会社東京建築検査機構作成の平成19年５月10日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）建物設備の概要としては、天井高2,440㎜（基準階：４階）、エレベーター９人乗１基、各階個別空調、ＯＡフロア（一部）となっています。

物件番号：0f-14　　物件名称：ＫＣＡビル

特定資産の種類		不動産		取得価格	1,730,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル		取得日	平成19年５月31日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	－
所在地	住居表示	東京都千代田区鍛冶町一丁目７番11号		ＰＭ会社	プロパティー・パートナーズ株式会社
	地番	東京都千代田区鍛冶町一丁目５番２		マスターリース会社	－
土地	所有形態	所有権（共有）（注１）		建物状況調査報告書の概要	
	地積	224.17㎡（注１，６）		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域		調査時点	平成23年12月21日
	建蔽率（注２）	80％		再調達価格	357,000,000円（注７）
	容積率（注３）	800％	600％	ＰＭＬ	13.8％（注８）
建物	所有形態	区分所有権（注４）		長期修繕費（15年以内）	68,610,000円（注９）
	用途	事務所・店舗		前所有者	世田谷ホールディング特定目的会社
	構造・階層	ＳＲＣ　９Ｆ１Ｂ			
	延床面積	1,562.30㎡（注５）			
	建築時期	昭和62年11月20日			

特記事項

1. 本件建物は区分所有建物であり、管理規約が存在します。
2. 上記管理規約では、区分所有権の譲渡に際しては、他の区分所有者に対して買い取るべき旨の請求を行うものとされています。
3. 本件建物の変圧器内の絶縁油から微量のＰＣＢが検出されたため、監督官庁へ使用届出を提出した上で、適法な管理を行っています。
4. 本件土地西側の民民境界の一部が未確定となっています。
5. 他の区分所有者の専有部分につき、特殊建築物に係る用途に供する部分の床面積が合計で100㎡超となる模様替が行われていますが、他の区分所有者は建築基準法第６条に基づく建築確認申請を行っていません。

その他

（注１）本件土地の所有形態は共有です。１棟の建物の所在する土地の地積は393.57㎡（共有持分56.96％）であり、地積の欄には共有持分を乗じて算出した値を記載しています。
（注２）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）本件土地の東側道路境界線から20ｍまでの区域が800％、20ｍを越える区域が600％であり、両地域の容積率の加重平均は、738.92％となります。
（注４）本件建物は区分所有建物であり、本投資法人が１棟の建物のうち60.04％（専有面積割合）を保有しています。なお、登記簿上の区分所有者の総数は本投資法人を含め４名です。
（注５）延床面積については、１棟の建物の延床面積に上記専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。
（注６）本件土地の西側一部（36.93㎡）はセットバック部分であり、建築物の敷地面積には算入できません。
（注７）株式会社東京建築検査機構作成の平成19年５月10日付建物状況調査報告書記載の１棟の建物の再調達価格に上記専有面積割合を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。
（注８）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。
（注９）負担割合を60.046％として算出した値を記載しています。
（注10）建物設備の概要としては、天井高2,400㎜（基準階：４階）、エレベーター11人乗１基、各階個別空調、ＯＡフロア（一部）となっています。

物件番号：0f-15　　物件名称：ＨＦ中目黒ビルディング

特定資産の種類		不動産		取得価格	2,870,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル		取得日	平成19年６月29日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	－
所在地	住居表示	東京都目黒区中目黒四丁目６番１号		ＰＭ会社	平和不動産株式会社
	地番	東京都目黒区中目黒四丁目709番７		マスターリース会社	－
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	1,078.04㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	第一種中高層住居専用地域	調査時点	平成23年12月20日
	建蔽率（注１）	80%	60%	再調達価格	1,006,000,000円（注３）
	容積率（注２）	500%	200%	ＰＭＬ	14.5%（注４）
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	151,210,000円
	用途	事務所		前所有者	ＳＧＤ１特定目的会社
	構造・階層	ＳＲＣ　８Ｆ１Ｂ			
	延床面積	4,040.53㎡			
	建築時期	昭和63年２月29日			

特記事項

1. 本件土地から南側隣地へフェンス基礎の一部が越境しています。本件については、越境に関する確認書を締結しています。
2. 南東側隣地から本件土地へ建物窓の面格子一部及び給湯器が空中において越境しています。また、本件土地から同南東側隣地へ物置の壁及びブロック基礎等が越境しています。本件については給湯器を除いた部分について越境に関する覚書等を締結しています。
3. テナント１社（賃貸面積：149.75㎡）が平成26年９月６日付で退去予定です。

その他

（注１）用途境の変更により詳細値は不明ですが、建蔽率の加重平均は85.09%以上となります。
（注２）用途境の変更により詳細値は不明ですが、容積率の加重平均は350.97%以上となります。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成19年６月８日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。
（注５）建物設備の概要としては、天井高2,586㎜（基準階：２階）、エレベーター13人乗２基、各階個別空調、ＯＡフロア（一部）となっています。

物件番号：0f-16　　物件名称：安和司町ビル

特定資産の種類		不動産	取得価格	1,385,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	平成19年７月13日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	－
所在地	住居表示	東京都千代田区神田司町二丁目10番	ＰＭ会社	平和不動産株式会社
	地番	東京都千代田区神田司町二丁目10番２他３筆	マスターリース会社	－
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	251.95㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月21日
	建蔽率（注１）	80%	再調達価格	333,000,000円（注３）
	容積率（注２）	600%	ＰＭＬ	9.2%（注４）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	74,720,000円
	用途	事務所	前所有者	マーキュリー・ワン合同会社
	構造・階層	Ｓ　９Ｆ		
	延床面積	1,412.45㎡		
	建築時期	平成２年10月２日		

特記事項

本件土地東側の民民境界及び本件土地西側の民民境界が未確定となっています。

その他

（注１）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）容積率は600%の指定ですが、前面道路の幅員により、許容される容積率は制限されます。但し、建築基準法第52条第９項の規定により許容される容積率は600%となっています。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成19年６月８日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。
（注５）建物設備の概要としては、天井高2,450㎜（基準階：４階）、エレベーター９人乗１基、各階個別空調、ＯＡフロア（一部）となっています。

物件番号：0f-17　　物件名称：八丁堀ＭＦビル

特定資産の種類		不動産	取得価格	1,110,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	平成19年７月13日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	－
所在地	住居表示	東京都中央区入船一丁目２番９号	ＰＭ会社	平和不動産株式会社
	地番	東京都中央区入船一丁目５番１他１筆	マスターリース会社	－
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	205.83㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月19日
	建蔽率（注１）	80%	再調達価格	316,000,000円（注２）
	容積率	700%	ＰＭＬ	14.7%（注３）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	59,180,000円
	用途	事務所	前所有者	ネプチューン・ワン特定目的会社
	構造・階層	ＳＲＣ　９Ｆ		
	延床面積	1,432.44㎡		
	建築時期	昭和63年１月６日		

特記事項

本件土地から東側隣地へ門扉の一部が越境しています。また、東側隣地から本件土地へフェンスの一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。

その他

（注１）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）株式会社東京建築検査機構作成の平成19年６月８日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）建物設備の概要としては、天井高2,450㎜（基準階：４階）、エレベーター13人乗１基、各階個別空調、ＯＡフロア（一部）となっています。

物件番号：0f-18　　物件名称：エムズ原宿

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	3,418,000,000円
投資区分		オフィス、都市型商業ビル	取得日	平成16年11月12日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都渋谷区神宮前六丁目27番８号	ＰＭ会社	平和不動産株式会社
	地番	東京都渋谷区神宮前六丁目27番８	マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	264.36㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月21日
	建蔽率（注１）	80％	再調達価格	249,000,000円（注２）
	容積率	500％	ＰＭＬ	9.8％（注３）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	24,850,000円
	用途	店舗・事務所	前所有者	有限会社シーアールスリー
	構造・階層	ＲＣ・Ｓ　５Ｆ１Ｂ		
	延床面積	1,290.12㎡		
	建築時期	昭和45年１月30日		

特記事項

信託建物は、平成13年10月、建築物の耐震改修の促進に関する法律による認定に基づき大規模改修工事を実施しています。

その他

（注１）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）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年７月26日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）建物設備の概要としては、天井高3,835㎜（基準階：３階）、エレベーター９人乗１基となっています。

物件番号：0f-20　　物件名称：船橋Faceビル

特定資産の種類		不動産	取得価格	3,900,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	平成19年５月31日
投資エリア		第二投資エリア（千葉県）	信託受託者	－
所在地	住居表示	千葉県船橋市本町一丁目３番１号	ＰＭ会社	ＢＭＳ株式会社
	地番	千葉県船橋市本町一丁目2801番	マスターリース会社	ＢＭＳ株式会社
土地	所有形態	所有権（注１）	建物状況調査報告書の概要	
	地積	488.13㎡（注１）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月26日
	建蔽率（注２）	80％	再調達価格	897,000,000円（注６）
	容積率（注３）	800％	ＰＭＬ	5.9％（注７）
建物	所有形態	区分所有権（注４）	長期修繕費（15年以内）	35,580,000円（注８）
	用途	店舗・事務所・駐車場	前所有者	竹橋ホールディング特定目的会社
	構造・階層	Ｓ・ＲＣ・ＳＲＣ　14Ｆ３Ｂ		
	延床面積	4,033.72㎡（注５）		
	建築時期	平成15年４月１日		

特記事項

1.　本件建物は区分所有建物であり、管理規約が存在します。
2.　京成本線連続立体交差事業により、本件建物２階部分と京成船橋駅を結ぶデッキが設置されています。
3.　テナント１社（賃貸面積：1,131.04㎡）が平成26年６月30日付で退去済ですが、当該退去部分について新テナントとの間で賃貸を開始しています（賃貸開始日：平成26年７月1日）。

その他

（注１）本件土地は敷地権登記がなされており、本投資法人が10.45％（敷地権割合）を保有しています。地積の欄には、１棟の建物の存する土地の面積4,671.17㎡に上記敷地権割合を乗じて算出した値を記載しています。
（注２）不動産は、高度利用地区の指定を受けており、また、防火地域内の耐火建築物、かつ、角地であるため、建蔽率が90％に緩和されています。
（注３）容積率は800％の指定ですが、高度利用地区の指定により、基準容積率が900％まで緩和されています。
（注４）本件建物は区分所有建物であり、本投資法人が１棟の建物のうち9.14％（専有面積割合）を保有しています。なお、区分所有者の総数は本投資法人を含め41名です。
（注５）延床面積については、１棟の建物の延床面積に上記専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。
（注６）株式会社東京建築検査機構作成の平成19年５月10日付建物状況調査報告書記載の１棟の建物の再調達価格に上記専有面積割合を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。
（注７）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。
（注８）負担割合を9.495％として算出した値を記載しています。
（注９）建物設備の概要としては、天井高2,700㎜（基準階：10階）、エレベーター17人乗６基、各階個別空調、ＯＡフロア（１～６階を除く階層）となっています。

物件番号：0f-21　　物件名称：アデッソ西麻布

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	640,000,000円
投資区分		オフィス、都市型商業ビル	取得日	平成19年６月29日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都港区西麻布一丁目７番２号	ＰＭ会社	平和不動産株式会社
	地番	東京都港区西麻布一丁目１番202他１筆	マスターリース会社	－
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	125.91㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月15日
	建蔽率（注１）	80％	再調達価格	105,000,000円（注３）
	容積率（注２）	600％	ＰＭＬ	11.1％（注４）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	8,410,000円
	用途	店舗	前所有者	ネプチューン・ワン特定目的会社
	構造・階層	ＲＣ　３Ｆ１Ｂ		
	延床面積	371.59㎡		
	建築時期	平成15年10月16日		

特記事項

信託土地と北側境界線上に跨って設置されているブロック塀は、隣地所有者との間で資産区分に関する取決めの覚書が締結されています。

その他

（注１）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）容積率は600％の指定ですが、前面道路の幅員により、本件建物建築時に許容された容積率は327％となります（現在は低減係数変更により、許容される容積率は436％となります。）。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成19年６月８日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。
（注５）建物設備の概要としては、天井高2,700㎜（基準階：１階）、エレベーター６人乗１基となっています。

物件番号：0f-22　　物件名称：ＨＦ虎ノ門ビルディング

特定資産の種類		不動産	取得価格	1,675,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	平成20年３月７日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	－
所在地	住居表示	東京都港区西新橋二丁目17番２号	ＰＭ会社	株式会社エム・エス・ビルサポート
	地番	東京都港区西新橋二丁目111番１他１筆	マスターリース会社	－
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	260.55㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月15日
	建蔽率（注１）	80％	再調達価格	367,000,000円（注２）
	容積率	600％	ＰＭＬ	9.2％（注３）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	70,530,000円
	用途	事務所・店舗	前所有者	有限会社ウォーターウェイ
	構造・階層	ＳＲＣ　９Ｆ		
	延床面積	1,489.21㎡		
	建築時期	平成２年11月26日		

特記事項

1.　西側隣地から本件土地へ入口部分において塀が越境しています。本件については、越境に関する合意書が締結されています。
2.　テナント１社（賃貸面積：180.00㎡）が平成26年７月31日付で退去済みです。

その他

（注１）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）株式会社東京建築検査機構作成の平成20年１月17日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）建物設備の概要としては、天井高2,550㎜（基準階：４階）、エレベーター９人乗１基、各階個別空調、ＯＡフロア（一部）となっています。

物件番号：0f-23　　物件名称：ＨＦ池袋ビルディング

特定資産の種類		不動産	取得価格	1,314,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	平成20年３月７日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	－
所在地	住居表示	東京都豊島区南池袋二丁目29番12号	ＰＭ会社	株式会社エム・エス・ビルサポート
	地番	東京都豊島区南池袋二丁目94番７他２筆	マスターリース会社	－
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	188.31㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月15日
	建蔽率（注１）	80%	再調達価格	312,000,000円（注２）
	容積率	800%	ＰＭＬ	5.5%（注３）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	45,920,000円
	用途	事務所・店舗	前所有者	有限会社ウォーターウェイ
	構造・階層	Ｓ・ＲＣ　９Ｆ１Ｂ		
	延床面積	1,376.66㎡		
	建築時期	平成５年12月３日		

特記事項

1. 本件土地の一部に地上権設定登記（地上権者：東京地下鉄株式会社、目的：地下鉄敷設、存続期間：地下鉄道構築物存続中、地代：無償）がなされています。
2. 本件土地から東側隣地及び南側隣地へコンクリート基礎の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。
3. テナント１社(賃貸面積：140.93㎡)が平成26年６月１日付で退去済みですが、当該退去部分について新テナントとの間で賃貸を開始しています（賃貸開始日：平成26年６月２日）。

その他

（注１）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）株式会社東京建築検査機構作成の平成20年１月17日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）建物設備の概要としては、天井高2,500㎜（基準階：４階）、エレベーター11人乗１基、各階個別空調、ＯＡフロアとなっています。

物件番号：0f-24　　物件名称：ＨＦ湯島ビルディング

特定資産の種類		不動産	取得価格	1,434,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	平成20年３月７日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	－
所在地	住居表示	東京都文京区湯島三丁目37番４号	ＰＭ会社	株式会社エム・エス・ビルサポート
	地番	東京都文京区湯島三丁目６番１他５筆	マスターリース会社	－
土地	所有形態	借地権及び所有権（注１）	建物状況調査報告書の概要	
	地積	400.86㎡（注１）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月15日
	建蔽率（注２）	80%	再調達価格	528,000,000円（注３）
	容積率	600%	ＰＭＬ	10.9%（注４）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	89,890,000円
	用途	事務所	前所有者	有限会社ウォーターウェイ
	構造・階層	Ｓ　９Ｆ		
	延床面積	2,393.53㎡		
	建築時期	平成元年７月26日		

特記事項

1. 北西側隣地との境界上に設置された進入防止扉が、相互に越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。
2. 本件土地と北側隣地境界上の基礎及びフェンスは北側隣地地権者との間で資産区分に関する取決めがなされていません。

その他

（注１）本件土地の所有形態は一部が借地権、一部が所有権です。借地権部分及び所有権部分の地積はそれぞれ260.15㎡及び140.71㎡であり、地積の欄にはその合計を記載しています。借地権部分については、昭和61年12月26日付土地賃貸借契約書及び昭和62年10月16日付土地賃貸借契約書が締結されています（賃貸借期間：契約締結日から30年、目的：堅固建物所有）。
（注２）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）株式会社東京建築検査機構作成の平成20年１月17日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。
（注５）建物設備の概要としては、天井高2,500㎜（基準階：４階）、エレベーター11人乗１基、各階個別空調、ＯＡフロア（一部）となっています。

物件番号：0f-25　　物件名称：茅場町平和ビル

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	4,798,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	平成22年３月29日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋茅場町三丁目１番２号	ＰＭ会社	平和不動産株式会社
	地番	東京都中央区日本橋茅場町三丁目14番３	マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	811.59㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月７日
	建蔽率	80%	再調達価格	1,132,000,000円（注２）
	容積率	600%	ＰＭＬ	11.7%（注３）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	80,730,000円
	用途	事務所　診療所	前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	ＳＲＣ　９Ｆ１Ｂ		
	延床面積	5,038.57㎡（注１）		
	建築時期	平成４年４月30日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注１）延床面積には附属建物（ゴミ置場：ＲＣ　１Ｆ　11.88㎡）が含まれます。 （注２）株式会社東京建築検査機構作成の平成21年12月15日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。 （注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。 （注４）建物設備の概要としては、天井高2,600㎜（基準階：２階）、エレベーター13人乗２基、各階個別空調となっています。				

物件番号：0f-26　　物件名称：広小路アクアプレイス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	2,930,000,000円
投資区分		オフィス、地方オフィスビル		取得日	平成24年３月30日
投資エリア		地方投資エリア（愛知県）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区新栄一丁目５番８号		ＰＭ会社	平和不動産株式会社
	地番	愛知県名古屋市中区新栄一丁目507番他１筆		マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	1,389.39㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域		調査時点	平成24年１月20日
	建蔽率（注１）	80%		再調達価格	2,471,000,000円
	容積率（注２）	800%	500%	ＰＭＬ	10.6%
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	117,340,000円
	用途	事務所・店舗・駐車場		前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	Ｓ　11Ｆ			
	延床面積	9,521.09㎡（注３）			
	建築時期	平成20年５月15日			
特記事項					
北側隣地から信託不動産へＴＶアンテナ、照明等が越境しています。本件については、越境に関する覚書等は締結されていません。					
その他					
（注１）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）本件土地の北側道路境界線から30ｍまでの区域が800%、30ｍを越える区域が500%であり、両地域の容積率の加重平均は、684.07%となります。 （注３）延床面積には附属建物（駐車場：Ｓ　１Ｆ　156.24㎡）が含まれます。 （注４）建物設備の概要としては、天井高2,700㎜（基準階：２階）、エレベーター15人乗２基及び17人乗１基、各階個別空調、各階ＯＡフロアとなっています。					

物件番号：0f-27　　物件名称：神戸旧居留地平和ビル

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	2,310,000,000円
投資区分		オフィス、地方オフィスビル		取得日	平成24年12月17日
投資エリア		地方投資エリア（兵庫県）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	兵庫県神戸市中央区播磨町49番地（注１）		ＰＭ会社	平和不動産株式会社
	地番	兵庫県神戸市中央区播磨町49番		マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	1,008.86㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域		調査時点	平成24年８月１日
	建蔽率（注２）	80%		再調達価格	2,306,000,000円
	容積率（注３）	800%	700%	ＰＭＬ	7.5%
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	283,010,000円
	用途	事務所・店舗・駐車場		前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	Ｓ・ＳＲＣ　９Ｆ２Ｂ			
	延床面積	7,743.98㎡			
	建築時期	平成10年２月６日			

特記事項

1. 信託不動産から北側隣地へコンクリート塀の化粧モルタル及び御影石部分並びにフェンスが越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。
2. テナント１社（賃貸面積：101.30㎡）から、平成26年８月６日付で、平成27年４月１日をもって退去する旨の解約通知を受領しています。

その他

（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）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）信託土地の北側道路境界線から30ｍまでの区域が800%、30ｍを越える区域が700%であり、両地域の容積率の加重平均は、722.27%となります。
（注４）建物設備の概要としては、天井高2,700㎜（基準階：３階）、エレベーター13人乗２基及び20人乗１基、各階個別空調、各階ＯＡフロア、駐車場42台となっています。

物件番号：0f-28　　物件名称：三田平和ビル(底地)

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	2,230,000,000円
投資区分(注)		オフィス、都心オフィスビル		取得日	平成24年12月17日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都港区芝二丁目32番１号		ＰＭ会社	－
	地番	東京都港区芝二丁目２番15他３筆		マスターリース会社	－
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	4,441.79㎡		調査機関	－
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		調査時点	－
	建蔽率	－		再調達価格	－
	容積率	－		ＰＭＬ	－
建物	所有形態	－		長期修繕費（15年以内）	－
	用途	－		前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	－			
	延床面積	－			
	建築時期	－			

特記事項

1. 信託受益権売買契約において、買主である本投資法人が信託受益権を譲渡しようとする場合及び売主である平和不動産株式会社が信託不動産上の建物を譲渡しようとする場合、互いに優先交渉権及び先買権を付与すること並びに第三者に対して売却を提案する場合には、譲受人が同様の優先交渉権及び先買権を応諾することを条件とすること等が規定されています。
2. 信託受益権売買契約において、買主である本投資法人は、売主である平和不動産株式会社の事前の書面による同意がない限り、信託受託者である三井住友信託銀行株式会社に対して信託不動産の処分を指図せず、資産運用会社をして指図させないものとされています。
3. 信託不動産には以下の地上権設定契約が締結されています。
   契約期間：60年間（平成24年12月17日から平成84年12月16日まで）
   地上権者：平和不動産株式会社
   年間地代：181,800,000円
   敷金：０円
   その他：１．地上権設定契約において、地上権設定者である三井住友信託銀行株式会社は、地上権者である平和不動産株式会社の承諾なく、信託不動産を第三者に処分してはならないものとされています。
   ２．地上権設定契約において、地上権者である平和不動産株式会社による地上権の処分等について、地上権設定者である三井住友信託銀行株式会社の承諾等は必要とされていません。

その他

（注）信託不動産は底地物件であるため、土地上の建物の用途に基づき投資区分を分類しています。

物件番号：0f-29　　物件名称：栄ミナミ平和ビル

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,580,000,000円
投資区分		オフィス、地方オフィスビル	取得日	平成24年12月17日
投資エリア		地方投資エリア（愛知県）	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区栄三丁目19番８号	ＰＭ会社	平和不動産株式会社
	地番	愛知県名古屋市中区栄三丁目1907番他２筆	マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	707.05㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成24年８月２日
	建蔽率（注１）	80%	再調達価格	1,083,000,000円
	容積率	600%	ＰＭＬ	10.8%
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	112,230,000円
	用途	事務所・店舗	前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	Ｓ　７Ｆ１Ｂ		
	延床面積	3,959.12 ㎡		
	建築時期	平成14年７月31日		

特記事項

信託不動産から南側隣地へ進入防止用扉が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。

その他

（注１）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）建物設備の概要としては、天井高2,700㎜（基準階：４階）、エレベーター11人乗２基、各階個別空調、各階ＯＡフロア、駐車場32台となっています。

物件番号：0f-30　　物件名称：ＨＦ桜通ビルディング

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	4,900,000,000円
投資区分		オフィス、地方オフィスビル	取得日	平成25年12月20日
投資エリア		地方投資エリア（愛知県）	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目23番20号	ＰＭ会社	平和不動産株式会社
	地番	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目2310番２他４筆	マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	地上権（注１）	建物状況調査報告書の概要	
	地積	1,662.49㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成25年７月４日
	建蔽率（注２）	80%	再調達価格	3,436,000,000円
	容積率	800%	ＰＭＬ	9.2%
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	181,210,000円
	用途	事務所・店舗・車庫	前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	Ｓ　13Ｆ		
	延床面積	13,160.83㎡		
	建築時期	平成21年２月10日		

特記事項

1.　信託不動産に係る地上権設定契約（関連する覚書を含みます。）において、地上権者が当該地上権及び信託建物を譲渡しようとする場合並びに当該地上権及び信託建物を信託財産とする信託受益権の受益権者が信託受益権を譲渡しようとする場合、地上権設定者が優先交渉権を有すること等が規定されています。また、当該地上権の対象となっている土地の所有権を地上権設定者が譲渡しようとする場合、地上権者が優先交渉権を有すること等が規定されています。

その他

（注１）信託土地の所有形態は地上権です。平成19年11月30日付で地上権設定登記（地上権者：三井住友信託銀行株式会社、目的：建物所有、存続期間：60年、地代：有償）がなされています。
（注２）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）建物設備の概要としては、天井高2,800㎜、エレベーター15人乗４基、各階個別空調、ＯＡフロアとなっています。

物件番号：0f-31　　物件名称：日本橋浜町セントラルビルディング

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,900,000,000円
投資区分		オフィス、都心オフィスビル	取得日	平成25年12月20日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋浜町一丁目２番１号	ＰＭ会社	平和不動産株式会社
	地番	東京都中央区日本橋浜町一丁目22番１他５筆	マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	599.34㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成25年７月１日
	建蔽率	80％	再調達価格	1,013,000,000円
	容積率	700％	ＰＭＬ	12.7％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	156,100,000円
	用途	事務所・駐車場	前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	Ｓ・ＳＲＣ　９Ｆ		
	延床面積	4,226.25㎡		
	建築時期	昭和62年２月15日		

特記事項

1. 信託土地の一部に地上権設定登記（地上権者：東京都、目的：地下高速電車事業施設所有のため、存続期間：地下高速電車事業施設存続中、地代：無償）がなされています。当該地上権設定契約において、建物その他工作物を築造する場合の一定の制限が定められ、予め東京都と協議することとされています。
2. 信託不動産から北側隣地へ鉄扉の一部及び縁石の一部が越境しています。また、同北側隣地から信託不動産へコンクリートたたきの一部等が越境しています。本件については、越境に関する覚書を締結しています。
3. 北東側隣地から信託不動産へコンクリート基礎の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書を締結しています。
4. 信託不動産から東側隣地へ門扉が越境しています。本件については、確認書を締結しています。
5. 信託建物の変圧器内の絶縁油から微量のＰＣＢが検出されたため、監督官庁へ使用届出を提出した上で、適法な管理を行っています。

その他

（注）建物設備の概要としては、天井高2,550㎜、エレベーター13人乗２基、各階個別空調、ＯＡフロアとなっています。

物件番号：0f-32　　物件名称：仙台グリーンプレイス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	2,700,000,000円
投資区分		オフィス、地方オフィスビル	取得日	平成25年12月20日
投資エリア		地方投資エリア（宮城県）	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区本町一丁目11番１号	ＰＭ会社	平和不動産株式会社
	地番	宮城県仙台市青葉区本町一丁目11番１他２筆	マスターリース会社	平和不動産株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	1,598.83㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成25年９月27日
	建蔽率（注１）	80％	再調達価格	2,004,000,000円
	容積率（注１）	500％	ＰＭＬ	2.6％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	183,000,000円
	用途	事務所・店舗・駐車場	前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	Ｓ　12Ｆ		
	延床面積	8,988.49㎡		
	建築時期	平成15年９月19日		

特記事項

該当事項はありません。

その他

（注１）建蔽率80％、容積率500％の指定ですが、総合設計制度により、建蔽率については60％、容積率については581％となっています。また、総合設計制度により信託土地の一部（579.09㎡）が歩道上空地として整備されており、信託不動産の所有者が維持、管理を行うこととなっています。なお、当該部分は建築物の敷地面積に算入することができます。

（注２）建物設備の概要としては、天井高2,700㎜、エレベーター17人乗２基、各階個別空調、ＯＡフロアとなっています。

物件番号：Re-03　　物件名称：ＨＦ市川レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	430,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成16年11月12日
投資エリア		第二投資エリア（千葉県）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	千葉県市川市相之川四丁目８番13号	ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	千葉県市川市相之川四丁目８番７	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	218.22㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月19日
	建蔽率（注１）	80％	再調達価格	153,000,000円（注３）
	容積率（注２）	400％	ＰＭＬ	6.2％（注４）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	28,990,000円
	用途	共同住宅・事務所	前所有者	有限会社コンコード
	構造・階層	ＲＣ　９Ｆ		
	延床面積	884.60㎡		
	建築時期	平成15年３月14日		

特記事項

南行徳駅周辺地区地区計画の制限により、信託建物の一部を事務所用途に供するものとされており、当該事務所部分について、市川市長宛に用途の変更をしない旨の書面を提出しています。

その他

（注１）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）容積率は400％の指定ですが、前面道路の幅員により許容される容積率は360％となります。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成16年10月15日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。

物件番号：Re-05　　物件名称：ＨＦ目黒レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	660,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	平成16年11月12日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都目黒区下目黒二丁目15番10号		ＰＭ会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
	地番	東京都目黒区下目黒二丁目265番５他１筆		マスターリース会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	213.45㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	準工業地域	調査時点	平成23年12月26日
	建蔽率（注１）	80％	80％	再調達価格	171,000,000円（注３）
	容積率（注２）	500％	300％	ＰＭＬ	6.2％（注４）
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	30,170,000円
	用途	事務所・共同住宅		前所有者	有限会社コンコード
	構造・階層	ＳＲＣ　12Ｆ			
	延床面積	948.48㎡			
	建築時期	平成15年４月10日			

特記事項

該当事項はありません。

その他

（注１）信託不動産のうち商業地域、かつ、防火地域内の耐火建築物の敷地は、建蔽率が100％に緩和されており、建蔽率の加重平均は92.74％となります。
（注２）両地域の容積率の加重平均は、427.4％となります。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成16年10月15日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。

物件番号：Re-09　　物件名称：ＨＦ葛西レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	650,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成16年11月12日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都江戸川区東葛西七丁目10番６号	ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都江戸川区東葛西七丁目10番３他１筆	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	416.87㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	第一種住居地域	調査時点	平成23年12月19日
	建蔽率（注１）	60％	再調達価格	224,000,000円（注２）
	容積率	300％	ＰＭＬ	8.8％（注３）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	40,120,000円
	用途	共同住宅	前所有者	有限会社シーアールスリー
	構造・階層	ＲＣ　９Ｆ		
	延床面積	1,392.74㎡		
	建築時期	平成14年11月25日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注１）信託不動産の建蔽率は、角地加算により70％に緩和されています。 （注２）株式会社東京建築検査機構作成の平成16年10月15日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。 （注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-11　　物件名称：ＨＦ若林公園レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	3,610,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成16年11月12日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都世田谷区若林四丁目33番14号	ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都世田谷区若林四丁目291番６他１筆	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	2,892.06㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	調査時点	平成23年12月９日
	建蔽率	60％	再調達価格	1,441,900,000円（注１）
	容積率	200％	ＰＭＬ	6.7％（注２）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	144,330,000円
	用途	共同住宅・駐車場	前所有者	有限会社ライブラ
	構造・階層	ＲＣ　８Ｆ１Ｂ		
	延床面積	6,689.03㎡		
	建築時期	平成16年２月13日		
特記事項				
1.　信託不動産から西側隣地へフェンスの一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。 2.　世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例に基づき、信託土地の東側126.5㎡を若林公園に通じる通路として一般に提供しています。当該部分は建築物の敷地面積に算入することができます。				
その他				
（注１）東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の平成21年９月付エンジニアリング・レポートに基づく数値を記載しています。 （注２）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-12　　物件名称：ＨＦ碑文谷レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,560,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成16年11月12日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都目黒区碑文谷五丁目５番15号	ＰＭ会社	株式会社東急コミュニティー
	地番	東京都目黒区碑文谷五丁目67番１	マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	856.19㎡（注１）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	準工業地域	調査時点	平成23年12月26日
	建蔽率（注２）	60％	再調達価格	446,000,000円（注３）
	容積率	200％	ＰＭＬ	6.4％（注４）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	62,490,000円
	用途	共同住宅	前所有者	有限会社シーアールスリー
	構造・階層	ＲＣ　９Ｆ１Ｂ		
	延床面積	2,412.83㎡		
	建築時期	平成16年２月13日		

特記事項

1.　下記（注５）の通り、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。
2.　信託不動産から東側隣地へ境界塀の基礎の一部が越境しています。また、東側隣地から信託不動産へ砂利が一部越境しています。本件については、越境に関する覚書を締結しています。

その他

（注１）信託土地の南側一部（約1.69㎡）はセットバック部分であり、建築物の敷地面積には算入できません。
（注２）信託不動産の建蔽率は、角地加算により70％に緩和されています。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成16年10月15日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。
（注５）目黒区において平成20年11月より都市計画が変更され、信託不動産は、第二種高度地区から17m第二種高度地区（絶対高さ17m）に位置することとなりましたが、信託不動産は当該都市計画変更前に確認申請等がなされているため、当該都市計画の規制対象外となっています。よって、信託不動産は現行の17m第二種高度地区の建築物の高さ制限を満たしておらず、いわゆる既存不適格建物となっています。

物件番号：Re-14　　物件名称：ＨＦ南麻布レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,370,600,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成17年３月10日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都港区南麻布二丁目13番20号	ＰＭ会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
	地番	東京都港区南麻布二丁目10番45	マスターリース会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	279.73㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月５日
	建蔽率（注１）	80％	再調達価格	305,000,000円（注２）
	容積率	500％	ＰＭＬ	3.6％（注３）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	54,310,000円
	用途	共同住宅	前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	ＲＣ　11Ｆ		
	延床面積	1,673.32㎡		
	建築時期	平成16年４月30日		

特記事項

1.　信託土地南西側の官民境界の一部が未確定となっています。
2.　北側隣地から信託不動産へ建物の基礎の一部が越境しています。本件については、越境に関する念書が締結されています。

その他

（注１）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）株式会社東京建築検査機構作成の平成16年10月22日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。

物件番号：Re-15　　物件名称：ＨＦ麻布十番レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,260,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成17年３月31日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都港区東麻布三丁目３番４号	ＰＭ会社	株式会社コスモスイニシア
	地番	東京都港区東麻布三丁目３番４	マスターリース会社	株式会社コスモスイニシア
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	499.24㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	第一種住居地域	調査時点	平成23年12月５日
	建蔽率	60％	再調達価格	330,000,000円（注３）
	容積率（注１）	300％	ＰＭＬ	12.8％（注４）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	40,410,000円
	用途	共同住宅	前所有者	株式会社リクルートコスモス
	構造・階層	ＲＣ　８Ｆ		
	延床面積	1,225.85㎡（注２）		
	建築時期	平成17年１月12日		

特記事項

信託土地の南西部分においてシアン化合物が検出されましたが、土壌汚染対策法に準じ、汚染土壌を搬出後、清浄土により埋め戻す等の浄化対策工事を平成17年３月25日に完了しています。株式会社東京建築検査機構作成の平成17年３月28日付建物状況調査報告書によれば、①当該浄化対策工事が完了し、シアン化合物により汚染された土壌は搬出されていること、②当該南西部分以外の部分において追加土壌調査を行った結果有害物質が検出されなかったこと等により、信託土地に土壌汚染が存在する可能性は極めて低いものと判断されています。

その他

（注１）容積率は300％の指定ですが、前面道路の幅員により許容される容積率は242％となっています。
（注２）延床面積には附属建物（ゴミ置場：ＲＣ　１Ｆ　11.56㎡）が含まれます。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成17年３月28日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。

物件番号：Re-16　　物件名称：ＨＦ学芸大学レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,000,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成17年６月14日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都目黒区下目黒六丁目18番27号	ＰＭ会社	株式会社東急コミュニティー
	地番	東京都目黒区下目黒六丁目1050番４他３筆	マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	268.70㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月21日
	建蔽率（注１）	80％	再調達価格	307,000,000円（注２）
	容積率	400％	ＰＭＬ	9.8％（注３）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	32,580,000円
	用途	共同住宅	前所有者	株式会社アドバンテージ
	構造・階層	ＲＣ　10Ｆ		
	延床面積	1,431.57㎡		
	建築時期	平成17年３月４日		

特記事項

該当事項はありません。

その他

（注１）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）株式会社東京建築検査機構作成の平成17年５月30日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。

物件番号：Re-17　　物件名称：ＨＦ東神田レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,100,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成17年６月30日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都千代田区東神田三丁目１番９号	ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都千代田区東神田三丁目17番	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	262.07㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月21日
	建蔽率（注１）	80％	再調達価格	362,000,000円（注３）
	容積率（注２）	500％	ＰＭＬ	5.7％（注４）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	52,140,000円
	用途	共同住宅・駐車場	前所有者	株式会社トーシン
	構造・階層	ＲＣ　12Ｆ		
	延床面積	1,596.11㎡		
	建築時期	平成17年６月７日		

特記事項

信託土地東側の民民境界の一部が未確定となっています。

その他

（注１）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）容積率は500％の指定ですが、信託建物の建築時の神田佐久間町地区Ｃ地区地区計画により、基準容積率が580％まで緩和されています。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成17年６月21日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。

物件番号：Re-18　　物件名称：ＨＦ東日本橋レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,210,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成17年６月30日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都中央区東日本橋三丁目６番８号	ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	東京都中央区東日本橋三丁目10番４	マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	312.76㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月13日
	建蔽率（注１）	80％	再調達価格	489,000,000円（注３）
	容積率（注２）	600％	ＰＭＬ	10.0％（注４）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	58,170,000円
	用途	共同住宅	前所有者	株式会社トーシン
	構造・階層	ＲＣ　11Ｆ		
	延床面積	2,101.31㎡		
	建築時期	平成17年６月２日		

特記事項

該当事項はありません。

その他

（注１）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）容積率は600％の指定ですが、前面道路の幅員により、許容される容積率は制限されます。但し、建築基準法第52条第９項の規定により許容される容積率は600％となっています。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成17年６月21日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。

物件番号：Re-19　　物件名称：ＨＦ練馬レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	690,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成17年６月30日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都練馬区練馬三丁目１番12号	ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	東京都練馬区練馬三丁目6836番３	マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	368.67㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月５日
	建蔽率（注１）	80％	再調達価格	284,000,000円（注３）
	容積率（注２）	500％	ＰＭＬ	5.5％（注４）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	43,220,000円
	用途	共同住宅・駐車場	前所有者	株式会社トーシン
	構造・階層	ＲＣ　９Ｆ		
	延床面積	1,200.77㎡		
	建築時期	平成17年５月25日		

特記事項

練馬区歩行者空間拡大事業に係る練馬区歩行者空間拡大事業補助金交付要綱に基づき、信託土地の西側道路沿いの一部（幅１ｍ×延長22.4ｍ）が歩行者用空間として整備されており、信託建物が存する限りにおいて当該空間を維持する必要があります。なお、当該部分は建築物の敷地面積に算入することができます。

その他

（注１）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）容積率は500％の指定ですが、前面道路の幅員により許容される容積率は300％となっています。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成17年６月21日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。

物件番号：Re-20　　物件名称：ＨＦ白金高輪レジデンス

特定資産の種類		不動産	取得価格	4,030,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成17年９月13日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	－
所在地	住居表示	東京都港区高輪一丁目２番６号	ＰＭ会社	株式会社コスモスイニシア
	地番	東京都港区高輪一丁目139番４他３筆	マスターリース会社	株式会社コスモスイニシア
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	922.21㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月５日
	建蔽率（注１）	80％	再調達価格	1,388,000,000円（注２）
	容積率	500％	ＰＭＬ	3.9％（注３）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	125,470,000円
	用途	共同住宅・車庫	前所有者	株式会社青山メインランド
	構造・階層	ＳＲＣ　14Ｆ		
	延床面積	5,282.41㎡		
	建築時期	平成17年８月17日		

特記事項

該当事項はありません。

その他

（注１）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）株式会社東京建築検査機構作成の平成17年９月12日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。

物件番号：Re-21　　物件名称：ＨＦ明大前レジデンス

特定資産の種類		不動産		取得価格	1,070,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	平成18年３月31日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	－
所在地	住居表示	東京都世田谷区羽根木一丁目27番７号		ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都世田谷区羽根木一丁目1674番117		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	485.01㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	第一種低層住居専用地域	調査時点	平成23年12月９日
	建蔽率（注１）	80％	60％	再調達価格	324,000,000円（注３）
	容積率（注２）	300％	150％	ＰＭＬ	6.0％（注４）
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	47,210,000円
	用途	共同住宅		前所有者	平和不動産株式会社
	構造・階層	ＲＣ　８Ｆ			
	延床面積	1,374.87㎡			
	建築時期	平成17年６月28日			

特記事項

該当事項はありません。

その他

（注１）不動産の建蔽率は、角地加算により、近隣商業地域については90％、第一種低層住居専用地域については70％に緩和されており、建蔽率の加重平均は86.08％となります。
（注２）両地域の容積率の加重平均は、270.61％となります。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成18年３月14日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。

物件番号：Re-22　　物件名称：ＨＦ日本橋レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,130,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成18年６月23日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋小網町９番５号	ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都中央区日本橋小網町９番10	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	222.40㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月７日
	建蔽率（注１）	80％	再調達価格	366,000,000円（注３）
	容積率（注２）	600％	ＰＭＬ	3.3％（注４）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	46,060,000円
	用途	共同住宅	前所有者	有限会社エイチワン
	構造・階層	ＲＣ　13Ｆ		
	延床面積	1,546.01㎡		
	建築時期	平成17年５月18日		

特記事項

1. 信託建物の建築以前に信託土地上に存在していた建物（以下本項目において「既存建物」といいます。）の地下１階の床及び壁部分に存在した物質からシアン及び鉛が検出されましたが、当該物質が付着した箇所につき撤去及びはつり取り並びに信託土地外への搬出等がなされています。株式会社東京建築検査機構作成の平成18年６月２日付建物状況調査報告書によれば、①上記処理後に行われた既存建物地下１階床及び地下２階湧水の検査によれば、シアン及び鉛が検出されていないこと、②中央開発株式会社作成の平成16年11月付土壌調査報告書において、土壌溶出量、含有量調査を実施したが、シアン及び鉛についての土壌汚染はないと報告されていることから、信託土地に土壌汚染が存在する可能性は極めて低いと判断されています。
2. 下記（注２）の通り、信託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。

その他

（注１）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）信託不動産は、建築当時、建築時の人形町・浜町河岸地区地区計画に位置しており、基準容積率が692.79％まで緩和されていましたが、平成18年４月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。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成18年６月２日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。

物件番号：Re-23　　物件名称：ＨＦ上石神井レジデンス

特定資産の種類		不動産		取得価格	950,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	平成18年６月30日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	－
所在地	住居表示	東京都練馬区上石神井三丁目34番12号		ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都練馬区上石神井三丁目531番９		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	536.09㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	第一種住居地域	調査時点	平成23年12月２日
	建蔽率（注１）	80％	60％	再調達価格	427,000,000円（注２）
	容積率	300％	300％	ＰＭＬ	6.2％（注３）
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	59,940,000円
	用途	共同住宅・店舗		前所有者	シーズクリエイト株式会社
	構造・階層	ＲＣ　８Ｆ			
	延床面積	1,676.83㎡			
	建築時期	平成18年５月23日			

特記事項

本件土地は練馬大泉石神井付近土地区画整理事業区域に該当し、原則として堅固な建物を建築することができませんが、練馬区により当該事業の施行に支障がないと判断されたため、本件建物は条件付で建築が許可されました。

その他

（注１）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％に緩和されており、建蔽率の加重平均は79.77％となります。
（注２）株式会社東京建築検査機構作成の平成18年６月13日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。

物件番号：Re-24　　物件名称：ＨＦ錦糸町レジデンス

特定資産の種類		不動産		取得価格	1,100,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	平成19年３月29日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	－
所在地	住居表示	東京都墨田区江東橋二丁目10番２号		ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都墨田区江東橋二丁目９番11、９番19		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	256.23㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域		調査時点	平成23年12月13日
	建蔽率（注１）	80％		再調達価格	367,400,000円（注２）
	容積率	600％		ＰＭＬ	10.1％（注３）
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	47,350,000円
	用途	共同住宅・駐輪場		前所有者	アルタイル・インベストメント有限会社
	構造・階層	ＲＣ　11Ｆ			
	延床面積	1,571.87㎡			
	建築時期	平成17年３月３日			

特記事項

該当事項はありません。

その他

（注１）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）株式会社プロパティ・リスク・ソリューション作成の平成19年３月９日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。

物件番号：Re-25　　物件名称：ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴ

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	5,940,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成19年５月31日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都中央区築地七丁目７番８号	ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都中央区築地七丁目６番２他13筆	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	822.01㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月19日
	建蔽率	80％	再調達価格	1,477,000,000円（注２）
	容積率（注１）	500％	ＰＭＬ	5.7％（注３）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	143,030,000円
	用途	共同住宅	前所有者	恵比寿ホールディング特定目的会社
	構造・階層	ＳＲＣ　13Ｆ１Ｂ		
	延床面積	6,387.67㎡		
	建築時期	平成17年３月11日		

特記事項

1. 南西側隣地の建物の一部及び水道管が信託土地に越境しています。また、同南西側隣地所有の水道・ガスメーター検針、配管の修理及び清掃のために、境界より後退してフェンス等を設置しています。本件については、越境及び土地の利用に関する覚書が締結されています。
2. 下記（注１）の通り、信託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。

その他

（注１）信託建物の建築時の街並み誘導型地区計画（築地地区地区計画）により、基準容積率が1.4倍（700％）まで緩和されていましたが、平成16年４月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。
（注２）株式会社東京建築検査機構作成の平成19年５月10日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。

物件番号：Re-26　　物件名称：ＨＦ新横浜レジデンス

特定資産の種類		不動産	取得価格	3,350,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成19年５月31日
投資エリア		第二投資エリア（神奈川県）	信託受託者	－
所在地	住居表示	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目７番６号	ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目７番６他２筆	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	805.00㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月７日
	建蔽率（注１）	80％	再調達価格	1,157,000,000円（注２）
	容積率	800％	ＰＭＬ	13.2％（注３）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	121,650,000円
	用途	共同住宅	前所有者	汐留ホールディング特定目的会社
	構造・階層	ＲＣ　10Ｆ		
	延床面積	5,415.20㎡		
	建築時期	平成18年９月11日		

特記事項

該当事項はありません。

その他

（注１）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）株式会社東京建築検査機構作成の平成19年５月10日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。

物件番号：Re-29　　物件名称：ＨＦ白山レジデンス

特定資産の種類		不動産		取得価格	2,350,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	平成19年５月31日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	－
所在地	住居表示	東京都文京区向丘一丁目７番12号		ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都文京区向丘一丁目52番１他４筆		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	1,390.68㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	第一種住居地域	調査時点	平成23年12月15日
	建蔽率（注１）	80％	60％	再調達価格	859,000,000円（注３）
	容積率（注２）	400％	300％	ＰＭＬ	4.4％（注４）
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	92,780,000円
	用途	共同住宅・車庫		前所有者	原宿ホールディング特定目的会社
	構造・階層	ＳＲＣ・ＲＣ　11Ｆ１Ｂ			
	延床面積	3,998.98㎡			
	建築時期	平成12年１月31日			
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
（注１）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％に緩和されており、建蔽率の加重平均は78.91％となります。 （注２）本物件の容積率の加重平均は、329.71％となります。 （注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成19年５月10日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。 （注４）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。					

物件番号：Re-30　　物件名称：ＨＦ馬込レジデンス

特定資産の種類		不動産	取得価格	1,630,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成19年５月31日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	－
所在地	住居表示	東京都大田区東馬込一丁目38番８号	ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都大田区東馬込一丁目23番３他４筆	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	2,357.97㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	第一種低層住居専用地域	調査時点	平成23年12月９日
	建蔽率	50％	再調達価格	774,000,000円（注１）
	容積率	100％	ＰＭＬ	4.6％（注２）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	70,980,000円
	用途	共同住宅・車庫	前所有者	原宿ホールディング特定目的会社
	構造・階層	ＲＣ　３Ｆ１Ｂ		
	延床面積	3,566.18㎡		
	建築時期	平成13年８月29日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注１）株式会社東京建築検査機構作成の平成19年５月10日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。 （注２）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。				

物件番号：Re-31　　物件名称：ＨＦ学芸大学レジデンスⅡ

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	1,650,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	平成19年６月29日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都目黒区中町一丁目40番７号		ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都目黒区中町一丁目985番15		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	847.14㎡（注１）		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	第一種住居地域	調査時点	平成23年12月21日
	建蔽率（注２）	80％	60％	再調達価格	412,000,000円（注４）
	容積率（注３）	300％	200％	ＰＭＬ	14.6％（注５）
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	48,940,000円
	用途	共同住宅		前所有者	有限会社三鷹プロパティーズ
	構造・階層	ＲＣ　５Ｆ			
	延床面積	1,863.67㎡			
	建築時期	平成17年１月27日			

特記事項

南側隣地から信託土地へ門柱の一部及び建物の一部が越境しています。本件については、越境に関する確認書が締結されています。

その他

（注１）信託土地の西側一部（42.05㎡）はセットバック部分であり、建築物の敷地面積には算入できません。
（注２）建蔽率の加重平均は70.19％となります。
（注３）両地域の容積率の加重平均は、250.95％となります。
（注４）株式会社東京建築検査機構作成の平成19年５月10日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注５）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。

物件番号：Re-33　　物件名称：ＨＦ亀戸レジデンス

特定資産の種類		不動産	取得価格	1,050,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成20年２月29日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	－
所在地	住居表示	東京都江東区亀戸二丁目36番13号	ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都江東区亀戸二丁目36番３他１筆	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	246.34㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成23年12月13日
	建蔽率（注１）	80％	再調達価格	423,000,000円（注２）
	容積率	600％	ＰＭＬ	7.6％（注３）
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	40,800,000円
	用途	共同住宅　店舗	前所有者	有限会社セイン及び株式会社ホームネット
	構造・階層	ＲＣ　13Ｆ		
	延床面積	1,782.74㎡		
	建築時期	平成20年１月24日		

特記事項

該当事項はありません。

その他

（注１）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）株式会社東京建築検査機構作成の平成20年２月18日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。

物件番号：Re-34　　物件名称：ＨＦ田無レジデンス

特定資産の種類		不動産		取得価格	911,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	平成20年６月12日
投資エリア		第二投資エリア（東京都）		信託受託者	－
所在地	住居表示	東京都西東京市田無町六丁目５番23号		ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都西東京市田無町六丁目1676番１他１筆		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	1,639.65㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	第一種住居地域	調査時点	平成23年12月２日
	建蔽率（注１）	80％	60％	再調達価格	670,000,000円（注３）
	容積率	200％	200％	ＰＭＬ	8.6％（注４）
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	100,390,000円
	用途	共同住宅　車庫（注２）		前所有者	有限会社ウォーターウェイ
	構造・階層	ＲＣ　６Ｆ（注２）			
	延床面積	3,414.75㎡（注２）			
	建築時期	平成元年３月15日			

特記事項

1.　本件土地から南側通路へフェンスの一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書等は締結されていません。
2.　西側隣地から本件土地へ建物軒樋の一部及び土間タイルの一部が越境しています。建物軒樋の一部については、越境に関する覚書が締結されており、土間タイルの一部については、越境に関する覚書等は締結されていません。

その他

（注１）建蔽率の加重平均は71.28％となります。
（注２）登記簿上、以下の２棟の建物（①共同住宅及び②車庫）が存在します。
①共同住宅　（主たる建物）共同住宅：ＲＣ　６Ｆ　3,198.74㎡、（附属建物）ポンプ室：ＲＣ　１Ｆ　5.52㎡
②車庫　ＲＣ　１Ｆ　210.49㎡
延床面積は、①及び②の合計を記載しています。なお、①及び②の他、登記対象とならない増築部分（駐輪場：27.62㎡及びゴミ置場：6.66㎡）があります。
（注３）株式会社東京建築検査機構作成の平成20年１月17日付建物状況調査報告書に基づく数値を記載しています。
（注４）株式会社東京建築検査機構作成の平成22年９月30日付地震リスクＰＭＬ診断報告書に基づく数値を記載しています。

物件番号：Re-35　　物件名称：ＨＦ芝公園レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	836,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	平成22年10月１日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都港区芝三丁目14番15号		ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都港区芝三丁目27番１		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	311.02㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	近隣商業地域	調査時点	平成22年7月21日
	建蔽率	80％	80％	再調達価格	355,000,000円
	容積率（注）	600％・500％	400％	ＰＭＬ	7.8％
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	39,000,000円
	用途	共同住宅・機械室・物置		前所有者	有限会社シングルレジデンス・エー
	構造・階層	ＳＲＣ　12Ｆ１Ｂ			
	延床面積	1,362.79㎡			
	建築時期	平成15年８月８日			

特記事項

該当事項はありません。

その他

（注）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。

物件番号：Re-36　　物件名称：ＨＦ三田レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,080,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都港区三田三丁目３番６号	ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都港区三田三丁目20番１	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	303.10㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月21日
	建蔽率	80％	再調達価格	422,000,000円
	容積率	500％	ＰＭＬ	2.6％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	48,100,000円
	用途	共同住宅	前所有者	有限会社シングルレジデンス・エー
	構造・階層	ＳＲＣ　13Ｆ		
	延床面積	1,705.22㎡		
	建築時期	平成16年３月４日		
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、信託建物は、既存不適格となります。				
その他				
該当事項はありません。				

物件番号：Re-37　　物件名称：ＨＦ高輪レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	749,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	平成22年10月１日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都港区三田四丁目17番22号		ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	東京都港区三田四丁目602番３他１筆		マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	432.36㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	第一種中高層住居専用地域	調査時点	平成22年７月22日
	建蔽率	80％	60％	再調達価格	301,000,000円
	容積率	300％	300％	ＰＭＬ	1.5％
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	34,130,000円
	用途	共同住宅		前所有者	株式会社クリード
	構造・階層	ＲＣ　７Ｆ１Ｂ			
	延床面積	1,176.06㎡（注）			
	建築時期	平成15年２月25日			
特記事項					
1.　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、信託建物は、既存不適格となります。 2.　信託土地北西側敷地に東京都下水道局の公共下水道汚水升が設置されています。本件については、私有地使用承諾にて承諾されています。 3.　信託不動産と南側隣地及び東側隣地との境界線上にブロック塀が存在しています。本件については、一部の隣地所有者において、資産区分・管理区分に関する覚書等は締結されていません。 4.　上記ブロック塀の先端及び建物の基礎部分が南側道路に越境しています。本件については、越境に関する覚書等は締結されていません。					
その他					
（注）延床面積に附属建物（ゴミ置場：ＲＣ　１Ｆ　2.7㎡）が含まれます。					

物件番号：Re-38　　物件名称：ラ・レジダンス・ド・白金台

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	730,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都港区白金台五丁目18番８号	ＰＭ会社	株式会社東急コミュニティー
	地番	東京都港区白金台五丁目22番３	マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー
土地	所有形態	所有権（敷地権）	建物状況調査報告書の概要	
	地積	344.25㎡（注１）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月22日
	建蔽率	80％	再調達価格	281,000,000円（注４）
	容積率	500％	ＰＭＬ	3.3％
建物	所有形態	区分所有権（注２）	長期修繕費（15年以内）	45,580,000円（注５）
	用途	居宅	前所有者	有限会社シングルレジデンス・エー
	構造・階層	ＳＲＣ　15Ｆ		
	延床面積	1,180.73㎡（注３）		
	建築時期	平成16年２月６日		

特記事項

信託建物は区分所有建物であり、管理規約が存在します。

その他

（注１）敷地全体の面積を記載しています。
（注２）信託建物は区分所有建物であり、信託受託者が１棟の建物のうち72.35％（専有面積割合）を保有しています。なお、登記簿上の区分所有者の総数は信託受託者を含め４名です。
（注３）延床面積については、１棟の建物の延床面積に上記専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。
（注４）建物状況調査報告書記載の１棟の建物の再調達価格に上記専有面積割合を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。
（注５）１棟の建物全体の長期修繕費を記載しています。

物件番号：Re-39　　物件名称：ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴⅡ

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,460,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都中央区新富一丁目６番10号	ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	東京都中央区新富一丁目６番２	マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権（敷地権）	建物状況調査報告書の概要	
	地積	368.35㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月27日
	建蔽率	80％	再調達価格	523,000,000円
	容積率（注２）	600％	ＰＭＬ	6.9％
建物	所有形態	区分所有権（注１）	長期修繕費（15年以内）	74,260,000円
	用途	居宅	前所有者	有限会社シングルレジデンス・エー
	構造・階層	ＲＣ　12Ｆ		
	延床面積	2,334.73㎡		
	建築時期	平成11年２月４日		

特記事項

信託不動産から北側隣地へ侵入防止用フェンスの一部が越境しています。また、同北側隣地上の建物に設置された衛星用アンテナ等が信託不動産上空を越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。

その他

（注１）信託建物は区分所有建物ですが、信託受託者はその区分所有部分の100％を保有しています。
（注２）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、信託不動産はこれも満たしています。

物件番号：Re-40　　物件名称：ＨＦ八丁堀レジデンスⅡ

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,890,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都中央区新川二丁目７番11号	ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	東京都中央区新川二丁目214番１他１筆	マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権（敷地権）	建物状況調査報告書の概要	
	地積	427.32㎡（注１）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月28日
	建蔽率	80％	再調達価格	750,000,000円
	容積率（注２）	500％	ＰＭＬ	6.0％
建物	所有形態	区分所有権（注３）	長期修繕費（15年以内）	79,570,000円
	用途	居宅	前所有者	有限会社リーステム・パートナーズ
	構造・階層	ＳＲＣ　13Ｆ		
	延床面積	3,351.26㎡		
	建築時期	平成14年１月30日		

特記事項

1.　東側隣地のダクト等、北東側隣地の室外機等及び南側隣地のプラスチックパネル（塀）等が信託不動産に越境しています。本件については、それぞれ越境に関する合意書が締結されています。
2.　下記（注２）の通り、信託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。

その他

（注１）敷地面積には、私道部分の面積（約12㎡）が含まれています。
（注２）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。
（注３）信託建物は区分所有建物ですが、信託受託者はその区分所有持分の100％を保有しています。

物件番号：Re-41　　物件名称：ＨＦ八丁堀レジデンスⅢ

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	793,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都中央区新川二丁目17番８号	ＰＭ会社	日本ハウズイング株式会社
	地番	東京都中央区新川二丁目102番84他７筆	マスターリース会社	日本ハウズイング株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	203.98㎡（注１）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月28日
	建蔽率	80％	再調達価格	421,000,000円
	容積率（注２）	700％	ＰＭＬ	3.2％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	44,880,000円
	用途	共同住宅	前所有者	有限会社シングルレジデンス・エー
	構造・階層	ＳＲＣ　15Ｆ		
	延床面積	1,756.88㎡		
	建築時期	平成16年１月30日		

特記事項

下記（注２）の通り、信託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。

その他

（注１）敷地面積には、私道部分の面積（約16.71㎡）が含まれています。
（注２）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。

物件番号：Re-42　　物件名称：ＨＦ銀座レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	944,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都中央区銀座一丁目20番６号	ＰＭ会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
	地番	東京都中央区銀座一丁目207番13他１筆	マスターリース会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	175.16㎡（注１）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月27日
	建蔽率	80％	再調達価格	296,000,000円
	容積率（注２）	800％	ＰＭＬ	3.0％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	44,280,000円
	用途	共同住宅・店舗	前所有者	株式会社クリード
	構造・階層	ＳＲＣ　13Ｆ		
	延床面積	1,375.97㎡		
	建築時期	平成16年７月22日		

特記事項

1. 信託不動産の北西側私道部分にマンホール部分を有する私設下水道管が設置されています。但し、信託建物は、当該施設下水道管を使用していません。また、当該施設下水道管の埋設に関する経緯、所有者、管理者等については不明です。
2. 信託土地上に新たに建物を建築する際には、信託建物の建築後改正の下記（注２）記載の地区計画により、信託建物の建築時には適用のなかった制限を受けます。

その他

（注１）敷地面積には、私道部分の面積（約21.46㎡）が含まれています。
（注２）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、信託不動産はこれも満たしています。

物件番号：Re-43　　物件名称：ＨＦ駒沢公園レジデンスＴＯＷＥＲ

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	6,520,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	平成22年10月１日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都世田谷区駒沢二丁目７番１号		ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	東京都世田谷区駒沢二丁目976番１他13筆		マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権（敷地権）		建物状況調査報告書の概要	
	地積	2,425.44㎡（注１）		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	第一種中高層住居専用地域	調査時点	平成22年７月１日
	建蔽率	80％	60％	再調達価格	2,524,000,000円
	容積率（注２）	500％	200％	ＰＭＬ	2.7％
建物	所有形態	区分所有権（注３）		長期修繕費（15年以内）	269,590,000円
	用途	居宅・店舗		前所有者	有限会社シングルレジデンス・エー
	構造・階層	ＲＣ　30Ｆ１Ｂ			
	延床面積	11,468.94㎡			
	建築時期	平成13年１月12日			

特記事項

信託不動産の北西側私道部分に隣地の所有者が利用する上水道管を敷設するための承諾がなされています。

その他

（注１）敷地面積には、私道部分の面積（約98.32㎡）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。
（注３）信託建物は区分所有建物ですが、信託受託者はその区分所有部分の100％を保有しています。

物件番号：Re-44　　物件名称：ＨＦ梅田レジデンスＴＯＷＥＲ

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,920,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		地方投資エリア（大阪府）	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	大阪府大阪市北区曽根崎一丁目３番６号	ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	大阪府大阪市北区曽根崎一丁目65番１	マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	631.79㎡（注１）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月21日
	建蔽率	80%	再調達価格	1,561,000,000円
	容積率	800%	ＰＭＬ	6.2%
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	142,230,000円
	用途	共同住宅・店舗	前所有者	有限会社シングルレジデンス・エー
	構造・階層	ＲＣ・ＳＲＣ　25Ｆ１Ｂ		
	延床面積	7,105.00㎡（注２）		
	建築時期	平成15年８月29日		

特記事項

1. 信託不動産の西側隣地からブロック塀の倒壊を防ぐための工作物の一部が信託不動産に越境しています。本件については、越境に関する確約書が締結されています。
2. 信託建物は、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。

その他

（注１）敷地面積には、私道部分の面積（約7.32㎡）が含まれています。
（注２）延床面積に附属建物（駐車場：Ｓ　１Ｆ　39.69㎡）が含まれます。

物件番号：Re-45　　物件名称：ＨＦ中之島レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	453,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		地方投資エリア（大阪府）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
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	ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	大阪府大阪市北区中之島三丁目38番１他１筆	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権（敷地権）	建物状況調査報告書の概要	
	地積	375.95㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月22日
	建蔽率	80%	再調達価格	360,000,000円
	容積率（注１）	600%	ＰＭＬ	8.6%
建物	所有形態	区分所有権（注２）	長期修繕費（15年以内）	49,480,000円
	用途	居宅	前所有者	有限会社リーステム・パートナーズ
	構造・階層	ＲＣ　10Ｆ		
	延床面積	1,486.57㎡		
	建築時期	平成13年６月１日		

特記事項

1. 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. 上記近隣の通路利用者が使用する排水管、ガス管及びこれらに付随する排水升が信託不動産内を通過しています。本件については、覚書が締結されています。
3. 信託建物は、大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱に基づき、13台分の駐車場が必要ですが、大阪市長との確認に基づき６台分のみの駐車場を設置しています。

その他

（注１）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）信託建物は区分所有建物ですが、信託受託者はその区分所有部分の100%を保有しています。

物件番号：Re-46　　物件名称：ＨＦ阿波座レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	577,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		地方投資エリア（大阪府）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
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	ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	大阪府大阪市西区立売堀四丁目29番１	マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	296.88㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月21日
	建蔽率	80％	再調達価格	463,000,000円
	容積率	600％	ＰＭＬ	6.0％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	47,760,000円
	用途	共同住宅	前所有者	株式会社ダーウィン
	構造・階層	ＳＲＣ・ＲＣ　10Ｆ		
	延床面積	1,999.88㎡		
	建築時期	平成14年３月６日		
特記事項				
1.　信託不動産から東側隣地へ侵入防止フェンスの一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。 2.　信託不動産から南西道路側に側溝の一部及び北側障壁の一部が越境しています。本件については、越境に関する覚書等は締結されていません。 3.　信託建物は、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16台分の駐車場が必要ですが、大阪市長との確認に基づき２台分のみの駐車場を設置しています。				
その他				
該当事項はありません。				

物件番号：Re-47　　物件名称：ＨＦ丸の内レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	624,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		地方投資エリア（愛知県）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
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	ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	愛知県名古屋市西区幅下二丁目1112番他１筆	マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	545.08㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月６日
	建蔽率	80％	再調達価格	478,000,000円
	容積率	400％	ＰＭＬ	16.5％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	55,140,000円
	用途	共同住宅	前所有者	有限会社シングルレジデンス・インベストメント
	構造・階層	ＲＣ　10Ｆ		
	延床面積	2,284.30㎡		
	建築時期	平成16年２月16日		
特記事項				
信託建物は、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。				
その他				
該当事項はありません。				

物件番号：Re-48　　物件名称：ＨＦ平尾レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,780,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		地方投資エリア（福岡県）	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
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	ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	福岡県福岡市南区那の川二丁目４号23番他４筆	マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	1,599.97㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月13日
	建蔽率	80％	再調達価格	1,549,000,000円
	容積率	400％	ＰＭＬ	3.4％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	155,080,000円
	用途	共同住宅・店舗	前所有者	有限会社エヌ・シー・アール・アイ・ワン
	構造・階層	ＳＲＣ　15Ｆ		
	延床面積	6,476.24㎡		
	建築時期	平成15年３月６日		

特記事項

1. 南東側隣地から雨樋の一部が信託不動産上空を越境しています。本件については、越境に関する覚書等は締結されていません。
2. 南東側隣地からＵ字溝の一部が信託不動産に越境しています。本件については、越境に関する覚書等は締結されていません。
3. 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、信託建物は、既存不適格となります。
4. 信託建物は、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。

その他

該当事項はありません。

物件番号：Re-49　　物件名称：ＨＦ河原町二条レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	534,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		地方投資エリア（京都府）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
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）	ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	京都府京都市中京区寺町通二条下る榎木町84番	マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	206.84㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月７日
	建蔽率（注２）	80％	再調達価格	296,000,000円
	容積率	600％	ＰＭＬ	6.5％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	41,560,000円
	用途	共同住宅・事務所	前所有者	株式会社ダーウィン
	構造・階層	ＲＣ　11Ｆ		
	延床面積	1,547.19㎡		
	建築時期	平成17年２月15日		

特記事項

該当事項はありません。

その他

（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）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。

物件番号：Re-52　　物件名称：ＨＦ天神東レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	502,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		地方投資エリア（福岡県）	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	福岡県福岡市博多区古門戸町７番４号	ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	福岡県福岡市博多区古門戸町139番	マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	429.63㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月13日
	建蔽率	80％	再調達価格	482,000,000円
	容積率（注）	500％・400％	ＰＭＬ	5.3％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	51,980,000円
	用途	共同住宅	前所有者	株式会社ウェルホールディングス
	構造・階層	ＲＣ　12Ｆ		
	延床面積	2,283.63㎡		
	建築時期	平成17年８月22日		
特記事項				
信託建物は、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。				
その他				
（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。				

物件番号：Re-53　　物件名称：ＨＦ四条河原町レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,820,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		地方投資エリア（京都府）	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
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（注１）	ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	京都府京都市下京区寺町通綾小路下る中之町563番他３筆	マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	863.39㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月７日
	建蔽率（注２）	80％	再調達価格	1,099,000,000円
	容積率（注２）	700％・400％	ＰＭＬ	5.5％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	76,240,000円
	用途	共同住宅・店舗	前所有者	株式会社ダイマルヤ
	構造・階層	ＲＣ　13Ｆ		
	延床面積	5,217.41㎡		
	建築時期	平成19年３月７日		
特記事項				
下記（注３）の通り、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。				
その他				
（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％（但し、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、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）京都市において、京都市市街地景観条例が平成19年９月より改正されていますが、信託不動産は当該条例改正の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、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建物となっています。				

物件番号：Re-54　　物件名称：ラ・レジダンス・ド・千駄木

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	820,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都文京区千駄木二丁目23番３号	ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	東京都文京区千駄木二丁目256番24他１筆	マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権（敷地権）	建物状況調査報告書の概要	
	地積	269.15㎡（注１）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月２日
	建蔽率（注２）	80％	再調達価格	272,000,000円（注５）
	容積率	600％	ＰＭＬ	4.4％
建物	所有形態	区分所有権（注３）	長期修繕費（15年以内）	49,870,000円（注６）
	用途	共同住宅	前所有者	株式会社フィンチ
	構造・階層	ＲＣ・Ｓ　12Ｆ		
	延床面積	1,307.91㎡（注４）		
	建築時期	平成18年２月24日		

特記事項

1.　信託建物は区分所有建物であり、管理規約が存在します。
2.　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、信託建物は、既存不適格となります。

その他

（注１）敷地全体の面積を記載しています。
（注２）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）信託建物は区分所有建物であり、信託受託者が１棟の建物のうち73.74％（専有面積割合）を保有しています。なお、登記簿上の区分所有者の総数は信託受託者を含め５名です。
（注４）延床面積については、１棟の建物の延床面積に上記専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。
（注５）建物状況調査報告書記載の１棟の建物の再調達価格に上記専有面積割合を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。
（注６）１棟の建物全体の長期修繕費を記載しています。

物件番号：Re-55　　物件名称：ＨＦ千駄木レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	870,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都文京区千駄木二丁目６番６号	ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	東京都文京区千駄木二丁目113番９	マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権（敷地権）	建物状況調査報告書の概要	
	地積	249.06㎡（注１）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月２日
	建蔽率（注２）	80％	再調達価格	342,000,000円（注５）
	容積率	600％	ＰＭＬ	9.2％
建物	所有形態	区分所有権（注３）	長期修繕費（15年以内）	42,570,000円（注６）
	用途	共同住宅	前所有者	株式会社フィンチ
	構造・階層	ＲＣ　10Ｆ		
	延床面積	1,667.29㎡（注４）		
	建築時期	平成18年２月24日		

特記事項

信託建物は区分所有建物であり、管理規約が存在します。

その他

（注１）敷地全体の面積を記載しています。
（注２）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）信託建物は区分所有建物であり、信託受託者が１棟の建物のうち95.03％（専有面積割合）を保有しています。なお、登記簿上の区分所有者の総数は信託受託者を含め２名です。
（注４）延床面積については、１棟の建物の延床面積に上記専有面積割合を乗じて算出した値を記載しています。
（注５）建物状況調査報告書記載の１棟の建物の再調達価格に上記専有面積割合を乗じ、百万円未満を四捨五入した値を記載しています。
（注６）１棟の建物全体の長期修繕費を記載しています。

物件番号：Re-56　　物件名称：ＨＦ駒沢公園レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	615,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	平成22年10月１日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都世田谷区駒沢四丁目11番２号		ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	東京都世田谷区駒沢四丁目157番10		マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	709.54㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	第一種低層住居専用地域	調査時点	平成22年７月１日
	建蔽率（注）	80％	50％	再調達価格	244,000,000円
	容積率（注）	300％	100％	ＰＭＬ	4.3％
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	30,610,000円
	用途	共同住宅		前所有者	藤和不動産株式会社
	構造・階層	ＲＣ　３Ｆ			
	延床面積	1,124.69㎡			
	建築時期	平成18年７月21日			
特記事項					
北側隣地の保安器の一部及び東側隣地のブロック積の一部等が信託不動産に越境しています。本件については、それぞれの所有者との間で越境に関する確認書を締結しています。					
その他					
（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。					

物件番号：Re-57　　物件名称：ＨＦ武蔵小山レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	842,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	平成22年10月１日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都品川区小山四丁目８番６号		ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	東京都品川区小山四丁目21番５		マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	455.93㎡（注１）		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域		調査時点	平成22年７月14日
	建蔽率（注２）	80％		再調達価格	297,000,000円
	容積率	300％		ＰＭＬ	6.3％
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	35,490,000円
	用途	共同住宅		前所有者	東南インテックス株式会社
	構造・階層	ＲＣ　８Ｆ			
	延床面積	1,495.61㎡			
	建築時期	平成18年11月９日			
特記事項					
該当事項はありません。					
その他					
（注１）敷地面積には、私道部分の面積（約48.28㎡）が含まれています。 （注２）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。					

物件番号：Re-58　　物件名称：ＨＦ国分寺レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	839,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		第二投資エリア（東京都）	信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都国分寺市南町三丁目18番７号	ＰＭ会社	日本ハウズイング株式会社
	地番	東京都国分寺市南町三丁目2700番100他３筆	マスターリース会社	日本ハウズイング株式会社
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	257.06㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月２日
	建蔽率（注）	80％	再調達価格	295,000,000円
	容積率	500％	ＰＭＬ	6.3％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	42,640,000円
	用途	共同住宅　事務所	前所有者	株式会社藤和ハウス
	構造・階層	ＲＣ　11Ｆ		
	延床面積	1,295.58㎡		
	建築時期	平成18年１月23日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注）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。				

物件番号：Re-59　　物件名称：ＨＦ久屋大通レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,080,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		地方投資エリア（愛知県）	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	愛知県名古屋市東区泉一丁目12番１号	ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	愛知県名古屋市東区泉一丁目1201番	マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	362.02㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月６日
	建蔽率（注）	80％	再調達価格	737,000,000円
	容積率	800％	ＰＭＬ	9.3％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	68,740,000円
	用途	共同住宅　店舗　自転車置場	前所有者	株式会社インボイスＲＭ
	構造・階層	ＲＣ　13Ｆ１Ｂ		
	延床面積	3,633.19㎡		
	建築時期	平成18年３月９日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注）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。				

物件番号：Re-60　　物件名称：ＨＦ烏丸鞍馬口レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	572,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		地方投資エリア（京都府）	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	京都府京都市上京区上御霊前通烏丸東入上御霊前町411番地１（注１）	ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	京都府京都市上京区上御霊前通烏丸東入上御霊前町411番１	マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	471.10㎡（注２）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	調査時点	平成22年７月７日
	建蔽率（注３）	80％	再調達価格	292,000,000円
	容積率	300％	ＰＭＬ	9.9％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	30,710,000円
	用途	共同住宅　店舗	前所有者	大丸屋住宅株式会社
	構造・階層	ＲＣ　６Ｆ		
	延床面積	1,362.90㎡		
	建築時期	平成19年３月20日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（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19.50㎡）が含まれています。 （注３）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。				

物件番号：Re-61　　物件名称：ＨＦ西新宿レジデンスＷＥＳＴ

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,990,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都新宿区西新宿八丁目８番20号	ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	東京都新宿区西新宿八丁目157番11他２筆	マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	575.67㎡（注１）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月６日
	建蔽率（注２）	80％	再調達価格	685,000,000円
	容積率	500％	ＰＭＬ	4.6％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	69,530,000円
	用途	共同住宅	前所有者	合同会社西新宿エイト
	構造・階層	ＲＣ　12Ｆ		
	延床面積	2,979.31㎡		
	建築時期	平成18年３月31日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注１）敷地面積には、私道部分の面積（約31.64㎡）が含まれています。 （注２）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。				

物件番号：Re-62　　物件名称：ＨＦ西新宿レジデンスＥＡＳＴ

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,170,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都新宿区西新宿八丁目７番11号	ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	東京都新宿区西新宿八丁目157番３他２筆	マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	347.29㎡（注１）	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月６日
	建蔽率（注２）	80％	再調達価格	417,000,000円
	容積率	500％	ＰＭＬ	3.5％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	46,390,000円
	用途	共同住宅	前所有者	合同会社西新宿エイト
	構造・階層	ＲＣ　13Ｆ		
	延床面積	1,787.97㎡		
	建築時期	平成18年３月31日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注１）敷地面積には、私道部分の面積（約15.78㎡）が含まれています。 （注２）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。				

物件番号：Re-63　　物件名称：ＨＦ東新宿レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,360,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都新宿区大久保二丁目２番８号	ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	東京都新宿区大久保二丁目９番３	マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	313.96㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月６日
	建蔽率	80％	再調達価格	475,000,000円
	容積率	600％	ＰＭＬ	2.6％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	50,690,000円
	用途	共同住宅	前所有者	株式会社インボイスＲＭ
	構造・階層	ＲＣ　13Ｆ		
	延床面積	2,233.42㎡		
	建築時期	平成19年３月８日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
該当事項はありません。				

物件番号：Re-64　　物件名称：ＨＦ東心斎橋レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	566,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		地方投資エリア（大阪府）	信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社
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	ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目４番１	マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	343.80㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月21日
	建蔽率（注）	80％	再調達価格	270,000,000円
	容積率（注）	800％	ＰＭＬ	10.3％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	31,840,000円
	用途	共同住宅・店舗・駐輪場	前所有者	株式会社インボイスＲＭ
	構造・階層	ＲＣ　９Ｆ		
	延床面積	1,295.71㎡		
	建築時期	平成18年９月15日		

特記事項

1.　東側隣地及び南側隣地のブロック塀の基礎が信託不動産に越境しています。本件については、それぞれ越境に関する覚書が締結されています。
2.　信託建物は、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。

その他

（注）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、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。

物件番号：Re-65　　物件名称：ＨＦ北四番丁レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	809,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		地方投資エリア（宮城県）	信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社
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	ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	宮城県仙台市青葉区木町通二丁目166番３	マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	475.70㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月１日
	建蔽率（注）	80％	再調達価格	590,000,000円
	容積率	500％	ＰＭＬ	1.0％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	58,190,000円
	用途	共同住宅	前所有者	株式会社インボイスＲＭ
	構造・階層	ＲＣ　11Ｆ		
	延床面積	2,834.54㎡		
	建築時期	平成19年１月15日		

特記事項

1.　東側隣地及び南側隣地のブロック塀の基礎の一部が信託不動産に越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。
2.　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、信託建物は、既存不適格となります。

その他

（注）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。

物件番号：Re-66　　物件名称：ＨＦ愛宕橋レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	684,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		地方投資エリア（宮城県）	信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社
所在地	住居表示	宮城県仙台市若林区土樋260番地１（注）	ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	宮城県仙台市若林区土樋260番１	マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	717.53㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	調査時点	平成22年７月１日
	建蔽率	80％	再調達価格	577,000,000円
	容積率	300％	ＰＭＬ	1.0％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	60,210,000円
	用途	共同住宅	前所有者	株式会社インボイスＲＭ
	構造・階層	ＲＣ　13Ｆ		
	延床面積	2,381.24㎡		
	建築時期	平成19年１月15日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（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。				

物件番号：Re-67　　物件名称：ＨＦ九大病院前レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	426,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		地方投資エリア（福岡県）	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
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	ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	福岡県福岡市博多区千代四丁目９番１	マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	400.00㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月14日
	建蔽率	80％	再調達価格	365,000,000円
	容積率	400％	ＰＭＬ	1.0％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	44,110,000円
	用途	共同住宅・店舗	前所有者	株式会社ウェルホールディングス
	構造・階層	ＲＣ　13Ｆ		
	延床面積	1,650.19㎡		
	建築時期	平成19年１月30日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
該当事項はありません。				

物件番号：Re-68　　物件名称：ＨＦ浅草橋レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	771,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）	信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都台東区柳橋二丁目19番７号	ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	東京都台東区柳橋二丁目６番41他１筆	マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	267.42㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月13日
	建蔽率（注１）	80％	再調達価格	334,000,000円
	容積率（注１）	500％	ＰＭＬ	6.3％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	36,770,000円
	用途	共同住宅	前所有者	株式会社インボイスＲＭ
	構造・階層	ＲＣ　14Ｆ		
	延床面積	1,341.38㎡		
	建築時期	平成18年９月28日		

特記事項

1.　東側隣地のコンクリートブロック塀の基礎等の一部が信託不動産に越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。
2.　下記（注２）の通り、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。

その他

（注１）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、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月より施行されていますが、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、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建物となっています。

物件番号：Re-69　　物件名称：ＨＦ一番町レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	834,000,000円
投資区分		レジデンス、地方レジデンス	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		地方投資エリア(宮城県)	信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社
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	ＰＭ会社	株式会社アパマンショップサブリース
	地番	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目１番４	マスターリース会社	株式会社アパマンショップサブリース
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	398.14㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月１日
	建蔽率（注）	80％	再調達価格	570,000,000円
	容積率	600％	ＰＭＬ	1.1％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	57,070,000円
	用途	共同住宅・店舗	前所有者	株式会社インボイスＲＭ
	構造・階層	ＲＣ　12Ｆ		
	延床面積	2,404.41㎡		
	建築時期	平成19年２月21日		

特記事項

該当事項はありません。

その他

（注）信託建物は、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。

物件番号：Re-70　　物件名称：ＨＦ東中野レジデンス

<table>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="2">不動産を信託財産とする信託受益権</td><td>取得価格</td><td>942,000,000円</td></tr>
<tr><td colspan="2">投資区分</td><td colspan="2">レジデンス、都心レジデンス</td><td>取得日</td><td>平成22年10月１日</td></tr>
<tr><td colspan="2">投資エリア</td><td colspan="2">第一投資エリア（東京23区）</td><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所在地</td><td>住居表示</td><td colspan="2">東京都中野区東中野二丁目19番４号</td><td>ＰＭ会社</td><td>日本ハウズイング株式会社</td></tr>
<tr><td>地番</td><td colspan="2">東京都中野区東中野二丁目８番８</td><td>マスターリース会社</td><td>日本ハウズイング株式会社</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>所有形態</td><td colspan="2">所有権</td><td colspan="2">建物状況調査報告書の概要</td></tr>
<tr><td>地積</td><td colspan="2">538.53㎡（注１）</td><td>調査機関</td><td>株式会社東京建築検査機構</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域</td><td>第一種低層住居専用地域</td><td>調査時点</td><td>平成22年７月２日</td></tr>
<tr><td>建蔽率（注２）</td><td>80%</td><td>60%</td><td>再調達価格</td><td>351,000,000円</td></tr>
<tr><td>容積率（注２）</td><td>400%</td><td>150%</td><td>ＰＭＬ</td><td>3.0%</td></tr>
<tr><td rowspan="5">建物</td><td>所有形態</td><td colspan="2">所有権</td><td>長期修繕費（15年以内）</td><td>38,240,000円</td></tr>
<tr><td>用途</td><td colspan="2">共同住宅</td><td>前所有者</td><td>株式会社ウィルレイズ・コーポレーション</td></tr>
<tr><td>構造・階層</td><td colspan="2">ＲＣ　11Ｆ</td><td colspan="2" rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>延床面積</td><td colspan="2">1,705.22㎡</td></tr>
<tr><td>建築時期</td><td colspan="2">平成19年２月28日</td></tr>
</table>

特記事項

南東側隣地の擁壁の一部が信託不動産に、信託不動産の擁壁の一部が南西側隣地に越境しています。本件については、それぞれ越境に関する確認書が締結されています。

その他

（注１）敷地面積には、私道部分の面積（約2.07㎡）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。

物件番号：Re-72　　物件名称：ＨＦ早稲田レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	2,090,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	平成22年10月１日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都新宿区弁天町23番地９（注１）		ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都新宿区弁天町23番９		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	820.34㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	第一種中高層住居専用地域	調査時点	平成22年７月７日
	建蔽率（注２）	80％	60％	再調達価格	783,000,000円
	容積率（注２）	400％	300％	ＰＭＬ	4.0％
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	75,230,000円
	用途	共同住宅		前所有者	株式会社クレアスアセット
	構造・階層	ＲＣ　15Ｆ			
	延床面積	3,440.06㎡			
	建築時期	平成19年５月18日			
特記事項					
下記（注３）の通り、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。					
その他					
（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）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、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いますが、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、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建物となっています。					

物件番号：Re-73　　物件名称：ＨＦ早稲田レジデンスⅡ

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	872,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	平成22年10月１日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都新宿区弁天町23番地10（注１）		ＰＭ会社	株式会社長谷工ライブネット
	地番	東京都新宿区弁天町23番10		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	319.83㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	近隣商業地域	調査時点	平成22年７月７日
	建蔽率（注２）	80％	80％	再調達価格	311,000,000円
	容積率（注２）	500％	400％	ＰＭＬ	3.6％
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	41,160,000円
	用途	共同住宅		前所有者	株式会社クレアスアセット
	構造・階層	ＲＣ　14Ｆ			
	延床面積	1,356.68㎡			
	建築時期	平成19年５月18日			
特記事項					
下記（注３）の通り、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。					
その他					
（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）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、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いますが、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、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建物となっています。					

物件番号：Re-74　　物件名称：ＨＦ若松河田レジデンス

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	1,158,000,000円
投資区分		レジデンス、都心レジデンス		取得日	平成25年９月13日
投資エリア		第一投資エリア（東京23区）		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
所在地	住居表示	東京都新宿区余丁町９番４号		ＰＭ会社	株式会社東急コミュニティー
	地番	東京都新宿区余丁町109番２		マスターリース会社	株式会社東急コミュニティー
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	412.42㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	近隣商業地域	第１種住居地域	調査時点	平成25年７月29日
	建蔽率（注１）	80％	60％	再調達価格	421,000,000円
	容積率（注１）	400％	300％	ＰＭＬ	5.0％
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	45,290,000円
	用途	共同住宅		前所有者	合同会社マイレージワン
	構造・階層	ＲＣ　12Ｆ			
	延床面積	1,858.51㎡			
	建築時期	平成16年２月19日			

特記事項

1.　南西側私道に設置されている門柱の一部及び北東側隣地のコンクリートたたきの一部が信託不動産に越境しています。また、信託不動産のコンクリート敷の一部が南東側道路に越境しています。本件については、いずれも越境に関する覚書等は締結されていません。

2.　下記（注２）の通り、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。

その他

（注１）信託不動産の建蔽率及び容積率は、それぞれ北西側都市計画道路計画線から30ｍまでの区域が80％及び400％、30ｍを超える区域が60％及び300％であり、両区域のそれぞれの加重平均は、95.25％及び384.17％となります。

（注２）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いますが、本物件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、本物件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建物となっています。

物件番号：Ho-01　　物件名称：スーパーホテル大阪・天王寺

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権		取得価格	1,080,000,000円
投資区分		ホテル、地方ホテル		取得日	平成22年10月１日
投資エリア		地方投資エリア（大阪府）		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
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		ＰＭ会社	株式会社スーパーホテル
	地番	大阪府大阪市天王寺区逢阪二丁目16番６他１筆		マスターリース会社	株式会社スーパーホテル
土地	所有形態	所有権		建物状況調査報告書の概要	
	地積	490.65㎡		調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	第二種住居地域	調査時点	平成22年７月22日
	建蔽率	80％	80％	再調達価格	543,000,000円
	容積率（注）	600％	400％	ＰＭＬ	12.9％
建物	所有形態	所有権		長期修繕費（15年以内）	65,850,000円
	用途	ホテル		前所有者	有限会社ビーナス・プロパティー
	構造・階層	ＲＣ　９Ｆ			
	延床面積	2,486.39㎡			
	建築時期	平成16年１月９日			
特記事項					
南側隣地の雨水パイプ及び北側隣地の雨水パイプ等が信託不動産に越境しています。本件については、越境に関する覚書が締結されています。					
その他					
（注）両地域の容積率の加重平均は510.15％となります。					

物件番号：Ho-02　　物件名称：スーパーホテル京都・烏丸五条

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	900,000,000円
投資区分		ホテル、地方ホテル	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		地方投資エリア（京都府）	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
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番地３（注）	ＰＭ会社	株式会社スーパーホテル
	地番	京都府京都市下京区烏丸通五条下る大阪町396番３	マスターリース会社	株式会社スーパーホテル
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	337.23㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月８日
	建蔽率	80％	再調達価格	438,000,000円
	容積率	600％	ＰＭＬ	8.7％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	50,220,000円
	用途	ホテル	前所有者	有限会社ビーナス・プロパティー
	構造・階層	ＲＣ　10Ｆ		
	延床面積	2,144.02㎡		
	建築時期	平成16年１月19日		
特記事項				
北側隣地からガス管の一部が信託不動産に越境しています。本件については、越境に関する承諾書が締結されています。				
その他				
（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。				

物件番号：Ho-03　　物件名称：スーパーホテルさいたま・大宮

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,050,000,000円
投資区分		ホテル、都心ホテル	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		第二投資エリア（埼玉県）	信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社
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	ＰＭ会社	株式会社スーパーホテル
	地番	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目12番６	マスターリース会社	株式会社スーパーホテル
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	597.25㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月15日
	建蔽率（注）	80％	再調達価格	669,000,000円
	容積率	500％	ＰＭＬ	3.8％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	70,720,000円
	用途	ホテル	前所有者	株式会社スーパーホテル
	構造・階層	ＲＣ　10Ｆ		
	延床面積	2,946.55㎡		
	建築時期	平成18年７月11日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
（注）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。				

物件番号：Ho-04　　物件名称：スーパーホテル仙台・広瀬通り

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託受益権	取得価格	1,150,000,000円
投資区分		ホテル、地方ホテル	取得日	平成22年10月１日
投資エリア		地方投資エリア（宮城県）	信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社
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	ＰＭ会社	株式会社スーパーホテル
	地番	宮城県仙台市青葉区中央二丁目９番12	マスターリース会社	株式会社スーパーホテル
土地	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	地積	549.10㎡	調査機関	株式会社東京建築検査機構
	用途地域	商業地域	調査時点	平成22年７月２日
	建蔽率	80％	再調達価格	697,000,000円
	容積率	600％	ＰＭＬ	1.0％
建物	所有形態	所有権	長期修繕費（15年以内）	73,890,000円
	用途	ホテル	前所有者	株式会社スーパーホテル
	構造・階層	ＲＣ　10Ｆ		
	延床面積	3,251.77㎡		
	建築時期	平成19年１月23日		
特記事項				
該当事項はありません。				
その他				
該当事項はありません。				

損益の状況（単位：千円）

物件番号	0f-01	0f-05	0f-06	0f-07	0f-08
物件名称	ＨＦ五反田ビルディング	水天宮平和ビル	ＨＦ門前仲町ビルディング	ＨＦ浜松町ビルディング	国際溜池ビル
運用期間 自： 至：	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	48,435	52,097	91,968	52,105	81,636
貸室賃料・共益費	43,986	46,076	81,670	46,172	73,433
その他収入	4,448	6,020	10,297	5,933	8,202
賃貸事業費用	19,237	19,536	31,098	17,609	23,374
管理委託費	6,005	6,917	11,080	4,542	5,849
公租公課	5,428	4,831	5,973	6,590	7,231
水道光熱費	3,156	5,590	9,410	4,824	6,192
修繕費	2,594	1,412	2,564	416	2,454
保険料	55	43	80	40	60
信託報酬	1,036	701	911	761	1,377
その他賃貸事業費用	961	40	1,077	435	209
ＮＯＩ	29,197	32,560	60,869	34,496	58,262
減価償却費	8,684	8,129	16,430	6,718	7,405
賃貸事業損益	20,513	24,431	44,439	27,777	50,856

損益の状況（単位：千円）

物件番号	0f-09	0f-10	0f-11	0f-12	0f-13
物件名称	グレイスビル泉岳寺前	ＨＦ新横浜ビルディング	日本橋第一ビル	八丁堀ＳＦビル	渋谷ＡＸヒルズ
運用期間 自： 至：	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	65,316	47,554	59,283	76,151	32,647
貸室賃料・共益費	51,471	38,436	50,567	69,668	27,846
その他収入	13,845	9,118	8,715	6,482	4,800
賃貸事業費用	21,623	20,014	18,460	22,036	11,779
管理委託費	5,837	8,192	5,740	7,032	3,819
公租公課	2,296	4,865	4,870	8,227	2,780
水道光熱費	5,923	4,922	5,454	5,384	2,670
修繕費	991	1,472	882	1,039	2,465
保険料	49	78	63	68	25
信託報酬	710	－	1,266	－	－
その他賃貸事業費用	5,815	483	182	285	17
ＮＯＩ	43,692	27,539	40,823	54,114	20,868
減価償却費	6,601	17,924	12,389	8,652	4,770
賃貸事業損益	37,090	9,615	28,433	45,462	16,097

損益の状況（単位：千円）

物件番号	0f-14	0f-15	0f-16	0f-17	0f-18
物件名称	ＫＣＡビル	ＨＦ中目黒ビルディング	安和司町ビル	八丁堀ＭＦビル	エムズ原宿
運用期間 自： 至：	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	31,521	66,467	34,040	31,518	99,612
貸室賃料・共益費	31,298	53,620	29,976	28,747	87,097
その他収入	222	12,847	4,064	2,771	12,514
賃貸事業費用	10,734	25,229	7,826	8,279	20,740
管理委託費	4,983	9,182	2,563	2,522	6,003
公租公課	3,555	7,048	2,140	2,548	5,030
水道光熱費	228	6,240	2,661	2,872	4,821
修繕費	1,788	1,911	340	273	2,548
保険料	29	79	27	26	31
信託報酬	－	－	－	－	1,412
その他賃貸事業費用	148	766	93	36	893
ＮＯＩ	20,787	41,238	26,213	23,238	78,871
減価償却費	4,171	16,120	8,487	4,170	8,695
賃貸事業損益	16,616	25,117	17,726	19,068	70,176

損益の状況（単位：千円）

物件番号	0f-20	0f-21	0f-22	0f-23	0f-24
物件名称	船橋Faceビル	アデッソ西麻布	ＨＦ虎ノ門ビルディング	ＨＦ池袋ビルディング	ＨＦ湯島ビルディング
運用期間 自： 至：	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	125,853	12,428	39,368	35,723	53,210
貸室賃料・共益費	119,967	11,052	36,350	31,471	48,520
その他収入	5,885	1,376	3,017	4,251	4,689
賃貸事業費用	33,311	3,887	10,768	8,684	14,894
管理委託費	17,703	964	3,168	2,732	4,766
公租公課	7,617	767	3,634	2,108	2,479
水道光熱費	7,905	1,471	2,418	3,283	3,174
修繕費	－	263	1,102	127	69
保険料	76	9	30	26	43
信託報酬	－	391	－	－	－
その他賃貸事業費用	9	20	414	406	4,362
ＮＯＩ	92,541	8,541	28,600	27,038	38,316
減価償却費	20,015	2,243	4,191	4,856	6,728
賃貸事業損益	72,525	6,297	24,408	22,182	31,587

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Of-25	Of-26	Of-27	Of-28	Of-29
物件名称	茅場町平和ビル	広小路 アクアプレイス	神戸旧居留地 平和ビル	三田平和ビル （底地）	栄ミナミ平和ビル
運用期間 自： 至：	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	211,239	166,557	138,087	90,900	82,502
貸室賃料・共益費	200,809	129,308	123,378	90,900	71,849
その他収入	10,430	37,249	14,709	－	10,653
賃貸事業費用	31,240	47,291	51,782	37,375	30,348
管理委託費	8,529	17,743	21,725	300	12,139
公租公課	8,842	11,898	11,488	36,899	6,549
水道光熱費	10,424	14,519	15,519	－	8,846
修繕費	2,146	2,101	1,103	－	2,042
保険料	103	189	167	－	112
信託報酬	1,148	452	324	176	324
その他賃貸事業費用	45	387	1,453	－	332
ＮＯＩ	179,998	119,266	86,305	53,524	52,154
減価償却費	8,657	29,097	20,478	－	13,526
賃貸事業損益	171,341	90,169	65,826	53,524	38,628

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Of-30	Of-31	Of-32	Re-03	Re-05
物件名称	ＨＦ桜通ビルディング	日本橋浜町セントラルビルディング	仙台グリーンプレイス	ＨＦ市川 レジデンス	ＨＦ目黒 レジデンス
運用期間 自： 至：	平成25年12月20日 平成26年５月31日	平成25年12月20日 平成26年５月31日	平成25年12月20日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日
運用日数	163日	163日	163日	182日	182日
賃貸事業収入	269,950	64,473	120,828	17,306	20,103
貸室賃料・共益費	233,190	56,910	100,671	17,280	19,120
その他収入	36,759	7,562	20,156	26	983
賃貸事業費用	136,499	14,911	38,589	2,937	7,775
管理委託費	32,662	6,910	16,969	1,079	2,454
公租公課	7,872	－	5,138	725	981
水道光熱費	12,827	5,037	13,018	212	283
修繕費	9,156	1,751	2,467	218	3,347
保険料	270	73	140	13	15
信託報酬	306	306	395	577	603
その他賃貸事業費用	73,403	831	459	110	90
ＮＯＩ	133,450	49,562	82,238	14,369	12,327
減価償却費	35,701	8,935	28,270	2,781	3,490
賃貸事業損益	97,749	40,626	53,967	11,587	8,836

（注）Of-30 桜通ビルディング、Of-31 ＨＦ日本橋浜町セントラルビルディング及びOf-32 仙台グリーンプレイスは平成25年12月20日付で取得しました。運用期間は平成25年12月20日から平成26年５月31日まで（163日）となります。

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-09	Re-11	Re-12	Re-14	Re-15
物件名称	ＨＦ葛西 レジデンス	ＨＦ若林公園 レジデンス	ＨＦ碑文谷 レジデンス	ＨＦ南麻布 レジデンス	ＨＦ麻布十番 レジデンス
運用期間 自： 至：	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	23,363	112,521	46,224	36,719	29,780
貸室賃料・共益費	21,908	102,338	43,093	35,052	27,837
その他収入	1,454	10,182	3,130	1,666	1,943
賃貸事業費用	5,014	23,058	11,342	9,189	7,202
管理委託費	2,237	8,401	4,624	4,407	3,603
公租公課	1,227	6,452	2,508	1,926	1,833
水道光熱費	282	1,262	487	449	268
修繕費	414	5,080	2,661	1,629	705
保険料	19	113	37	26	26
信託報酬	603	879	655	631	629
その他賃貸事業費用	228	869	368	120	133
ＮＯＩ	18,349	89,462	34,882	27,529	22,578
減価償却費	4,247	22,970	7,464	5,414	8,802
賃貸事業損益	14,101	66,492	27,417	22,114	13,776

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-16	Re-17	Re-18	Re-19	Re-20
物件名称	ＨＦ学芸大学 レジデンス	ＨＦ東神田 レジデンス	ＨＦ東日本橋 レジデンス	ＨＦ練馬 レジデンス	ＨＦ白金高輪 レジデンス
運用期間 自： 至：	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	25,763	35,496	41,130	24,211	112,249
貸室賃料・共益費	24,647	33,194	38,913	22,766	104,000
その他収入	1,115	2,302	2,217	1,445	8,248
賃貸事業費用	6,947	6,858	8,469	5,893	21,737
管理委託費	3,014	3,757	3,988	3,055	11,167
公租公課	1,363	1,498	1,999	1,203	5,582
水道光熱費	451	311	394	260	954
修繕費	1,102	683	1,406	722	3,165
保険料	24	29	38	22	107
信託報酬	548	574	592	459	－
その他賃貸事業費用	441	3	50	170	761
ＮＯＩ	18,815	28,638	32,660	18,318	90,511
減価償却費	5,067	10,241	11,002	6,462	22,481
賃貸事業損益	13,747	18,396	21,658	11,856	68,029

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-21	Re-22	Re-23	Re-24	Re-25
物件名称	ＨＦ明大前 レジデンス	ＨＦ日本橋 レジデンス	ＨＦ上石神井 レジデンス	ＨＦ錦糸町 レジデンス	ＨＦ銀座 レジデンス ＥＡＳＴ
運用期間 自： 至：	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	28,442	31,022	30,866	31,332	123,245
貸室賃料・共益費	27,033	29,654	29,136	30,373	114,254
その他収入	1,408	1,367	1,730	959	8,991
賃貸事業費用	6,605	8,967	6,855	5,736	26,003
管理委託費	3,413	4,104	3,321	2,841	11,260
公租公課	1,486	1,522	1,760	1,412	6,246
水道光熱費	307	459	370	345	1,182
修繕費	1,026	1,602	1,224	577	4,711
保険料	26	29	33	29	116
信託報酬	－	752	－	－	1,750
その他賃貸事業費用	345	496	146	530	736
ＮＯＩ	21,837	22,054	24,010	25,595	97,241
減価償却費	5,025	4,928	5,874	5,144	27,170
賃貸事業損益	16,812	17,126	18,136	20,451	70,071

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-26	Re-29	Re-30	Re-31	Re-33
物件名称	ＨＦ新横浜 レジデンス	ＨＦ白山 レジデンス	ＨＦ馬込 レジデンス	ＨＦ学芸大学 レジデンスⅡ	ＨＦ亀戸 レジデンス
運用期間 自： 至：	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	82,884	54,446	43,338	32,959	37,370
貸室賃料・共益費	75,308	50,763	37,852	32,010	32,154
その他収入	7,576	3,682	5,485	948	5,216
賃貸事業費用	17,784	15,610	8,385	7,921	7,303
管理委託費	9,731	5,453	3,077	2,193	4,675
公租公課	4,646	3,590	3,106	1,916	1,752
水道光熱費	428	590	492	323	436
修繕費	1,871	5,766	1,561	1,921	37
保険料	89	65	58	32	33
信託報酬	－	－	－	1,061	－
その他賃貸事業費用	1,017	143	89	472	368
ＮＯＩ	65,099	38,836	34,952	25,037	30,067
減価償却費	20,701	14,094	11,675	6,568	6,064
賃貸事業損益	44,397	24,741	23,277	18,469	24,002

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-34	Re-35	Re-36	Re-37	Re-38
物件名称	ＨＦ田無レジデンス	ＨＦ芝公園レジデンス	ＨＦ三田レジデンス	ＨＦ高輪レジデンス	ラ・レジダンス・ド・白金台
運用期間 自： 至：	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	32,092	23,512	34,447	25,510	25,257
貸室賃料・共益費	28,832	21,895	33,038	23,900	23,927
その他収入	3,260	1,616	1,408	1,610	1,330
賃貸事業費用	11,283	9,258	10,407	5,676	7,104
管理委託費	4,535	3,651	4,743	3,301	4,157
公租公課	2,433	1,553	2,172	1,352	1,425
水道光熱費	418	533	453	35	－
修繕費	3,785	2,526	2,141	341	831
保険料	50	27	33	24	89
信託報酬	－	500	500	500	500
その他賃貸事業費用	60	465	362	121	100
ＮＯＩ	20,808	14,253	24,040	19,834	18,153
減価償却費	8,830	4,672	5,848	4,596	2,912
賃貸事業損益	11,978	9,581	18,191	15,238	15,240

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-39	Re-40	Re-41	Re-42	Re-43
物件名称	ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴⅡ	ＨＦ八丁堀レジデンスⅡ	ＨＦ八丁堀レジデンスⅢ	ＨＦ銀座レジデンス	ＨＦ駒沢公園レジデンスＴＯＷＥＲ
運用期間 自： 至：	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	50,034	63,058	28,488	31,492	209,618
貸室賃料・共益費	47,656	58,366	27,540	30,420	199,609
その他収入	2,377	4,691	947	1,071	10,009
賃貸事業費用	11,987	14,273	5,942	7,044	88,985
管理委託費	6,408	7,300	2,669	3,308	24,944
公租公課	2,005	2,816	1,766	1,667	10,953
水道光熱費	454	711	381	446	3,955
修繕費	2,095	2,852	230	1,001	46,032
保険料	42	59	32	24	299
信託報酬	535	450	375	500	581
その他賃貸事業費用	444	83	486	96	2,218
ＮＯＩ	38,046	48,784	22,546	24,448	120,633
減価償却費	9,037	12,311	6,934	8,393	29,379
賃貸事業損益	29,008	36,472	15,611	16,054	91,254

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-44	Re-45	Re-46	Re-47	Re-48
物件名称	ＨＦ梅田 レジデンス ＴＯＷＥＲ	ＨＦ中之島 レジデンス	ＨＦ阿波座 レジデンス	ＨＦ丸の内 レジデンス	ＨＦ平尾 レジデンス
運用期間 自： 至：	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	80,516	18,789	25,089	27,405	77,429
貸室賃料・共益費	77,985	18,076	23,890	25,857	72,216
その他収入	2,531	713	1,198	1,547	5,212
賃貸事業費用	24,073	7,019	6,498	7,412	21,145
管理委託費	12,066	3,003	3,629	3,133	9,304
公租公課	6,067	1,259	1,715	1,671	5,515
水道光熱費	2,285	433	5	40	1,865
修繕費	2,764	1,557	551	1,923	3,265
保険料	118	27	35	36	116
信託報酬	625	450	500	500	1,000
その他賃貸事業費用	146	288	60	106	78
ＮＯＩ	56,443	11,769	18,591	19,993	56,283
減価償却費	21,609	3,839	6,353	7,202	19,635
賃貸事業損益	34,833	7,930	12,237	12,790	36,647

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-49	Re-52	Re-53	Re-54	Re-55
物件名称	ＨＦ河原町二条 レジデンス	ＨＦ天神東 レジデンス	ＨＦ四条河原町 レジデンス	ラ・レジダンス ・ド・千駄木	ＨＦ千駄木 レジデンス
運用期間 自： 至：	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	19,966	25,108	72,067	32,628	35,147
貸室賃料・共益費	19,201	23,300	66,841	28,483	30,975
その他収入	764	1,807	5,226	4,144	4,172
賃貸事業費用	6,499	7,728	18,928	6,603	7,441
管理委託費	3,110	3,841	7,491	4,648	5,224
公租公課	1,145	1,651	4,391	1,280	1,541
水道光熱費	481	809	2,358	－	－
修繕費	778	779	2,420	51	47
保険料	23	36	85	22	28
信託報酬	500	500	650	600	600
その他賃貸事業費用	460	108	1,530	－	－
ＮＯＩ	13,466	17,379	53,139	26,025	27,705
減価償却費	3,268	5,750	11,033	3,227	3,758
賃貸事業損益	10,198	11,629	42,105	22,797	23,947

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-56	Re-57	Re-58	Re-59	Re-60
物件名称	ＨＦ駒沢公園 レジデンス	ＨＦ武蔵小山 レジデンス	ＨＦ国分寺 レジデンス	ＨＦ久屋大通 レジデンス	ＨＦ烏丸鞍馬口 レジデンス
運用期間 自： 至：	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	20,944	31,163	30,836	45,879	22,034
貸室賃料・共益費	20,114	29,673	29,516	43,986	20,726
その他収入	830	1,489	1,319	1,893	1,307
賃貸事業費用	5,752	5,835	6,891	10,724	4,729
管理委託費	2,842	2,866	2,968	4,614	2,120
公租公課	1,316	1,513	1,548	2,695	1,104
水道光熱費	324	246	299	640	565
修繕費	510	375	1,349	1,511	225
保険料	19	24	24	56	23
信託報酬	650	650	600	750	650
その他賃貸事業費用	88	159	100	455	40
ＮＯＩ	15,192	25,327	23,945	35,155	17,304
減価償却費	3,221	3,379	4,087	6,183	3,127
賃貸事業損益	11,970	21,948	19,857	28,972	14,177

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-61	Re-62	Re-63	Re-64	Re-65
物件名称	ＨＦ西新宿 レジデンス ＷＥＳＴ	ＨＦ西新宿 レジデンス ＥＡＳＴ	ＨＦ東新宿 レジデンス	ＨＦ東心斎橋 レジデンス	ＨＦ北四番丁 レジデンス
運用期間 自： 至：	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	69,789	42,477	47,661	20,757	39,459
貸室賃料・共益費	65,943	39,782	46,524	20,503	37,799
その他収入	3,845	2,694	1,136	254	1,659
賃貸事業費用	17,252	11,919	11,154	5,018	9,658
管理委託費	7,113	5,315	7,145	2,909	4,026
公租公課	3,060	1,934	2,276	1,218	2,260
水道光熱費	15	11	11	15	6
修繕費	5,888	3,733	1,082	172	2,718
保険料	55	34	39	21	45
信託報酬	750	600	600	600	600
その他賃貸事業費用	368	291	－	80	－
ＮＯＩ	52,537	30,557	36,507	15,738	29,801
減価償却費	6,754	4,339	6,777	2,651	6,479
賃貸事業損益	45,783	26,218	29,729	13,087	23,321

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-66	Re-67	Re-68	Re-69	Re-70
物件名称	ＨＦ愛宕橋 レジデンス	ＨＦ九大病院前 レジデンス	ＨＦ浅草橋 レジデンス	ＨＦ一番町 レジデンス	ＨＦ東中野 レジデンス
運用期間 自： 至：	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	33,737	18,876	26,641	40,242	29,518
貸室賃料・共益費	31,739	18,075	25,778	38,585	28,562
その他収入	1,998	801	863	1,656	956
賃貸事業費用	7,647	6,610	5,040	7,019	6,960
管理委託費	2,879	3,254	2,519	3,293	3,315
公租公課	2,197	1,390	1,302	2,603	1,643
水道光熱費	6	442	6	6	357
修繕費	1,920	607	513	438	627
保険料	43	28	26	44	28
信託報酬	600	650	600	600	650
その他賃貸事業費用	－	237	72	32	338
ＮＯＩ	26,090	12,265	21,601	33,223	22,557
減価償却費	6,172	3,916	3,427	5,547	4,191
賃貸事業損益	19,917	8,349	18,173	27,676	18,366

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Re-72	Re-73	Re-74	Ho-01	Ho-02
物件名称	ＨＦ早稲田 レジデンス	ＨＦ早稲田 レジデンスⅡ	ＨＦ若松河田 レジデンス	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
運用期間 自： 至：	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入	75,432	31,541	35,822	37,620	31,182
貸室賃料・共益費	71,646	30,061	33,663	37,620	31,182
その他収入	3,785	1,479	2,159	－	－
賃貸事業費用	20,963	8,464	9,870	4,110	3,664
管理委託費	13,119	4,920	4,549	－	－
公租公課	3,353	1,373	－	3,518	3,080
水道光熱費	726	378	370	－	－
修繕費	1,653	602	3,480	－	－
保険料	63	25	32	42	34
信託報酬	850	650	440	550	550
その他賃貸事業費用	1,196	514	997	－	－
ＮＯＩ	54,469	23,076	25,952	33,509	27,517
減価償却費	8,507	3,562	6,228	6,940	5,766
賃貸事業損益	45,962	19,514	19,723	26,568	21,751

損益の状況（単位：千円）

物件番号	Ho-03	Ho-04	-
物件名称	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	合計
運用期間　自： 至：	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日	平成25年12月１日 平成26年５月31日
運用日数	182日	182日	182日
賃貸事業収入	35,736	44,220	5,051,497
貸室賃料・共益費	35,736	44,220	4,626,607
その他収入	－	－	424,889
賃貸事業費用	5,007	6,239	1,430,621
管理委託費	－	－	538,703
公租公課	4,357	5,585	337,175
水道光熱費	－	－	199,460
修繕費	－	－	190,316
保険料	50	54	5,029
信託報酬	600	600	46,481
その他賃貸事業費用	－	－	113,454
ＮＯＩ	30,728	37,980	3,620,876
減価償却費	7,402	9,508	836,500
賃貸事業損益	23,325	28,471	2,784,376

③【その他投資資産の主要なもの】

不動産を主な信託財産とする信託受益権は前記「② 投資不動産物件」に一括表記しており、同項記載の物件以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

本書の日付の直近の６計算期間における各計算期間末の本投資法人における純資産等の推移は、以下の通りです。なお、本書の日付の前月末現在及び同日前１年以内における各月末の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。

年月日	総資産額（千円）	純資産総額（千円）	１口当たりの純資産額（円）
第20期計算期間末（平成23年11月30日）	137,985,762 (136,890,420)	71,120,797 (70,025,455)	102,200 (100,626)
第21期計算期間末（平成24年５月31日）	139,919,681 (138,841,041)	71,077,689 (69,999,048)	102,138 (100,588)
第22期計算期間末（平成24年11月30日）	139,890,206 (138,804,607)	71,035,560 (69,949,961)	102,077 (100,517)
第23期計算期間末（平成25年５月31日）	146,857,802 (145,553,269)	76,479,221 (75,174,688)	96,146 (94,506)
第24期計算期間末（平成25年11月30日）	146,791,558 (145,475,889)	76,192,460 (74,876,790)	95,785 (94,131)
第25期計算期間末（平成26年５月31日）	157,016,215 (155,544,198)	82,115,904 (80,643,888)	93,160 (91,490)

（注）各計算期間末に分配を行った後の分配落の額を括弧内に記載しています。

また、本投資法人の投資口は、東京証券取引所に平成17年３月８日以降上場されており、同所における計算期間別の市場相場並びに第25期中及び第25期計算期間末後の月別の市場相場は、以下の通りです。

	回次 決算年月	第20期 平成23年 11月	第21期 平成24年 ５月	第22期 平成24年 11月	第23期 平成25年 ５月	第24期 平成25年 11月	第25期 平成26年 ５月
計算期間別最高・最低投資口価格及び売買高	最高（円）	49,000	49,250	56,400	94,300	79,800	83,900
	最低（円）	36,200	35,850	40,000	53,100	62,700	71,000
	売買高（口）	122,011	178,755	153,007	450,310	240,809	308,902

	月別	平成25年 12月	平成26年 １月	平成26年 ２月	平成26年 ３月	平成26年 ４月	平成26年 ５月
第25期中の月別最高・最低投資口価格及び売買高	最高（円）	81,000	81,800	81,500	81,300	83,200	83,900
	最低（円）	71,000	77,100	77,300	79,300	79,600	81,800
	売買高（口）	132,115	42,558	33,854	34,499	33,176	32,700

	月別	平成26年 ６月	平成26年 ７月
第25期計算期間末後の月別最高・最低投資口価格及び売買高	最高（円）	87,100	86,600
	最低（円）	82,400	84,400
	売買高（口）	31,696	31,885

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

②【分配の推移】

本書の日付の直近の６計算期間における本投資法人の分配の推移は、以下の通りです。

計算期間	分配総額（千円）	１口当たりの分配金額（円）
第20期（平成23年６月１日～平成23年11月30日）	1,095,341	1,574
第21期（平成23年12月１日～平成24年５月31日）	1,078,640	1,550
第22期（平成24年６月１日～平成24年11月30日）	1,085,599	1,560
第23期（平成24年12月１日～平成25年５月31日）	1,304,533	1,640
第24期（平成25年６月１日～平成25年11月30日）	1,315,669	1,654
第25期（平成25年12月１日～平成26年５月31日）	1,472,016	1,670

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

本書の日付の直近の６計算期間における本投資法人の自己資本利益率の推移は、以下の通りです。

計算期間	自己資本利益率（%）	年換算（%）
第20期（平成23年６月１日～平成23年11月30日）	1.5	3.1
第21期（平成23年12月１日～平成24年５月31日）	1.5	3.0
第22期（平成24年６月１日～平成24年11月30日）	1.5	2.9
第23期（平成24年12月１日～平成25年５月31日）	1.6	3.3
第24期（平成25年６月１日～平成25年11月30日）	1.7	3.5
第25期（平成25年12月１日～平成26年５月31日）	1.8	3.7

（注）自己資本利益率は、以下の算式により計算し、小数点第２位を四捨五入しています。

自己資本利益率＝当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷２×100

（年換算）自己資本利益率＝当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷２÷運用日数×365×100

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

年月日	事項
平成14年１月28日	設立企画人（カナル投信株式会社（現平和不動産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14年１月31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14年２月７日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請 規約の変更
平成14年３月７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16号）
平成14年５月31日	規約の変更
平成16年１月15日	規約の変更
平成16年６月１日	規約の変更
平成16年９月13日	規約の変更
平成16年10月19日	投資口の併合（５口を１口に併合）
平成16年11月１日	規約の変更
平成16年11月９日	規約の変更
平成17年１月６日	規約の変更
平成17年３月８日	株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場への投資口の上場
平成17年８月30日	規約の変更
平成19年８月21日	規約の変更
平成21年８月28日	規約の変更
平成22年９月17日	規約の変更
平成22年10月１日	投資口の分割（１口を４口に分割） ジャパン・シングルレジデンス投資法人を吸収合併 クレッシェンド投資法人から平和不動産リート投資法人（現商号）に商号変更
平成23年８月26日	規約の変更
平成25年８月30日	規約の変更

２【役員の状況】

本書の日付現在における役員の状況は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	東原　正明	昭和52年４月	株式会社日本不動産銀行（現株式会社あおぞら銀行）入行	－
		平成10年６月	同行広島支店副支店長	
		平成12年６月	同行システム運用部長	
		平成16年８月	あおぞら情報システム株式会社出向、常務執行役員システム運用部長	
		平成18年７月	株式会社あおぞら銀行復帰、事務部担当部長	
		平成19年６月	同行ＩＴ統括部担当部長	
		平成20年４月	あおぞら情報システム株式会社出向、運用部担当部長	
		平成21年12月	本投資法人執行役員（現任）	
監督役員	福井　　琢	昭和62年４月	弁護士登録	－
			柏木総合法律事務所入所	
		平成７年４月	慶應義塾大学法学部講師	
		平成８年４月	柏木総合法律事務所パートナー	
		平成11年４月	財団法人日本資産流動化研究所証券化利用委員会委員	
		平成16年４月	慶應義塾大学大学院法務研究科（法科大学院）教授（現任）（注）	
		平成17年６月	信越化学工業株式会社社外監査役（現任）	
		平成21年１月	柏木総合法律事務所代表パートナー（現任）	
		平成21年６月	株式会社大林組コンプライアンス検証・提言委員会外部委員	
		平成22年６月	株式会社神戸製鋼所コンプライアンス検証・提言委員会外部委員	
		平成23年８月	本投資法人監督役員（現任）	
監督役員	窪川　秀一	昭和51年11月	監査法人中央会計事務所入所	－
		昭和55年８月	公認会計士登録	
		昭和61年７月	窪川公認会計士事務所（現四谷パートナーズ会計事務所）開業、代表（現任）	
		昭和62年３月	税理士登録	
		平成元年２月	ソフトバンク株式会社社外監査役（現任）	
		平成15年５月	株式会社カスミ社外監査役（現任）	
		平成16年６月	株式会社テイクアンドギヴ・ニーズ社外監査役（現任）	
		平成17年６月	共立印刷株式会社社外監査役（現任）	
		平成17年10月	リプラス・レジデンシャル投資法人（現日本賃貸住宅投資法人）監督役員	
		平成23年８月	本投資法人監督役員（現任）	

（注）　平成24年４月から平成25年３月までの期間を除きます。

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17条）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任日から２年です。但し、補欠として又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（投信法第99条、第101条、会社法第336条第３項、規約第18条第１項）。補欠の役員（執行役員及び監督役員をいいます。以下本項において同じです。）の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において被補欠者である役員が選任されなかった場合には、被補欠者である役員が選任された直前の投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません（規約第18条第２項）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会において、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これを行う必要があります（投信法第104条、第106条）。執

行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６ヵ月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号、投信法施行令第81条）。もっとも、一定の事由がある場合には、役員会は執行役員を解任することができます（投信法第114条第２項）。執行役員及び監督役員が変更されたときは、その日から２週間以内に、その旨を監督官庁に対して届け出る必要があります（投信法第191条第１項、第188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

ａ．規約の変更

規約の変更手続については、後記「第３　管理及び運営　１　資産管理等の概要　（５）その他　ｃ．規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、平成25年８月30日開催の投資主総会において、規約を変更しました。

ｂ．事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

ｃ．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

本書の日付前６ヵ月以内において、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重大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６条）。

本投資法人の投資口は、東京証券取引所に上場されており、同証券取引所を通じて売買することが可能です。また、同証券取引所外で本投資法人の投資口を譲渡することも可能です。なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨、規約が改正されましたが、かかる改正は、投資法人が自己投資口を取得することができる場合として、新たに、予め規約にその旨を定めた場合を追加する投信法の改正の施行日（平成26年12月１日施行予定）に効力を生じるものとされています。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

ａ．投資口１口当たりの純資産額

本投資法人が発行する投資口１口当たりの純資産額は、後記「（４）計算期間」に記載の決算期毎に、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）÷ 発行済投資口総口数

ｂ．資産の評価額

本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令（投資法人計算規則を含みます。）に従って行うほか、原則として以下に定める方法及び基準により行うものとします（規約第29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

（ロ）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の構成資産が不動産の場合は上記（イ）に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

（ハ）不動産対応証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における最終価格、認可金融商品取引業協会等が公表する最終価格、これらに準じて随時、売買・換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。）を用いるものとします。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するものとします。但し、優先出資証券については、上記のような市場価格及び合理的に算定された価格がない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

（ニ）有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における最終価格、認可金融商品取引業協会等が公表する最終価格、これらに準じて随時、売買・換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。）を用いるものとします。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するものとします。

（ホ）金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額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とします。

（ヘ）デリバティブ取引に係る権利

金融商品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は、当該金融商品取引所の最終価格（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））を用います。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を用います。金融商品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は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られれば、その価額とします。公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価額をもって評価します。但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用できるものとします。また、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を満たすものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

（ト）その他の資産

上記に定めのない資産については、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

ｃ．資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記ｂ．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29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に基づく評価額

（ロ）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の構成資産が不動産の場合は上記（イ）に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

ｄ．資産評価の基準日
資産評価の基準日は、原則として決算日（毎年５月31日と11月30日）とします。但し、上記ｂ．（ハ）、（ニ）及び（ヘ）に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第29条第３項）。

ｅ．投資者による照会
貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条第２項）、役員会により承認された場合に、承認された旨が遅滞なく投資主に対して書面又は電磁的方法にて通知され、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条第３項から第５項）ほか、金商法に基づいて決算日後３ヵ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口当たりの純資産額は一般社団法人投資信託協会の規則に従って、公表されます。

（２）【保管】
本投資法人の投資口は、振替投資口（振替法第226条第１項）であるため、該当事項はありません。

（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６月１日から11月30日まで及び12月１日から翌年５月31日までとします（規約第33条）。

（５）【その他】
ａ．増減資に関する制限
（イ）発行可能投資口総口数
本投資法人の発行可能投資口総口数は、800万口とします（規約第５条第１項）。
（ロ）国内における募集
本投資法人の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）。
（ハ）最低純資産額
本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします（規約第８条）。

ｂ．解散又は償還条件
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187条の登録の取消し
なお、規約には、解散事由に関する定めはありません。

ｃ．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た投資主総会において、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項第３号）。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「３投資主・投資法人債権者の権利　（１）投資主の権利　ａ．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、運用体制、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。

ｄ．関係法人との契約の更改等に関する手続

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

なお、関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の「有価証券上場規程」に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

（イ）資産運用会社：平和不動産アセットマネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	資産運用委託契約の有効期間は、平成22年10月１日から３年間とします。期間満了の６ヵ月前までに双方いずれからも相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に３年間延長し、以後も同様とします。
解約	一方から他方当事者に対して６ヵ月前までに書面をもって解約の通知をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、契約を解約することができます。本投資法人は、資産運用会社が職務上の義務に反し、若しくは職務を怠ったとき、又は、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ときは、役員会の決議により契約を解約することができます。本投資法人は、資産運用会社が金商法に定める金融商品取引業者（金商法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅地建物取引業法第３条第１項の免許及び第50条の２第１項の認可を受けている者に限ります。）でなくなったとき、投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき又は解散したときは、契約を解約しなければなりません。
変更等	当事者間の合意及び法令に従って変更できます。

（ロ）資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	資産保管業務委託契約の有効期間は、平成28年５月末日までとします。但し、期間満了の３ヵ月前までに当事者のいずれか一方から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、期間満了の日の翌日より２年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	資産保管業務委託契約は、以下に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 ① 当事者が書面により契約解除に合意した場合（この場合、合意して指定した日に終了します。）。 ② 当事者のいずれか一方が契約に違反し、契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合において、相手方が書面にて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ときにおいて、相手方が解除した場合（但し、当事者の合意のもと、是正期間を伸長することができます。）。 ③ 当事者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その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき、又は、支払停止、手形交換所における取引停止処分、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたときにおいて、相手方が解除した場合。
変更等	当事者間で協議の上、関係法令を遵守するとともに規約との整合性に配慮して、書面による当事者間の合意により契約内容を変更できます。

（ハ）投資主名簿等管理人：みずほ信託銀行株式会社
投資主名簿等に関する一般事務委託契約

期間	投資主名簿等に関する一般事務委託契約の有効期間は、契約締結日（平成20年12月26日）から１年間とします。当事者のいずれからも書面による契約解除の通知がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より１年間延長するものとし、その後も同様とします。なお、契約解除の通知があったときは、当該通知が相手方に到達した日から３ヵ月経過後最初に開催される投資主総会終結のときに終了します。
解約	投資主名簿等に関する一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときに終了します。 ① 当事者間の書面による解除の合意がある場合。この場合、契約は両当事者の合意によって指定した日に終了します。 ② 当事者のいずれか一方が契約に違反し、契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。この場合、契約は30日間の経過後に解除することができるものとします。 ③ 当事者のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始若しくは更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。この場合、契約は直ちに解除することができるものとします。
変更等	特段の規定はありません。

（ニ）機関運営に関する一般事務受託者：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

機関運営に関する一般事務委託契約

期間	機関運営に関する一般事務委託契約の有効期間は、契約締結日（平成16年11月９日）の翌日から平成18年11月30日までとします。期間満了日の３ヵ月前までに当事者のいずれか一方から書面による申出がなされなかったときは、更に２年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	機関運営に関する一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 ① 当事者間のいずれか一方が、相手方に対し契約の終了を申し出た場合にあって、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、契約は終了します。 ② 当事者のいずれか一方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期限を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、契約を解除することができます。 ③ 当事者のいずれか一方が、以下の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時契約を解除することができます。 ・解散決議、破産、特別清算、会社整理手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始その他これらに準ずる申立があったとき ・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とき
変更等	当事者は、互いに協議の上、投信法その他の関係法令上許容される限り、かつ、これらを遵守して、契約の各条項の定めを変更することができます。協議に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。

（ホ）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

会計事務等に関する一般事務委託契約

期間	会計事務等に関する一般事務委託契約の有効期間は、平成16年11月10日（効力発生日）から平成17年11月30日までとします。期間満了日の３ヵ月前までに当事者のいずれからも文書による申出がなされなかったときは、更に１年間延長するものとし、その後も同様とします。但し、契約期間中に、本投資法人が解散になった場合は、その解散までとします。
解約	① 会計事務等に関する一般事務委託契約を解約する場合は、いずれか一方の当事者から相手方に対し、その３ヵ月前までに文書により通知します。但し、一般事務受託者が契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき本業務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者との間で本業務の委託に関する契約を締結できるまで、会計事務等に関する一般事務委託契約は引き続き効力を有するものとします。 ② 当事者双方が、書面により契約解除に合意した場合には、契約を解除することができます。かかる場合、契約は当事者双方が合意して指定した日に終了します。 ③ 当事者双方は、相手方が以下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、直ちに契約を解約することができます。 ・契約の各条項に違背し、かつ引き続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合 ・破産申立、又は民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始その他倒産手続開始の申立がなされたとき、手形交換所の取引停止処分が生じたとき、又は重要財産に対する差押命令、仮差押命令若しくは仮処分命令がなされたとき
変更等	契約は、当事者の合意及び法令に従って変更することができるものとします。

（へ）特別口座管理機関

①　みずほ信託銀行株式会社

特別口座管理に関する一般事務委託契約

期間	特段の規定はありません。
解約	特別口座管理に関する一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときに終了します。 ①　特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、一般事務受託者は、速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに終了します。但し、当事者間の合意により継続することができるものとします。 ②　振替法に定めるところにより、本投資法人の発行する全ての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合。この場合、一般事務受託者は、速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに終了します。 ③　当事者のいずれか一方が契約に違反し、かつ引き続き契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が文書にて解約の通知をした場合。この場合、当該通知において指定された日に終了します。指定がない場合は、当該通知の到達日から30日の経過した日に終了します。 ④　当事者間で事務委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由又は一般事務受託者が解約権を行使し得る事由が生じたときに、一般事務受託者が契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合、③後段の規定を準用します。但し、当該契約の終了事由が、本投資法人の手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始若しくは更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合、契約は直ちに解約することができます。 ⑤　当事者間で事務委託契約が締結されていない場合で、当事者のいずれか一方が④後段の事由に該当した場合。この場合、契約は直ちに解約することができます。 ⑥　経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等が生じたにもかかわらず、当事者間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったときに、一般事務受託者が文書にて契約の解約を本投資法人に通知した場合。この場合、③後段の規定を準用します。
変更等	契約について、法令の変更又は監督官庁及び振替機関の指示、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変更します。

② 三井住友信託銀行株式会社

特別口座管理に関する一般事務委託契約

期間	平成21年１月５日から効力を生じるものとし、契約期間に特段の規定はありません。
解約	特別口座管理に関する一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときに失効します。 ① 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、特別口座管理に関する一般事務委託契約は一般事務受託者が速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。 ② 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行する全ての振替投資口（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。この場合、特別口座管理に関する一般事務受託契約は、一般受託者が速やかに全ての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。 ③ 当事者のいずれか一方が特別口座管理に関する一般事務委託契約に違反し、かつその違反が引続き特別口座管理に関する一般事務委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに相手方が文書によって解約の通知をした場合。この場合、特別口座管理に関する一般事務委託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。 ④ 本投資法人及び一般事務受託者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又は当事者の一方が解約権を行使しうる事由が発生したときに、当事者の一方が特別口座管理に関する一般事務委託契約の解約を相手方に文書で通知した場合。この場合における特別口座管理に関する一般事務委託契約の終了日については上記③の規定を準用します。 ⑤ 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等、特別口座管理に関する一般事務委託契約に定める口座管理手数料により難い事情が生じたにもかかわらず、当事者間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、一般事務受託者が特別口座管理に関する一般事務委託契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合における特別口座管理に関する一般事務委託契約の終了日については、上記③の規定を準用します。
変更等	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定します。

（ト）会計監査人：有限責任 あずさ監査法人

本投資法人は、有限責任 あずさ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34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日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します（規約第35条）。

（チ）特定関係法人、資産運用会社の親会社／業務提携会社：平和不動産株式会社

業務提携に関する協定書

期間	業務提携に関する協定書の有効期間は、平成22年10月１日から２年間とします。期間満了の６ヶ月前までに、当事者のいずれか一方がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、更に２年間自動更新されるものとします。
解約	業務提携に関する協定書は、当事者のいずれか一方につき、以下の各号に該当する事由が生じた場合、相手方に対して何らの通知催告を要しないで、直ちに解除できるものとします。 ① 破産申立て又は民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立てがあったとき ② 差押命令、仮差押命令若しくは仮処分命令を受けたとき ③ 支払停止、手形交換所の取引停止処分を受けたとき ④ 本協定書に違反したとき ⑤ 著しく信用を失墜する事実があったとき ⑥ 本投資法人と資産運用会社間の運用資産委託契約が終了若しくは解除された場合
変更等	両当事者によって記名捺印された書面によってのみ、変更又は修正されるものとします。

ｅ．公告

本投資法人の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法とします（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

ａ．利害関係人との取引制限

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、投信法施行令第130条第２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な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

（ニ）（イ）から（ハ）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金商業等府令に定める以下の行為その他の行為（金商法第44条の３第１項第４号、金商業等府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条）。

（ⅰ）通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと

（ⅱ）当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同じ。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること

ｂ．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。以下本項において同じ。）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）。但し、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で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で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）。

ｃ．資産の運用の制限

登録投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産運用会社、③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。）、④その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条から第118条）。

（ⅰ）有価証券の取得又は譲渡

（ⅱ）有価証券の貸借

（ⅲ）不動産の取得又は譲渡
（ⅳ）不動産の貸借
（ⅴ）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
（但し、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）。）

（２）本投資法人の自主ルール

ａ．利害関係者

資産運用会社は、金融商品取引業者等検査マニュアルに基づいて「利益相反行為防止規程」を定め、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に加え、資産運用会社の総株主の議決権の100分の10超の議決権を保有している会社等、かかる会社等がその総株主等の議決権の100分の50超の議決権を保有している会社等並びにこれらの者がその資産の運用・管理に関して助言等を行っている会社等を併せて「利害関係者」と定め、利害関係者との間の利益相反取引を規制しています。

ｂ．利害関係者との取引制限

資産運用会社は、「利益相反行為防止規程」において、利害関係者との取引については、以下の条件をいずれも充たさなければならないものとし、条件を充たすものとして利害関係者との取引が行われた場合には、速やかに本投資法人にその旨を書面で通知し、かつ「情報開示基本方針」に基づいて開示するものとしています。

（イ）物件取得に当たっては、独立した鑑定人の鑑定評価額以下の価格であること
（ロ）物件売却に当たっては、独立した鑑定人の鑑定評価額以上の価格であること
但し、価格算定根拠を十分検証し、合理的な理由があると判断した場合は、鑑定評価額未満の売却価格を設定できる
（ハ）物件取得及び売却に係る取引条件（瑕疵担保責任、仲介手数料等）が、一般的な取引と同様であること
（ニ）「利益相反行為防止規程」に定める利益相反行為に該当していないこと
（ホ）投資委員会において全会一致で承認されること
（ヘ）コンプライアンス委員会において全会一致で承認されること
（ト）取締役会において全会一致で承認されること

但し、①投資法人に関する運用資産の運用管理又は取得・売却に係る一処理案件当たり200万円未満の費用の支出については、審議・決議対象から除外するものとし、②利害関係者に対する修繕に係る一発注案件当たり200万円未満の支出については審議・決議対象から除外した上で、決算期毎に纏めて速やかに投資委員会、コンプライアンス委員会、取締役会及び本投資法人役員会へ報告するものとします。

また、資産運用会社は、資産運用会社の利害関係者である平和不動産との間で業務提携に関する協定書を締結しています。資産運用会社は、当該協定書に基づいて、平和不動産から、平和不動産が保有・開発する物件及び仲介物件に係る情報提供その他一定の業務の提供を受けています。資産運用会社及び平和不動産は、両者間の取引が利害関係者取引に該当することを認識し、平和不動産の保有・開発物件を本投資法人に売却する場合には、予め独立した不動産鑑定士から不動産鑑定評価書を取得し、当該鑑定評価額以下で売却する等の条項を設けることにより、利益相反取引を排除する措置を講じています。

ｃ．利害関係者との取引状況等

（イ）当期

①　投資対象不動産等の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を、資産運用会社の利害関係者である平和不動産から取得しました。なお、平和不動産は、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に該当します。

（単位：千円）

取得年月日	売主	物件番号	信託不動産の名称	取得価格
平成25年12月20日	平和不動産	0f-30	ＨＦ桜通ビルディング	4,900,000
		0f-31	日本橋浜町セントラルビルディング	1,900,000
		0f-32	仙台グリーンプレイス	2,700,000

②　投資対象不動産等の譲渡

該当事項はありません。

③　ＰＭ業務の新規委託その他の新規取引

本投資法人は、新たに以下の保有資産について、資産運用会社の利害関係者である平和不動産にＰＭ業務を委託しました。なお、平和不動産は、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に該当します。

委託年月日	物件番号	信託不動産の名称
平成25年12月20日	0f-30	ＨＦ桜通ビルディング
	0f-31	日本橋浜町セントラルビルディング
	0f-32	仙台グリーンプレイス

④　当期中に発生した利害関係者への支払手数料等の項目は、以下の通りです。

（単位：千円）

区分	支払手数料の総額（A）	利害関係者との取引の内訳		（B）／（A）
		支払先	支払金額（B）	
管理委託費	538,703	平和不動産株式会社（注1）	196,166（注3）	36.4%
損害保険料	5,029	平和サービス株式会社（注2）	4,962	98.7%

（注1）平和不動産株式会社は、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に該当します。

（注2）平和サービス株式会社は、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に該当します。

（注3）上記金額のうち、上記支払先から建物管理委託料として以下の通り支払われています。

平和サービス株式会社　93,156千円

平和サービス株式会社以外の第三者　45,755千円

（注4）上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等又は主要株主へ支払った修繕工事等の支払額は以下の通りです。

平和サービス株式会社　142,948千円

株式会社東京証券会館　130千円

（ロ）当期決算日後の平成26年６月１日から本書の日付現在まで

①　投資対象不動産等の取得

該当事項はありません。

②　投資対象不動産等の譲渡

該当事項はありません。

③　ＰＭ業務の新規委託その他の新規取引

該当事項はありません。

④　本書の日付現在までに委託した22物件のＰＭ業務等に係る平和不動産への管理委託費の支払が発生しています。

また、平和サービス株式会社への損害保険料及び修繕工事費等の支払が発生しています。

（ハ）投資対象不動産等の取得の検討過程

投資対象不動産等を取得する場合、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　ｂ．投資法人の運用体制」記載の各組織及び機関により、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　ｃ．投資運用の意思決定機構」記載の手続に従って、検討・承認を受けることになります。利害関係者に該当する可能性がある者から投資対象不動産等を取得する場合は、各組織及び機関により以下の内容が特に重点的に検討されることになります。

ⅰ 投資委員会

・運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準との適合性

・利害関係者との取引に関する資産運用会社社内規則の遵守状況

ⅱ コンプライアンス委員会

・当該譲渡人の利害関係者該当性

・運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準との適合性

・投資対象不動産等の売買価格の適正性（売買価格が本投資法人から独立した第三者により作成された不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額以下であるか。）

・具体的に締結される契約の諸条件の適法性及び妥当性の確認

ⅲ 取締役会

・運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準との適合性

・利害関係者との取引に関する資産運用会社社内規則の遵守状況

ⅳ 投資法人役員会

・利害関係者からの投資対象不動産等取得の承認

（ニ）ＰＭ業務の委託の検討過程

ＰＭ業務を委託する場合、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　ｂ．投資法人の運用体制」記載の各組織及び機関により、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　ｃ．投資運用の意思決定機構」記載の手続に従って、検討・承認を受けることになります。利害関係者に該当する可能性がある者に対してＰＭ業務を委託する場合は、各組織及び機関により以下の内容が特に重点的に検討されることになります。

ⅰ 投資委員会

・運用ガイドラインに基づくＰＭ業者への委託基準との適合性

・利害関係者との取引に関する資産運用会社社内規則の遵守状況

ⅱ コンプライアンス委員会

・ＰＭ業者の利害関係者該当性

・ＰＭ業者を不当に優先していないこと及び本投資法人に不利な報酬内容になっていないこと

・具体的に締結される契約の諸条件の適法性及び妥当性の確認

・運用ガイドラインに基づくＰＭ業者への委託基準との適合性

・利害関係者との取引に関する資産運用会社社内規則の遵守状況

ⅲ 取締役会

・運用ガイドラインに基づくＰＭ業者への委託基準との適合性

・利害関係者との取引に関する資産運用会社社内規則の遵守状況

ⅳ 投資法人役員会

・利害関係者へのＰＭ業務委託の承認

３【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

ａ．投資主総会における議決権

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

ⅰ 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（但し、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、第106条）

ⅱ 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２項、第206条第１項）

ⅲ 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）

ⅳ 投資法人の解散（投信法第143条第３号）

ⅴ 規約の変更（投信法第140条）

ⅵ 合併契約の承認（投信法第149条の２第１項、第149条の７第１項、第149条の12第１項）

ⅶ その他投信法又は規約で定める事項（投信法第89条）

（ロ）投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

ⅰ 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、発行済投資口の３分の１以上を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第93条の２第１項、規約第12条第１項）。

ⅱ 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主１名を代理人として、議決権を行使することができます。この場合においては、投資主又は代理人は、投資主総会毎に代理権を証明する書面を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、第２項、規約第12条第２項）。

ⅲ 投資主総会に出席しない投資主は、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。）によって議決権を行使することができます（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）。

ⅳ 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使できる旨を定めることができます。電磁的方法による議決権の行使は、法令に定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令に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うものとします（投信法第92条の２第１項、規約第13条第２項）。

ⅴ 書面によって行使した議決権の数及び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、第92条の２第３項、規約第13条第３項）。

ⅵ 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）。

ⅶ 上記ⅵ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）。

ⅷ 本投資法人は、直前の決算日から３ヵ月以内に投資主総会が開催される場合には、当該決算日において投資主名簿に記載され又は記録されている投資主を、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とします（投信法第77条の３第２項、規約第15条第１項）。

ⅸ 上記ⅷにかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議により、法令に従い予め公告して、一定の日において投資主名簿に記載され又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を、その権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者とするものとします（投信法第77条の３第２項から第４項、会社法第124条第２項、第３項、規約第15条第２項）。

ｂ．その他の共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条第３項、第116条、第119条第３項、会社法第847条第１項、第３項、投信法施行規則第249条）

６ヵ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、書面又は電磁的方法をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴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、本投資法人のために訴えを提起することができます。

（ロ）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、①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、②決議の内容が規約に違反しているとき、又は③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なされたときには、決議の日から３ヵ月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。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。

（ハ）執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項）
６ヵ月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがあるときは、当該執行役員に対し、当該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。

（ニ）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、投資口の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、投資口の発行の効力が生じた日から６ヵ月以内に、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。

（ホ）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、合併の効力が生じた日から６ヵ月以内に、合併無効の訴えを提起することができます。

（ヘ）投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項、第305条第１項本文）
発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヵ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、①一定の事項を投資主総会の目的とするべきことを請求することができ、また、②投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を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。

（ト）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ヵ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、請求の後遅滞なく招集の手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、監督官庁の許可を得て、投資主総会を招集することができます。

（チ）検査役選任請求権（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項、投信法第110条）
発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヵ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、監督官庁に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、監督官庁に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

（リ）執行役員・監督役員の解任請求権（投信法第104条第１項、第３項、会社法第854条第１項第２号）
発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヵ月前から引き続き有する投資主は、執行役員、監督役員又は会計監査人の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、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。

（ヌ）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。

ｃ．分配金請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条第１項）

本投資法人の投資主は、規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の有する投資口の口数に応じて金銭の分配を受ける権利を有しています。
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）。

ｄ．残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）

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

ｅ．払戻請求権（規約第６条）

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨、規約が改正されましたが、かかる改正は、投資法人が自己投資口を取得することができる場合として、新たに、予め規約にその旨を定めた場合を追加する投信法の改正の施行日（平成26年12月１日施行予定）に効力を生じるものとされています。

ｆ．投資口の処分権（投信法第78条第１項から第３項）

投資主は、投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、振替機関等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。）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）。但し、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。）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。

ｇ．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、振替法第227条第２項）

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。

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）。但し、投資主は、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承継する者が存しないとき、又は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、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。

ｈ．帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の３第１項）

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。但し、この請求は、理由を明らかにしてしなければなりません。

ｉ．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。従って、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。）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。

ｊ．合併時における反対投資主の投資口買取請求権（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。

（２）投資法人債権者の権利

本投資法人の、発行済未償還投資法人債はありません。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

ａ．名称

平和不動産アセットマネジメント株式会社

ｂ．資本金の額

本書の日付現在　295,575,000円

ｃ．事業の内容

（イ）投資運用業
（ロ）特定投資運用行為に係る業務
（ハ）第二種金融商品取引業（注）
（ニ）投資助言・代理業（注）
（ホ）投資法人の設立企画人の業務
（ヘ）投資法人の一般事務受託者の業務
（ト）宅地建物取引業
（チ）不動産に関する投資顧問業務及び取引一任代理等の業務
（リ）その他前各号に附帯関連する一切の業務

（注）金商法に基づく登録を取得しておらず、第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業を行うには、金融商品取引業の変更登録が必要となります。

ｄ．会社の沿革

年月日	事項
平成12年３月24日	株式会社クレッシェンド設立
平成13年３月23日	宅地建物取引業者としての宅地建物取引業法第３条に基づく免許取得（東京都知事（1）第79529号）
平成13年５月24日	株式会社クレッシェンドからカナル投信株式会社に商号変更
平成13年７月３日	宅地建物取引業法第50条の２に基づく取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第８号）
平成13年７月24日	不動産投資顧問業登録規程第６条第３項に基づく総合不動産投資顧問業の登録取得（国土交通大臣総合－000011号）（注1）
平成13年９月14日	旧投信法第６条に基づく投資法人資産運用業の認可取得（内閣総理大臣第12号）
平成13年９月14日	旧投信法第34条の10第２項に基づく特定資産に係る投資に関する投資助言業務についての兼業届出（注2）
平成14年４月19日	社団法人投資信託協会（現一般社団法人投資信託協会）に入会
平成18年３月23日	宅地建物取引業者としての宅地建物取引業法第３条に基づく免許更新（東京都知事（2）第79529号）
平成19年９月30日	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）附則第159条に基づく金融商品取引業のみなし登録取得（関東財務局長（金商）第316号）
平成21年10月19日	平和不動産株式会社の完全子会社となる
平成22年７月１日	カナル投信株式会社から平和不動産アセットマネジメント株式会社（現商号）に商号変更
平成22年10月１日	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を吸収合併
平成23年３月23日	宅地建物取引業者としての宅地建物取引業法第３条に基づく免許更新（東京都知事（3）第79529号）

（注1）総合不動産投資顧問業については、登録未更新に伴い平成18年７月25日以降未登録となっています。
（注2）特定資産に係る投資に関する投資助言業務については、金商法上の投資助言・代理業の登録を取得していないため行っていません。

ｅ．株式の総数（本書の日付現在）

（イ）発行可能株式総数

16,440株

（ロ）発行済株式の総数

4,968株

ｆ．経理の概況

資産運用会社の経理の概況は、以下の通りです。

（イ）最近の事業年度における主な資産と負債の概況

	第14期 （平成25年３月31日現在）	第15期 （平成26年３月31日現在）
総資産（千円）	1,471,729	1,425,856
総負債（千円）	429,565	314,525
純資産（千円）	1,042,163	1,111,331

（ロ）最近の事業年度における損益の概況

	第14期 （自平成24年４月１日 至平成25年３月31日）	第15期 （自平成25年４月１日 至平成26年３月31日）
営業収益（千円）	841,693	928,306
経常利益（千円）	263,844	375,891
当期純利益（千円）	144,139	195,153

ｇ．その他

（イ）役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権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をもって選任します（会社法第329条、第341条、資産運用会社の定款（以下本項において「定款」といいます。）第17条第１項、第２項）。取締役の選任については、累積投票によりません（会社法第342条第１項、定款第17条第３項）。取締役の任期は、選任後２年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結のときまで、監査役の任期は、選任後４年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結のときまでです（会社法第332条、第336条、定款第18条第１項）。但し、増員により、又は任期満了前に退任した取締役の補欠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の満了すべきときまでとし、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べきときまでとします（会社法第332条第１項、第336条第１項、第３項、定款第18条第２項、第３項）。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ２週間以内に届け出ます（金商法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、金商業等府令第31条の定めるところにより、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）。

（ロ）定款の変更

資産運用会社の定款を変更するためには、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３分の２以上をもって行う決議が必要です（会社法第309条第２項第11号、第466条）。本書の日付現在において、資産運用会社の定款の変更は予定されていません。

（ハ）訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

（２）【運用体制】

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

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	発行済株式数に対する所有株式数の比率(%)
平和不動産株式会社	東京都中央区日本橋兜町１番10号	4,968	100.00
合計		4,968	100.00

（４）【役員の状況】

平成26年６月27日付で取締役（非常勤）板橋孝二及び監査役（非常勤）飯塚正が退任したことに伴い、同日付で新たに、岩崎範郎及び中尾友治が取締役（非常勤）に、谷口昌巳が監査役（非常勤）に就任しています。本書の日付現在における役員の状況は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
代表取締役 社長	市川　隆也	昭和51年４月 平成14年７月 平成19年４月 平成22年１月 平成22年４月	平和不動産株式会社入社 同社大阪支店長 同社ビルディング事業部長 同社総務部部長 カナル投信株式会社（現平和不動産アセットマネジメント株式会社）出向、代表取締役社長 同社転籍（現任）	－
常務取締役	山中　　智	昭和53年４月 平成13年５月 平成18年４月 平成19年１月 平成20年９月 平成22年５月 平成22年10月	住友生命保険相互会社入社 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向、取締役運営本部長 住友生命保険相互会社復帰、不動産部担当部長 株式会社ニューシティコーポレーション執行役員上席副社長 ラサールインベストメントアドバイザーズ株式会社代表取締役社長 カナル投信株式会社（現平和不動産アセットマネジメント株式会社）顧問 同社常務取締役（現任）	－
取締役 投資運用本部長兼不動産投資部長	平野　正則	平成３年４月 平成15年４月 平成19年４月 平成22年６月 平成23年６月 平成24年６月 平成25年６月 平成26年６月	平和不動産株式会社入社 同社ビルディング事業部課長 同社ビルディング事業部次長 同社賃貸事業本部ビル開発グループリーダー 同社賃貸事業本部ビルリーシンググループリーダー 同社総務企画本部企画財務グループ部長 平和不動産アセットマネジメント株式会社出向、取締役投資運用本部長兼不動産投資部長（現任） 平和不動産株式会社総務企画本部総務グループ付 同社企画総務部付（現任）	－
取締役 業務企画本部長	冨安　祐司	平成６年４月 平成19年４月 平成21年７月 平成21年10月 平成22年６月 平成22年10月 平成23年４月 平成23年６月 平成25年６月 平成26年６月	平和不動産株式会社入社 同社住宅開発第一部課長 同社資産開発部課長 同社総務部課長 カナル投信株式会社（現平和不動産アセットマネジメント株式会社）取締役（非常勤） 平和不動産株式会社総務本部企画財務グループ課長 平和不動産アセットマネジメント株式会社出向、社長補佐 平和不動産株式会社総務本部企画財務グループ次長 同社総務企画本部企画財務グループ次長 平和不動産アセットマネジメント株式会社取締役業務企画本部長（現任） 平和不動産株式会社総務企画本部総務グループ付 同社企画総務部付（現任）	－

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役（非常勤）	岩崎　範郎	昭和56年４月 平成16年６月 平成19年６月 平成19年８月 平成21年６月 平成25年１月 平成25年６月 平成26年６月	東京証券取引所入所 株式会社東京証券取引所総務部長 同社財務部長 株式会社東京証券取引所グループ財務部長 同社執行役財務部長 株式会社日本取引所グループ執行役財務部長 株式会社東京証券取引所執行役員 平和不動産株式会社常務執行役員（現任） 平和サービス株式会社取締役（非常勤）（現任） 平和ヘルスケア株式会社取締役（非常勤）（現任） 株式会社東京証券会館取締役（非常勤）（現任） 平和不動産アセットマネジメント株式会社取締役（非常勤）（現任）	－
取締役（非常勤）	中尾　友治	昭和62年４月 平成18年７月 平成21年６月 平成21年10月 平成23年８月 平成25年６月 平成26年６月	東京証券取引所入所 日本駐車場開発株式会社入社、管理本部長 株式会社ホリプロ社外監査役 日本駐車場開発株式会社取締役総務本部長 平和不動産株式会社入社、総務企画本部企画財務グループ部長 同社総務企画本部企画財務グループリーダー 同社執行役員企画総務部長（現任） 平和ヘルスケア株式会社取締役（非常勤）（現任） 平和不動産アセットマネジメント株式会社取締役（非常勤）（現任）	－
監査役（非常勤）	谷口　昌巳	昭和50年４月 平成15年４月 平成17年６月 平成19年４月 平成22年６月 平成23年６月 平成26年６月	平和不動産株式会社入社 同社総務部長 同社流通事業部長 同社執行役員流通事業部長 同社執行役員開発事業本部副本部長兼不動産開発グループリーダー 同社監査役（現任） 平和サービス株式会社監査役（非常勤）（現任） 平和ヘルスケア株式会社監査役（非常勤）（現任） 平和不動産アセットマネジメント株式会社監査役（非常勤）（現任）	－
監査役（非常勤）	松永　和夫	昭和53年４月 平成７年６月 平成10年11月 平成14年４月 平成19年６月 平成21年６月 平成23年６月 平成24年６月 平成26年６月	東京証券取引所入所 同所決済管理部課長 日本証券決済株式会社出向、証券管理部課長 証券決済制度改革推進センター出向 株式会社東京証券取引所復帰、決済管理部長 平和不動産株式会社出向、内部監査部長 同社転籍、内部監査グループリーダー 平和不動産アセットマネジメント株式会社監査役（非常勤）（現任） 平和不動産株式会社内部監査部長（現任）	－

（５）【事業の内容及び営業の概況】

ａ．事業の内容

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。

ｂ．営業の概況

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

ｃ．資産運用会社としての業務

（イ）規約並びに規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用資産の管理及び運用を行うこと

（ロ）本投資法人のために投資口の追加発行、資金の借入れ等を含む資金調達を行うこと

（ハ）運用資産を資産運用会社の資産を含む他の資産と合同せず、単独で管理及び運用すること

（ニ）運用資産の運用状況について、法令の定めるところに従い本投資法人に対して定期的に報告すること

（ホ）運用資産の年度運用計画を１年毎に年初に、及び期中運用計画（仮期中運用計画を含みます。）をその都度、本投資法人に対して提出すること

（ヘ）上記（ホ）に定めるもののほか、本投資法人から運用資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行うこと

ｄ．資本関係

本書の日付現在、資産運用会社は、本投資法人の投資口を3,334口保有しています。

２【その他の関係法人の概況】

Ａ　資産保管会社（投信法第208条第１項関係）

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

ａ．名称
みずほ信託銀行株式会社

ｂ．資本金の額
平成26年３月31日現在　247,369百万円

ｃ．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】

資産保管会社としての業務

ａ．本投資法人が保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類その他の書類の保管

ｂ．本投資法人名義の預金口座の入出金記録及び資金振替

ｃ．本投資法人名義の預金口座に係る印章の保管

ｄ．保管品に係る投信法に基づく法定帳簿の作成、保存

ｅ．その他ａ．からｄ．に付随する業務

（３）【資本関係】

該当事項はありません。

Ｂ　投資主名簿等管理人（投信法第117条第２号、第３号、第６号、投信法施行規則第169条第２項第１号、第３号関係）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

ａ．名称
みずほ信託銀行株式会社

ｂ．資本金の額
平成26年３月31日現在　247,369百万円

ｃ．事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

一般事務受託者としての業務

ａ．投資主名簿の作成、管理及び備置きに関する事務

ｂ．募集投資口の発行に関する事務

ｃ．投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書面の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務

ｄ．投信法第137条に定める分配金の計算及びその支払のための手続に関する事務

ｅ．分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払に関する事務

ｆ．投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務

ｇ．受託事務を処理するために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・保管に関する事務

ｈ．法令又は本契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務

ｉ．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

ｊ．総投資主通知等の受理に関する事務

ｋ．一般事務受託会社が管理する本投資法人の発行総口数及び振替機関より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合

ｌ．本投資法人の情報提供請求権（振替法第277条に定める請求をいいます。）の行使に係る取次ぎに関する事務

ｍ．振替機関からの個別投資主通知（振替法第228条第１項で準用する同法第154条第３項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務

ｎ．ａ．からｍ．に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付

ｏ．ａ．からｎ．に掲げる委託事務に付随する事務

ｐ．ａ．からｏ．に掲げる事務のほか、当事者間で協議の上定める事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

C　機関運営に関する一般事務受託者（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

ａ．名称

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

ｂ．資本金の額

平成26年３月31日現在　324,279百万円

ｃ．事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

一般事務受託者としての業務

ａ．本投資法人の投資主総会の運営に関する事務

ｂ．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。

D　会計事務等に関する一般事務受託者（投信法第117条第５号、第６号、投信法施行規則第169条第２項第６号、第７号関係）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

ａ．名称

税理士法人平成会計社

ｂ．資本金の額

該当事項はありません。

ｃ．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

一般事務受託者としての業務

ａ．投信法第211条第１項に規定される「帳簿書類」の作成（但し、該当する勘定がない場合を除きます。）に関する事項

ｂ．決算整理作業、「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」、「金銭の分配に係る計算書」及びその「附属明細書」の作成（四半期決算における作成業務を含みます。）に関する事項

ｃ．「償却資産申告書」、「事業所税申告書」、「勘定科目内訳書」、「法人税申告書」、「消費税申告書」及び「法人住民税事業税申告書」作成業務に関する事項

ｄ．委託業務に係る事項につき、その他法令上必要と認められる書類、資料等の作成補助等

（３）資本関係

該当事項はありません。

E　特別口座管理機関（投信法第117条第２号関係）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

ａ．名称

みずほ信託銀行株式会社

ｂ．資本金の額

平成26年３月31日現在　247,369百万円

ｃ．事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

一般事務受託者としての業務

ａ．振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置きに関する事務

ｂ．総投資主報告に関する事務

ｃ．新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務

ｄ．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振替機関に対する情報提供請求に関する事務

ｅ．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務

ｆ．特別口座の開設及び廃止に関する事務

ｇ．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振替機関への届出に関する事務

ｈ．特別口座の加入者本人及び登録投資口質権者のために開設された他の口座並びに本投資法人の口座への振替手続に関する事務

ｉ．振替法第133条第２項に定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事務

ｊ．加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務

ｋ．加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務

ｌ．ａ．からｋ．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又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じ。）による請求に関する事務

ｍ．ａ．からｌ．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務

ｎ．加入者等からの照会に対する応答に関する事務

ｏ．投資口の併合又は分割に関する事務

ｐ．ａ．からｏ．に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び当事者間で協議の上定める事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

Ｆ　特別口座管理機関（投信法第117条第２号関係）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

ａ．名称

三井住友信託銀行株式会社

ｂ．資本金の額

平成26年３月31日現在　342,037百万円

ｃ．事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

一般事務受託者としての業務

ａ．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

ｂ．総投資主報告に関する事項

ｃ．新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事項

ｄ．保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の保管振替機構に対する情報提供請求に関する事項

ｅ．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

ｆ．特別口座の開設及び廃止に関する事項

ｇ．加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への通知及び届出に関する事項

ｈ．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

ｉ．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

ｊ．加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項

ｋ．加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求（保管振替機構を通じて請求されるものを含みます。）に関する事項

ｌ．ａ．からｋ．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又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じ。）による請求に関する事項

ｍ．ａ．からｌ．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
ｎ．加入者等からの照会に対する応答に関する事項
ｏ．投資口の併合又は分割に関する事項
ｐ．ａ．からｏ．に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項及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。

Ｇ　特定関係法人（資産運用会社の親会社）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

ａ．名称
平和不動産株式会社
ｂ．資本金の額
平成26年３月31日現在　21,492百万円
ｃ．事業の内容
賃貸、不動産開発、住宅分譲　他

（２）関係業務の概要

関係業務の概要については、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（３）投資法人の仕組み　ｂ.本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称及び運営上の役割並びに関係業務の内容」をご参照下さい。

（３）資本関係

平成26年５月31日現在、本投資法人の投資口135,845口（発行済投資口総数の15.41%）を保有しています。

第５【投資法人の経理状況】

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。

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25期計算期間（平成25年12月１日から平成26年５月31日まで）の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けています。

連結財務諸表について

本投資法人には子会社がないため、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	第24期 （平成25年11月30日）	第25期 （平成26年５月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 5,286,986	5,408,327
信託現金及び信託預金	※1 4,761,420	5,715,432
営業未収入金	84,700	102,193
前払費用	271,954	268,841
未収消費税等	―	210,729
その他	282	1,334
貸倒引当金	△365	△466
流動資産合計	10,404,979	11,706,392
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 12,024,378	12,065,890
減価償却累計額	△2,603,502	△2,789,087
建物（純額）	9,420,875	9,276,802
構築物	※1 60,036	70,571
減価償却累計額	△26,828	△28,528
構築物（純額）	33,208	42,042
機械及び装置	※1 221,839	232,499
減価償却累計額	△101,729	△108,637
機械及び装置（純額）	120,109	123,861
工具、器具及び備品	※1 99,492	102,942
減価償却累計額	△49,368	△54,963
工具、器具及び備品（純額）	50,123	47,979
土地	※1 27,452,042	27,452,042
信託建物	※1 35,968,011	40,753,734
減価償却累計額	△4,990,404	△5,571,655
信託建物（純額）	30,977,606	35,182,079
信託構築物	※1 270,354	288,274
減価償却累計額	△39,882	△45,190
信託構築物（純額）	230,471	243,083
信託機械及び装置	※1 282,530	339,857
減価償却累計額	△96,956	△111,815
信託機械及び装置（純額）	185,574	228,042
信託工具、器具及び備品	※1 506,203	565,753
減価償却累計額	△276,350	△310,663
信託工具、器具及び備品（純額）	229,852	255,089
信託土地	※1 64,898,748	67,315,435
有形固定資産合計	133,598,613	140,166,458
無形固定資産		
借地権	※1 715,719	715,719
信託借地権	※1 843,410	3,315,665
その他	4,854	3,669
無形固定資産合計	1,563,984	4,035,055

（単位：千円）

	第24期 （平成25年11月30日）	第25期 （平成26年５月31日）
投資その他の資産		
投資有価証券	143,061	143,061
差入保証金	10,015	10,016
長期前払費用	536,194	498,724
デリバティブ債権	336,725	224,729
その他	172,544	185,322
投資その他の資産合計	1,198,541	1,061,854
固定資産合計	136,361,139	145,263,367
繰延資産		
投資口交付費	25,439	46,454
繰延資産合計	25,439	46,454
資産合計	146,791,558	157,016,215
負債の部		
流動負債		
営業未払金	466,920	336,028
1年内返済予定の長期借入金	※1 11,439,700	10,531,000
未払費用	610,711	650,449
未払法人税等	469	－
未払消費税等	78,051	－
前受金	711,426	807,945
その他	12,409	11,253
流動負債合計	13,319,687	12,336,678
固定負債		
長期借入金	※1 53,772,000	58,480,700
預り敷金及び保証金	951,629	948,709
信託預り敷金及び保証金	2,555,780	3,101,410
デリバティブ債務	―	32,812
固定負債合計	57,279,410	62,563,632
負債合計	70,599,098	74,900,310
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	64,652,643	70,527,819
剰余金		
出資剰余金	7,406,652	7,406,652
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,405,647	4,534,660
剰余金合計	11,812,299	11,941,312
投資主資本合計	76,464,942	82,469,131
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△272,482	△353,226
評価・換算差額等合計	△272,482	△353,226
純資産合計	※3 76,192,460	※3 82,115,904
負債純資産合計	146,791,558	157,016,215

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第24期 自　平成25年６月１日 至　平成25年11月30日	第25期 自　平成25年12月１日 至　平成26年５月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,248,363	※1 4,626,607
その他賃貸事業収入	※1 347,578	※1 424,889
不動産等売却益	※2 19,365	－
匿名組合分配金	－	8,103
営業収益合計	4,615,307	5,059,600
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,019,814	※1 2,267,121
資産運用報酬	422,108	452,301
資産保管手数料	19,617	19,635
一般事務委託手数料	42,881	42,372
役員報酬	8,006	8,006
会計監査人報酬	9,660	9,660
その他営業費用	89,722	92,083
営業費用合計	2,611,810	2,891,181
営業利益	2,003,496	2,168,419
営業外収益		
受取利息	668	756
未払分配金戻入	384	847
その他	1,742	2,470
営業外収益合計	2,794	4,074
営業外費用		
支払利息	514,750	514,004
融資関連費用	144,993	199,129
投資口交付費償却	6,856	11,834
その他	3,842	2,237
営業外費用合計	670,442	727,206
経常利益	1,335,849	1,445,287
税引前当期純利益	1,335,849	1,445,287
法人税、住民税及び事業税	604	605
法人税等合計	604	605
当期純利益	1,335,244	1,444,682
前期繰越利益	3,070,402	3,089,977
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,405,647	4,534,660

（３）【投資主資本等変動計算書】

第24期（自　平成25年６月１日　至　平成25年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			投資主資本合計
		出資剰余金	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
当期首残高	64,652,643	7,406,652	4,374,936	11,781,588	76,434,231
当期変動額					
剰余金の配当			△1,304,533	△1,304,533	△1,304,533
当期純利益			1,335,244	1,335,244	1,335,244
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	－	30,711	30,711	30,711
当期末残高	※1 64,652,643	7,406,652	4,405,647	11,812,299	76,464,942

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	44,990	44,990	76,479,221
当期変動額			
剰余金の配当			△1,304,533
当期純利益			1,335,244
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△317,472	△317,472	△317,472
当期変動額合計	△317,472	△317,472	△286,761
当期末残高	△272,482	△272,482	76,192,460

第25期（自　平成25年12月１日　至　平成26年５月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			投資主資本合計
		出資剰余金	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
当期首残高	64,652,643	7,406,652	4,405,647	11,812,299	76,464,942
当期変動額					
新投資口の発行	5,875,176				5,875,176
剰余金の配当			△1,315,669	△1,315,669	△1,315,669
当期純利益			1,444,682	1,444,682	1,444,682
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	5,875,176	－	129,013	129,013	6,004,189
当期末残高	※1 70,527,819	7,406,652	4,534,660	11,941,312	82,469,131

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△272,482	△272,482	76,192,460
当期変動額			
新投資口の発行			5,875,176
剰余金の配当			△1,315,669
当期純利益			1,444,682
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△80,744	△80,744	△80,744
当期変動額合計	△80,744	△80,744	5,923,444
当期末残高	△353,226	△353,226	82,115,904

（４）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

	第24期 自　平成25年６月１日 至　平成25年11月30日	第25期 自　平成25年12月１日 至　平成26年５月31日
Ⅰ　当期未処分利益	4,405,647,094	4,534,660,431
Ⅱ　分配金の額	1,315,669,338	1,472,016,490
（投資口１口当たり分配金の額）	(1,654)	(1,670)
Ⅲ　次期繰越利益	3,089,977,756	3,062,643,941
分配金の額の算出方法	規約第32条第１項に定める方針に基づき、分配金の額は当期未処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」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、当期純利益1,335,244,103円から不動産等売却益相当額19,365,791円を内部留保し、その残額のうち発行済投資口数795,447口の整数倍の最大値となる1,315,669,338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32条第２項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。	規約第32条第１項に定める方針に基づき、分配金の額は当期未処分利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」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、当期純利益1,444,682,675円に前期繰越利益から27,333,815円を充当し、1,472,016,490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32条第２項に定める利益を超えた金銭の分配は行っていません。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	第24期 自　平成25年６月１日 至　平成25年11月30日	第25期 自　平成25年12月１日 至　平成26年５月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,335,849	1,445,287
減価償却費	777,746	836,500
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△739	100
投資口交付費償却	6,856	11,834
受取利息	△668	△756
支払利息	514,750	514,004
営業未収入金の増減額（△は増加）	△8,758	△18,085
未収消費税等の増減額（△は増加）	75,882	△210,729
未払消費税等の増減額（△は減少）	78,051	△78,051
長期前払費用の増減額（△は増加）	70,022	35,740
営業未払金の増減額（△は減少）	△37,470	△69,447
未払費用の増減額（△は減少）	10,395	33,358
前受金の増減額（△は減少）	△25,497	96,519
預り金の増減額（△は減少）	△2,289	1,554
信託有形固定資産の売却による減少額	1,231,465	－
デリバティブ債権の増減額（△は増加）	△233,675	－
その他	△36,411	△9,101
小計	3,755,508	2,588,729
利息の受取額	668	756
利息の支払額	△489,125	△443,862
法人税等の支払額	△610	△1,461
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,266,441	2,144,162
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△81,347	△122,645
信託有形固定資産の取得による支出	△1,409,018	△7,349,333
無形固定資産の取得による支出	―	△2,472,255
預り敷金及び保証金の受入による収入	46,824	39,592
預り敷金及び保証金の返還による支出	△75,189	△49,576
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	67,926	670,940
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△165,115	△112,190
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の払戻による収入	165,115	112,190
信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出	△67,926	△670,940
投資有価証券の取得による支出	△143,061	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,661,793	△9,954,217
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	7,700,000	9,508,700
長期借入金の返済による支出	△7,427,000	△5,708,700
投資口の発行による収入	―	5,875,176
投資口交付費の支出	―	△32,849
分配金の支払額	△1,304,132	△1,315,668
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,031,132	8,326,657
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	573,515	516,602
現金及び現金同等物の期首残高	6,919,111	7,492,626
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,492,626	※1 8,009,229

（６）【注記表】

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

１．資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。
２．固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託不動産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下の通りです。 建物　２～64年 構築物　４～62年 機械及び装置　３～15年 工具、器具及び備品　２～18年 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。
３．繰延資産の処理方法	投資口交付費 ３年間で定額法により償却しています。
４．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、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
５．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当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等相当額については、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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、第24期は1,129千円で、第25期は2,107千円です。
６．ヘッジ会計の方法	①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引、金利キャップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき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。 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。但し、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であるものについては、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジの有効性の評価を省略しています。

７．不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の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。 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。 (1)　信託現金及び信託預金 (2)　信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 (3)　信託預り敷金及び保証金
８．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。
９．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 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、固定資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。

（表示方法の変更に関する注記）

（貸借対照表関係）

従来より繰延ヘッジ処理を行っていた金利キャップに加えて、当期より金利スワップについても繰延ヘッジ処理を実施しています。これに伴って、貸借対照表におけるデリバティブ取引残高のより明瞭な表示を意図して、従来、「流動資産」の「前払費用」及び「投資その他の資産」の「長期前払費用」に含めていたキャップ料を「デリバティブ債権」として表示することにしました。この表示方法の変更を反映させるため、前期の財務諸表の組替えを行っています。なお、この変更による損益計算書への影響はありません。

この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「前払費用」に表示していた127,097千円、「投資その他の資産」の「長期前払費用」に表示していた482,154千円、及び「流動負債」の「デリバティブ債務」に表示していた272,482千円は、「流動資産」の「その他」44千円及び「投資その他の資産」の「デリバティブ債権」336,725千円として組み替えられています。

（キャッシュ・フロー計算書関係）

貸借対照表における表示方法の変更に伴い、従来、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「長期前払費用の増減額」として計上されていた増減額のうちデリバティブ取引から発生した増減額については、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「デリバティブ債権の増減額」として表示することにしました。この表示方法の変更を反映させるため、前期の財務諸表の組替えを行っています。

この結果、前期のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「長期前払費用の増減額」に表示していた△233,675千円は、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「デリバティブ債権の増減額」の△233,675千円として組み替えられています。

（貸借対照表に関する注記）

※１．担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次の通りです。なお、平成25年12月18日付で担保権が解除されています。

	第24期 （平成25年11月30日）	第25期 （平成26年５月31日）
現金及び預金	829,860千円	－
信託現金及び信託預金	4,761,420千円	－
建物	9,420,875千円	－
信託建物	30,977,606千円	－
構築物	33,208千円	－
信託構築物	230,471千円	－
機械及び装置	120,109千円	－
信託機械及び装置	185,574千円	－
工具、器具及び備品	50,123千円	－
信託工具、器具及び備品	229,852千円	－
土地	27,452,042千円	－
信託土地	64,898,748千円	－
借地権	715,719千円	－
信託借地権	843,410千円	－
合　計	140,749,025千円	－

担保を付している債務は次の通りです。なお、平成25年12月18日付で担保権が解除されています。

	第24期 （平成25年11月30日）	第25期 （平成26年５月31日）
１年内返済予定の長期借入金	11,439,700千円	－
長期借入金	53,772,000千円	－
合　計	65,211,700千円	－

２．コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の３行とコミットメントライン契約を締結しています。

	第24期 （平成25年11月30日）	第25期 （平成26年５月31日）
コミットメントライン契約の総額	－	6,000,000千円
借入残高	－	－
差引	－	6,000,000千円

※３．投信法第67条第４項に定める最低純資産額

第24期 （平成25年11月30日）	第25期 （平成26年５月31日）
50,000千円	50,000千円

（損益計算書に関する注記）

※１．不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）

		第24期 自　平成25年６月１日 至　平成25年11月30日		第25期 自　平成25年12月１日 至　平成26年５月31日	
Ａ．	不動産賃貸事業収益				
	賃貸事業収入				
	賃料収入	3,797,313		4,080,707	
	共益費収入	451,049	4,248,363	545,899	4,626,607
	その他賃貸事業収入				
	駐車場収入	88,320		116,126	
	付帯収益	245,506		288,516	
	解約違約金収入	6,169		12,438	
	雑収入	7,581	347,578	7,808	424,889
	不動産賃貸事業収益合計		4,595,942		5,051,497
Ｂ．	不動産賃貸事業費用				
	賃貸事業費用				
	管理委託費	463,010		538,703	
	公租公課	326,822		337,175	
	水道光熱費	187,098		199,460	
	修繕費	174,985		190,316	
	保険料	4,526		5,029	
	信託報酬	46,401		46,481	
	減価償却費	777,746		836,500	
	その他賃貸事業費用	39,223		113,454	
	不動産賃貸事業費用合計		2,019,814		2,267,121
Ｃ．	不動産賃貸事業損益				
	（Ａ－Ｂ）		2,576,127		2,784,376

※２．不動産等売却損益の内訳（単位：千円）

第24期(自　平成25年６月１日　至　平成25年11月30日)

Re-50 ＨＦ南六条レジデンス

不動産等売却収入		245,400
不動産等売却原価	216,152	
その他売却費用	5,497	221,650
不動産等売却益		23,749

Re-51 ＨＦ天神南レジデンス

不動産等売却収入		680,000
不動産等売却原価	617,468	
その他売却費用	12,628	630,097
不動産等売却益		49,902

Re-71 ＨＦ南五条レジデンス

不動産等売却収入		350,400
不動産等売却原価	397,844	
その他売却費用	6,842	404,686
不動産等売却損		△54,286

第25期(自　平成25年12月１日　至　平成26年５月31日)

該当事項はありません。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

※１．発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数

	第24期 自　平成25年６月１日 至　平成25年11月30日	第25期 自　平成25年12月１日 至　平成26年５月31日
発行可能投資口の総口数	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口数	795,447口	881,447口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※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の金額との関係

	第24期 自　平成25年６月１日 至　平成25年11月30日	第25期 自　平成25年12月１日 至　平成26年５月31日
現金及び預金	5,286,986千円	5,408,327千円
信託現金及び信託預金	4,761,420千円	5,715,432千円
信託預り敷金及び保証金対応信託預金（注）	△2,555,780千円	△3,114,530千円
現金及び現金同等物	7,492,626千円	8,009,229千円

（注）テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

（リース取引に関する注記）

該当事項はありません。

（金融商品に関する注記）

１．金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、新たな投資対象不動産等の取得に当たっては、銀行借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。デリバティブ取引については、借入金の金利変動リスクのヘッジ等を目的として利用し、投機的な取引は行いません。余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権に投資することもできますが、積極的には投資を行っていません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に物件の取得又は既往の借入れのリファイナンスです。これらは満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が資金繰計画を作成することにより管理するとともに、手元資金の確保、借入れ・償還期限の分散化、借入先金融機関の多様化、コミットメント型タームローン契約の締結等により当該リスクを限定しています。変動金利の借入金は、金利の上昇リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引、金利キャップ取引）を利用し、当該リスクを限定しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定めた規程に従い、資産運用会社の助言に基づき行っており、また、デリバティブ取引の利用に当たっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価値がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。また、「２．金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

２．金融商品の時価等に関する事項

平成25年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（（注２）をご参照下さい。）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）現金及び預金	5,286,986	5,286,986	－
（２）信託現金及び信託預金	4,761,420	4,761,420	－
資産合計	10,048,407	10,048,407	－
（３）１年内返済予定の長期借入金	11,439,700	11,474,343	34,643
（４）長期借入金	53,772,000	54,153,397	381,397
負債合計	65,211,700	65,627,741	416,041
（５）デリバティブ取引＊	336,769	336,769	－

＊デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（　）で示しています。

平成26年５月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（（注２）をご参照下さい。）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）現金及び預金	5,408,327	5,408,327	－
（２）信託現金及び信託預金	5,715,432	5,715,432	－
資産合計	11,123,760	11,123,760	－
（３）１年内返済予定の長期借入金	10,531,000	10,531,000	－
（４）長期借入金	58,480,700	58,860,951	380,251
負債合計	69,011,700	69,391,951	380,251
（５）デリバティブ取引＊	192,503	192,503	－

＊デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（　）で示しています。

（注１）金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) １年内返済予定の長期借入金並びに(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	第24期 （平成25年11月30日）	第25期 （平成26年５月31日）
投資有価証券＊１	143,061	143,061
預り敷金及び保証金＊２	951,629	948,709
信託預り敷金及び保証金＊２	2,555,780	3,101,410
合計	3,650,472	4,193,181

＊１　投資有価証券に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

＊２　賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注３）金銭債権の決算日（平成25年11月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	5,286,986	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	4,761,420	－	－	－	－	－
合計	10,048,407	－	－	－	－	－

金銭債権の決算日（平成26年５月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	5,408,327	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	5,715,432	－	－	－	－	－
合計	11,123,760	－	－	－	－	－

（注４）長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成25年11月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
長期借入金	11,439,700	7,820,000	12,857,000	13,895,000	3,900,000	15,300,000
合計	11,439,700	7,820,000	12,857,000	13,895,000	3,900,000	15,300,000

長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成26年５月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
長期借入金	10,531,000	12,820,000	10,122,000	13,530,000	－	22,008,700
合計	10,531,000	12,820,000	10,122,000	13,530,000	－	22,008,700

（有価証券に関する注記）

第24期（平成25年11月30日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額143,061千円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

第25期（平成26年５月31日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額143,061千円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

（デリバティブ取引に関する注記）

①　ヘッジ会計が適用されていないもの

第24期（平成25年11月30日）

該当するものはありません。

第25期（平成26年５月31日）

該当するものはありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

第24期（平成25年11月30日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

（単位：千円）

	種類	主なヘッジ対象	契約額等	うち１年超	時価
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	長期借入金	40,234,000	34,457,000	336,769（*）
合計			40,234,000	34,457,000	336,769

（*）取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

第25期（平成26年５月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次の通りです。

（単位：千円）

	種類	主なヘッジ対象	契約額等	うち１年超	時価
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	5,730,000	5,730,000	△32,812（*）
	金利キャップ取引	長期借入金	40,234,000	33,957,000	225,316（*）
合計			45,964,000	39,687,000	192,503

（*）取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

（退職給付に関する注記）
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

（税効果会計に関する注記）
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

	第24期 （平成25年11月30日）	第25期 （平成26年５月31日）
繰延税金資産（流動）		
繰延ヘッジ損益	99,701千円	120,662千円
繰延税金資産（流動）小計	99,701千円	120,662千円
評価性引当金	△99,701千円	△120,662千円
繰延税金資産（流動）合計	－	－
繰延税金資産（流動）の純額	－	－
繰延税金資産（固定）		
合併時受入評価差額	2,841,365千円	2,825,624千円
合併時受入繰越欠損金	79,214千円	79,214千円
繰越欠損金	2,043,439千円	2,043,439千円
繰延税金資産（固定）小計	4,964,018千円	4,948,278千円
評価性引当金	△4,964,018千円	△4,948,278千円
繰延税金資産（固定）合計	－	－
繰延税金資産（固定）の純額	－	－

２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	第24期 （平成25年11月30日）	第25期 （平成26年５月31日）
法定実効税率	36.59%	36.59%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△27.14%	△35.42%
評価性引当金の増減	△9.45%	△1.17%
その他	0.05%	0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	0.04%

（持分法損益等に関する注記）
本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

（関連当事者との取引に関する注記）

１．親会社及び法人主要投資主等

第24期（自　平成25年６月１日　至　平成25年11月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容	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）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主（法人）	平和不動産株式会社	東京都中央区	21,492,822	不動産業	被所有 直接17.1% 間接 0.4%	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費	136,043（注１）	営業未払金	23,843（注１）
								売買仲介手数料	19,137（注１）	－	－

（注１）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

（注２）取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しています。

第25期（自　平成25年12月１日　至　平成26年５月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容	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）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主（法人）	平和不動産株式会社	東京都中央区	21,492,822	不動産業	被所有 直接15.4% 間接 0.4%	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費	196,166（注１、３）	営業未払金	38,303（注１）
								不動産信託受益権の購入	9,502,107（注４）	－	－

（注１）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。

（注２）取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しています。

（注３）上記金額のうち、平和不動産株式会社から建物管理委託料として以下の通り支払われています。

平和サービス株式会社　93,156千円

平和サービス株式会社以外の第三者　45,755千円

（注４）上記記載の不動産信託受益権の購入は、ＨＦ桜通ビルディング、日本橋浜町セントラルビルディング及び仙台グリーンプレイスに係るもので、取引金額には売買契約書等に記載された売買価格のほかに、売主との精算に係る固定資産税及び都市計画税相当額を含みますが、その他の取得に係る諸経費は含んでいません。

２．関連会社等

第24期（自　平成25年６月１日　至　平成25年11月30日）

該当事項はありません。

第25期（自　平成25年12月１日　至　平成26年５月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

第24期（自　平成25年６月１日　至　平成25年11月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容	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）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主（法人）が議決権の過半数を所有している会社（当該会社の子会社を含む。）	平和サービス株式会社（注１）	東京都中央区	134,000	不動産管理業	なし	なし	不動産管理業務の委託	管理委託費	5,617（注２）	営業未払金	1,130（注２）
								損害保険料	4,459（注２）	－	－
								修繕工事等	117,549（注２）	営業未払金	37,975（注２）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容	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）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主（法人）が議決権の過半数を所有している会社（当該会社の子会社を含む。）	平和不動産アセットマネジメント株式会社（注１）	東京都中央区	295,575	投資運用業	被所有 直接 0.4%	なし	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	434,388（注２、４）	未払費用	443,213（注２）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容	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）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主（法人）が議決権の過半数を所有している会社（当該会社の子会社を含む。）	株式会社東京証券会館（注１）	東京都中央区	3,200,000	不動産業	なし	なし	貸会議室の賃借	貸会議室代の支払	230（注２）	－	－

（注１）主要投資主（法人）である平和不動産が議決権の100%を直接保有しています。
（注２）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には含まれています。
（注３）取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しています。
（注４）資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬12,280千円が含まれています。

第25期（自　平成25年12月１日　至　平成26年５月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容	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）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主（法人）が議決権の過半数を所有している会社（当該会社の子会社を含む。）	平和サービス株式会社（注１）	東京都中央区	134,000	不動産管理業	なし	なし	不動産管理業務の委託	損害保険料	4,962（注２）	－	－
								修繕工事等	142,948（注２）	営業未払金	41,591（注２）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容	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）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主（法人）が議決権の過半数を所有している会社（当該会社の子会社を含む。）	平和不動産アセットマネジメント株式会社（注１）	東京都中央区	295,575	投資運用業	被所有 直接 0.4%	なし	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	497,426（注２、４）	未払費用	479,267（注２）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容	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）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主（法人）が議決権の過半数を所有している会社（当該会社の子会社を含む。）	株式会社東京証券会館（注１）	東京都中央区	3,200,000	不動産業	なし	なし	貸会議室の賃借	貸会議室代の支払	130（注２）	－	－

（注１）主要投資主（法人）である平和不動産が議決権の100%を直接保有しています。

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

（注３）取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しています。

（注４）資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬45,125千円が含まれています。

４．役員及び個人主要投資主等

第24期（自　平成25年６月１日　至　平成25年11月30日）

該当事項はありません。

第25期（自　平成25年12月１日　至　平成26年５月31日）

該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル、賃貸住宅等を保有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

（単位：千円）

用途			第24期 自　平成25年６月１日 至　平成25年11月30日	第25期 自　平成25年12月１日 至　平成26年５月31日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額			
		期首残高	135,608,002	135,157,744
		期中増減額	△450,258	9,040,099
		期末残高	135,157,744	144,197,843
	期末時価		130,493,000	142,602,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）期中増減額のうち、前期の主な増加額はＨＦ若松河田レジデンスの取得（1,220,458千円）によるものであり、主な減少額はＨＦ南六条レジデンス他２物件の売却（1,231,465千円）によるものです。当期の主な増加額はＨＦ桜通ビルディング他２物件の取得(9,552,745千円)によるものです。

（注３）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく金額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する賃貸損益については、前記（損益計算書に関する注記）をご参照下さい。

（セグメント情報等に関する注記）

〔セグメント情報〕

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一のセグメントであるため、記載を省略しています。

〔関連情報〕

第24期（自　平成25年６月１日　至　平成25年11月30日）

１．製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

２．地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客毎の情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

第25期（自　平成25年12月１日　至　平成26年５月31日）

１．製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

２．地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客毎の情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

（１口当たり情報に関する注記）

	第24期 （自　平成25年６月１日 至　平成25年11月30日）	第25期 （自　平成25年12月１日 至　平成26年５月31日）
１口当たり純資産額	95,785円	93,160円
１口当たり当期純利益金額	1,678円	1,653円

（注１）１口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を期中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２）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24期 （自　平成25年６月１日 至　平成25年11月30日）	第25期 （自　平成25年12月１日 至　平成26年５月31日）
当期純利益金額（千円）	1,335,244	1,444,682
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）	1,335,244	1,444,682
期中平均投資口数（口）	795,447	873,683

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

（１）株式

該当事項はありません。

（２）株式以外の有価証券

（単位：千円）

種類	銘柄	券面総額	帳簿価格	未収利息	前払経過利子	評価額	評価損益	備考
匿名組合出資持分	合同会社Ｈｅｒｂを営業者とする匿名組合出資持分	－	143,061	－	－	143,061	－	－
合　計		－	143,061	－	－	143,061	－	－

（注１）　評価額は、帳簿価額を記載しています。

（注２）　当該匿名組合出資持分にかかる運用対象資産は、以下のとおりです。

銘柄	運用対象資産	不動産の名称	所在地（住居表示）
合同会社Ｈｅｒｂを営業者とする匿名組合出資持分	信託受益権	台和上野ビル	東京都台東区上野5-6-10
	信託受益権	麹町ＨＦビル	東京都千代田区麹町3-2-4

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区分	種類	契約額等（注１）		時価（注２）
			うち１年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	5,730,000	5,730,000	△32,812
	金利キャップ取引	40,234,000	33,957,000	225,316
合計		45,964,000	39,687,000	192,503

（注１）金利スワップ取引及び金利キャップ取引の残高表示は、想定元本に基づいて表示しています。

（注２）取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

③　不動産等明細表のうち総括表

資産の種類		当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	当期末減価償却累計額（千円）	当期償却額（千円）	差引当期末残高（千円）	摘要
有形固定資産	建物	12,024,378	41,511	－	12,065,890	2,789,087	185,584	9,276,802	
	構築物	60,036	10,964	430	70,571	28,528	1,893	42,042	
	機械及び装置	221,839	10,660	－	232,499	108,637	6,908	123,861	
	工具、器具及び備品	99,492	3,450	－	102,942	54,963	5,594	47,979	
	土地	27,452,042	－	－	27,452,042	－	－	27,452,042	
	信託建物	35,968,011	4,785,983	260	40,753,734	5,571,655	581,395	35,182,079	(注2)
	信託構築物	270,354	17,919	－	288,274	45,190	5,307	243,083	(注2)
	信託機械及び装置	282,530	57,326	－	339,857	111,815	14,858	228,042	(注2)
	信託工具、器具及び備品	506,203	60,324	774	565,753	310,663	34,957	255,089	(注2)
	信託土地	64,898,748	2,416,686	－	67,315,435	－	－	67,315,435	(注2)
	小計	141,783,638	7,404,826	1,464	149,187,000	9,020,542	836,500	140,166,458	
無形固定資産	借地権	715,719	－	－	715,719	－	－	715,719	
	信託借地権	843,410	2,472,255	－	3,315,665	－	－	3,315,665	(注2)
	小計	1,559,130	2,472,255	－	4,031,385	－	－	4,031,385	
合計		143,342,768	9,877,081	1,464	153,218,385	9,020,542	836,500	144,197,843	

（注１）千円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）当期増減額の主要な内訳は以下のとおりです。

１．信託建物等の増加

物件名	金額
0f-30 ＨＦ桜通ビルディング	2,453,357千円
0f-31 日本橋浜町セントラルビルディング	455,008千円
0f-32 仙台グリーンプレイス	1,755,437千円
計	4,663,803千円

２．信託土地の増加

物件名	金額
0f-31 日本橋浜町セントラルビルディング	1,456,489千円
0f-32 仙台グリーンプレイス	960,196千円
計	2,416,686千円

３．信託借地権の増加

物件名	金額
0f-30 ＨＦ桜通ビルディング	2,472,255千円
計	2,472,255千円

④　その他特定資産の明細表
該当事項はありません。

⑤　投資法人債明細表
該当事項はありません。

⑥　借入金明細表

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）	返済期限	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社あおぞら銀行	623,700	－	623,700	－	1.80336	平成26年5月30日（注５）	（注７）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	313,000	－	313,000	－				
	株式会社三井住友銀行	631,700	－	631,700	－				
	みずほ信託銀行株式会社	1,786,700	－	1,786,700	－				
	三井住友信託銀行株式会社	928,600	－	928,600	－				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,425,000	－	1,425,000	－				
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	－	500,000	1.22107（注２）	平成26年10月31日（注４）		
	株式会社あおぞら銀行	500,000	－	－	500,000				
	みずほ信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	農林中央金庫	1,477,000	－	－	1,477,000				
	株式会社福岡銀行	985,000	－	－	985,000				
	オリックス銀行株式会社	800,000	－	－	800,000				
	株式会社損害保険ジャパン	469,000	－	－	469,000				
	オリックス銀行株式会社	－	480,000	－	480,000	1.16931（注２）	平成27年5月31日（注４）		
	株式会社三井住友銀行	－	760,000	－	760,000	0.79725	平成27年5月31日（注４）		
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	－	760,000	－	760,000				
	株式会社三井住友銀行	－	200,000	－	200,000	0.42505	平成27年5月31日（注４）		
	株式会社あおぞら銀行	－	200,000	－	200,000				
	株式会社りそな銀行	－	700,000	－	700,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	－	700,000	－	700,000				
	株式会社新生銀行	－	200,000	－	200,000				
	株式会社みずほ銀行	－	800,000	－	800,000				
	小計	11,439,700	4,800,000	5,708,700	10,531,000				
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	940,000	－	－	940,000	2.12093（注２）	平成27年10月31日（注６）	（注７）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	940,000	－	－	940,000				
	株式会社りそな銀行	940,000	－	－	940,000				
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	2.14200	平成28年５月31日（注４）		
	株式会社りそな銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	2,525,000	－	－	2,525,000	1.41931（注２）	平成28年10月31日（注４）		
	株式会社あおぞら銀行	2,500,000	－	－	2,500,000				
	株式会社りそな銀行	832,000	－	－	832,000				
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	1.26931（注２）	平成27年10月30日（注４）		
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,500,000	－	－	1,500,000				

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	5,130,000	－	－	5,130,000	1.89206	平成29年10月31日（注４）	（注７）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	オリックス銀行株式会社	480,000	－	480,000	－	1.16931（注２）	平成27年5月31日（注４）		
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.26931（注２）	平成28年5月31日（注４）		
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.41931（注２）	平成29年10月31日（注４）		
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	1,500,000	－	－	1,500,000				
	株式会社三井住友銀行	895,000	－	－	895,000	1.07731（注２）	平成29年5月31日（注４）		
	株式会社りそな銀行	915,000	－	－	915,000				
	株式会社新生銀行	485,000	－	－	485,000				
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.17731（注２）	平成30年5月31日（注４）		
	株式会社あおぞら銀行	900,000	－	－	900,000				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.31931（注２）	平成31年10月31日（注４）		
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社新生銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社三井住友銀行	760,000	－	760,000	－	0.79725	平成27年5月31日（注４）		
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	760,000	－	760,000	－				
	株式会社三井住友銀行	3,070,000	－	－	3,070,000	1.11931（注２）	平成32年３月31日（注４）		
	株式会社りそな銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	2,000,000	－	－	2,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	1,230,000	－	－	1,230,000	0.96998（注２）	平成32年10月30日（注４）		
	野村信託銀行株式会社	985,000	－	－	985,000	0.59931	平成29年５月31日（注４）		
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	985,000	－	－	985,000				
	株式会社三井住友銀行	900,000	－	－	900,000	0.96998	平成32年10月31日（注４）		
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	900,000	－	－	900,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,700,000	－	－	1,700,000				
	株式会社三井住友銀行	－	200,000	200,000	－	0.42505	平成27年5月31日（注４）		
	株式会社あおぞら銀行	－	200,000	200,000	－				
	株式会社りそな銀行	－	700,000	700,000	－				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	－	700,000	700,000	－				
	株式会社新生銀行	－	200,000	200,000	－				
	株式会社みずほ銀行	－	800,000	800,000	－				
	株式会社日本政策投資銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	1.46168	平成33年5月31日（注４）		

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)	返済期限	使途	摘要
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	－	1,786,700	－	1,786,700	0.84636	平成33年5月31日（注４）	（注７）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	－	928,600	－	928,600				
	株式会社三井住友銀行	－	631,700	－	631,700				
	株式会社あおぞら銀行	－	623,700	－	623,700				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	－	425,000	－	425,000				
	株式会社りそな銀行	－	313,000	－	313,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	0.84636	平成33年10月31日（注４）		
	小計	53,772,000	9,508,700	4,800,000	58,480,700				
合計		65,211,700	14,308,700	10,508,700	69,011,700				

（注１）平均利率は、期中の加重平均を記載しています。なお、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、平均利率にその効果を勘案して記載しています。

（注２）金利上昇リスクを回避する目的で金利キャップを購入しています。

（注３）長期借入金の貸借対照表日後５年以内における１年ごとの返済予定額は下記のとおりです。

（単位：千円）

	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
長期借入金	12,820,000	10,122,000	13,530,000	－

（注４）元本返済期限に一括返済する予定です。

（注５）最終の返済期限に返済しています。

（注６）約定返済分についてはすでに全額返済しており、残額である当期末残高を最終の返済期限に返済する予定です。

（注７）資金の使途は、いずれも不動産信託受益権若しくは不動産の取得資金又は有利子負債の借換資金です。

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成26年５月31日現在）

Ⅰ　資産総額	157,016,215,029円
Ⅱ　負債総額	74,900,310,176円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	82,115,904,853円
Ⅳ　発行済投資口数	881,447口
Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	93,160円

（注）１口当たり純資産額は、記載未満の桁数を切り捨てて表示しています。

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数	買戻し口数	発行済口数
第20期（平成23年６月１日～平成23年11月30日）	－	－	－	695,897口
第21期（平成23年12月１日～平成24年５月31日）	－	－	－	695,897口
第22期（平成24年６月１日～平成24年11月30日）	－	－	－	695,897口
第23期（平成24年12月１日～平成25年５月31日）	平成24年12月11日	(注2)90,500口	－	786,397口
	平成25年１月９日	(注3)9,050口	－	795,447口
第24期（平成25年６月１日～平成25年11月30日）	－	－	－	795,447口
第25期（平成25年12月１日～平成26年５月31日）	平成25年12月16日	(注4)81,900口	－	877,347口
	平成26年１月15日	(注5)4,100口	－	881,447口

（注1）本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

（注2）１口当たり発行価格54,600円（発行価額52,640円）にて、３個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

（注3）１口当たり発行価額52,640円にて、（注2）の公募による追加発行に伴い、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする新投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

（注4）１口当たり発行価格70,785円（発行価額68,316円）にて、３個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

（注5）１口当たり発行価額68,316円にて、（注4）の公募による追加発行に伴い、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする新投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書提出日までの間に以下の書類を関東財務局長に提出しました。

平成25年12月９日　有価証券届出書（一般募集）の訂正届出書
平成25年12月９日　有価証券届出書（第三者割当）の訂正届出書
平成26年２月27日　有価証券報告書　第24期（自平成25年６月１日　至平成25年11月30日）
平成26年４月25日　発行登録書

独立監査人の監査報告書

平成26年８月27日

平和不動産リート投資法人

役員会　御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	羽太　典明　印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	久野　佳樹　印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている平和不動産リート投資法人の平成25年12月１日から平成26年５月31日までの第25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。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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、平和不動産リート投資法人の平成26年５月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以　上

（注）１．上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
２．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。