

## 【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29年5月31日
【計算期間】	第22期（自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日）
【発行者名】	日本アコモデーションファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 池田 孝
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
【事務連絡者氏名】	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント 取締役財務本部長 野原 聡史
【連絡場所】	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
【電話番号】	03-3246-3677
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【ファンド情報】

### 第1【ファンドの状況】

#### 1【投資法人の概況】

##### (1)【主要な経営指標等の推移】

###### ① 主要な経営指標等の推移

期	単位	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月		平成24年 8月	平成25年 2月	平成25年 8月	平成26年 2月	平成26年 8月
営業収益	百万円	8,103	8,082	9,002	9,241	10,152
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(8,018)	(8,078)	(8,997)	(9,241)	(10,152)
営業費用	百万円	4,469	4,426	5,037	5,060	5,847
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(3,665)	(3,604)	(4,129)	(4,128)	(4,789)
営業利益	百万円	3,634	3,655	3,964	4,181	4,304
経常利益	百万円	2,856	2,900	3,165	3,435	3,541
当期純利益	百万円	2,855	2,899	3,164	3,434	3,540
総資産額	百万円	237,854	245,982	273,872	277,125	292,317
純資産額	百万円	106,090	106,204	128,921	129,191	129,296
出資総額	百万円	103,235	103,235	125,686	125,686	125,686
発行済投資口の総口数	口	194,711	194,711	230,711	230,711	461,422
1口当たり純資産額 (注2)	円	544,863	545,447	279,400	279,985	280,214
分配総額	百万円	2,785	2,899	3,164	3,434	3,540
1口当たり当期純利益 (注2) (注3)	円	14,665	14,890	6,866	7,443	7,672
1口当たり分配金額	円	14,306	14,890	13,717	14,888	7,672
(うち1口当たり利益分配金)	円	(14,306)	(14,890)	(13,717)	(14,888)	(7,672)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本利益率 (注4)	%	2.7	2.7	2.7	2.7	2.7
期末自己資本比率 (注5)	%	44.6	43.2	47.1	46.6	44.2
(対前期比増減)		(△0.1)	(△1.4)	(+3.9)	(△0.5)	(△2.4)
[その他参考情報]						
投資物件数	件	88	90	105	108	112
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	377,342.44	392,366.06	431,664.02	437,645.07	468,458.28
期末稼働率	%	95.8	96.4	95.6	97.0	95.5

期		第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月	単位	平成27年 2月	平成27年 8月	平成28年 2月	平成28年 8月	平成29年 2月
営業収益	百万円	10,129	10,435	10,433	10,621	10,650
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(10,129)	(10,435)	(10,433)	(10,621)	(10,592)
営業費用	百万円	5,754	6,062	5,901	6,053	5,932
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(4,680)	(4,954)	(4,784)	(4,942)	(4,794)
営業利益	百万円	4,374	4,372	4,531	4,567	4,717
経常利益	百万円	3,685	3,725	3,894	3,940	4,139
当期純利益	百万円	3,684	3,725	3,893	3,939	4,138
総資産額	百万円	290,463	295,644	293,684	295,463	293,446
純資産額	百万円	129,441	139,398	139,567	139,612	139,812
出資総額	百万円	125,686	135,603	135,603	135,603	135,603
発行済投資口の総口数	口	461,422	484,522	484,522	484,522	484,522
1口当たり純資産額 (注2)	円	280,526	287,703	288,051	288,145	288,557
分配総額	百万円	3,683	3,725	3,893	3,939	4,083
1口当たり当期純利益 (注2) (注3)	円	7,984	7,692	8,035	8,130	8,541
1口当たり分配金額	円	7,984	7,688	8,036	8,130	8,428
(うち1口当たり利益分配金)	円	(7,984)	(7,688)	(8,036)	(8,130)	(8,428)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本利益率 (注4)	%	2.8	2.8	2.8	2.8	3.0
期末自己資本比率 (注5)	%	44.6	47.2	47.5	47.3	47.6
(対前期比増減)		(+0.3)	(+2.6)	(+0.4)	(△0.3)	(+0.4)
[その他参考情報]						
投資物件数	件	112	116	116	119	118
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	468,458.28	476,444.82	476,444.82	480,708.77	479,614.49
期末稼働率	%	96.6	96.2	97.0	96.5	97.5

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含みません。

(注2) 平成26年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を行いました。「1口当たり純資産額」及び「1口当たり当期純利益」は、第15期の期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 「1口当たり当期純利益」は、「当期純利益」を期中平均投資口数で除することにより算定しています。算定上の基礎となる各期における期中平均投資口数は次のとおりです。

第13期194,711口、第14期194,711口、第15期460,879口、第16期461,422口、第17期461,422口、第18期461,422口、第19期484,264口、第20期484,522口、第21期484,522口、第22期484,522口

(注4) 「自己資本利益率」は、以下の式を用い算出しています。

「自己資本利益率」(純資産当期純利益率) = 当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100

(注5) 「期末自己資本比率」は、以下の式を用い算出しています。

「期末自己資本比率」 = 期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100

## ② 当期の資産の運用の経過

### (イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年10月12日に設立され、平成18年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3226）した「賃貸住宅」を主たる投資対象とするJ-REITです。

上場時における本投資法人の運用資産は、27物件・総戸数2,761戸・取得総額1,013億円でしたが、その後、規約に定める資産運用の基本方針（投資主価値の最大化を目的とし、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指す）のもと、追加的に物件を取得し、当期末現在の運用資産は、118物件・総戸数11,709戸・取得総額2,974億円となっています。

### (ロ) 投資環境と運用実績

#### a. 投資環境

当期における日本経済は、個人消費に足踏みが見られたものの、企業収益や雇用情勢の改善等もあり、緩やかな回復基調が続きました。日本経済の先行きについては、雇用・所得環境の改善が続かなかで、各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待されます。一方で、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

J-REIT市場については、当期には新たに3つの投資法人が上場し、既上場投資法人の公募増資も活発に行われました。東証REIT指数は、当期初から下落傾向が続いたのち、米国大統領選挙を境に上昇に転じたものの、年明けからは軟調な推移となり、当期末（平成29年2月28日）は1,817.36ポイントとなりました。

賃貸住宅市場においては、J-REITが保有する賃貸住宅は引き続き高稼働を維持しており、その賃料についても緩やかな改善傾向が続いています。また、本投資法人が保有する「賃貸住宅」の9割弱を占める東京23区、及び地方中核政令指定都市の中心部においては、他地域からの人口流入の継続、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等により、安定的な需要が見込まれる一方、本投資法人が投資対象とするような優良な賃貸住宅の供給は限定的であるなど、当面、需給環境は良好な状況が継続するものと思われま

す。

不動産売買市場については、物件取得競争の過熱した状況が続いており、優良な賃貸不動産の売買価格が高止まりするなど、厳しい取得環境が継続しております。

#### b. 資産の取得及び売却

当期は資産の新規取得は行っておりません。

平成28年12月に、パークアクセス渋谷（平成18年8月取得・取得価格12億円）を売却（売却価格12億円）しました。

#### c. 本投資法人の保有する資産の管理運営

本投資法人のポートフォリオにおける「賃貸住宅」では、三井不動産レジデンシャルリース株式会社をプロパティ・マネジメント会社に選定しており、同社と資産運用会社が協働し、地域特性や個別物件の特徴を踏まえた効果的な管理運営を目指し、保有資産の運用を行ってきました。その一環として、プロパティ・マネジメント会社によるポートフォリオマネジメントシステムを用いた迅速な管理運営業務、個別物件の状況に応じたテナント募集活動、運用経費削減等の効率化及び入居者アンケート調査の結果等を踏まえた“アコモデート（便宜をはかる）”な入居者サービス施策の実施に努めてきました。

ポートフォリオの競争力維持・向上については、築年数の経過に応じた適切な更新工事や本投資法人の基幹物件である大川端賃貸棟でのバリューアップ工事等を資産運用会社において計画し、適宜実施しています。また、継続的なコスト削減への取り組みに加え、環境面に配慮した省エネ設備等の導入も順次実施しています。

当期においては、大川端賃貸棟の共用部及び専有部についてリノベーション工事を実施しました。その他の物件についても、電子ブレーカー導入による契約容量の見直しや共用部照明のLED化工事等を計画・実施しました。

#### (ハ) 資金調達概要

リスク要因やマーケット動向を注視しながら、中長期的な安定した分配金の確保等に配慮した保守的なオペレーションを行うという基本方針のもと、当期は、市場動向及び金利水準に留意しながら、調達先の分散・返済期限の分散・長期固定金利による調達を進めるとともに、借入金のうち20億円を返済しました。その結果、期末における総有利子負債は1,470億円、長期負債比率は95.9%、長期固定負債比率は94.9%、総資産有利子負債比率（LTV）は50.1%、長期有利子負債の平均残存年数は4.2年、借入先金融機関数は22社、期末時点の加重平均レートは0.76%となりました。

また、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、借入極度額総額100億円のコミットメントラインを設定しています。

投資法人債による資金調達については、平成27年7月に公募投資法人債の発行枠の設定に関する発行登録書を提出しており、当期末における発行可能額は1,000億円となっています。

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	平成27年7月18日から平成29年7月17日まで
資金使途	特定資産（投信法第2条第1項に定められています。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

当期末において本投資法人が取得している発行体格付け（発行体の将来の信用力に関する各信用格付業者の意見）は以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付け
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付け	AA- （格付けの方向性：安定的）
S&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社（S&P）（注）	長期会社格付け 短期会社格付け	A+ （アウトルック：安定的） A-1
ムーディーズ・ジャパン株式会社（Moody's）	発行体格付け	A3 （格付けの見通し：ポジティブ）

（注）スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社は、平成29年4月1日付で商号をS&Pグローバル・レーティング・ジャパン株式会社に変更しています。

#### (ニ) 業績及び分配概要

上記内容による運用の結果、当期は、営業収益10,650百万円、営業利益4,717百万円、経常利益4,139百万円となり、当期純利益は4,138百万円となりました。なお、パークアクシス渋谷の譲渡益の一部については、圧縮積立金として内部留保することとしました。また、本投資法人の定める分配方針（規約第34条）に従い、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額55百万円を控除した残額4,083百万円の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を8,428円としました。

### ③ 次期の見通し

#### (イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、「アコモデーション資産への投資」と「三井不動産グループの活用」により、投資主価値の最大化を目指すことを目的とし、東京23区に所在する「賃貸住宅」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さらなる投資主価値の増大を目指します。

#### a. 新規物件取得（外部成長）

三井不動産グループとのパイプラインの活用、及び資産運用会社独自の情報ルート強化により、優良物件情報の早期入手に努めます。基本戦略として、三井不動産グループが開発したパークアクシスシリーズの取得を中心とし、三井不動産グループ以外の他社が開発したパークキューブシリーズを加え、安定的なポートフォリオの拡大を目指します。その上で、高稼働率を見込めるシングル及びコンパクトタイプ住戸を中心に、東京23区及びその他東京圏におけるポートフォリオの充実、地方主要都市における厳選取得を個別戦略とし、中長期的に競争優位性を有すると思われる物件を着実に取得するよう努めます。さらに、物件取得機会確保等の観点から、不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資検討（優先交渉権獲得を含む）も行うこととします。

投資戦略の中心は「賃貸住宅」の継続的な取得と安定的な運用ですが、資産規模の拡大によって堅固な収益基盤を実現していること、「賃貸住宅」以外のアコモデーション資産の投資市場の成熟度や市場規模が増してきたことから、「寮・社宅」、「サービスアパートメント」、「シニア住宅」及び「宿泊施設」（以下、総称して「ホスピタリティ施設」といいます。）については引き続き取得を検討していきます。「ホスピタリティ施設」のポートフォリオに占める割合は、当面の上限につき10%（取得価格ベース）を目途として運用します（当期末におけるポートフォリオに占める「ホスピタリティ施設」の比率は3.9%となっています。）。

また、物件取得にあたっては、物件に係るリスク回避のため引き続き質の高いデュー・ディリジェンスを行うよう努めていきます。

#### b. 賃貸管理・運営（内部成長）

賃貸収益の中長期的な極大化を目標とし、個別物件の特性に応じたリーシング戦略の策定・実施により、賃料水準及び稼働率の維持・向上を目指します。また、建物管理仕様及び管理運営コストの妥当性の再検証を適宜行い、プロパティ・マネジメント会社へ一括して発注するメリットの活用等の合理的な手法によるコスト削減に努めます。また、大川端賃貸棟をはじめとして戦略的なリノベーションを実施することで、市場競争力の維持・向上を目指します。

さらに、三井不動産グループと共同し、本投資法人の主たる運用資産である「パークアクシス」ブランドの浸透に注力する等、賃貸住宅マーケットにおける一層の知名度向上及びブランド力の確立を目指します。

#### c. 財務戦略

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、借入金については引き続き長期固定金利での調達に重点をおきます。また、LTVの上限については、資産運用ガイドラインにおいて60%を目途と定めていますが、外部成長過程における当面の上限水準として55%を目安としています。

物件取得等の資金需要及び財務状況に応じて、市場動向並びに分配金水準等に留意しながら、募集投資口の発行を検討します。なお、投資法人債の発行については、発行登録が行われた発行可能額の範囲内で市場動向に応じて適宜検討を行います。

#### d. コンプライアンス

投資主をはじめステークホルダーの信頼に応えるべく、引き続き法令遵守に努め、なお一層コーポレートガバナンスを強化するよう取り組みます。

#### (ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

以下の資産に係る売買契約を平成29年3月30日に締結し、平成29年4月27日に取得しました。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

パークアクセス東高円寺

取得価格	: 2,300百万円
鑑定評価額	: 2,310百万円 (価格時点 平成29年2月28日)
特定資産の種類	: 不動産
所在地 (住居表示)	: 東京都杉並区堀ノ内三丁目50番1号
竣工年月日	: 平成27年2月27日
構造/階数	: 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
賃貸可能戸数	: 85戸
賃貸可能面積	: 2,679.96㎡
取得先	: 三井不動産レジデンシャル株式会社

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期的な観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、本投資法人に属する資産の運用を行うことを基本方針としています（規約第26条第1項）。

本投資法人は、その資産の運用を本資産運用会社に全て委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で平成17年10月13日に締結された資産運用委託契約（その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用及び管理に係る方針につき、その社内規程として資産運用ガイドライン（以下「資産運用ガイドライン」といいます。）を制定しています。

資産運用ガイドラインは、本投資法人の運用の基本方針である、中長期的な観点からの安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長という理念の下に制定された本資産運用会社の社内規程であり、将来においてその時点での投資環境の外的変化や本投資法人の運用資産の状況に応じ、適宜変更されることがあります。

② 投資法人の特色

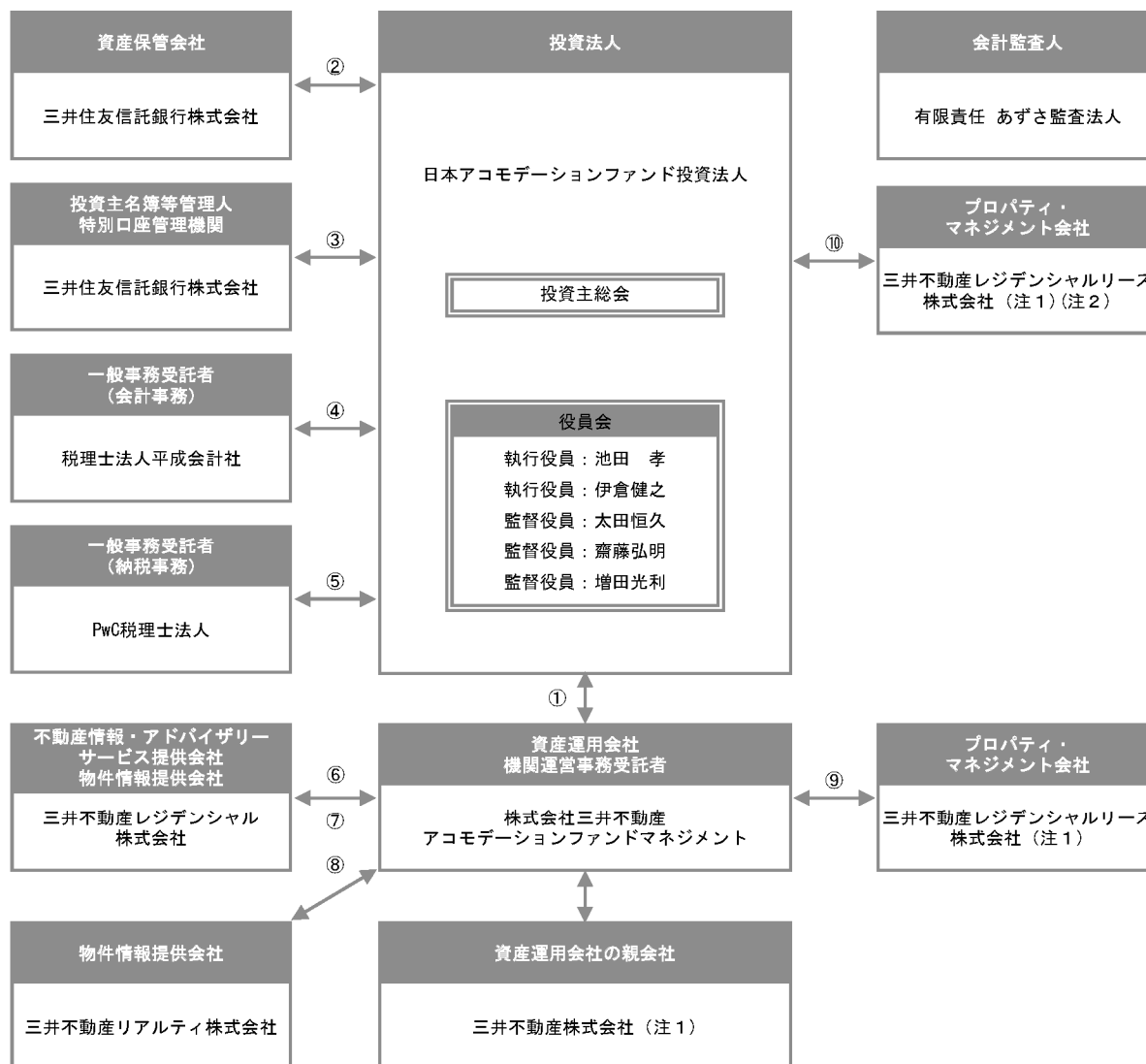
本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として不動産等資産（特定資産（投信法に掲げるものをいいます。以下同じです。）のうち、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。以下同じです。）のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的とします（規約第2条及び第26条第2項）。

本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第5条第1項）。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（以下「金商法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社に全て委託してこれを行います。



(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組み



(注1) 本投資法人の特定関係法人（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項に定める特定関係法人をいいます。以下同じです。）は、三井不動産株式会社及び三井不動産レジデンシャルリース株式会社です。

(注2) 本投資法人が信託受益権を保有する場合には、契約当事者は信託受託者と三井不動産レジデンシャルリース株式会社となります。

番号	契約名等
①	資産運用委託契約及び一般事務委託契約（機関の運営）
②	資産保管業務委託契約
③	投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約
④	一般事務委託契約（会計事務等）
⑤	一般事務委託契約（納税事務等）
⑥	不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約
⑦	不動産情報提供に関する契約
⑧	不動産仲介情報提供等に関する覚書
⑨	プロパティ・マネジメント業務に関する基本合意書
⑩	マスターリース契約及び管理委託契約

② 本投資法人並びに本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	日本アコモデーションファンド投資法人	規約に基づき、中長期的な観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指して運用を行います。
資産運用会社／ 一般事務受託者	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	<p>本投資法人との間で平成17年10月13日付にて締結した資産運用委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、金商法上の金融商品取引業者（金商法第28条第4項）として、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います。本資産運用会社に委託された業務は、本投資法人に関する、①運用資産の運用に係る業務、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③運用資産の状況等についての本投資法人への報告業務、④運用資産に係る運用計画の策定業務、及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①ないし④に付随し又は関連する業務です。</p> <p>また、本投資法人との間で平成18年3月1日付にて締結した一般事務委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条。以下同じです。）として、①役員会の運営に関する業務、②投資主総会の運営に関する業務（本投資法人と投資主名簿等管理人の間で締結される事務委託契約（投資主名簿等管理人委託契約）に基づき投資主名簿等管理人に委託される業務を除きます。）、並びに③上記①及び②に準ずる業務又は付随する業務を行います。</p>
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成17年10月13日付にて締結した資産保管業務委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、①本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類等その他の書類等の保管、②預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、③法定帳簿等の作成事務、④上記に関して必要となる配送及び輸送事務、⑤本投資法人の印鑑の保管事務、並びに⑥その他上記①ないし⑤に準ずる業務又は付随する業務を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
一般事務受託者	税理士法人 平成会計社	本投資法人との間で平成17年10月13日付にて締結した会計事務等に関する業務委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①計算に関する業務、②会計帳簿の作成に関する業務、③納税に関する事務の補助業務、及び④その他上記①ないし③の業務に関連し又は付随する業務を行います。
一般事務受託者	PwC税理士法人	本投資法人との間で平成17年10月13日付にて締結した納税事務等に関する一般事務委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①本投資法人の法人税申告書、地方税申告書及び消費税申告書の作成及び申告に関する業務、②その他法令上必要と認められる書類・資料等の作成等に係る業務を行います。
投資主名簿等 管理人／特別口座 管理機関	三井住友信託銀行 株式会社	<p>本投資法人との間で平成20年12月30日付にて締結した投資主名簿等管理人委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項、②投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事項、③投資主等の氏名、住所の登録に関する事項、④投資主等の提出する届出の受理に関する事項、⑤投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事項、⑥金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続きに関する事項、⑦分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項、⑧投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項、⑨委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類（以下「使用済書類」といいます。）及び未達郵便物の整理保管に関する事項、⑩募集投資口の発行に関する事項、⑪投資口の併合又は分割に関する事項、⑫投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事項（①ないし⑪の事項に関連するものに限ります。）、⑬法令又は投資主名簿等管理人委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項、⑭その他振替機関との情報の授受に関する事項、⑮行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。以下「マイナンバー法」といいます。）に係る次に掲げる個人番号関係事務等（イ）支払調書等の作成対象となる投資主等の個人番号及び法人番号（以下「個人番号等」といいます。）について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務（ロ）投資主等に係る個人番号等の収集に関する事務（ハ）投資主等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務（ニ）行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務（ホ）その他、マイナンバー法に基づく上記（イ）ないし（ニ）に付随する事務⑯上記①ないし⑮に掲げる事項のほか、本投資法人及び一般事務受託者が協議のうえ定める事項を行います。</p> <p>また、本投資法人との間で平成20年12月30日付にて締結した特別口座の管理に関する契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の一般事務受託者として、振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成及び備置その他の振替口座簿に関する事項を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
特定関係法人 (本資産運用会社の親会社及び本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第1号の取引を行い、又は行った法人)	三井不動産株式会社	a. 本資産運用会社に100%出資する会社(親会社)です。 b. 本投資法人の保有資産の一部の前所有者です(第22期(平成29年2月期)の末日から過去三年間において、本投資法人との間における不動産の譲渡の取引を行っており、かかる取引の対価として本投資法人が三井不動産株式会社(以下「三井不動産」といいます。)に支払った金額の合計額は、当該期間において本投資法人が不動産の取得又は譲渡の対価として支払い及び受領した金額の合計額の20%以上に該当します)。 c. その他、本投資法人の保有資産に関連する付随的契約を締結しています。
プロパティ・マネジメント会社 特定関係法人 (本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第3号及び第4号の取引を行い、又は行った法人)	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	a. 三井不動産レジデンシャルリース株式会社(以下「三井不動産レジデンシャルリース」といいます。)は、本資産運用会社との間で平成18年3月31日付にて締結したプロパティ・マネジメント業務に関する基本合意書(その後の変更合意を含みます。)に基づき、原則として、本投資法人の運用資産である不動産(信託受益権にかかる不動産を含みます。)の賃借人となり、運営に必要なプロパティ・マネジメント業務を行います。詳細は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 「賃貸住宅」の成長戦略 (ロ) 内部成長 b. 三井不動産グループのノウハウを活かした管理・運営」をご参照ください。 b. 本投資法人の運用資産の賃借人です(第22期(平成29年2月期)の末日から過去三年間において本投資法人及び信託受託者と不動産貸借の取引を行っており、かかる取引の対価として本投資法人及び信託受託者が受領した金額の合計額の一営業期間当たりの平均額は、前営業期間における本投資法人の営業収益の合計額の20%以上に該当します)。 c. その他、本投資法人の保有資産に関連する付随的契約を締結しています。

③ 上記以外の主な関係者の役割、名称及び業務の概要

役割	名称	業務の概要
不動産情報・アドバイザーサービス提供会社/ 物件情報提供会社	三井不動産レジデンシャル株式会社	a. 三井不動産レジデンシャル株式会社(以下「三井不動産レジデンシャル」といいます。)は、本資産運用会社との間の平成18年2月23日付不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約(その後の変更契約等を含みます。)(以下「不動産情報・アドバイザーサービス提供契約」といいます。)に基づき、本資産運用会社に対し不動産売却情報の提供、不動産運用情報の提供等を行います。詳細は、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 「賃貸住宅」の成長戦略 (イ) 外部成長」をご参照ください。 b. 三井不動産レジデンシャルは、本資産運用会社との間で平成19年9月26日付にて締結した不動産情報提供に関する契約(その後の変更契約を含みます。)に基づき、三井不動産レジデンシャルが保有し、又は開発中の不動産等の中で、本投資法人の資産運用に係る資産運用ガイドラインの投資基準に合致すると判断される不動産等につき、情報提供の支障がないと同社が判断した不動産等について、本資産運用会社からの要請に応じ本資産運用会社に対し一定の売却情報の提供等を行います。
物件情報提供会社	三井不動産リアルティ株式会社	三井不動産リアルティ株式会社(以下「三井不動産リアルティ」といいます。)は、本資産運用会社との間で平成18年3月31日付にて締結した不動産仲介情報提供等に関する覚書(その後の変更覚書を含みます。)(以下「物件情報提供に関する覚書」といいます。)に基づき、本資産運用会社に対し不動産仲介情報の提供等を行います。

#### (4) 【投資法人の機構】

##### ① 投資法人の統治に関する事項

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（但し、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第16条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会、執行役員2名、監督役員3名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会に加えて、会計監査人により構成されています。本投資法人の会計監査人は有限責任 あずさ監査法人です。

##### (イ) 投資主総会

a. 本投資法人の投資主総会は、東京都23区内において開催されます（規約第9条第2項）。

b. 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おいて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び議決方法については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主の権利」をご参照ください。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されます（規約第11条第1項）が、規約の変更（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）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、その議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません。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。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められている（規約第7章）ため、かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。

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

##### (ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

a. 執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。但し、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督するものとされています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）他、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。

b. 役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員たる執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行われます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第21条第1項）。

c. 投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に加わることができないことが定められています。

(ハ) 会計監査人

- a. 会計監査人は、投資主総会の決議によって選任されます。但し、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる会計監査人はこの限りではありません（投信法第96条、第72条）。
- b. 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て不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の3第1項等）。
- c. 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条、規約第24条第1項及び第2項）。

② 本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

本資産運用会社より、投資委員会及びコンプライアンス委員会において決議・承認された事項の報告を受ける等、資産運用に関する監督を行っています。

また、本資産運用会社にて実施された内部監査について、内部監査の責任者であるチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）が役員会に出席して、その結果の報告を行っています。

一般事務受託者及び資産保管会社に対しては、必要に応じその業務状況等に関する調査を行い、その結果を役員会に報告する体制としています。

③ 投資法人の運用体制

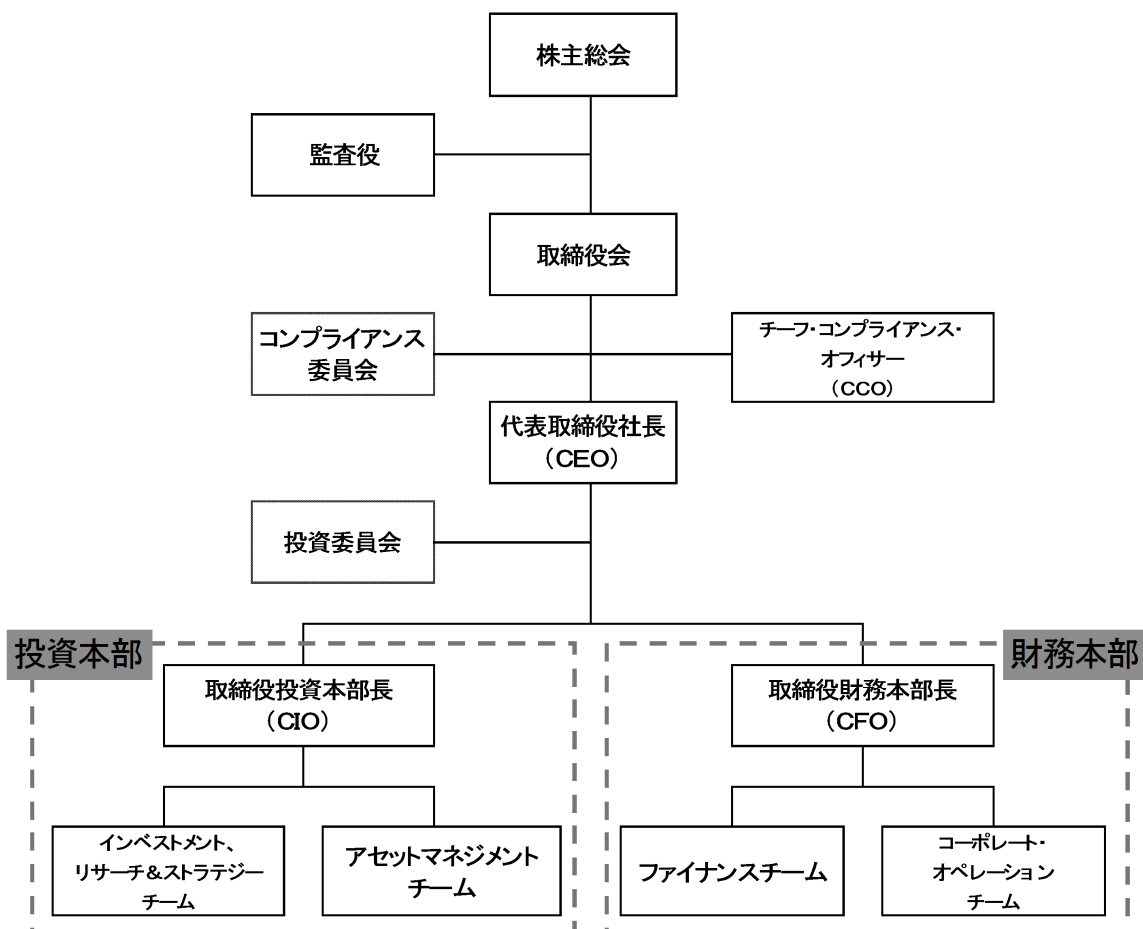
前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

(イ) 本資産運用会社の組織

本資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

本資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社は、規約に定める投資方針の具体化、資金調達及び分配金の支払いに関する政策、運用資産の取得及び処分並びに運用資産の管理方針等を審議するための会議体として投資委員会を設置しています。また、法令等遵守の統括責任者としてチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）を選任し、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）を委員長として法令等遵守に係る基本的事項及び重要事項につき審議及び承認するコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、インベストメント、リサーチ&ストラテジーチーム、アセットマネジメントチーム、ファイナンスチーム及びコーポレート・オペレーションチームの分掌によって実施されています。なお、本資産運用会社において今後さらに新たな組織単位が必要となったときは、その都度、取締役会の決議によってこれを設置し又は改廃します。

<組織>



(ロ) 本資産運用会社の各部の業務の概要

組織名称	各組織の業務の概略
インベストメント、 リサーチ& ストラテジーチーム	(1) 運用資産の取得計画策定・実行に関する事項 (2) 運用資産の売却計画策定・実行に関する事項 (3) 物件又はマーケットの調査に関しての計画策定に関する事項 (4) 経済全般の動向・不動産マーケットに関する調査実施・報告に関する事項 (5) 運用資産の運用手法の研究開発に関する事項
アセットマネジメント チーム	(1) 運用資産の管理計画策定・実行の承認に関する事項 (2) 運用資産の賃貸計画策定・実行に関する事項 (3) 大規模修繕計画策定・実行に関する事項
ファイナンスチーム	(1) ファイナンス計画策定に関する事項 (2) 借入金調達計画策定・実行に関する事項 (3) 投資法人債発行・償還計画策定に関する事項 (4) 投資口等（新投資口予約権を含む。以下同じです。）発行計画策定・投資口等発行に係る投資家対応に関する事項 (5) 自己の投資口の取得計画等（その投資口の処分又は消却に係る計画を含む。）策定に関する事項 (6) ファイナンスストラクチャリング全般に関する事項 (7) 分配計画策定に関する事項 (8) 余剰資金の運用計画策定・実行に関する事項 (9) インベスターリレーションズ（IR）に関する事項
コーポレート・ オペレーションチーム	(1) 投資法人対応に関する事項 (2) 資産運用管理事務全般に関する事項 (3) ファンドの資金管理事務全般に関する事項 (4) ファンドの経理の統括に関する事項 (5) 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に関する事項 (6) ディスクロージャー全般に関する事項 (7) 経営方針・予算策定等経営企画全般に関する事項 (8) 株主総会・取締役会の運営に関する事項 (9) 諸規程・規則等の制定改廃に関する事項 (10) 本資産運用会社の人事全般に関する事項 (11) 本資産運用会社の経理・財務全般に関する事項 (12) 本資産運用会社の総務全般に関する事項 (13) システム情報機器の運用・保全・管理に関する事項 (14) 広報に関する事項 (15) 行政機関及び業界諸団体等対応に関する事項 (16) チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の業務の補佐に関する事項 (17) 問い合わせ、苦情・クレームの受付に関する事項

(ハ) 委員会等

本資産運用会社には、本書の日付現在、投資委員会及びコンプライアンス委員会が設置されており、それらの概要は以下のとおりです。



a. 投資委員会

委員長	代表取締役社長（CEO）（一定の場合には、取締役財務本部長（CFO））
構成員	代表取締役社長（CEO） 取締役投資本部長（CIO） 取締役財務本部長（CFO） 以下のチームのジェネラル・マネージャー ・インベストメント、リサーチ&ストラテジーチーム ・アセットマネジメントチーム ・ファイナンスチーム ・コーポレート・オペレーションチーム
審議・決定事項	(1) 運用資産の運用に係る投資方針の策定及び改定 (2) 年度運用計画の策定及び改定 (3) 投資法人の分配政策に係る基本方針の策定及び改定 (4) 投資法人による新規資産の取得及び保有資産の売却等についての案件の選定及び条件の決定 (5) 新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルディング・マネジメント契約又は大規模修繕に係る請負契約の締結の決定 (6) 新投資口又は新投資口予約権、投資法人債の発行及びその条件の決定 (7) 自己の投資口の取得等（その投資口の処分又は消却を含む。）及びその条件の決定 (8) その他の投資方針及び運用資産の運用・資金調達に係る重要事項
開催時期	原則として1ヶ月に1回開催されますが、その他委員長が必要と判断した場合は随時開催されます。
決定方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 承認決定は、原則として議決権を有する委員全員が出席かつ賛成をすることをもって決せられます。</li> <li>・ 上記構成員のうち議決権を有する委員は、代表取締役社長（CEO）、取締役投資本部長（CIO）及び取締役財務本部長（CFO）のみとし、その他の委員は議決権を有しないものとします。なお、スポンサー関係者との取引に関して審議を行う場合、当該スポンサー関係者の役職員に該当する委員（但し、本資産運用会社へ出向・転籍している役職員を除きます。）は決定に加わることはできないものとしています。</li> <li>・ チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）は、原則として投資委員会に出席し、必要があると認められるときは、意見を述べなければならぬものとしています。</li> <li>・ チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）が投資委員会の審議過程に、コンプライアンス上の問題があると判断した場合には、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）は、投資委員会の審議を中断することを命じることができるものとしています。</li> </ul>

(注) 本書における「スポンサー関係者」とは以下に該当するものをいいます。

- (1) 投信法に定義される利害関係人等
- (2) 本資産運用会社の株主並びに連結会計基準における本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社
- (3) 本資産運用会社の株主並びに連結会計基準における本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社が15%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（資産の流動化に関する法律上の特定目的会社、株式会社等を含みます。）

b. コンプライアンス委員会

委員長	チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）（一定の場合には、代表取締役社長（CEO）又は外部の専門家）
構成員	チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO） 代表取締役社長（CEO） 取締役会が指名する外部の専門家2名（注1）
審議・決定事項	(1) コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定 (2) コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置 (3) 投資委員会において決定することを必要とする事項でスポンサー関係者と本投資法人との取引（注2）に関するもののコンプライアンス上の問題の有無 (4) 投資委員会において決定することを必要とする事項でチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）がコンプライアンスに疑義があると判断したもののコンプライアンス上の問題の有無 (5) その他、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）がコンプライアンス上問題があると判断した事項についてのコンプライアンス上の問題の有無 (6) チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の選任及び解任に関する事項 (7) 上記各号に準ずるコンプライアンス上重要な事項
開催時期	原則として3ヶ月に1回開催されますが、その他各委員の要請により必要に応じて随時開催されます。
決定方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 議決権を有する委員の3分の2以上が出席し、議決権を有する委員の3分の2以上の賛成があり、かつ、外部専門家1名以上が賛成したことにより決せられます。</li> <li>・ 委員は全て議決権を有するものとします。なお、本資産運用会社のスポンサー関係者との取引に関して審議を行う場合、当該スポンサー関係者の役職員に該当する委員（但し、本資産運用会社へ出向・転籍している役職員を除きます。）は決定に加わることはできないものとしています。</li> </ul>

（注1）外部の専門家は、コンプライアンスに関する高い見識及び経験を有し、スポンサー関係者と特別な利害関係等を有していない者から指名することとしており、本書の日付現在、弁護士1名及び公認会計士1名が選任されています。

（注2）スポンサー関係者と不動産等に係る投資一任契約を締結している特別目的会社等からの運用資産の取得を含みます。

(ニ) チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）

本資産運用会社は、本資産運用会社の遂行する投資法人の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス担当としてチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）を選任し、他の部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の業務等は、以下のとおりです。

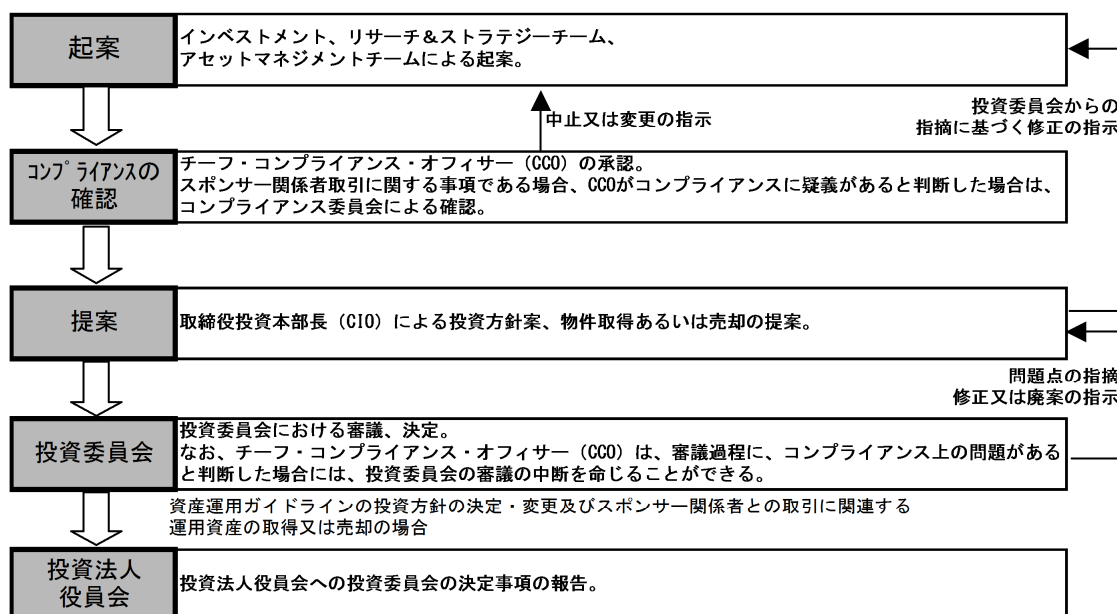
業務	(1) 社内諸規程・規則等の制定・改廃及びその遵守状況の監視監督・報告・改善 (2) 業務全般についての法令・諸規則の遵守状況の監視監督・報告・改善 (3) コンプライアンス・マニュアル等の策定・見直しに関する事項 (4) コンプライアンス委員会の運営に関する事項 (5) 内部監査方針の立案、計画の策定及び実行に関する事項 (6) コンプライアンスに関する社員研修等の実施に関する事項 (7) 訴訟行為、執行保全行為の管理に関する事項 (8) 法人関係情報の管理に関する事項
選任・解任方法	法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材をもって選任し、その選任及び解任は、コンプライアンス委員会の承認及び取締役会決議によります。

(ホ) 本資産運用会社の意思決定手続

a. 投資方針（資産運用ガイドライン）及び運用資産の取得・売却の決定プロセス

本資産運用会社は、本資産運用会社がその資産運用を受託する投資法人の規約に従って、当該投資法人のために行う資産の運用についての基本的な投資方針等を規定する資産運用ガイドラインの決定・変更を行います。また、本資産運用会社は、資産運用ガイドラインの投資方針に従い、個別に運用資産の取得・売却を決定します。

本資産運用会社の資産運用ガイドラインの投資方針及び個別の運用資産の取得・売却の決定手続の流れは、以下のとおりです。



(注) 本投資法人が投信法に定義される利害関係人等との間で、運用資産の取得・売却を行おうとする場合には、本資産運用会社はその投資委員会における審議の前に、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければなりません（但し、物件取得価格が固定資産の帳簿価額の10%未満の不動産の取得等、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則第245条の2第1項に定めるものを除きます）。

(i) 担当チームによる起案

資産運用ガイドラインの投資方針案については、インベストメント、リサーチ&ストラテジーチーム又はアセットマネジメントチームが、個別の運用資産の取得案・売却案については、インベストメント、リサーチ&ストラテジーチーム（以下各案の起案を担当するチームを「起案担当チーム」といいます。）が、その案を起案し、当該案に付随関連する資料をチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）に提出します。

(ii) チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）による検討及び承認

チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）は、当該案に関する法令・諸規則（投信法、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。）、金商法等関係法令、その他の法令、東京証券取引所が定める上場規則及び一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）の定める諸規則並びに社内規則をいいます。以下同じです。）の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無の確認を行います。

チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）により、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題がないと判断された場合には、当該案は承認されます。また、当該案につきチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）がコンプライアンス上の疑義があると判断した場合又はスポンサー関係者との取引に関連する案である場合には、コンプライアンス委員会に付議されます。

チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）が承認した場合には、起案担当チームの担当者は、当該案を取締役投資本部長（CIO）に提出し、取締役投資本部長（CIO）は、当該提出を受けた投資方針案を投資委員会に議案として提出します。また、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）による承認がなされない場合には、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）より起案担当チームに対して当該投資方針案の中止又は内容の変更が命じられます。

中止が命じられた案については、取締役投資本部長（CIO）は、投資委員会に提案することができず、内容の変更の命令を受けた案につき、内容の変更後に再度、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）による法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無の確認を受け、その承認を得た後でなければ、取締役投資本部長（CIO）は、投資委員会に提案することができないものとされます。

(iii) コンプライアンス委員会での審議及び承認

スポンサー関係者との取引に関連する案である場合又はスポンサー関係者との取引に関連しない場合でもチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）がコンプライアンス上、疑義があると判断した場合には、当該案をコンプライアンス委員会に付議し、同委員会は、当該案を承認するか否かを審議し、問題がないと認められた場合に限り承認がなされます。

コンプライアンス委員会による承認がなされない場合、コンプライアンス委員会より当該案の中止又は内容の変更が命じられます。

中止の命令を受けた案については、取締役投資本部長（CIO）は、投資委員会に提案することができず、内容の変更の命令を受けた案については、内容の変更後に再度、コンプライアンス委員会による法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無の確認を受け、その承認を得た後でなければ、取締役投資本部長（CIO）は、投資委員会に提案することができないものとされます。

(iv) 投資委員会での審議及び決定

投資委員会は、取締役投資本部長（CIO）により提案された案を審議し、当該案を承認するか否かにつき決定します。かかる承認が得られない場合、投資委員会は取締役投資本部長（CIO）に問題点等を指摘し、当該案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。

かかる再提出の指示が出された場合、起案担当チームは、再度起案の上、当該再起案された案につき、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）又はコンプライアンス委員会の承認を得るものとします。

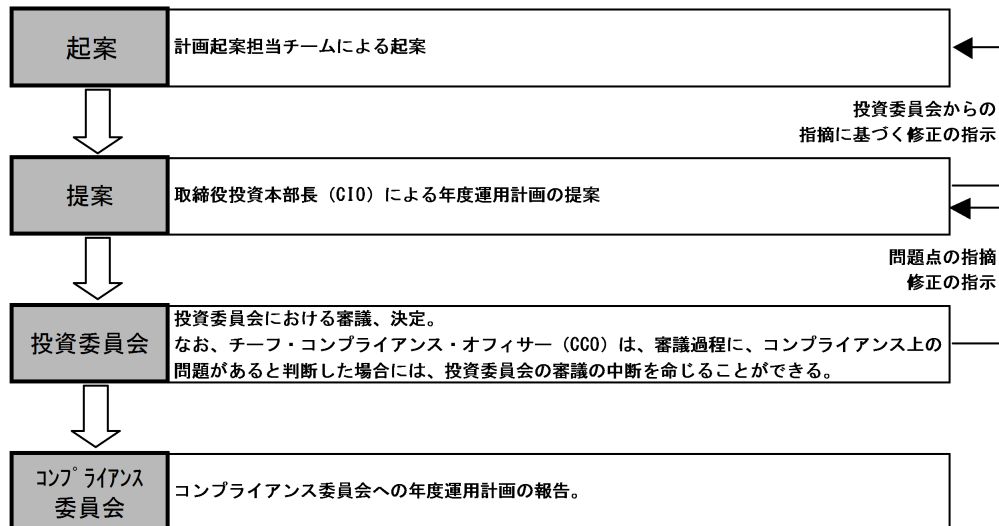
なお、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）は、審議過程に、コンプライアンス上の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を命じることができます。

投資委員会において決定された資産運用ガイドラインの投資方針の決定・変更及びスポンサー関係者との取引に関連する運用資産の取得又は売却については、決定後本投資法人の役員会に報告されます。

b. 年度運用計画の決定プロセス

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用について、年度毎の年度運用計画（運用資産の年度投資計画、年度管理計画、年度資金調達計画、分配方針、I Rの取組方針等を含みます。）を作成することとしています。なお、ここに「年度毎」とは原則として毎年3月1日から翌年2月末日までを指します。この年度運用計画のうち、年度投資計画はインベストメント、リサーチ&ストラテジーチームにより、年度管理計画はアセットマネジメントチームにより、並びに年度資金調達計画、分配方針及びI Rの取組方針はファイナンスチームにより（以下各計画・方針案の起案を担当するチームを「計画起案担当チーム」といいます。）、それぞれ起案され、その後、本資産運用会社の投資委員会において内容を審議の上、決定されます。

年度運用計画の策定・決定・改廃に関する具体的な流れは次のとおりです。



(i) 計画起案担当チームによる起案

計画起案担当チームが、チーム内での詳細な検討を経た後に、年度運用計画のうち、所管の各詳細計画（年度投資計画、年度管理計画、年度資金調達計画、分配方針等）を起案し、その提出を受けた取締役投資本部長（CIO）は、当該計画案を投資委員会に議案として提案します。

(ii) 投資委員会での審議及び決定

投資委員会は、取締役投資本部長（CIO）により提案された当該計画案について、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、当該計画案の内容を検討し、当該計画案を承認するか否かにつき決定します。承認しない場合、投資委員会は取締役投資本部長（CIO）に問題点等を指摘、報告し、当該計画案の修正及び再提出等の指示を出します。

なお、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）は、審議過程に、コンプライアンス上の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を命じることができます。

投資委員会において決定された年度運用計画については、決定後コンプライアンス委員会に報告されます。

c. 運用資産の管理に関する運用体制

運用資産の管理に関する業務のうち、年度運用計画に従った管理については、原則として取締役投資本部長（CIO）の決裁で行います。但し、年度運用計画において予定されているか否かにかかわらず、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルディング・マネジメント契約又は大規模修繕に係る請負契約を締結する場合には、当該契約の締結の可否についての決定については、運用資産の取得と同様の方法にて決定します。

d. 資金調達に関する運用体制

運用資産の取得のための資金調達のうち、年度運用計画に従った借入れについては、取締役財務本部長（CFO）の決裁で行います。但し、投資口等又は投資法人債の発行を行う場合には、運用資産の取得と同様の方法にて意思決定の上、本投資法人の役員会による決議を経て実行するものとします。

(へ) コンプライアンス体制

a. コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務について適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス業務を専任に取り扱う、本資産運用会社における法令等遵守の統括者としてチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）を選任しています。その業務の詳細は前記「(ニ) チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）」に記載のとおりです。

b. 内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社における内部監査の責任者は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）とします。内部監査は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）に加えて、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の上申に基づき、代表取締役社長（CEO）が臨時に任命した従業員を加えて実施するものとします。

内部監査は、全ての組織及び職種を対象とし、その具体的内容は以下のとおりです。

- (i) 各組織の業務及び運営が法令・諸規程・諸規則に従って、適正かつ効率的に行われているかの監査
- (ii) 会計を委託している会社が適正に業務を行う体制になっているか、会計上記録されている諸取引が事実に基づくものであるか等の会計に関する監査
- (iii) その他必要な事項の監査

内部監査は、原則としてコンプライアンス・プログラムに基づいて定期的に継続して行われることとしますが（定期監査）、代表取締役社長（CEO）が特別に命じた場合にも実施します（特別監査）。

内部監査の実施にあたって各チームは、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、監査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

c. 内部監査の結果に基づく是正措置

チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）は、監査結果について監査対象チームに通知するとともに、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告を行うものとします。また、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）は、当該監査対象チームに対して改善勧告を行うことができます。また、改善計画及び改善状況についての報告を当該監査対象チームに求めることができます。

(ト) 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

後記「3 投資リスク (2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照ください。

## (5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	135,603,623,618円
発行可能投資口総口数	4,000,000口
発行済投資口の総口数	484,522口

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成25年3月1日	公募増資	34,000	228,711	21,204	124,439	(注1)
平成25年3月26日	第三者割当増資	2,000	230,711	1,247	125,686	(注2)
平成26年3月1日	投資口の分割	230,711	461,422	—	125,686	(注3)
平成27年3月2日	公募増資	22,000	483,422	9,444	135,131	(注4)
平成27年3月24日	第三者割当増資	1,100	484,522	472	135,603	(注5)

(注1) 1口当たり発行価格644,816円(払込金額623,652円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注2) 1口当たり発行価格623,652円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注3) 平成26年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格443,868円(払込金額429,300円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格429,300円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

## (6) 【主要な投資主の状況】

(平成29年2月28日現在)

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 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	121,953	25.16
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	54,465	11.24
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	31,502	6.50
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	17,340	3.57
三井不動産レジデンシャル株式会社	東京都中央区銀座六丁目17番1号	15,600	3.21
株式会社中国銀行	岡山県岡山市北区丸の内一丁目15番20号	9,576	1.97
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	7,759	1.60
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	7,015	1.44
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト 505233	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A.	6,516	1.34
メットライフ生命保険株式会社 一般	東京都墨田区太平四丁目1番3号	5,916	1.22
合 計		277,642	57.30

(注) 「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率」は、小数第2位未満を切捨ててにより表示しています。



## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用及び管理に係る方針につき、以下のとおり、その社内規程として資産運用ガイドラインを制定しています。

#### ① 基本方針

##### (イ) 基本方針

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用の基本方針として、「アコモデーション資産への投資」と「三井不動産グループの活用」という2つの戦略を採用します。

##### a. アコモデーション資産への投資

本投資法人は、主として居住の用に供され、又は供されることが可能な不動産（複数の不動産で一体開発若しくは一体利用されている場合を含みます。以下同じとします。）が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産（後記「(2)投資対象 ① 投資対象とする資産の種類、内容等(イ)」に掲げる資産をいいます。）を主な投資対象とします。また、これに加えて、主として宿泊の用に供され、又は供されることが可能な不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産も投資対象とします（規約第27条第2項）。

人々のライフスタイルや家族構成の変化、経済環境や社会情勢の変化に伴い、居住や宿泊に対するニーズは多様化しています。本投資法人は、このような社会構造やニーズの変化の中で、主として居住及び宿泊の用に供され、又は供されることが可能な不動産（分譲住宅を除きます。）を「アコモデーション資産」と定義し、「賃貸住宅」と「ホスピタリティ施設」の2分野を投資対象とします。

本投資法人は、滞在空間や滞在時間において入居者や利用者の多様なニーズやウォンツに対応し、顧客満足度を高めることが、アコモデーション資産の価値の最大化に資すると考えています。滞在時間が比較的長い「賃貸住宅」から短期滞在の「宿泊施設」まで、これらアコモデーション資産を適切に運用していくことにより、安定的な収益の確保を目指します。

なお、「ホスピタリティ施設」とは、寮・社宅、サービスアパートメント、シニア住宅及び宿泊施設の4つのカテゴリーを総称したものとします（図1）。

##### b. 三井不動産グループの活用

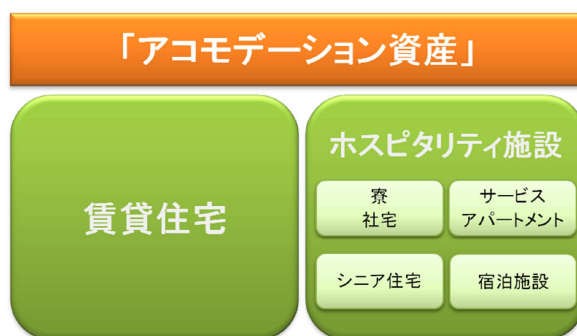
居住・宿泊空間における入居者や利用者の顧客満足度を高めるためには、アコモデーション資産の企画・開発から管理・運営に至るまで、一貫した品質管理の下で事業を遂行することが重要と考えています。そのため、このようなノウハウと経験を有する三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）並びにその子会社及び関連会社（以下併せて「三井不動産グループ」といいます。）を、本投資法人の資産運用に積極的かつ最大限に活用します。

(ロ) アコモデーション資産への投資

本投資法人の投資戦略の中心は「賃貸住宅」の継続的な取得と安定的な運用です。

また、資産規模の拡大によって堅固な収益基盤を実現していること、賃貸住宅以外のアコモデーション資産の投資市場の成熟度や市場規模が増してきたことから、「ホスピタリティ施設」に一定規模を投資します。

(図1) アコモデーション資産



a. 賃貸住宅

(i) 需要の安定性

日本の総人口は減少傾向にあると予想されていますが、少子高齢化や核家族化の進行により、単身世帯、エンブティ・ネスト世帯（子供が巣立った後の夫婦世帯）等の小規模世帯は逆に増加が予想され、社会（特に大都市）における就労環境の変化や、より高い生活利便性を求めて都心居住が進行する等、ライフスタイルが変化しており、都市部では人口や世帯数は安定的に推移するものと推計されています。

また、高品質な賃貸住宅の供給を背景として、持ち家から賃貸住宅への居住形態のシフトや、持ち家を所有しつつ賃貸住宅を含めた複数の住宅を住まい分けるライフスタイルの動きもあり、賃貸住宅に対する中期的な需要は安定的だと考えています。

(ii) 収益の安定性

賃貸住宅に対する出費は、「衣・食・住」という必要不可欠な生計の一つであるために、景気や資産価格の変動に影響を受けにくいという特徴があります。また、オフィスビル等の法人向け中心の賃貸用不動産と比較して、賃貸住宅の賃貸借契約は小口化されており、各契約の更新・解約時期が分散しているため、大量の空室が一斉に発生したり、賃料が一挙に上下動したりするリスクが相対的に低くなります。さらに、オフィスビル等と比較すると、賃貸住宅は物件規模が小さく、分散されたポートフォリオ構築が可能です。

(iii) 投資方針

需要と収益の安定性を持つ賃貸住宅への投資は、本投資法人の基本方針である「安定的な収益の確保」に本質的に適合します。本投資法人は、中期的な市場競争力と資産性を確保するため、稀少性の高い良質な賃貸住宅を投資対象とします。

b. ホスピタリティ施設

不動産の投資マーケットでは、オフィスや商業、賃貸住宅に加えて、ホテルやヘルスケア施設、学生寮などが投資対象となり取引が活性化しています。本投資法人では、寮・社宅、サービスアパートメント、シニア住宅及び宿泊施設を総称したホスピタリティ施設を投資対象とします。投資を行う場合は、投資採算性、マーケット環境及び運営形態等を総合的に検討の上で物件を選定します。

物件の選定においては、表1の投資対象及び留意点に配慮して慎重に判断します。

(表1) ホスピタリティ施設の投資方針

カテゴリー	投資対象・留意点
寮・社宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主として学生や社会人に向けて貸し出される賃貸住宅や寄宿舎をいい、本投資法人は主に単身者向けの施設を投資対象とします。</li> <li>・本投資法人が寮・社宅に投資を行う場合、オペレータをテナントとした一括賃貸を原則とし、当該オペレータが入居者に転貸する運営形態を採用します。なお、オペレータには従業員等の利用を目的とする法人を含みます。</li> <li>・物件の選定にあたっては、賃貸住宅に転用した場合の事業性能を勘案して判断します。</li> </ul>
サービスアパートメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リネン交換サービス、室内清掃サービス、フロントサービス等を提供する家具付きの賃貸住宅のことをいい、もっぱら短期居住の用に供されます。</li> <li>・施設運営には、サービスの提供や入退去管理など専門の運営組織とノウハウが必要となるため、本投資法人がサービスアパートメントに投資を行う場合、十分な運営能力と信用力を備えていると判断した専門のオペレータか、専門のオペレータに運営を委託して事業を営む法人（以下「事業法人」といいます。）への一括賃貸を原則とします。</li> </ul>
シニア住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有料老人ホーム及び介護サービスを提供する賃貸住宅をいいます。</li> <li>・施設運営には、介護サービスの提供や収益管理など専門の運営組織とノウハウが必要となるため、本投資法人がシニア住宅に投資を行う場合、十分な運営能力と信用力を備えていると判断した専門のオペレータへの一括賃貸を原則とします。</li> </ul>
宿泊施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旅館業法第3条第1項の許可を受けた宿泊の用に供する施設をいいます。</li> <li>・施設運営には、サービスの提供や収益管理など専門の運営組織とノウハウが必要となるため、本投資法人が宿泊施設に投資を行う場合、十分な運営能力と信用力を備えていると判断した専門のオペレータか、専門のオペレータに運営を委託する事業法人への一括賃貸を原則とします。</li> </ul>

(ハ) 三井不動産グループの活用

本投資法人は、外部成長及び内部成長を図るため、三井不動産グループが有する情報収集力、企画開発力、管理運営力等の総合力を最大限活用します。

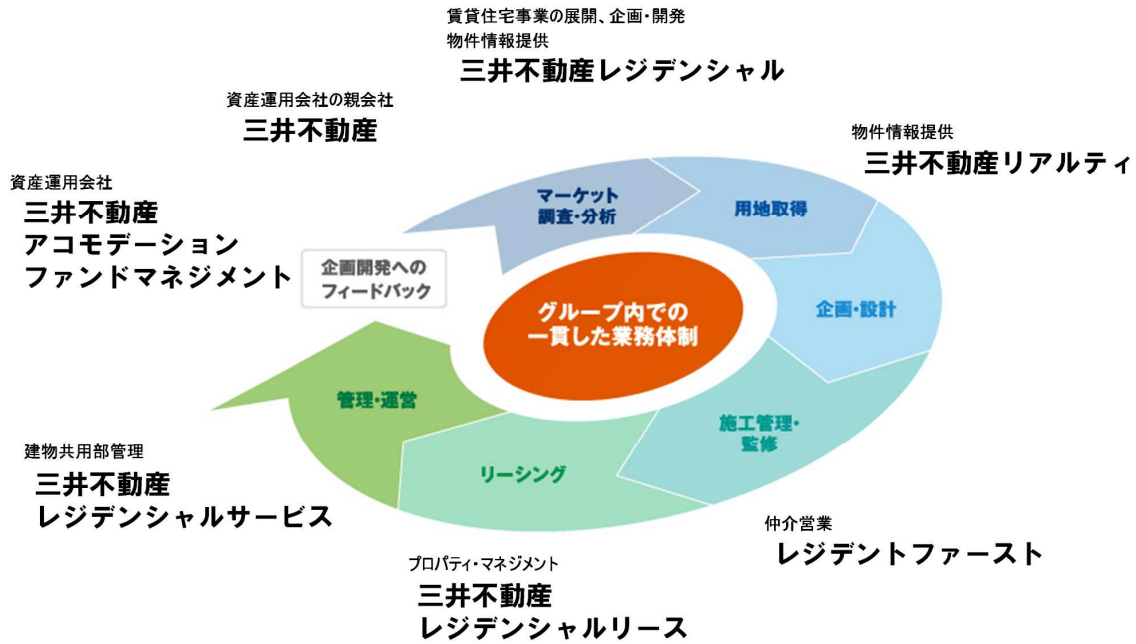
a. 賃貸住宅事業のバリューチェーン

三井不動産グループは、賃貸住宅のマーケティング、用地選定・取得、企画・開発からリーシング、管理・運営に至るまでのそれぞれの業務（表2）を担うグループ会社を擁し、賃貸住宅に関するすべての業務をグループ内で完結する体制を有しています（図2）。本投資法人が賃貸住宅を取得し、中長期にわたり資産運用するにあたっては、本資産運用会社はこのバリューチェーンを構成する三井不動産グループ各社のノウハウやサポートを活用します。

(表2) 賃貸住宅事業の業務内容

フェーズ	業務内容
マーケット調査・分析	<ul style="list-style-type: none"><li>・経済、不動産、分譲住宅、賃貸住宅に関する各種統計資料・データ分析</li><li>・他社物件供給計画調査、新規供給物件の稼働状況調査、定点観測等によるマーケットの需給動向の把握、検討物件・開発物件周辺の供給事例調査、仲介会社へのヒアリング、賃料・稼働率の推移といった豊富なトラックレコード等により、マイクロマーケットの特性とニーズを検証</li></ul>
用地取得	<ul style="list-style-type: none"><li>・マクロマーケットや潜在需要動向も踏まえた用地取得戦略の策定</li><li>・小規模な物件の開発から複合開発・大規模開発まで様々なタイプの物件開発能力等により裏付けられる豊富な用地情報の収集</li></ul>
企画・設計	<ul style="list-style-type: none"><li>・用途、居住人数、家族構成、ライフスタイルに応じた詳細なターゲット顧客設定と物件コンセプトの策定</li><li>・設定ターゲット及びコンセプトに合致した戦略的プランバリエーション、スペック、グレード、テイスト等の企画</li><li>・デザイン、安全性、機能性、管理・運営、ランニングコスト、メンテナンス・更新性等の視点で検討した戦略的プラン設計</li></ul>
施工管理・監修	<ul style="list-style-type: none"><li>・許認可、コストコントロール、スケジュールコントロール、設計施工管理（テナント・入居者からのフィードバック等不動産開発ノウハウの活用）</li><li>・クオリティマネジメント（三井不動産レジデンシャル独自の賃貸住宅設計チェックリスト等の活用）</li><li>・建築、構造、設備各方面のプロフェッショナル・スタッフによる現場打ち合わせ、チェックの実施</li></ul>
リーシング	<ul style="list-style-type: none"><li>・建物のプラン評価、住環境、競争環境等の与条件の検討ときめ細かな賃料設定</li><li>・仲介業者ネットワークのコントロール・活用</li></ul>
管理・運営	<ul style="list-style-type: none"><li>・入居者ニーズの把握と再投資、開発へのフィードバック</li><li>・適切な投資収益分析に基づくリニューアル、リノベーション（再投資）の実施</li><li>・スケールメリットを活かした付加価値サービスの提供</li></ul>

(図2) 三井不動産グループのバリューチェーン (賃貸住宅事業)



b. アコモデーション事業の実績

三井不動産グループは、ホスピタリティ施設のカテゴリー (表1) に関しても、ホテルやサービスアパートメント、シニア住宅や学生寮など多彩な事業の実績を有し、マーケット調査や用地取得から企画開発、管理運営に至るフェーズにおいてのノウハウが豊富です。

本投資法人は、ホスピタリティ施設の投資運用において、これらのノウハウを最大限に活用して、資産の取得と安定した運用を遂行します。

c. 三井不動産グループとのサポート契約

三井不動産グループのバリューチェーンやノウハウを活用してポートフォリオを構築し、管理運営するために、本資産運用会社は以下のサポート契約を締結しています。

- ・三井不動産レジデンシャルとの不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約 (平成18年2月23日付) 及び不動産情報提供に関する契約 (平成19年9月26日付)
- ・三井不動産リアルティとの不動産仲介情報提供等に関する覚書 (平成18年3月31日付)
- ・三井不動産レジデンシャルリースとのプロパティ・マネジメント業務に関する基本合意書 (平成18年3月31日付)

② 成長戦略

(イ) 外部成長

本資産運用会社は、本投資法人が三井不動産グループの保有・開発するアコモデーション資産を安定的かつ継続的に取得することに努めます。また、三井不動産グループの情報ネットワークと本資産運用会社独自の情報収集ルートを活用することにより、三井不動産グループ外からも競争力の高い優良物件を取得し、着実な外部成長を目指します。

a. 三井不動産レジデンシャルとの不動産情報・アドバイザーサービス提供契約の活用

本資産運用会社は、三井不動産レジデンシャルとの間で締結した不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約（表3）に基づいて、同社が保有・開発する不動産の売却情報や、他社の売却物件情報を収集、活用し、本投資法人による物件取得に繋がります。また、本投資法人が運用資産を取得するにあたり、本資産運用会社は三井不動産レジデンシャルの不動産運用情報と建物設備に関するノウハウを活用します。

なお、三井不動産レジデンシャル及び本資産運用会社は、互いに自由に不動産等の売買を行うことを原則とし、本投資法人による不動産等の売買は、いかなる意味においても制限されません。

(表3) 不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約

契約当事者	三井不動産レジデンシャル、本資産運用会社
主な業務内容	<p>&lt;資産運用ガイドラインの開示&gt;          本資産運用会社は三井不動産レジデンシャルに対して資産運用ガイドラインのうち投資方針及び投資基準を予め開示します。</p> <p>&lt;三井不動産レジデンシャルが保有・開発する不動産等の情報の提供&gt;          三井不動産レジデンシャルは、同社賃貸住宅事業部が所管し、保有又は開発する不動産等を売却する場合は、本資産運用会社に対して当該売却に関する情報を提供します。          これを受けて本資産運用会社が当該不動産等の購入を検討する意向を三井不動産レジデンシャルに書面にて示した場合には、三井不動産レジデンシャルは本投資法人を少なくとも第三者と同順位の購入候補者として取り扱うものとします。</p> <p>&lt;第三者の不動産売却情報の提供&gt;          三井不動産レジデンシャルは、入手した第三者保有の不動産等に関する情報で、資産運用ガイドラインに合致するものを本資産運用会社に提供します。</p> <p>&lt;不動産運用情報の提供&gt;          三井不動産レジデンシャルは、同社賃貸住宅事業部が所管する不動産運用情報（賃貸住宅の市場環境に関する定性的見解及び定量的データ）のうち、情報提供が可能なものを本資産運用会社に提供します。</p> <p>&lt;アドバイザーサービスの提供&gt;          三井不動産レジデンシャルは、本投資法人が取得検討する不動産等及び本投資法人が既に取得した不動産等の建物設備に関する技術的な助言（投資助言は含まない）を本資産運用会社に提供します。この技術的な助言には以下の内容が含まれます。</p> <p>(a) 建物設備の日常メンテナンス計画及び長期修繕計画の立案又は実施を行う際の技術的アドバイスの提供及び検討補助（概算査定を含む）</p> <p>(b) 小修繕・更新工事及び定期点検・設備機器リコール対応の計画立案又は実施する際の技術的アドバイスの提供及び検討補助（発注金額の詳細査定を含む）</p> <p>(c) 大規模修繕工事の計画立案又は実施についての技術的アドバイスの提供及び検討補助等（概算査定又は詳細査定を含む）</p>
報酬	本資産運用会社は、三井不動産レジデンシャルに本契約にかかる報酬を支払います。

b. 三井不動産グループの情報力・情報ネットワークの活用

本資産運用会社は、三井不動産グループ各社の広範な情報ネットワークを活用し、良質なアコモデーション資産の取得機会の獲得に努めるため、三井不動産リアルティ及び三井不動産レジデンシャルとの間で物件情報提供に関する覚書等を締結しています。概要は表4及び表5のとおりです。

(表4) 不動産仲介情報提供等に関する覚書

契約当事者	三井不動産リアルティ、本資産運用会社
主な業務内容	<第三者の不動産売却情報の提供> 三井不動産リアルティは、入手した第三者保有の不動産等に関する情報のうち、本資産運用会社が定めた資産運用ガイドラインに合致するものを本資産運用会社に提供します。

(表5) 不動産情報提供に関する契約

契約当事者	三井不動産レジデンシャル、本資産運用会社
主な業務内容	<不動産売却情報の提供> 三井不動産レジデンシャルは、自らが保有又は開発中の不動産等を売却する場合は、情報提供に支障がないと自ら判断する範囲で、売却活動の開始と同時に当該情報を本資産運用会社に提供します。 これを受けて本資産運用会社が当該不動産等の購入を検討する意向を書面にて示した場合には、三井不動産レジデンシャルは、本投資法人を少なくとも第三者と同順位の購入候補者として取り扱うものとします。

c. 本資産運用会社独自の情報収集

三井不動産グループからの物件情報獲得に加え、本資産運用会社は独自の情報収集ルートを開拓し、良質なアコモデーション資産の取得に努めます。

(ロ) 内部成長

本資産運用会社は、運用資産のブランド戦略やテナントサービス、三井不動産グループのバリューチェーンと専門性の高いノウハウを活かした最適な管理・運営により、顧客満足度や資産価値を長期的に維持し、賃料、稼働率の維持・向上やコスト削減を図り、確実な内部成長を目指します。

a. ブランド戦略

本投資法人の主要な運用資産である賃貸住宅については、三井不動産グループが企画・開発する「パークアクシス」シリーズをブランド戦略のコアに据え、「パークアクシス」に準じた性能を持つ「パークキューブ」シリーズと共にポートフォリオを構築していきます(図3)。

本資産運用会社は、「パークアクシス」と「パークキューブ」の両シリーズが高品質な住宅のブランドとして賃貸住宅マーケットで認知・浸透されるために、三井不動産グループと協働して、表6に掲げるパークアクシス品質を長期的に入居者へ提供するなどのブランド戦略を展開します。

(図3) ブランドステートメント



(表6) Park Axis Quality

基本性能品質	立地や建物の特性を踏まえた最適な耐震性や耐久性、遮音性など、建物のクオリティを高いレベルで実現します。
安心・安全品質	さまざまな防犯設備やセキュリティ対策、耐震設備、健康に配慮した仕様など、毎日が安心できる都市生活を提供します。
空間デザイン品質	建物外観をはじめ、植栽、エントランス、そして住戸内の間取り、収納、コンセント位置まで、機能性が高く美しい空間デザインを提供します。
メンテナンス品質	賃貸住宅ならではのメンテナンスの容易さや更新性に優れた設備や仕様を提供し、長期にわたって資産価値を保持する建物です。
環境性能品質	快適に暮らしながら、エネルギー使用量や光熱費を抑える取り組みを推進しています。



b. テナントサービスの充実

本資産運用会社は、テナントに対して、利便性と快適性の向上を図り、安全で安心な居住空間を提供することで高い顧客満足度を実現します。

表7は本投資法人の運用資産において提供しているテナントサービスです。本資産運用会社は三井不動産グループと協働してこのようなサービスをさらに充実させていきます。

(表7) テナントサービスのメニュー  
利便性向上を図るサービス

三井の住まいLOOP	三井不動産グループが供給、管理又はサービス提供を行う住宅の所有者や居住者を対象としたメンバーシップ・サービスです（入会手続き必要）。部屋まわりのサービスや暮らしのサービスを受けることができます。
コンシェルジュ ※	日常生活のみならず、充実したライフスタイルを追求する入居者のニーズを満たすためのフロントサービスを提供します。
ハウスホールドサービス ※	ハウスクリーニングや家具・家電リース、ケータリングサービス、家事代行等、入居者の利便性を高めるサービスを他業者との提携により提供します。
保証人不要システム	貸主と入居者との間に保証会社が入り、入居者は保証会社に保証料金を払うことによって連帯保証人を不要とするサービスです。

安全と安心確保のためのサービス・サポート

お客様サポート窓口 C o d e s k	水漏れ、エアコン・給湯器等の設備機器トラブル、賃貸借契約更新や車庫証明の発行等も24時間年中無休・フリーダイヤルで受付、対処するサービスを提供します。
入居者ガイドブック	入居の準備から退居時まで賃貸ライフのガイドとなる「ご入居者ガイドブック」を配布し、水道、ガス、電気等の公共料金の諸手続きもサポートします。

※ 一部の運用資産におけるサービスです。

c. マスターリース及びプロパティ・マネジメント業務

(i) 賃貸住宅

賃貸住宅のプロパティ・マネジメント会社の役割は、テナント管理や建物管理に関する施策の提案・実施を遂行することであり、業務に精通した高い専門性を持ち、多数の分散された物件・テナントを対象に高品質かつ均質なサービスを提供するための組織的かつ効率的な業務遂行能力が不可欠です。本資産運用会社は、このような能力を備えたプロパティ・マネジメント会社として三井不動産レジデンシャルリースを選定し、同社との間でプロパティ・マネジメント基本合意書（平成18年3月31日付）を締結しています。

基本合意書に基づき、投資法人が現に運用する賃貸住宅と将来取得する賃貸住宅のマスターリース及びプロパティ・マネジメント業務を三井不動産レジデンシャルリースに包括的に委託することにより、プロパティ・マネジメント業務の高質化と均質化を図ります。なお、三井不動産レジデンシャルリースが行う主なプロパティ・マネジメント業務は以下のとおりです。

賃貸管理業務

- ・リーシング業務
- ・契約関連業務
- ・出入金業務
- ・テナント対応業務（入退居を含む）

建物管理業務

- ・建物・設備の保守、点検
- ・建物維持管理プランの策定
- ・建物・設備の修理、改修、更新の実施
- ・本資産運用会社に対するレポートニング業務

(ii) ホスピタリティ施設

ホスピタリティ施設に関しては、本資産運用会社は各施設の事業体制や運営体制を考慮検討の上で賃借人となるオペレータ又は事業法人を個別に選定します。本投資法人は原則として当該オペレータや事業法人へ一括して建物を賃貸し、施設の運営及びプロパティ・マネジメント業務を原則として賃借人たるオペレータ又は事業法人に一任します。

d. リーシング

本投資法人から賃貸住宅のリーシング業務を受託した三井不動産レジデンシャルリースは、同社の100%子会社で賃貸仲介会社のレジデントファースト株式会社をはじめとして多数の賃貸仲介会社のネットワークを有しており、これらを活用してリーシングを行います。

e. 建物共用部管理

建物共用部管理業務は、資産価値の維持、向上に関して最も重要な業務の一つです。本投資法人の運用資産に関しては、プロパティ・マネジメント会社を通じ建物共用部管理業務を建物管理会社に委託します。

建物管理会社の選定は、賃貸住宅では委託料やサービスレベル、物件特性を考慮の上、本資産運用会社と三井不動産レジデンシャルリースの協議により決定し、ホスピタリティ施設では原則として施設を運営するオペレータが決定します。

三井不動産グループは、分譲住宅を中心に豊富な建物管理実績を持つ三井不動産レジデンシャルサービス株式会社を有しています。本資産運用会社及び三井不動産レジデンシャルリースは、同社を建物管理会社の一つとしてその建物管理能力を活用していきます。

f. 資産価値の維持

本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社を通じて運用資産の状況やテナントの満足度を常時注視し、長期的な資産価値を維持する最適な修繕計画の策定に努めます。運用資産の築年数に応じて、競争力やセキュリティ、入居者アメニティ向上の観点から機動的かつ効果的な資本的支出を実施します。

修繕計画の策定及び実施にあたっては、三井不動産グループ各社の住宅事業とアコモデーション事業において蓄積された技術力やノウハウを活用しつつ、外部の専門家の活用も視野に入れて、有効かつ効果的な方法を選択します。

③ ポートフォリオ構築方針

(イ) 資産の運用比率

本投資法人は賃貸住宅を中心に投資を行い、ホスピタリティ施設のポートフォリオに占める割合は、当面の上限につき10%（取得価格ベース）を目途として運用します。

(ロ) 投資エリア

賃貸住宅の投資エリアは東京23区を主とした東京圏（※1）及び地方中核政令指定都市圏（※2）とし、ホスピタリティ施設の投資エリアは全国の主要都市並びにそれらの周辺部とします。本投資法人は、それぞれ資産特性に応じた需要に厚みのあるエリアに所在するアコモデーション資産へ投資します。

地域別投資比率は、賃貸住宅とホスピタリティ施設を含めたポートフォリオ全体に占める東京23区内の資産割合を80%以上（取得価格ベース）とします。本投資法人は、地域の特性やテナントのニーズを調査検討の上、それらに合致した建物プランとグレードの物件に投資します。

（※1）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

（※2）「地方中核政令指定都市圏」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市及び福岡市の各都市圏をいいます。

(ハ) 投資基準

本資産運用会社は運用資産の選定にあたって、表8の基準に基づき投資の可否を判断します。

(表8) 投資基準

項目	基準
投資額	概ね1棟10億円以上を目途としますが、物件特性や収益性等を考慮の上、1棟10億円未満の物件も投資対象とします。
権利関係	1棟完全所有を原則としますが、物件特性を考慮の上、共有物件、区分所有物件、借地物件（定期借地を含む）及び底地物件も投資対象とします。
構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造（軽量鉄骨を除く）及びこれらの混構造の建物とします。但し、建物用途の特性に照らし適切と判断した場合には、木造（耐火建築物に限る）の建物も投資対象とします。
耐震基準	建築基準法の昭和56年改正後の耐震基準である新耐震基準に適合している建物又はそれと同水準の耐震性能を有する建物とします。
PML値 (予想最大損失率)	15%未満を原則とし、20%以上の物件は取得を見合わせるか、取得する場合には耐震補強工事の実施又は地震保険の付保等の対応を検討します。
開発物件	取得時において既に安定的な賃料収入が確保されている物件を取得することとし、自ら土地を取得後に建物の建築を行う開発型物件への投資は原則として行わないものとします。但し、未竣工ではあるものの、建物の竣工、引渡し及びテナント確保のリスクが極小化されていると判断できる物件については、建築確認取得から竣工までの間の取得契約の締結も可能とします。

(二) デュー・ディリジェンス基準

本資産運用会社は運用資産の選定にあたって、経済的調査、物理的調査及び法的調査等のデュー・ディリジェンスを行います。

デュー・ディリジェンスは、第三者である専門家から各種評価書や報告書を取得し、これらの内容を参考に、原則として表9の事項を調査の上、本資産運用会社が投資の可否を総合的に判断します。なお、表9は賃貸住宅用の調査事項であり、ホスピタリティ施設についても表9と同等の調査事項のデュー・ディリジェンスを行います。

(表9) デュー・ディリジェンス調査事項 (賃貸住宅用)

項目		調査事項
経済的調査	市場調査	① 所在地域の居住環境の現状確認 ② 所在地域における賃貸住宅の需給 ③ 所在地域における競合賃貸住宅の動向 ④ 所在地域における市場賃料 ⑤ 割引率及び還元利回りの水準
	テナント調査	① テナントの信用度、賃料収入状況 ② テナントの利用目的・反社会的勢力の入居の有無の確認
	収益関係調査	① 建物運営経費の現況確認 ② 修繕・更新費の中長期計画の策定 ③ 収支計画の策定 ④ ポートフォリオ戦略との整合性の検証
物理的調査	立地	① 街路の状況、主要交通機関からの利便性 ② 利便施設、官公署からの接近性 ③ 隣地との境界・越境の現況（主として目視確認による） ④ 眺望、採光、騒音、通風等の居住性 ⑤ 嫌悪施設の有無 ⑥ 周辺地域の将来の開発計画
	建築及び設備・仕様	① 建物構造、築年数、施工業者等 ② 間取り、天井高、内部仕様（天井・壁・床等）、内外装の使用資材、衛生設備、空調設備、電気設備、昇降機設備、駐車場等の設備の維持管理 ③ 緊急修繕の必要性
	建物管理関係	① 関係法令の遵守状況 ② 実際の管理状況 ③ 管理会社の質及び契約関係
	耐震性能・PML	① 新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保 ② 施工会社、設計会社、構造設計会社、建築確認検査機関のチェックと、構造計算書に偽造がなされていないことの確認 ③ 地震PML（予想最大損失率）値
	環境・土壌等	① 建物有害物質含有調査 ② 土地利用履歴、土壌汚染調査

項目		調査事項
法的調査	権利関係	<p>前所有者の権利の確実性を検討します。</p> <p>① 所有権・抵当権の権利関係  ② 賃貸借契約関係（賃貸住戸面積の確認含む）  ③ 土地の境界確認書や越境に係る覚書等  ④ 道路法に基づく道路占用許可  ⑤ 環境保全等のための規制法令の遵守状況  ⑥ 前所有者の権利の確実性を阻害する要因の存在</p> <p>共有物件、区分所有物件、借地物件（定期借地を含む）及び底地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件については、以下の点を含めその権利関係を慎重に検討します。</p> <p>① 借地権に関しての対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無  ② 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況  ③ 敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置  ④ 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置並びに共有者間における債権債務関係  ⑤ 区分所有物件の区分性  ⑥ 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無  ⑦ 借地権設定者、借地権者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容  ⑧ 借地権設定者、借地権者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性  ⑨ 不動産を信託する信託受益権については信託契約の内容</p>

(ホ) 匿名組合出資持分・不動産対応証券への投資

a. 投資基準

本投資法人が不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券へ投資を行う場合には、以下の事項を検討して投資を行います。

- ・裏付けとなる不動産等が表8の投資基準に適合していること。
- ・運用対象とされる不動産等の売却時に、本投資法人による取得機会が与えられていること。

b. 投資比率

本投資法人の運用資産の総額に対する、匿名組合出資持分及び不動産対応証券の合計額の割合（直近の簿価ベース）が10%以内となるようにします。

c. デュー・ディリジェンス基準

不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行う場合は、裏付となる不動産等に関して表9に準じたデュー・ディリジェンスを行うことを原則とします。また、表9の記載事項に加え、原則として表10の事項を調査の上、投資の可否を総合的に判断します。

(表10) デュー・ディリジェンス調査事項 (匿名組合出資等)

項目		調査事項
法的調査	不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資	① スキームの遵法性 ② 投資の有限責任性 ③ アセットマネージャーの業務遂行能力 ④ 関係者に対する報酬水準その他運営コスト ⑤ ローン条件、レバレッジ水準その他資金調達条件 ⑥ 税務上の導管性の有無その他投資効率 ⑦ 倒産隔離ストラクチャーの組成の有無、前所有者からのオフバランスの有無、他業の有無、その他第三者・他物件のリスクからの遮断の状況 ⑧ 投資に伴い本投資法人が取得する権限の内容 ⑨ 裏付けとなる不動産等の譲受けに関する優先交渉権の有無・内容

(へ) シニア住宅の取得に際しての留意事項

a. 外部専門家からの助言

本投資法人が、シニア住宅の取得に際し、ヘルスケア施設(※)に該当する資産の取得を行う場合、ヘルスケア施設への投資業務、融資業務、デュー・ディリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家から、外部環境分析及び事業計画分析等につき、必要な助言を受けることとします。

(※) ヘルスケア施設とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」並びに老人福祉法第29条に規定する「有料老人ホーム」及び同法第5条の2第6項に基づく「認知症高齢者グループホーム」をいいます。

b. 利用者への配慮事項

ヘルスケア施設の取得を行う場合、利用料及び契約内容等について、利用者に不安を抱かせることのないよう、以下の事項につき、できる限り留意し、本投資法人の資産運用を行うものとします。

(i) 本投資法人の仕組みの周知

オペレータが利用者に本投資法人の仕組み(例えば、①施設の所有者は本投資法人であり、施設のサービスはオペレータが提供していること、②本投資法人は運用対象施設を長期保有することが原則であること等)を十分に周知させるよう、オペレータに働きかけるとともに、必要に応じ、本資産運用会社が利用者に周知活動を行うよう可能な限り努力します。

(ii) ヘルスケア施設の適切な運営の確認

利用者の安心感を確保するため、施設の状態、利用料及び契約内容等について、関係法令に適合しているものであるかどうかの確認や、地方公共団体による通知等への対応状況の確認などを行うようできる限り努力します。

(iii) ヘルスケア施設の適切な運営の確保

利用者の安心感を確保するため、オペレータに対し、利用料及び契約内容等に関して、本投資法人とオペレータの賃貸借契約書又はこれに代わる協定書、覚書等において、オペレータが本投資法人の運用対象となるヘルスケア施設に適用される関係法令に適合し、行政指導に対応した運営を行う旨を表明させるようできる限り努力します。

#### ④ ポートフォリオ運営管理方針

##### (イ) 年度運用計画

本資産運用会社は、本投資法人の運用資産について年度ごとの運用計画（以下「年度運用計画」といいます。）を作成します。年度運用計画には、運用資産の管理計画や資本的支出の見込（大規模修繕計画を含む）等を含み、投資委員会によって決定します。

本資産運用会社は、策定した年度運用計画に基づき、プロパティ・マネジメント会社と協働して運用資産の運営・管理を行い、著しい環境等の変化が起きた場合には、適宜年度運用計画の修正や見直しを行います。

##### (ロ) プロパティ・マネジメント会社のモニタリング

###### a. 賃貸住宅

本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社として選定した三井不動産レジデンシャルリースが以下の要件を全て満たしているかを定期的にモニタリングします。

- ・本資産運用会社が求める運用業務仕様に基づき、プロパティ・マネジメント業務を遂行できる組織的体制が構築されていること。
- ・新規テナント募集業務が円滑に遂行されることが可能な体制が構築されていること。
- ・管理業務報酬が市場水準と比較して妥当な範囲であること。

モニタリングの結果によっては、改善の指示を行う他、プロパティ・マネジメント会社を変更する場合があります。

###### b. ホスピタリティ施設

本資産運用会社はホスピタリティ施設の資産特性に応じて、オペレータ又は事業法人の施設管理状況や運営状況を定期的にモニタリングします。モニタリングの結果によっては、改善の要請を行うなど健全な管理運営が遂行されるようにオペレータ又は事業法人と協議調整を図ります。

##### (ハ) 建物損害保険の付保

火災等の災害や事故により生じる建物の損害又は第三者からの損害賠償請求に対応するため、本資産運用会社は資産特性に応じ、適正と判断する内容の火災保険及び包括賠償責任保険等の損害保険を付保します。

地震保険の付保に関しては、地震発生時に予想される個別物件及びポートフォリオ全体に対する影響と保険の実効性等とを勘案して判断します。個別物件のPML値が20%を上回る場合、又は当該物件が加わることによってポートフォリオ全体のPML値が15%を上回る場合は、災害による影響と保険料負担等を比較の上、地震保険の付保を検討します。

##### (ニ) 修繕計画と資本的支出

本投資法人の運用資産に関する修繕計画は、通常必要とされる経常的支出（小修繕）の他、中長期的な市場競争力及びテナント満足度の維持向上に必要な資本的支出を考慮した営業戦略的な修繕計画とし、必要な修繕と資本的支出を行います。

12年間の中期修繕見込を物件ごとに把握した上で、年度管理計画において1年ごとの修繕計画の策定と見直しを行います。

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

#### ⑤ 売却方針

本投資法人の運用資産は、原則として中長期にわたり保有することで安定収益を確保することを目的としており、原則として短期的な売却は行いません。

但し、運用資産を売却する際には、現時点と将来における賃貸及び売買マーケットの動向、資産価値の増減及びその予測、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測等を検討の上、ポートフォリオ全体が受ける影響等も考慮に入れて総合的に判断します。

⑥ 財務方針

(イ) 募集投資口の発行

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・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として募集投資口の発行を機動的に行います。

(ロ) デットファイナンス

資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。別段の記載がない限り、以下同じとします。）を発行します。資金を借入れる場合は、租税特別措置法に規定する機関投資家からの借入れに限るものとします。また、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、その合計額が1兆円を超えないものとします。借入れ又は投資法人債の発行につき、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第35条）。

(ハ) ローン・トゥー・バリュー・レシオ（LTV）

本投資法人の総資産に対して有利子負債が占める割合（以下「ローン・トゥー・バリュー・レシオ」又は「LTV」といいます。）の上限は60%を目途とします（但し、資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。）。

(ニ) デリバティブ

本投資法人が行うデリバティブ取引は、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29条第2項）。

⑦ 情報開示方針

「開かれた透明性のある投資法人」であることを自ら示し、社会の認知を得ることを開示の方針とします。また全ての投資主に対して正確で偏りのない情報を遅滞なく伝達できる環境を常に整えます。本投資法人は投信法、金商法、東京証券取引所、投資信託協会等がそれぞれ要請する様式に従って開示を行う他、投資判断上重要と考える情報を積極的に開示します。

⑧ サステナビリティに関する方針

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社として、環境への配慮等を始めとしたサステナビリティに関する取り組みが資産運用業務における重要な課題であるとの認識に基づき、三井不動産グループが定める「グループ環境方針」のもと、環境負荷の低減、安全・安心、快適性の向上及び様々な主体との多様な連携・協力を配慮した資産運用業務を行うよう努めます。



(2) 【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類、内容等（規約第28条）

(イ) 本投資法人は、以下に掲げる特定資産に投資します（規約第28条第1項）。

- a. 不動産
- b. 次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」と総称し、不動産及び不動産同等物を併せて「不動産等」と総称します。）
  - (i) 不動産の賃借権
  - (ii) 地上権
  - (iii) 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契約を含みますが、投信法に規定する投資信託又は外国投資信託の受益証券、貸付信託の受益証券（金商法に定めるものをいいます。）及び資産の流動化に関する法律（以下「資産流動化法」といいます。）に規定する特定目的信託の受益証券（以下併せて「除外有価証券」といいます。）に該当するものを除きます。）
  - (iv) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（除外有価証券に該当するものを除きます。）
  - (v) 当事者の一方が相手方の行う上記 a. 不動産又は b. (i) ないし (iv) に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
  - (vi) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（除外有価証券に該当するものを除きます。）
- c. 裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（以下併せて「不動産対応証券」と総称し、不動産等及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」と総称します。）
  - (i) 優先出資証券（資産流動化法に定めるものをいいます。）
  - (ii) 受益証券（投信法に定めるものをいいます。）
  - (iii) 投資証券（投信法に定めるものをいいます。）
  - (iv) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるもの（上記 b. (iii)、(iv) 又は (vi) に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

(ロ) 本投資法人は、前項に掲げる特定資産の他、以下の特定資産に投資します（規約第28条第2項）。

- a. 預金
- b. 国債証券（金商法に定めるものをいいます。）
- c. 地方債証券（金商法に定めるものをいいます。）
- d. 特別の法律により法人の発行する債券（金商法に定めるものをいいます。）
- e. 株券（但し、規約第26条に定める資産運用の基本方針のために必要又は有用と認められる場合に投資できるものとします。）
- f. 譲渡性預金
- g. コマーシャル・ペーパー（金商法に定めるものをいいます。）
- h. 資産流動化法に規定する特定社債券
- i. 投信法に規定する投資法人債券
- j. 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）
- k. 信託財産を主として上記 a. ないし j. に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（除外有価証券に該当するものを除きます。）
  - l. デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）
- m. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。）

(ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に定める特定資産の他、商標法に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）、温泉法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、資産流動化法に規定する特定出資、動産、東京証券取引所が定める「有価証券上場規程」において定める「不動産関連資産」、その他本①に定める資産への投資に付随して取得する権利及び資産（それらを信託する信託の受益権を含みます。）に投資することがあります。但し、規約第26条に定める資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合又は本投資法人の組織運営に必要若しくは有用と認められる場合に投資できるものとします（規約第28条第3項）。

② 投資基準及び分類別、地域別等による投資割合

(イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (ハ) 投資基準」をご参照ください。

(ロ) 分類別、地域別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (イ) 投資資産の分類別比率」及び「(1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (ロ) 投資エリア」をご参照ください。

(3) 【分配方針】

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

① 利益の分配

投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（投信法に規定される、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額及び出資剰余金の合計額を控除して算出した金額をいい、以下同じとします。）の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとします（規約第34条第1項第1号）。

② 利益を超える金銭の分配

本投資法人が適切と判断する場合、当該営業期間に係る利益の金額に、当該営業期間に計上する減価償却額に相当する金額を加算した額を限度として利益の金額を超えて、投資主に金銭で分配することができます。但し、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令に規定する「配当可能額」の100分の90に相当する金額を超えない場合には、「配当可能額」の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして本投資法人の役員会が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。また、本投資法人は、本投資法人における課税負担の軽減を目的として役員会において適切と判断した場合、役員会が決定した金額により利益を超えて金銭の分配をすることができます。（規約第34条第2項）。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除します。

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

③ 分配金の分配方法等

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から3ヶ月以内に投資口の所有口数に応じて、必要な税金を控除した後の金額をもって分配します（規約第34条第3項）。

④ 分配金請求権の除斥期間

投資主に対する金銭の分配が行われずに、分配金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い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しません（規約第34条第5項）。

⑤ 本投資法人は、上記①から④の他、金銭の分配にあたっては、投資信託協会の定める規則等に従うものとします（規約第34条第4項）。

#### (4) 【投資制限】

##### ① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

(イ) 前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類、内容等(規約第28条)(ロ)」に定める有価証券及び金銭債権等は、積極的に投資を行うものでなく、安全性及び換金性又は前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類、内容等(規約第28条)(イ)」に定める特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとします(規約第29条第1項)。

(ロ) 前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類、内容等(規約第28条)(ロ)」に掲げるデリバティブ取引に関する権利は、本投資法人にかか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29条第2項)。

(ハ) 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金若しくは債務の返済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ(コール市場を通じる場合を含みます。)又は投資法人債(短期投資法人債を含みます。)を発行することができます。なお、資金を借入れる場合は、租税特別措置法に規定する機関投資家からの借入れに限るものとします(規約第35条第1項)。その場合には、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます(規約第35条第2項)。借入金及び投資法人債(短期投資法人債を含みます。)発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします(規約第35条第3項)。

##### ② 金商法及び投信法による制限

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。主なものは次のとおりです。

##### (イ) 本資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、金融商品取引業者(資産運用会社)にその資産の運用にかかる業務の委託をしなければなりません。本資産運用会社は、資産の運用にかか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、本投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは次のとおりです。

##### a. 自己取引等

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

##### b. 運用財産相互間の取引

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

##### c. 第三者の利益を図る取引

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

##### d. 投資法人の利益を害する取引

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

e. その他業府令で定める取引

上記の他、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おそれのあるものとして業府令で定める以下の行為（金商法第42条の2第7号、業府令第130条）。

- (i) 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。
- (ii) 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。
- (iii) 第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要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（同項第3号、金商法第44条の3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（業府令第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（同項第5号）。
- (vi) 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社が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。）（同項第6号）。

(ロ) 同一株式の取得制限

投資法人は、同一の法人の発行する株式にかかる議決権を、保有する当該株式にかかる議決権の総数の100分の50を超えて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）。もっとも、投資法人が、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令等の制限により、不動産の取得等を行うことができない場合において、専ら不動産の取得等を行うことを目的とする法人の株式を取得するときはこの限りではないとされます（投信法第194条第2項）。

(ハ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、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当該投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。

- a. その資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合
- b. 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
- c. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- d. その他内閣府令で定める場合

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、規約で定めています（規約第5条第2項）。

(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。以下同じです。）は、次に掲げる場合を除く他、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。以下同じです。）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）。

- a. 合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合
- b. その他内閣府令で定める場合

(ホ) 利害関係人等との一定の取引制限（投資法人の事前同意）

投資法人とその資産運用会社の利害関係人等との間で不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引が行われる場合には、当該資産運用会社は、予め、当該投資法人の同意（役員会の承認を必要とします。）を得なければならないとされます（投信法第201条の2）。但し、一定の軽微基準に該当する場合は、この限りではありません（同条第1項かつこ書き、投信法施行規則第245条の2）。

③ その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の種類による分散投資に関する方針について、前記「(1) 投資方針 ① 基本方針 (ロ) アコモデーション資産への投資」をご参照ください。

(ハ) 他のファンドへの投資

他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資について、規約上の制限はありません。

### 3【投資リスク】

#### (1) リスク要因

以下には、本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して本書の日付現在において考えられる主な事項を記載しています。また、これらの事項は、本投資法人の投資法人債（短期投資法人債を含みます。別段の記載がない限り、以下同じとします。）への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。但し、以下は本投資口及び投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得した不動産又は個別の信託受益権の信託財産である不動産（以下「信託不動産」といいます。）特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (ロ) 運用資産の個別概要」を併せてご参照ください。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の適切な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との保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口の市場価格は下落すると考えられ、その結果、本投資口への投資価額を下回る可能性があり、また、投資法人債については、投資元本の欠損が生じる可能性があります。さらには、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、分配金の額が低下する可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本「3 投資リスク」を含む本書の記載事項を慎重に検討した上で本投資口に関する投資判断を行う必要があります。

本「3 投資リスク」に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

#### ① 一般的なリスク

- (イ) 金銭の分配に関するリスク
- (ロ) 投資口の売却及び換金性に関するリスク
- (ハ) 本投資口の市場性及び価格変動に関するリスク
- (ニ) 支配権獲得によるリスク
- (ホ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
- (ヘ) 投資口等の追加発行に関するリスク

#### ② 商品設計及び関係者に関するリスク

- (イ) 投資口の商品性に関するリスク
- (ロ) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- (ハ) ローン・トゥー・バリュー・レシオに関するリスク
- (ニ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク
- (ホ) インサイダー取引規制等に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人以外の関係者（本資産運用会社を含みます。）への依存に関するリスク
- (ト) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- (チ) 三井不動産グループへの依存に関するリスク
- (リ) 役員の職務遂行にかかるリスク
- (ヌ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- (ル) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ヲ) 投資対象を主として居住用不動産としていることによるリスク
- (ワ) 本投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

#### ③ 不動産関連リスク：賃貸事業リスク（マーケットリスクを含みます。）

- (イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- (ロ) 物件の取得競争に関するリスク
- (ハ) テナントの誘致競争に関するリスク
- (ニ) 未稼働物件（開発物件を含みます。）の取得に関するリスク
- (ホ) 賃料収入の減少に関するリスク
- (ヘ) 不動産の偏在に関するリスク
- (ト) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

#### ④ 不動産関連リスク：物的・法的リスク

- (イ) 不動産の法的及び物的欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 有害物質に関するリスク
- (ハ) 不動産に関する事故等に関するリスク

- (ニ) 不動産に関する災害等に関するリスク
  - (ホ) 不動産の運用費用等に関するリスク
  - (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
  - (ト) 法令の改正等に関するリスク
- ⑤ 不動産関連リスク：権利関係リスク
- (イ) 土地の境界紛争等に関するリスク
  - (ロ) 共有物件に関するリスク
  - (ハ) 区分所有物件に関するリスク
  - (ニ) 借地物件に関するリスク
  - (ホ) 借家物件に関するリスク
  - (ヘ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク
  - (ト) 売主等の倒産等の影響を受けるリスク
  - (チ) 底地物件に関するリスク
- ⑥ 不動産関連リスク：テナントリスク
- (イ) わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク
  - (ロ) 入居者の不動産の利用状況に関するリスク
  - (ハ) テナント集中に関するリスク
  - (ニ) マスターリースに関するリスク
  - (ホ) テナント又は連帯保証人の支払能力に関するリスク
  - (ヘ) 転貸に関するリスク
  - (ト) 敷金・保証金の利用に関するリスク
- ⑦ 不動産関連リスク：その他
- (イ) 専門家による報告書等に関するリスク
  - (ロ) 不動産に関する権利関係の複雑性及び登記に公信力がないことによるリスク
  - (ハ) フォワード・コミットメントに関するリスク
- ⑧ 信託受益権に関するリスク
- (イ) 信託受益者として負うリスク
  - (ロ) 信託受益権の流動性に関するリスク
  - (ハ) 信託受託者に関するリスク
- ⑨ 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- ⑩ 税制等に関するリスク
- (イ) 配当等の額の損金算入に関する課税の特例の適用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) 減損会計の適用に関するリスク
  - (ニ) 追加的な税金の支払が発生するリスク
  - (ホ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
  - (ヘ) 同族会社に該当するリスク
  - (ト) 借入金に係る配当等の額の損金算入要件に関するリスク
  - (チ) 投資口を保有する投資主数に関するリスク
  - (リ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- ⑪ ホスピタリティ施設に関するリスク
- (イ) ホスピタリティ施設の賃貸に関するリスク

## ① 一般的なリスク

### (イ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、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。

### (ロ) 投資口の売却及び換金性に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による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、投資主が本投資口を換金する手段としては、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し、清算される場合の残余財産分配請求権等を除き、原則として取引市場を通じた売却によることとなります(注)。本投資口の不動産投信市場における売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資口を希望する時期及び条件で換金できない可能性があります。

(注) これらの他、本投資法人は、投信法第80条第1項第1号及び規約第5条第2項に基づき、投資主との合意により自己投資口を有償で取得することが可能です。

### (ハ) 本投資口の市場性及び価格変動に関するリスク

本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素の影響を受けます。

本投資法人は、不動産及び不動産を主たる裏付けとする信託の受益権を含む有価証券その他の資産を主な投資対象としていますが、不動産の価格は、不動産市況、社会情勢その他の要因を理由として変動します。さらに不動産の流動性は一般に低いため、望ましい時期に不動産を売却することができない可能性や、仮に売却できた場合でも売却価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の資産の価値が下落する可能性があります。かかる資産の価値の下落が本投資口の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、不動産投信市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更、大口投資主による多数の投資口の売却等が本投資口の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

これらの諸要素に起因して本投資口の市場価格が下落した場合、投資家が損失を被る可能性があります。

### (ニ) 支配権獲得によるリスク

本投資法人の投資口につき支配権獲得を意図した取得が行われた場合には、支配権を獲得した後の投資主総会での決議等の結果として、本投資法人の運用方針、運営形態等が投資家の想定し得なかった方針、形態等に変更される可能性があります。

### (ホ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

投資法人は、一般に、投信法に基づき不動産等資産を主たる投資対象としています。平成26年12月1日に改正投信法が施行され、今後も、投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法令が制定される可能性があります。それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

### (ヘ) 投資口等の追加発行に関するリスク

本投資法人は規約に従い、今後も投資口を随時追加発行することがあり、投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の全投資口に対する割合は低下することとなります。また、期中において追加発行された投資口に対して、その保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われることとなり、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があります。更に、追加発行の結果、本投資法人の1口当たりの純資産額や市場における需給バランスが悪影響を受けることがあります。なお、投信法第88条の2以下による新投資口予約権の無償割当て(いわゆるライツ・オフエリング)が導入され、今後、本投資法人がこのライツ・オフエリングを行うような事態となったときは、同様に、本投資口の1口当たりの価値の希薄化が生じる可能性があります。

## ② 商品設計及び関係者に関するリスク

### (イ) 投資口の商品性に関するリスク

本投資法人の投資口は、株式会社における株式に類似する性質を持ち、元本の保証が行われる商品ではなく、また、換金時に投資金額以上の回収を図ることができる保証もありません。従って、投資金額の回収や利回りは本投資法人の運用及び財産の状況並びに様々な経済状況等に影響されます。

また、本投資法人について清算又は破産手続その他の倒産手続が開始された場合、本投資口への投資金額の全部又は一部が回収できない可能性があります。

### (ロ) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が保有する運用資産からの賃料収入に依存しています。運用資産にかかる賃料収入は、資産の稼働率の低下、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、大きく減少する可能性があります。本投資法人は、本資産運用会社を通じて良質のテナントを確保



すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。テナントの入居時には支払能力又は信用状態を審査しますが、これらは入居後に悪化する可能性もあります。また、当該資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。また、収入の減少・費用の増加だけでなく、退去するテナントへの敷金の返還、多額の資本的支出、未稼働資産の取得等が本投資法人のキャッシュ・フローに悪影響を与える可能性もあります。

賃料収入の他、資産の売却に伴う収入（いわゆるキャピタルゲイン）が発生する可能性があります。資産売却に伴う収入は恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであり、安定的に得られるとはいえません。また、資産の売却に伴い損失が発生する場合があります。

一方、資産関連費用としては、物件管理委託費、修繕費、公租公課、信託報酬、水道光熱費、保険料、減価償却費、テナント募集関係費及びその他賃貸事業費用等があります。かかる費用の額は状況により増加する可能性があります。

このように、資産の運用には収入、費用及びキャッシュ・フローの変動等の様々な収益変動に関するリスクがあり、これらの事由が発生した場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与えるおそれがあります。

#### (ハ) ローン・トゥー・バリュー・レシオに関するリスク

本投資法人は、ローン・トゥー・バリュー・レシオ（LTV）の上限について、60%を目途としますが、資産の取得等に伴い、一時的に60%を超える可能性があります。LTVが高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

#### (ニ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書に記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家から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を予定しています。借入れ及び投資法人債の発行に関し、主として以下のようリスクがあります。

- ① 借入れ及び投資法人債の発行の可能性及びその条件（金利、担保提供及び財務制限条項等を含みます。）は、本投資法人の収益性、財務状況、その時々市場動向、金利情勢その他様々な要因による影響を受けません。従って、既存の借入れ及び投資法人債の返済を目的とする場合も含め、今後本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるとの保証はありません。
- ② 借入れ又は投資法人債（ここでは短期投資法人債を含みません。）の発行は無担保を原則としますが、今後、運用資産に担保を設定した場合、担保解除の手續その他の事情により、資産を希望どおりの時期又は価格で売却できない可能性があり、また一定の条件（例えば、財務制限条項等による制約等を含みます。）のもと、追加担保設定が要求され又は早期返済を強いられる可能性があり、これらの場合、本投資法人の希望しない条件での借替え資金の調達又は資産売却による返済を余儀なくされることとなる可能性があります。
- ③ 更に、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、本投資法人が保有する運用資産を処分しなければ借入れ及び投資法人債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、売却価格及び条件で運用資産を処分せざるを得ない状況も想定されます。
- ④ 本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え・差押え等が行われることがある他、本投資法人に対して破産手續等の倒産手續の申立が行われる可能性があります。

上記①ないし④又はそれ以外の事由により借入れ又は投資法人債に関するリスクが顕在化した場合、本投資法人の財務状況等又は投資主への金銭の分配等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (ホ) インサイダー取引規制等に関するリスク

上場投資法人等の発行する投資口等へのインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）が平成25年6月に成立し、平成26年4月1日より施行されています。したがって、本投資法人の関係者が立場上、何らかの重要事実を知り、その公表前に本投資口の取引を行った場合、金商法上インサイダー取引規制に抵触することになります。なお、本資産運用会社及び投資法人は、これまでも各々、自発的に内部規程及び規則を設け、内部者が本投資口に係る取引を行うことを制限してきました。

しかしながら、本投資法人、本資産運用会社その他の内部者が本投資法人や投資口に係る未公表の内部情報を知りつつ投資口等に係るインサイダー取引規制に違反する取引を行うことがないとの保証はなく、その場合には、取引市場における本投資口に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。

#### (ヘ) 本投資法人以外の関係者（本資産運用会社を含みます。）への依存に関するリスク

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

これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合、本投資法人の財務状況等及びその存続に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一定の場合には、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託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は第三者への委託が制度化されているため、これらの委託契約が解約された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選任し委託する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選任できる保証はありません。仮に選任できたとしても、資産運用会社等の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。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。

(ト) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

本資産運用会社、本投資法人の資産保管会社若しくは一般事務受託者又は本資産運用会社の株主及び親法人等若しくは本資産運用会社の役職員の出向元企業、それらの子会社又は関連会社等、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自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場であり、また別の立場（例えば、運用資産の賃借人、資産管理業務受託者又は出資者等）において本投資法人に関与する可能性があります。

投信法上、本資産運用会社、資産保管会社や一般事務受託者は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し、善良な管理者の注意をもって事務ないし業務を遂行することが義務付けられています。しかしながら、これらの者による業務の懈怠その他義務の違反が発生しないとの保証はありませんし、特に本資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定を行う可能性を否定できません。また、本資産運用会社の株主は本資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において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。加えて、当該株主は、自ら不動産投資、運用業務を現在行っており又は将来行うことがある他、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、本資産運用会社が、当該株主に有利な条件で、本投資法人にかかる資産を取得させることにより、当該株主の利益を図るおそれがあります。このような利益相反行為がなされ又は義務違反が生じた場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(チ) 三井不動産グループへの依存に関するリスク

本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社は、三井不動産の100%子会社です。また、本資産運用会社は、三井不動産グループの一社である三井不動産レジデンシャルとの間において不動産情報・アドバイザーサービス提供契約を締結しており、三井不動産レジデンシャルリースとの間ではプロパティ・マネジメント基本合意書を締結しています。このように本投資法人の業務は三井不動産グループと緊密な関係にあるといえます。また、本資産運用会社の代表取締役伊倉健之は、三井不動産から本資産運用会社へ出向し、本投資法人の執行役員を兼職しています。

しかしながら、本投資法人が三井不動産レジデンシャル又は三井不動産グループが資産の運用を受託する特別目的会社等から必ず希望する価格で適切と考える資産を適時に取得できるとの保証はありません。また本資産運用会社と三井不動産グループとの良好な関係（上記の契約の相手方との契約関係を含みます。）が今後も常に維持され拡大されるとの保証もありません。更に、三井不動産グループの財務状況や外部評価が今後低下しないとの保証もありません。このような場合、本投資法人の財務状況等は悪影響を受ける可能性があります。

また、三井不動産グループは、不動産投資及び運用業務を自ら行い、不動産投資及び運用業務を行う第三者に出資を行い、又は第三者より不動産投資及び運用を受託する等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。従って、本投資法人ないし本資産運用会社と三井不動産グループ各社とが特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性があります。このような場合、本資産運用会社は三井不動産の100%子会社であり、三井不動産グループに有利な条件で三井不動産グループ又はその顧客の利益を図ることが可能な立場にあります。このため、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、三井不動産グループ各社又はその顧客の利益を優先させる場合、本投資法人は期待した利益をあげられないおそれがあります。

(リ) 役員の職務遂行にかかるリスク

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職務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善管注意義務及び忠実義務を負っています。本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。なお、本投資法人においては執行役員2名のうち1名が本資産運用会社の代表取締役を兼任しています。

(ヌ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

建物の保守管理並びにテナントの募集及び管理を含めたプロパティ・マネジメント業務全般の成否は、プロパティ・マネジメント会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、これらに強く依存することになります。しかし、プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基盤が維持される保証はなく、また、プロパティ・マネジメント会社による業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の収益及び存続等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、プロパティ・マネジメント会社が、破産及びその他の法的倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、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、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

(ル) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約記載の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、本資産運用会社が定めたより詳細な資産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あるため、本投資法人の投資主の同意の有無にかかわらず、変更される可能性があります。

(ロ) 投資対象を主として居住用不動産としていることによるリスク

本投資法人は、主として居住の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている資産に特化して投資するものとしており、そのため、本投資法人の収益は賃貸住宅市場等の好不況に応じて変動する傾向にあるといえます。また、居住用不動産による収益は必ずしも居住用以外の用途の不動産による収益と同様の傾向を示すとは限りません。従って、住宅以外の用途の不動産による収益が向上する傾向にある場合であっても、本投資法人の業績が同様に上昇傾向を示すとは限りません。

(ハ) 本投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

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り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資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、投資主はすべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収することができない可能性があります。

③ 不動産関連リスク：賃貸事業リスク（マーケットリスクを含みます。）

本③項ないし下記⑦項までに記載のリスクは、主として本投資法人が不動産を直接に取得する場合を念頭においたものですが、本投資法人が不動産を裏付けとする信託受益権及びその他の資産を取得する場合においてもほぼ同様に当てはまります。

(イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

不動産は、一般に流動性が相対的に低い資産と考えられています。またそれぞれの物件の個性が強いため、類似の物件が類似の価格で売買されるとは限らず、不動産鑑定士による鑑定評価が市場価格や適正価格であるとの保証もなく、また不動産鑑定士を含む多くの関係者による調査や売買の相手先との交渉等、取得及び売却の手續に多くの時間と費用を要します。本投資法人は保有する資産からの収益獲得を主な目的としており、資産の取得及び売却の手續に予想よりも多くの時間と費用が費やされた場合又は資産の取得若しくは売却ができなかった場合、本投資法人の財務状況等に悪影響をもたらす可能性があります。

特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、あるいは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、取得又は売却の手續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。また、経済環境や不動産需給関係の影響や個別性の高い不動産の調査に要する時間及び費用によっては、本投資法人が取得を希望する資産を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は本投資法人が売却を希望する資産を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性があります、その結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、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。

(ロ) 物件の取得競争に関するリスク

本投資法人は、規約において、主として東京圏、全国の主要都市並びにそれらの周辺通勤圏に立地する主として居住の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に投資することによって、中長期的観点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、本投資法人は、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等との間の不動産の獲得競争により、そもそも物件を取得できない又は投資採算の観点から希望した条件で資産取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポート

フォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、本投資法人がその投資方針に従った運用を行うことができない場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

(ハ) テナントの誘致競争に関するリスク

不動産は、他の不動産とのテナント誘致競争にさらされるため、競合する不動産の新築、リニューアル等による競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされる可能性があります。そうした場合、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。

(ニ) 未稼働物件（開発物件を含みます。）の取得に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針（1）投資方針③ポートフォリオ構築方針（ハ）投資基準」に記載のとおり、原則として、引渡時点において稼働中の資産を取得します。しかし、本投資法人は、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、引渡時点において未稼働である資産を取得することができます。

新規開発物件は初期段階では未稼働資産であることが多く、この場合、既に完成し稼働中である資産を取得する場合に比べて、主として以下に例示するリスクが加わります。このようなリスクが顕在化した場合には、開発が遅延、変更又は中止され、又は売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。なお、これらのリスクは大規模修繕、増改築や再建築の場合にも同様に当てはまります。

- a. 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る可能性
- b. 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行が発生する可能性
- c. 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性
- d. 行政上の許認可手続又は近隣対策が必要となる可能性
- e. 開発過程において事故が生じる可能性
- f. 天変地異が発生する可能性

これら以外にも、未稼働資産が稼働状態になった後、その収益が予想を大きく下回る可能性がある他、予定された時期に収益等が得られない可能性や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ます。このような場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

(ホ) 賃料収入の減少に関するリスク

本投資法人の収益の原資は、主として本投資法人が保有する運用資産からの賃料収入です。運用資産にかかる賃料収入は、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・遅延等により減少する可能性があります。

テナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。また、テナントが賃貸人に対し、借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を行使した場合、賃貸人の同意なしに賃料が引き下げられる可能性があります。

本投資法人からの賃借人が運用資産を転貸している場合、転貸条件は必ずしも賃貸条件と同一ではありませんが、何らかの理由で本投資法人が転借人との賃貸借契約関係を承継する場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

(ヘ) 不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針（1）投資方針③ポートフォリオ構築方針（ロ）投資エリア」に記載の投資方針のとおり、その運用資産が東京23区内に偏在する可能性があります。従って、特に同地域内の不動産が他の地域の不動産と比較して悪影響を受けた場合（例えば、東京23区内における地震その他の災害による影響、稼働率の低下、賃料水準の下落等）、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

また、資産総額に占める割合が大きい資産に関して、地震その他の災害による影響、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

(ト) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が運用資産を売却した場合に、運用資産に物的又は法的な瑕疵がある場合、法令の規定に従い瑕疵担保責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任を負うリスクを排除できません。

また、法令の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。

これらの法令上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され、又は買主が被った損害の賠償を余儀なくされる可能性があります。その場合、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。

更に、運用資産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていな

い場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があります。本投資法人についても、そのような場合に予想外の債務又は義務等を負い、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。

#### ④ 不動産関連リスク：物的・法的リスク

##### (イ) 不動産の法的及び物的欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤地質、建物の杭や梁等の構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制が遵守されていない可能性や、周辺の土地利用状況等が瑕疵や欠陥となる可能性もあります。

また、本投資法人は、原則として運用資産の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得し、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、そ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（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及ができません。）。

更に、当該資産の売主が表明及び保証を行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任を負担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該資産を取得する可能性があります。その他、資産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できないまま当該資産を取得する可能性もあります。

本投資法人は特別目的会社から既に資産を取得済みであり、また今後も取得する可能性があります。売主が特別目的会社である場合、かかる売主は、責任財産を限定して瑕疵担保責任を負っていることが多いため、実際にはその責任を追及することができない可能性があります。

不動産をめぐる権利義務関係は複雑であることが多く、それ故に種々の問題を引き起こす可能性があり、また本投資法人が取得した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することが後になって判明することもあります。

以上のような場合、本投資法人の財務状況等に悪影響を与える可能性があります。

##### (ロ) 有害物質に関するリスク

運用資産として取得した土地の土壌や地下水について有害物質（例：産業廃棄物やダイオキシン等）が含まれている場合、当該土地及びその上に立つ建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌等の入替や洗浄等が要請され、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

土壌汚染等については、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。）が制定され、平成15年2月より施行されています。同法は、土壌の特定有害物質による汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康にかかる被害の防止に関する措置を定めること等により、土壌汚染対策の実施を図り、もって国民の健康を保護することを目的とするものと定めています。同法に基づき、土地の所有者、管理者又は占有者は、当該土地の土壌の鉛、砒素、トリクロロエチレンその他同法が規定する特定有害物質による汚染の状況について、都道府県知事から、調査、結果の報告を命ぜられることがあり、また、都道府県知事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ずるおそれがある一定の土地があると認めるときは、その被害を防止するため必要な限度において、当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命ぜられることがあります。このような場合には、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。もっとも、本投資法人は、かかる負担について、その土地を汚染する行為を行った者に対し費用を請求できる可能性があります。仮にかかる請求が可能であっても、その者の財産状況が悪化しているような場合には、本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。

また、運用資産として取得した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等が使用されている場合若しくは使用されている可能性がある場合又はPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。更に、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や保管・撤去費用等が必要となり、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

更に、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、運用資産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

以上のような場合、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。

##### (ハ) 不動産に関する事故等に関するリスク

火災、破裂、爆発、落雷、風災、ひょう災、雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故等の災害により、運用資産が滅失、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。本書の日付現在、本投資法人が保有する全ての運用資産に関しては、火災保険等の保険契約が締結されており、今後本投

資法人が取得する運用資産に関しても同等の基準により保険を付保する予定ですが、運用資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（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。）が発生した場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる場合がある他、火災、洪水等の災害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。

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運用資産を事故発生前の状態に回復させることができない可能性もあります。

このような場合には、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。

(ニ) 不動産に関する災害等に関するリスク

地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等の災害により運用資産が滅失、劣化又は毀損し、その価値に影響を受ける可能性があります。また、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等の災害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。なお、本投資法人は、災害発生時の影響と保険料負担を比較考慮して付保方針を決定しますが、本書の日付現在、本投資法人が保有する運用資産については地震保険、地震家賃保険は付保していません。

(ホ) 不動産の運用費用等に関するリスク

運用資産につき滅失、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場合があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、運用資産からの収入が減少し、資産の価格が下落する可能性があります。

更に、経済状況によっては、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、資産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、運用資産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

このような場合には、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。

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築時点（正確には建築確認済証取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制の下では不適格になることがあります（いわゆる既存不適格）。かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定に合致させる必要があるため、追加的な負担が必要となる可能性が高く、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性もあります。

その他にも、土地収用法（昭和26年法律第219号、その後の改正を含みます。）、土地区画整理法（昭和29年法律第119号、その後の改正を含みます。）、環境保護を目的とする法令、都市計画、その他不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。この場合、当該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る可能性があります。

(ト) 法令の改正等に関するリスク

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、運用資産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。また、消防法その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により運用資産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令の変更又は行政行為等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

⑤ 不動産関連リスク：権利関係リスク

(イ) 土地の境界紛争等に関するリスク

土地の境界に関する紛争が発生した場合には、所有敷地の面積の減少や、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用が発生する可能性もあります。これらの結果、本投資法人の財務状況等が悪影響を受けるおそれがあります。

(ロ) 共有物件に関するリスク

不動産が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手續の履践等、共有者間で締結される協定書又は規約等による一定の制限に服する場合があります。

共有物の管理は、共有者間で別段の定めがある場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理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、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第256条）、共有者の請求により現物分割が行われる可能性や、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります。共有者間で不分割の合意（民法第256条）がある場合であっても、合意の有効期間が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号、以後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条）。

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。

また、共有者と共同して不動産を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押等の対象となる可能性があります。共有物にかかる賃貸借契約に基づく敷金返還債務が共有者間の不可分債務とみなされた場合には、本投資法人の持分に対応する部分のみならず、当該賃貸借契約に基づく敷金返還債務の全部について、本投資法人が賃借人に対して債務を負担する可能性があります。

更に、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができるため、本投資法人の意向にかかわらず不動産の共有者が変更される可能性があります。

共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となり、又は劣化する等、本投資法人が影響を受ける場合があります。

これらの他にも、共有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

#### (ハ) 区分所有物件に関するリスク

区分所有物件とは、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。）の適用を受ける物件で、所有の対象となる建物の専有部分（居室等）と専有部分の所有者等全員の利用に供される敷地及び建物の共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。

不動産が区分所有物件であり、かつ複数の区分所有者が存在する場合には、自らが所有する専有部分以外の共用部分及び敷地の処分、管理及び運営等については、区分所有法及び区分所有者間で定められた管理規約の定めに従わなければならないため、本投資法人の意向を十分に反映させることができず、そのため不動産の価値の減少又は想定された収益が得られない等の損失・損害を被り、結果として本投資法人の財務状況等に悪影響を受ける可能性があります。

区分所有物件の共有部分及び敷地の処分、管理及び運営については、専有部分の所有者によって構成される管理組合の理事会又は管理組合総会にて多数決により意思決定されます。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。なお、決議要件等の詳細については、区分所有法をご参照ください。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、本投資法人以外の区分所有者が所有する専有部分に関し、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、管理規約による一定の制限に服する等といった制約を受けることがあります。そのため不動産の価値が減少し、結果として本投資法人の財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、他の区分所有者の意向にかかわらず区分所有者が変更され又は専有部分が第三者へ賃貸される可能性があります。新たな区分所有者又は賃借人の資力、数、属性等の如何によっては不動産の価値や収益が減少する可能性や、敷地、共用部分の使用に影響を受ける可能性があります。

他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、運用資産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。区分所有建物では、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

#### (ニ) 借地物件に関するリスク

本投資法人は、建物の敷地の所有権を有しないことがあります。その場合取得することとなる敷地の利用権について民法、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。）、借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。以下「借地法」といいます。）又は借地借家法等の適用のある法令に従い対抗要件が具備されていないとき又は先順位の対抗要件を具備した担保権の実行による競売等がなされたときには、本投資法人は、敷地の利用権を敷地の新所有者に対して対抗できず、敷地の明渡し義務を負う可能性があります。更に、敷地の利用権が解除その他の理由により消滅した場合、本投資法人は、敷地の明渡し

義務を負う可能性があります。更に、建物の処分に付随する敷地の利用権の処分に関して、敷地の所有権者の同意等が要求されることがあります。このため、本投資法人が建物を処分できなかつたり、本投資法人が希望する価格、時期等の条件で建物を処分することができない可能性があります。加えて、敷地の所有者の資力の悪化や倒産等により、本投資法人が差し入れた敷金・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。

(ホ) 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、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて本投資法人が保有する他の建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金・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、本投資法人が第三者との直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が終了し、転貸権限を喪失した場合、テナントに対する本投資法人の債務不履行となる可能性があります。

(ヘ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人が保有する運用資産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています（民法第717条第1項但書）。

本書の日付現在、本投資法人が保有する全ての運用資産に関しては、施設賠償責任保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する運用資産に関しても同等の基準により保険を付保する予定ですが、運用資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、受領した保険金をもってしても原状復旧ができない場合、原状復旧に時間を要する場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず又は支払が遅れる場合には、本投資法人は重大な悪影響を受ける可能性があります。

また、運用資産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる可能性があります。かかる修繕に多額の費用を要する場合、又はかかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、運用資産からの収入が減少し、運用資産の価値が下落する可能性があります。

信託不動産の場合には、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者に請求することができます。このため、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合、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。詳細については、後記「⑧ 信託受益権に関するリスク」をご参照ください。

(ト) 売主等の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は信託受益権を売却した後に売主等が倒産手続に入った場合や、建物の建築請負業者が建築途中若しくは建築工事完了後引渡まで（又は保存登記がなされるまで）の期間又はその後倒産手続に入った場合、当該不動産若しくは信託受益権の売買、完成建物の移転又はそれらの対抗要件具備が管財人等により否認されることがあります。また、不動産若しくは信託受益権の売主の財務状態等が健全でない場合又は建物の建築を請け負った建築請負業者の財務状態等が健全でない場合、かかる売買又はかかる建築請負がそれらの債権者により詐害行為を理由に取消される可能性があります（いわゆる否認及び詐害行為のリスク）。加えて、当該取引が担保取引であると法的に性格づけられる場合、いわゆる真正譲渡でないといみなされる場合には、担保権の行使に対する制約が破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続において深刻な問題となり得ます。これらの場合、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。

(チ) 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。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、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が、当該期限到来時に更新拒絶につき前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の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借地権者が破産手続等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家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、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。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し、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。



## ⑥ 不動産関連リスク：テナントリスク

### (イ) わが国における不動産の賃貸借契約に関するリスク

日本における居住の用に供される不動産のテナントとの賃貸借契約の期間は2年が一般的であり、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、賃貸借期間経過後に契約が更新される保証はありません。また、テナントが契約に定められた事前の通知を行うことにより賃貸借期間中であっても賃貸借契約を解約できるとされている場合も多く見られます。また、賃貸借契約において期間内に賃借人が解約した場合の違約金について規定する場合がありますが、かかる規定が場合によっては無効とされる可能性があります。賃貸借契約の更新がなされず、又は賃貸借期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居する保証はなく、その結果、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。これに対し、不動産の賃貸人からの賃貸借契約の解約及び更新拒絶は、正当事由が認められる等の特段の事情がある場合を除いて原則として困難です。

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です。また、定期賃貸借契約の有効期間中は契約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、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残余期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、その後一般的な賃料水準が上昇してもそれに応じた賃料の改定は困難となる可能性があります。

### (ロ) 入居者の不動産の利用状況に関するリスク

入居者による不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承認なしに行われ、その結果、運用資産である不動産のテナント属性等が悪化し、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。その他、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」(平成3年法律第77号、その後の改正を含みます。)に定める暴力団の入居や、入居者による「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」(昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。)に定める風俗営業の開始等入居者の建物使用態様により運用資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収入が減少する可能性があります。

### (ハ) テナント集中に関するリスク

本投資法人が保有する運用資産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人の収益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。また、賃貸面積の大きなテナントが退去した場合に、空室率が高くなり、他のテナントを探しその空室率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より悪影響を受ける可能性があります。

### (ニ) マスターリースに関するリスク

運用資産において、三井不動産レジデンシャルリース又はその他の会社が本投資法人又は所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でテナントに対して転貸する場合があります。本書の日付現在、保有する賃貸住宅の全てについて、かかるマスターリース契約が締結されています。

本投資法人又は信託受託者は、マスターリース契約を締結する場合、テナント(マスターリースの場合、「テナント」とは実際の利用者(転借人)を指します。以下同じとします。)はマスターリース会社の口座に賃料を入金します。従って、マスターリース会社の財務状態が悪化した場合、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産又は契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合、本投資法人が所有者として、又は信託される場合には信託受託者が所有者として、新たなマスターリース会社との間で新たなマスターリース契約を締結し、テナントとの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のテナントに対する権利及び義務等を承継することが想定又は規定される場合があります。この場合において、本投資法人がテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、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、本投資法人はテナントに対して賃料請求ができないおそれがあり、その結果、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。

### (ホ) テナント又は連帯保証人の支払能力に関するリスク

テナント若しくは連帯保証人の財務状況が悪化した場合又はテナント若しくは連帯保証人が破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払いが滞り、又は支払がなされない可能性があります。このような延滞賃料等(場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。)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、本投資法人の財務状況等が悪影響を受けるおそれがあります。

本投資法人は、かかるリスクを低減するために、信用力を勘案したテナントの選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行います。かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(へ) 転貸に関するリスク

賃借人に、運用資産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、入居するテナントを自己の意思により選択できなくなり、また、退去させられなくなる可能性がある他、賃借人から支払われる賃料が、転借人から賃借人に対して支払われ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財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、賃貸人と賃借人との賃貸借契約が解約された場合には、賃借人の負担する敷金等返還債務が賃貸人に承継されることがあります。かかる事態に備え、賃貸借契約上、賃貸借契約終了時に、転貸人（賃借人）が賃貸人に対し、受け入れた敷金等を引き渡すよう定めることがあります。しかし、敷金等の返還義務は全て賃貸人が負うこととなる一方で、かかる引渡義務が完全に履行されなかった場合には、本投資法人の財務状況等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト) 敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、運用資産である不動産の賃借人が賃貸人に対し預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合において賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなる可能性があります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

⑦ 不動産関連リスク：その他

(イ) 専門家による報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額等（不動産の調査価格を含みます。）は、個々の不動産鑑定士の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法、収集した資料等の範囲若しくは時期等によって鑑定評価額等が異なる可能性があります。また、この鑑定の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額等による売買を保証又は約束するものではありません。

本資産運用会社は運用資産の選定・取得の判断を行うにあたり、対象となる資産について専門業者に調査を依頼し、エンジニアリングレポート等を取得することとしていますが、エンジニアリングレポート（地震リスクレポートを含みます。）は、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ととどまり、建物に重大な欠陥、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。

不動産に関して算出されるPML値（地震による予想最大損失率で、予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されます。）は個々の専門家の分析に基づく予想値であり、将来、地震が発生した場合、予想以上の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ロ) 不動産に関する権利関係の複雑性及び登記に公信力がないことによるリスク

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性ゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は運用資産を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行います。不動産登記にいわゆる公信力がない上、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、売主が所有者でなかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、前記「④ 不動産関連リスク：物的・法的リスク（イ）不動産の法的及び物的欠陥・瑕疵に関するリスク」に記載の欠陥や瑕疵等と同様、法律上又は契約上の瑕疵担保責任や表明保証責任を追及することが考えられますが、前述のように、責任の内容、範囲及び期間に制限がある場合や責任追及が可能であっても実効性がない場合もあります。

(ハ) フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産又は信託受益権等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から一定期間以上経過した後に決済・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いいます。）を行うことがあります。不動産等の売買契約が買主の事情により解約された場合、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることもありえます。フォワード・コミットメント等の場合、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取得資金を調達できず、不動産等を取得できない場合があります。また、何らかの理由により不動産等の取得を中止する場合があります。これらの場合、違約金や損害賠償義務等を負担することがあり、その結果、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。

⑧ 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改正された信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号。以下「信託法整備法」といいます。）による改正を含みません。）を「旧信託法」といい、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（信託法整備法第2条）。

(イ) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受する者とされます。他方で、旧信託法の下では、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、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す（旧信託法第36条及び第37条）。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産、土地の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が、一旦、信託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るため、かかる信託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、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。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、本投資法人の財務状況等に悪影響をもたらす可能性があります。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。

(ロ) 信託受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託受益権を運用資産とする場合で、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する他、信託受益権を譲渡しようとする場合には、契約上信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。また、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、株式や社債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、信託受託者が信託不動産を売却する場合には、原則として瑕疵担保責任を負わないため、本投資法人の意思にかかわらず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。上記のとおり信託受益権は流動性が低いというリスクが存在します。

なお、金商法に基づき、信託受益権の販売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。

(ハ) 信託受託者に関するリスク

a. 信託受託者の倒産に関するリスク

信託法上、信託受託者が破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、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、登記等により信託財産の公示が行われている限り、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するものとされるリスクは低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、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された財産について信託の公示（信託の登記）をする必要がありますので、本投資法人は不動産信託受益権については、この信託設定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なく、かかる取扱いがなされない場合には、上記の取戻リスクにさらされる可能性があります。

b. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

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、不動産信託受益権を財産と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、旧信託法及び新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す。本投資法人が、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

本投資法人は、不動産信託受益権を取得するに際して、十分なデュー・ディリジェンスを実施し、①信託契約上、当該信託の目的が受益者のために信託財産を管理処分することであることが明確にされていること、②信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、信託受託者に厳しい制約を課されていること、との要件が満たされているもののみを投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性を回避する予定ですが、常にそのような可能性を回避できるとの保証はありません。

⑨ 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人は規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が匿名組合に対し出資を行った場合、当該匿名組合の営業者は本投資法人からの出資金を不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益悪化や当該不動産等の価値の下落等の際には、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たとしても、適切な時期及び価格での譲渡が困難となる可能性があります。

⑩ 税制等に関するリスク

(イ) 配当等の額の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「配当等の額の損金算入要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資家との間の二重課税を排除するため、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」に記載する配当等の額を損金に算入することが認められています。本投資法人は、かかる要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により配当等の額の損金算入要件の全てを満たすことができない可能性があります。この場合、配当等の額を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資家への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(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にかかる配当等の額の損金算入要件のうち、租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90%超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「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ます。なお、平成27年4月1日以後に開始する事業年度については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

(ハ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても「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す。なお、平成27年4月1日以後に開始する事業年度については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

(ニ) 追加的な税金の支払が発生するリスク

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等により過年度の課税所得計算について税務否認等の更正処分を受けた場合には、本投資法人の税負担が増大し、投資家への分配額や本投資法人の財務状況等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) 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、その規約における投資方針において、「特定不動産の価額の割合」を100分の75以上とすること（規約第27条第5項）としています。本投資法人は、本書の日付現在において、上記内容の投資方針を規約に定めること、その他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産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

場合においては、軽減措置の適用を受けることができないため、投資家への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ヘ) 同族会社に該当するリスク

配当等の額の損金算入要件のうち、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1人及びこれと特殊の関係にある者等が、その投資法人の発行済投資口の総数もしくは議決権の総数の100分の50を超える数を有する場合における当該投資法人をいいます。）に該当していないこととする要件については、投資証券が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、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、配当等の額を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資家への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 借入金に係る配当等の額の損金算入要件に関するリスク

配当等の額の損金算入要件のひとつに、借入れを行う場合には租税特別措置法に規定する機関投資家（以下本「⑩ 税制等に関するリスク」において「機関投資家」といいます。）のみから行うこと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等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、配当等の額の損金算入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、投資家への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(チ) 投資口を保有する投資主数に関するリスク

配当等の額の損金算入要件のひとつに、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人以上の投資家に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資家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、本投資法人の投資口が50人未満の投資家に保有される（機関投資家のみにより保有される場合を除きます。）こととなる場合においては、配当等の額の損金算入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、投資家への分配額や純資産額が減少す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、信託受益権その他本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この税制に関する解釈が変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る税制が変更された場合、本投資証券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。

⑩ ホスピタリティ施設に関するリスク

(イ) ホスピタリティ施設の賃貸に関するリスク

本書記載の不動産関連リスクの内容は、ホスピタリティ施設についてもリスクとして想定されるところ、本投資法人は、当該運用資産への投資にあたり、運用資産の特性に応じて適切と判断するオペレータを選定し、当該事業者を賃借人として建物賃貸借契約を締結して一棟賃貸を行う場合があります。

上記の一棟賃貸に際して、当該オペレータにおいて本投資法人の期待した運用がなされない場合、当該オペレータ（賃借人）の財務状況の悪化、破産及びその他の倒産手続開始、又は賃貸借契約の期間満了、途中解約若しくは解除等の場合、本投資法人は、当該運用資産からの収益の全部又は一部を収受ないし回収できないおそれがあります。また、学生寮・社宅等が、学校・企業等の単独又は少数のテナントの利用に供される場合、それらテナントの財務状況の悪化やニーズの減退等により、本投資法人は同様の状況となるおそれがあり、いずれの場合にも、本投資法人の財務内容は悪影響を受ける可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社においては適切な社内規則の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役員に対する遵法精神を高めるための研修等の対策を講じています。

基本的な仕組みは、以下のとおりです。

① 投資法人について

本投資法人は、執行役員2名及び監督役員3名により構成される役員会により運営されています。役員会は3ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の役員会規則に定める承認事項の決議や業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとされています。

なお、執行役員のうち1名は、本投資法人の資産運用会社である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントの代表取締役社長が兼職しています。

② 本資産運用会社について

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり遵守する運用・管理の方針及び計画として「年度運用計画」を策定及び改定し、また、規約に基づき遵守すべき資産の運用・管理の社内基準として「資産運用ガイドライン」を定めています。

この年度運用計画及び資産運用ガイドラインを遵守することを通じ、資産運用におけるリスクを回避し又は極小化することに努めます。

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規則としてリスク管理規程を制定し、取締役会に対して必要な報告を行います。

法務・コンプライアンスに関しては、本資産運用会社は、コンプライアンスを所管するチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）が委員長となるコンプライアンス委員会を設け、委員会規程に定める重要な法令等遵守状況を監視します。また、法令等遵守を実現させるための具体的な手引書として、コンプライアンス・マニュアルを定めるとともに、具体的な実践計画であるコンプライアンス・プログラムを策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生ずるおそれがあります。

#### 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5条第1項）、該当事項はありません。

##### (3) 【管理報酬等】

以下は、本書の日付現在の状況です。

###### ① 役員報酬

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、次のとおりとします（規約第18条）。

(イ) 執行役員の報酬は、1人当たり月額70万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

(ロ) 監督役員の報酬は、1人当たり月額70万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

(注) 本投資法人は、投信法第115条の6第1項の行為に関する執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務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、賠償の責めに任ずべき額から次に掲げる金額を控除した額を限度として、役員会の決議をもって免除することができるものとしています（投信法第115条の6第7項、規約第19条）。

「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遂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投信法施行規則で定める方法により算定される額に4を乗じて得た額」

###### ② 本資産運用会社への支払報酬

本投資法人は、本資産運用会社と締結した資産運用委託契約に従い、本資産運用会社に対して資産運用報酬を支払います。当該報酬は、下記(イ)ないし(ホ)からなり、その計算方法及び支払いの時期は以下のとおりです（規約第36条）。その支払いに際しては、当該報酬にかかる消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いにかかる資産運用報酬、それにかかる消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払います。

###### (イ) 運用報酬Ⅰ

本投資法人の決算期毎に算定される、当該決算期に係る営業期間中に本投資法人の運用資産である不動産（不動産の賃借権及び地上権を含みます。以下同じとします。）又は運用資産の裏付けとなっている不動産から生じた賃料、礼金、共益費、駐車場利用料、付帯収益、施設利用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金若しくはそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収益の額（運用資産中の不動産その他の資産の売却による収益を除きます。但し、運用資産が不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券である場合には、本投資法人の決算期毎に算定される、当該運用資産にかかる配当その他これに類する収益の額とします。）の5%に相当する額（但し、規約に定める額を上限とします。）を運用報酬Ⅰとします。

運用報酬Ⅰは、本投資法人の決算確定後遅滞なく支払われます。

###### (ロ) 運用報酬Ⅱ

本投資法人の決算期毎に算定される分配可能金額の5%に相当する額（但し、規約に定める額を上限とします。）を運用報酬Ⅱとします。

「分配可能金額」とは、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算される、運用報酬Ⅰ、Ⅱ控除前の税引前当期純利益（但し、負ののれん発生益を除きます。）をいいます。

運用報酬Ⅱは、本投資法人の決算確定後遅滞なく支払われます。

###### (ハ) 運用報酬Ⅲ

a. 本投資法人が新たに運用資産を取得した場合、当該運用資産の取得価格（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に1%を乗じて得た金額を運用報酬Ⅲとします。

b. 運用資産が不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の場合は、aにかかわらず、運用報酬Ⅲは以下のとおりとします。

- (i) 本投資法人が新たに運用資産として不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券を取得した場合、運用報酬Ⅲは裏付けとなる不動産等（不動産又は不動産信託受益権をいいます。以下本（ハ）について同じとします。）毎に算定するものとし、当該運用資産の取得価格（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に1%を乗じて得た金額を、裏付けとなる不動産等の価格の割合に応じて按分したものを運用報酬Ⅲとします。
  - (ii) 本投資法人が既に保有する不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の裏付けとなる不動産等を新たに運用資産として取得した場合、当該運用資産の取得価格（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に1%を乗じて得た金額から上記(i)により算定された運用報酬Ⅲの額を控除したものを運用報酬Ⅲとします。
- c. 上記a及びbの場合において、本投資法人がスポンサー関係者から新たに運用資産を取得したときは、上記の「1%」を「0.5%」と読み替えます。

運用報酬Ⅲは、当該運用資産の取得日の属する月の翌月末までに支払われます。

#### (二) 運用報酬Ⅳ

本投資法人が運用資産を譲渡した場合、当該運用資産の売却価額（但し、消費税及び地方消費税は除きます。）に1%を乗じて得た金額を運用報酬Ⅳとします。但し、スポンサー関係者に対する運用資産の売却については、当該運用資産の売却価額（但し、消費税及び地方消費税は除きます。）に0.5%を乗じて得た金額を、運用報酬Ⅳとします。

運用報酬Ⅳは、当該運用資産の売却日の属する月の翌月末までに支払われます。

#### (ホ) 運用報酬Ⅴ

本投資法人が他の投資法人との間で行う新設合併又は吸収合併（但し、本投資法人が吸収合併消滅法人となる吸収合併を除きます。）において、資産運用会社が当該他の投資法人の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合には、本投資法人は、当該合併時において当該他の投資法人が保有していた不動産等及び不動産対応証券の合併時における評価額に0.5%を乗じて得た金額を、運用報酬Ⅴとします。

運用報酬Ⅴは、当該合併の効力発生日から3ヶ月以内に支払われます。

#### ③ 機関運営等にかかる一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、一般事務受託者である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントに対して以下の業務を委託しています。

- (イ) 役員会の運営に関する事務
- (ロ) 投資主総会の運営に関する事務（投資主名簿等の管理に関する事務を除きます。）
- (ハ) その他前各号に準ずる業務又は付随する業務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

#### (ニ) 役員会の運営に関する委託事務報酬

本委託事務報酬は役員会1開催当たり25万円とします。

#### (ホ) 投資主総会の運営に関する委託事務報酬

本委託事務報酬は投資主総会1開催当たり500万円とします。

#### (ヘ) 委託事務報酬に関する消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とします。

- (ト) 本投資法人は、上記(ニ)の委託事務報酬を当該役員会開催月の翌月末日まで、上記(ホ)の委託事務報酬を当該投資主総会開催月の翌月末日までに、一般事務受託者が別途指定する銀行口座に振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払います。

#### ④ 納税等にかかる一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、納税等にかかる一般事務受託者であるPwC税理士法人に対して以下の業務を委託しています。

- (イ) 法人税申告書、地方税申告書及び消費税申告書の作成及び申告に関する事項
- (ロ) その他法令上必要と認められる書類・資料等の作成等

上記業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。



- (ハ) 本投資法人は、上記業務の対価として、1 営業期間当たり金1,500,000円（消費税別途）の委託報酬を支払います。
- (ニ) 本投資法人は、上記(ハ)の委託報酬を、上記一般事務受託者の委託業務終了後に上記一般事務受託者の請求に基づき、請求月の翌月末までに一般事務受託者の指定銀行口座に振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払います。

⑤ 会計事務等にかかる一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、会計事務等にかかる一般事務受託者である税理士法人平成会計社に対して以下の業務を委託しています。

- (イ) 投信法第117条第5号に定める「計算に関する事務」
- (ロ) 投信法施行規則第169条第2項第6号に定める「会計帳簿の作成に関する事務」
- (ハ) 投信法施行規則第169条第2項第7号に定める「納税に関する事務」の補助業務
- (ニ) その他前各号に関連する業務又は付随する業務

上記の業務に対して以下のとおり報酬を支払います。

- (ホ) 本業務の委託料の月額、下記(a)及び(b)の報酬額のうちいずれか低い金額に12分の1を乗じた額（千円未満切捨。消費税等別途。以下「本業務委託料月額」といいます。）とし、本投資法人は一般事務受託者の請求に基づき当月分を当月末までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払います。

また、下記における基準日とは、毎年6月1日（以下「上期基準日」といいます。）及び12月1日（以下「下期基準日」といい、併せて「基準日」と総称します。）のことをいいます。

- (a) 固定報酬額金11,000,000円と基準日における本投資法人が所有し、一般事務受託者が委託事務を行う不動産の物件数（信託受益権の裏付けとなる不動産を含みます。以下「物件数」といいます。）に応じて下記に定める変動報酬額の合計額

$$1 \text{ 物件当たり金} 500,000 \text{円} \times \text{物件数}$$

- (b) 基準日における売買価格の総額（以下「資産規模」といいます。）に応じて下記の表における報酬額

資産規模	報酬額
1,500億円以下	27,000,000円
1,500億円超2,500億円以下	27,000,000円 + (資産規模 - 1,500億円) × 0.012%
2,500億円超	39,000,000円 + (資産規模 - 2,500億円) × 0.008%

- (ヘ) (ホ)において上期基準日を越えて下期基準日前に物件を取得した場合は、上期基準日において(ホ)(a)又は(b)の採用した計算方法で、増加する本業務委託料月額を算定し、前項の報酬と合わせて当月分を当月末までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払います。なお、下期基準日を越えて上期基準日前に物件を取得した場合は、下期基準日において同様の方法で計算を行うものとします。
- (ト) 上記(ホ)及び(ヘ)において1ヶ月に満たない月にかかる委託料は、日割計算により算出した額とします。
- (チ) 新規に物件を取得した場合（区分所有権等部分的な取得等を含みます。）には、初期の固定資産台帳作成・登録報酬として、本投資法人は一般事務受託者に対して1物件当たり200,000円（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）を作成完了時の翌末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払います。
- (リ) 税務調査の立会等、上記委託業務を超える事項が発生した場合の委託料については、別途本投資法人及び一般事務受託者で協議の上決定するものとします。
- (ヌ) 本投資法人及び一般事務受託者は、上記(ホ)の業務委託料が経済情勢の変動又は当事者の一方的若しくは双方の事情の変化により不適当となったときは、協議の上これを変更することができます。

⑥ 投資主名簿等管理人への支払報酬

本投資法人は、投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して以下の業務を委託しています。

- (イ) 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項
- (ロ) 投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事項
- (ハ) 投資主等の氏名、住所の登録に関する事項
- (ニ) 投資主等の提出する届出の受理に関する事項
- (ホ) 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事項
- (ヘ) 分配金の計算及びその支払いのための手続きに関する事項
- (ト) 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項
- (チ) 投資口に関する照会応答、諸証明書が発行に関する事項
- (リ) 使用済書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項
- (ヌ) 募集投資口の発行に関する事項
- (ル) 投資口の併合又は分割に関する事項
- (ヲ) 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事項  
（前各号の事項に関連するものに限りません。）
- (ワ) 法令又は投資主名簿等管理人委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
- (カ) その他振替機関との情報の授受に関する事項
- (ヨ) マイナンバー法に係る次に掲げる個人番号関係事務等
  - a. 支払調書等の作成対象となる投資主等の個人番号等について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務
  - b. 投資主等に係る個人番号等の収集に関する事務
  - c. 投資主等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
  - d. 行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務
  - e. その他、マイナンバー法に基づく上記a.ないしd.に付随する事務
- (タ) 前各号に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事項

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

本投資法人は、委託事務手数料として下記の委託事務手数料表により計算した金額を投資主名簿等管理人に支払うものとします。

また、委託事務手数料については、投資主名簿等管理人は毎月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月中にこれを投資主名簿等管理人が指定する投資主名簿等管理人の銀行口座に振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払うものとします。

I. 通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲												
1. 基本手数料	<p>(1) 直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1。 ただし、月額最低料金は200,000円とする。</p> <table data-bbox="558 380 1037 627"> <tr> <td>5,000名まで</td> <td>480円</td> </tr> <tr> <td>10,000名まで</td> <td>420円</td> </tr> <tr> <td>30,000名まで</td> <td>360円</td> </tr> <tr> <td>50,000名まで</td> <td>300円</td> </tr> <tr> <td>100,000名まで</td> <td>260円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>225円</td> </tr> </table> <p>(2) 除籍投資主 1名につき 70円</p>	5,000名まで	480円	10,000名まで	420円	30,000名まで	360円	50,000名まで	300円	100,000名まで	260円	100,001名以上	225円	<p>投資主名簿等の管理 平常業務に伴う月報等諸報告 期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定除く）における投資主の確定と諸統計表の作成  除籍投資主データの整理</p>
5,000名まで	480円													
10,000名まで	420円													
30,000名まで	360円													
50,000名まで	300円													
100,000名まで	260円													
100,001名以上	225円													
2. 分配金事務手数料	<p>(1) 基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、最低料金は350,000円とする。</p> <table data-bbox="558 873 1037 1120"> <tr> <td>5,000名まで</td> <td>120円</td> </tr> <tr> <td>10,000名まで</td> <td>110円</td> </tr> <tr> <td>30,000名まで</td> <td>100円</td> </tr> <tr> <td>50,000名まで</td> <td>80円</td> </tr> <tr> <td>100,000名まで</td> <td>60円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>50円</td> </tr> </table> <p>(2) 指定振込払いの取扱 1件につき 150円 (3) ゆうちょ分配金領収証の分割 1枚につき 100円 (4) 特別税率の適用 1件につき 150円 (5) 分配金計算書作成 1件につき 15円</p>	5,000名まで	120円	10,000名まで	110円	30,000名まで	100円	50,000名まで	80円	100,000名まで	60円	100,001名以上	50円	<p>分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払 分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成</p>
5,000名まで	120円													
10,000名まで	110円													
30,000名まで	100円													
50,000名まで	80円													
100,000名まで	60円													
100,001名以上	50円													
3. 分配金支払手数料	<p>(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 3円</p>	<p>取扱期間経過後の分配金の支払未払分配金の管理</p>												

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

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

## II. 振替制度関係手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 新規住所氏名データ処理手数料	新規住所氏名データ 1 件につき 100円	新規住所氏名データの作成
2. 総投資主通知データ処理手数料	総投資主通知データ 1 件につき 150円	総投資主通知データの受領及び投資主名簿への更新
3. 個人番号等データ処理手数料	個人番号等データ処理 1 件につき 300円	個人番号等の振替機関への請求 個人番号等の振替機関からの受領 個人番号等の保管及び廃棄、削除 行政機関等に対する支払調書の提出

### ⑦ 特別口座管理機関への支払報酬

本投資法人は、特別口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社に対して以下の業務を委託しています。

- (イ) 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項
- (ロ) 総投資主報告に関する事項
- (ハ) 新規記載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
- (ニ) 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
- (ホ) 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項
- (ヘ) 特別口座の開設及び廃止に関する事項
- (ト) 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事項
- (チ) 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事項
- (リ) 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。）で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事項
- (ヌ) 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項
- (ル) 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項
- (ヲ) 前各号に掲げるもののほか、加入者等による請求に関する事項
- (ワ) 前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項
- (カ) 加入者等からの照会に対する応答に関する事項
- (ヨ) 投資口の併合又は分割に関する事項
- (タ) マイナンバー法に係る次に掲げる個人番号関係事務等
  - a. 加入者の個人番号等の収集及び登録に関する事務
  - b. 加入者から収集した個人番号等の保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄、削除に関する事務
  - c. 振替機関に対する加入者に係る個人番号等の通知に関する事務
  - d. その他、マイナンバー法に基づく上記a. ないしc. に付随する事務
- (レ) 前各号に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項並びに本投資法人及び特別口座管理機関が協議のうえ定める事項

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

本投資法人は、委託事務手数料として下記の委託事務手数料表により計算した金額を特別口座管理機関に支払うものとします。

また、委託事務手数料については、特別口座管理機関は毎月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月の末日までにこれを特別口座管理機関が指定する特別口座管理機関の銀行口座に振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払うものとします。

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 特別口座管理料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、月額最低料金は20,000円とする。  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 保管振替機構との投資口数残高照合 取引残高報告書の作成
2. 振替手数料	振替請求1件につき 800円	振替申請書の受付・確認 振替先口座への振替処理
3. 諸届取次手数料	諸届1件につき 300円	住所変更届、分配金振込指定書等の受付・確認 変更通知データの作成及び保管振替機構あて通知
4. 個人番号等登録手数料	個人番号等の登録1件につき 300円	個人番号等の収集、登録 個人番号等の保管及び廃棄、削除 振替機関に対する個人番号等の通知

⑧ 資産保管会社への支払報酬

本投資法人は、資産保管会社である三井住友信託銀行株式会社に対して、以下の業務を委託しています。

(イ) 本投資法人の保有する以下の資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類等（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管

- a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権
- b. 不動産、地上権及び土地の賃借権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。）の受益権
- c. 匿名組合出資持分（但し、主としてa号又はb号を裏付けとするものに限り。）
- d. 特定目的会社に係る優先出資証券（但し、主としてa号又はb号を裏付けとするものに限り。）
- e. 特定目的信託に係る受益証券（但し、主としてa号又はb号を裏付けとするものに限り。）
- f. 投資信託の受益証券（但し、主としてa号又はb号を裏付けとするものに限り。）
- g. 投資証券（但し、主としてa号又はb号を裏付けとするものに限り。）
- h. 預金
- i. コール・ローン
- j. 国債証券、地方債証券及びコマーシャル・ペーパー
- k. 特定目的会社に係る特定社債券（但し、主としてa号又はb号を裏付けとするものに限り。）
- l. 金銭の信託の受益証券（但し、信託財産を主としてa号に対する投資として運用するものに限り。）
- m. その他本投資法人の規約に定める資産で本投資法人と資産保管会社が別途協議の上定める資産

(ロ) 預金口座の入出金の管理及び振替管理事務

(ハ) 投信法第211条第2項及び投信法施行規則第255条に基づく有価証券保管明細簿、不動産保管明細簿、その他資産保管明細簿の作成事務

(ニ) 上記に関して必要となる配送及び輸送事務

(ホ) 本投資法人の印鑑の保管事務

(ヘ) その他前各号に準ずる業務又は付随する業務

上記の業務に対して本投資法人は、以下のとおり資産保管会社に報酬を支払います。

本投資法人は委託業務遂行の対価として資産保管会社に対し、資産総額に年率0.02%を乗じた額を上限として別途定める委託報酬を支払うものとし、資産保管会社は、本投資法人の各決算期の末日の属する月の10日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は各決算期の末日までに、これを資産保管会社が指定する銀行口座に振込（振込手数料並びに当該手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

⑨ 会計監査人報酬

会計監査人の報酬額は、1 営業期間20百万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、毎年2月、5月、8月及び11月の各末日までにそれまでの3ヶ月分を会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払います（規約第25条）。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに本投資法人の一般事務受託者、当該資産保管会社及び本資産運用会社が立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は、かかる遅延利息又は損害金を負担します。これに加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します（規約第38条）。

- ① 投資口の発行に関する費用
- ② 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出にかかる費用
- ③ 目論見書の作成及び交付にかかる費用
- ④ 法令に定める計算書類、資産運用報告等の作成、印刷及び交付にかかる費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
- ⑤ 本投資法人の公告にかかる費用及び広告宣伝等に関する費用
- ⑥ 専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含みます。）
- ⑦ 執行役員、監督役員にかかる実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
- ⑧ 運用資産の取得又は管理・運営に関する費用（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。）
- ⑨ 借入金及び投資法人債にかかる利息
- ⑩ 本投資法人の運営に要する費用
- ⑪ その他上記①ないし⑩に類する本投資法人が負担すべき費用



(5) 【課税上の取扱い】

本書の日付現在、日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは、下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。

① 投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 配当等の額にかかる税務

個人投資主が投資法人から受取る金銭の分配のうち、本投資法人の利益及び一時差異等調整引当額（注）の増加額からなる金額（以下本（5）課税上の取扱いにおいて「配当等の額」といいます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。但し、上場投資法人である本投資法人の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の配当等の額は、上場株式等の配当等として、以下のような取扱いがなされます。なお、大口個人投資主（発行済投資口又は出資の総数又は総額の3%以上を保有）が1回に受ける配当金額が5万円超（6ヶ月決算換算）の場合には下記にかかわらず、原則どおりの20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。また、平成49年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額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。

- (i) 個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率は、原則として20%（所得税15%、住民税5%）となります（復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。また、個人投資主は、上場株式等の配当等の金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる申告不要の特例を選択できます。
- (ii) 個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等に係る配当所得については、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択することができます（復興特別所得税が併せて課されます。）。
- (iii) 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日から平成35年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（NISA）に基づき、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（新規投資額で毎年100万円を上限。ただし、平成28年分以降は120万円を上限。）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税されません。なお、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。
- (v) 平成28年4月1日から平成35年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者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（新規投資額で毎年80万円を上限。）に係る配当等で、未成年者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税されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満である方又はその年中に出生した方に限ります。

（注）一時差異等調整引当額は、利益を超える金銭の分配で、投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定義される金額をいいます。

b. 出資等減少分配にかかる税務

個人投資主が投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配（分割型分割及び株式分配並びに組織変更による場合を除く。以下、本①において同じです。）のうち、一時差異等調整引当額の増加額以外のもの（以下本（5）課税上の取扱いにおいて「出資等減少分配」といいます。）は、出資総額等の減少額として扱われ、この金額のうち投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記a.における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうち、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡にかかる収入金額（注2）として取扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c.における投資口の譲渡における金融商品取引業者等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。

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

みなし配当の金額＝出資等減少分配額－投資主の所有投資口に相当する投資法人の税務上の資本金等の額

（注2）投資口の譲渡にかかる収入金額は、以下のとおり算定されます。

投資口の譲渡にかかる収入金額＝出資等減少分配額－みなし配当金額（注1）

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資等減少分配直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減少総額}}{\text{投資法人の税務上の前々期末の純資産価額}} ※$$

※前々期末から出資等減少分配の直前までの間に税務上の資本金等の額が増加又は減少した場合には、その増加額を加算した金額又は減少額を控除した金額となります。

※この割合は、小数第3位未満の端数があるときは切上げとなります。この割合は、本投資法人からお知らせします。

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

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

### c. 投資口の譲渡にかかる税務

個人投資主が本上場投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。本上場投資口の譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等の譲渡所得等の金額との相殺は認められますが、一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に係る譲渡所得等の金額との相殺は認められません。また、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、本上場投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。なお、平成49年12月31日までの各年分の株式等の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。

- (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に係る配当所得等の金額（上場株式等に係る利子所得の金額及び配当所得の金額で、申告分離課税を選択したものに限り、）から控除することができます。
- (ii) 上場株式等の譲渡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上場株式等の譲渡にかかる譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（上記（i）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年内の各年分の上場株式等の譲渡にかかる譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、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) 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おいて譲渡等をした場合の所得に関しては源泉徴収だけで納税手続きを終了させる申告不要の選択が認められます。源泉税率は20%（所得税15%、住民税5%）となります（平成49年12月31日までの間の譲渡等については復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。
- (iv) 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座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上場株式等の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日から平成35年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（NISA）に基づき、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（新規投資額で毎年100万円を上限。ただし、平成28年分以降は120万円を上限。）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税されません。なお、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。
- (vi) 平成28年4月1日から平成35年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座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（新規投資額で毎年80万円を上限。）について、未成年者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、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満である方又はその年中に出生した方に限ります。

(注1) 本c. (v)における非課税口座及び本c. (vi)における未成年者口座で譲渡損失が生じても、本c. (i)の上場株式等の配当所得等の金額からの控除及び本c. (iv)の上場株式等の配当等の額からの控除、並びに本c. (ii)の譲渡損失の繰越控除は適用できません。

(注2) 平成28年1月1日以降、株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等や国債、地方債、公募公社債等をいいます。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され、株式等を譲渡した場合はそれぞれ別々の申告分離課税制度となりました。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 配当等の額にかかる税務

法人投資主が投資法人から受取る配当等の額は、株式の配当と同様に取られ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、上場投資口の配当等の額は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。また、平成49年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額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、法人税の額から控除されます。

b. 出資等減少分配にかかる税務

法人投資主が投資法人から受取る出資等減少分配のうち投資法人の税務上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 a. における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうち、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡にかか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。

みなし配当、譲渡原価及び譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

c. 投資口の譲渡にかかる税務

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

② 投資法人の税務

(イ) 配当等の額の損金算入

税法上、投資法人にかかる課税の特例規定により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、配当等の額を損金に算入することが認められています。配当等の額を損金算入するために留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下のとおりです。

- a. 配当等の額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90%超であること。
- b. 他の法人（租税特別措置法施行規則に定めるものを除きます。）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。
- c. 租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないこと。
- d. 事業年度の終了時において同族会社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。
- e. 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が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること。
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が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31年3月31日までは1.5%となります。但し、規約において、資産運用の方針として、投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権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受益権をいいます。）の価格の合計額が投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは金商法に規定する適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、取得する不動産に対する登録免許税の税率が特例により平成31年3月31日までは1.3%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が4%の税率により課税されます。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30年3月31日までは3%となります。但し、上記 a. の要件を満たす投資法人（借入要件に関し、適格機関投資家の範囲については、地方税法施行規則の規定に従います。）が平成31年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準が5分の2に軽減されます（住宅の場合には、すべての区画が50㎡以上等の一定の要件を満たす必要があります。）。

## 5【運用状況】

### (1)【投資状況】

本投資法人の当期末（平成29年2月28日）現在における投資状況の概要は以下のとおりです。なお、不動産及び信託不動産ともテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が共同住宅である建物及びその敷地等です。

資産の種類	地域等	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産 (注3) (注4)	東京23区	(注8) 161,526	55.0
	その他東京圏	10,921	3.7
	地方主要都市	25,319	8.6
	計	197,767	67.4
信託不動産 (注3) (注5)	東京23区	(注8) 81,972	27.9
	その他東京圏	3,102	1.1
	地方主要都市	—	—
	計	85,075	29.0
小計		282,842	96.4
預金・その他資産(注6)		10,603 (—)	3.6 (—)
資産総額計(注6) (注7)		293,446 (282,842)	100.0 (96.4)

(注1) 「保有総額」は、決算日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、償却後の帳簿価額）を記載しています。

(注2) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

(注3) 「不動産」及び「信託不動産」の金額は、建設仮勘定の金額を含んでいません。

(注4) 建物等と併せて保有している借地権は、建物等と合算して不動産の欄に記載しています。

(注5) 「信託不動産」は、主として不動産を信託する信託の受益権に係る不動産をいいます。

(注6) ( ) 内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。

(注7) 「資産総額計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

(注8) 大川端賃貸棟については、不動産（1,526百万円）及び信託不動産（30,512百万円）を保有しているため、それぞれ区分して記載しています。

	金額(百万円)	資産総額に対する比率(%) (注)
負債総額	153,634	52.4
純資産総額	139,812	47.6
資産総額	293,446	100.0

(注) 「資産総額に対する比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

### (2)【投資資産】

#### ①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

#### ②【投資不動産物件】

投資不動産物件は、後記「③ その他投資資産の主要なもの」に一括表記しており、当期末現在、同項記載以外に本投資法人による投資不動産物件の組入れはありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

(イ) 保有資産の価格及び投資比率

本投資法人が当期末（平成29年2月28日）現在で保有する不動産又は信託不動産の概要は以下のとおりです。

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格比率 (%) (注2)	貸借対照表計 上額 (百万円) (注3)	期末鑑定評価 額 (百万円) (注4)
大川端賃貸棟	東京都中央区	不動産/ 信託受益権	30,816	10.4	32,039	28,200
パークアクセス学芸大学	東京都世田谷区	信託受益権	1,760	0.6	1,542	1,910
パークアクセス渋谷神南	東京都渋谷区	不動産	3,230	1.1	2,961	3,030
パークアクセス青山骨董通り	東京都港区	不動産	1,730	0.6	1,588	1,630
パークアクセス神楽坂ステージ	東京都新宿区	不動産	1,400	0.5	1,253	1,520
パークアクセス白金台	東京都港区	不動産	5,140	1.7	4,733	5,250
パークアクセス文京ステージ	東京都文京区	不動産	4,440	1.5	4,081	4,710
パークアクセス月島	東京都中央区	不動産	930	0.3	836	1,080
パークアクセス大塚	東京都豊島区	不動産	1,655	0.6	1,503	1,730
パークアクセス南麻布	東京都港区	信託受益権	3,939	1.3	3,689	3,640
パークアクセス日本橋ステージ	東京都中央区	信託受益権	7,557	2.5	6,766	8,380
パークアクセス浜松町	東京都港区	信託受益権	2,025	0.7	1,881	2,190
パークアクセス本郷の杜	東京都文京区	不動産	2,910	1.0	2,619	3,280
パークアクセス溜池山王	東京都港区	不動産	2,860	1.0	2,595	2,800
パークアクセス六本木檜町公園	東京都港区	不動産	2,170	0.7	2,064	2,040
パークアクセス御茶ノ水ステージ	東京都文京区	不動産	9,710	3.3	8,898	11,200
パークアクセス御徒町	東京都台東区	不動産	1,070	0.4	953	1,200
パークキューブ本郷	東京都文京区	信託受益権	1,760	0.6	1,678	2,050
パークキューブ神田	東京都千代田区	信託受益権	2,454	0.8	2,326	2,920
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区	信託受益権	1,949	0.7	1,884	2,170
パークキューブ浅草田原町	東京都台東区	信託受益権	2,508	0.8	2,310	2,880
パークキューブ上野	東京都台東区	信託受益権	2,233	0.8	2,090	2,390
パークキューブ池袋要町	東京都豊島区	不動産	1,608	0.5	1,564	1,590
パークアクセス目黒本町	東京都目黒区	不動産	1,810	0.6	1,689	1,640
パークアクセス新板橋	東京都板橋区	不動産	3,430	1.2	3,053	2,970
パークアクセス秋葉原	東京都千代田区	不動産	1,200	0.4	1,106	1,080
パークアクセス東陽町	東京都江東区	不動産	3,950	1.3	3,580	3,730
パークアクセス滝野川	東京都北区	不動産	1,820	0.6	1,657	2,030
パークアクセス浅草橋	東京都台東区	不動産	2,717	0.9	2,478	3,060
パークアクセス日本橋浜町	東京都中央区	不動産	5,540	1.9	5,039	5,530
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区	不動産	1,975	0.7	1,852	1,800
パークアクセス門前仲町	東京都江東区	不動産	1,700	0.6	1,555	1,630
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	不動産	4,170	1.4	3,866	4,000
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区	不動産	910	0.3	859	820
パークキューブ大井町	東京都品川区	不動産	1,440	0.5	1,335	1,560
パークアクセス西ヶ原	東京都北区	不動産	840	0.3	779	997
パークアクセス錦糸町	東京都墨田区	不動産	1,448	0.5	1,360	1,870
パークアクセス辰巳ステージ	東京都江東区	不動産	7,464	2.5	6,945	9,920
パークアクセス亀戸	東京都江東区	不動産	2,359	0.8	2,183	2,810
パークアクセス方南町	東京都中野区	不動産	745	0.3	687	848
パークアクセス板橋	東京都北区	不動産	1,448	0.5	1,337	1,890
パークアクセス押上	東京都墨田区	不動産	1,193	0.4	1,099	1,470
パークアクセス高田馬場	東京都豊島区	不動産	1,222	0.4	1,167	1,420
パークアクセス豊洲	東京都江東区	不動産	14,300	4.8	12,901	18,000
パークアクセス八丁堀	東京都中央区	不動産	1,760	0.6	1,655	2,240
パークアクセス板橋本町	東京都板橋区	不動産	987	0.3	891	1,230
パークアクセス住吉	東京都墨田区	不動産	1,006	0.3	918	1,210
パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区	信託受益権	2,749	0.9	2,630	3,530
パークキューブ八丁堀	東京都中央区	不動産	4,200	1.4	4,105	5,280
パークアクセス蒲田沓番館	東京都大田区	不動産	1,069	0.4	1,027	1,260
パークアクセス台東根岸	東京都台東区	不動産	672	0.2	630	799
パークアクセス駒込	東京都豊島区	不動産	1,389	0.5	1,317	1,740
パークアクセス板橋本町武番館	東京都板橋区	不動産	1,859	0.6	1,703	2,230
芝浦アイランドエアタワー	東京都港区	信託受益権	7,905	2.7	7,154	8,900
パークキューブ東品川	東京都品川区	信託受益権	6,060	2.0	5,815	6,940
パークキューブ笹塚	東京都渋谷区	不動産	2,200	0.7	2,157	2,490
パークアクセス東十条	東京都北区	不動産	1,700	0.6	1,648	2,120
パークキューブ平和台	東京都練馬区	信託受益権	1,204	0.4	1,184	1,410
パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	不動産	9,000	3.0	9,071	11,500
パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区	信託受益権	2,711	0.9	2,661	3,300
パークキューブ銀座イースト	東京都中央区	信託受益権	2,269	0.8	2,233	2,600

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格比率 (%) (注2)	貸借対照表計 上額 (百万円) (注3)	期末鑑定評価 額 (百万円) (注4)
パークキューブ茅場町	東京都中央区	不動産	1,105	0.4	1,108	1,360
パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区	不動産	1,252	0.4	1,248	1,520
パークアクシス清澄白河	東京都江東区	不動産	696	0.2	695	833
パークアクシス浅草橋二丁目	東京都台東区	不動産	1,079	0.4	1,051	1,260
パークアクシス西巢鴨	東京都北区	不動産	1,439	0.5	1,418	1,690
パークアクシス上野	東京都台東区	不動産	1,389	0.5	1,355	1,630
パークアクシス秋葉原E a s t	東京都台東区	不動産	1,369	0.5	1,336	1,580
パークアクシス茅場町	東京都中央区	不動産	1,809	0.6	1,761	2,120
パークアクシス錦糸町・親水公園	東京都墨田区	不動産	1,369	0.5	1,345	1,590
パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区	信託受益権	2,670	0.9	2,634	3,020
パークキューブ亀戸	東京都江東区	信託受益権	3,020	1.0	2,976	3,490
パークアクシス新御徒町E a s t	東京都台東区	不動産	1,299	0.4	1,292	1,480
パークアクシス日本橋本町	東京都中央区	不動産	1,469	0.5	1,461	1,770
パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区	不動産	4,110	1.4	4,163	4,710
パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区	不動産	8,650	2.9	8,730	8,960
パークアクシス芝浦	東京都港区	不動産	1,045	0.4	1,064	1,220
パークアクシス浅草・蔵前	東京都台東区	不動産	1,095	0.4	1,109	1,270
パークアクシス 蒲田ステーションゲート	東京都大田区	不動産	4,144	1.4	4,218	4,560
パークアクシス錦糸町レジデンス	東京都墨田区	不動産	1,251	0.4	1,280	1,420
パークアクシス押上・隅田公園	東京都墨田区	不動産	1,055	0.4	1,082	1,250
パークアクシス馬込レジデンス	東京都大田区	不動産	1,450	0.5	1,497	1,480
パークアクシス東上野	東京都台東区	不動産	1,250	0.4	1,292	1,300
東京23区小計			250,291	84.1	239,337	275,157
パークキューブ京王八王子II	東京都八王子市	信託受益権	1,130	0.4	984	1,300
パークアクシス西船橋	千葉県船橋市	不動産	1,020	0.3	888	971
パークアクシス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区	不動産	1,419	0.5	1,316	1,680
パークアクシス千葉新町	千葉県千葉市中央区	不動産	1,679	0.6	1,534	1,930
パークアクシス千葉	千葉県千葉市中央区	不動産	970	0.3	879	1,080
パークキューブ北松戸	千葉県松戸市	不動産	1,200	0.4	1,127	1,380
パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区	信託受益権	2,250	0.8	2,118	2,720
パークアクシス横浜反町公園	神奈川県横浜市神奈川区	不動産	1,119	0.4	1,090	1,300
パークアクシス横浜山下町	神奈川県横浜市中区	不動産	1,539	0.5	1,520	1,770
その他東京圏小計 (注5)			12,326	4.1	11,460	14,131
パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区	不動産	2,440	0.8	2,076	2,130
パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区	不動産	1,920	0.6	1,655	1,720
パークアクシス六本松	福岡県福岡市中央区	不動産	1,515	0.5	1,333	1,350
パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市博多区	不動産	1,890	0.6	1,634	1,720
パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市博多区	不動産	742	0.2	652	974
パークアクシス白壁	愛知県名古屋市中区	不動産	1,547	0.5	1,407	1,970
パークアクシス仙台	宮城県仙台市若林区	不動産	2,320	0.8	2,079	3,100
パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市博多区	不動産	960	0.3	837	1,130
パークアクシス高宮東	福岡県福岡市南区	不動産	605	0.2	506	713
パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市中央区	不動産	1,650	0.6	1,416	1,980
パークアクシス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区	不動産	827	0.3	729	922
パークアクシス江坂広芝町	大阪府吹田市	不動産	2,369	0.8	2,188	2,610
パークアクシスうつぼ公園	大阪府大阪市西区	不動産	2,399	0.8	2,206	2,830
パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区	不動産	1,970	0.7	1,935	2,150
地方主要都市小計 (注6)			23,154	7.8	20,659	25,299
賃貸住宅合計			285,771	96.1	271,457	314,587

物件名称	所在地	特定資産の種類	取得価格 (百万円) (注1)	取得価格比率 (%) (注2)	貸借対照表計 上額 (百万円) (注3)	期末鑑定評価 額 (百万円) (注4)
ドーミー芦屋	兵庫県芦屋市	不動産	928	0.3	841	1,220
河合塾京都学伸寮	京都府京都市 中京区	不動産	991	0.3	915	1,250
駿台堀川寮	京都府京都市 上京区	不動産	916	0.3	887	1,190
ドーミー洛北	京都府京都市 北区	不動産	374	0.1	344	463
立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市	不動産	1,478	0.5	1,443	1,820
ドーミー中板橋	東京都板橋区	不動産	1,041	0.3	1,016	1,330
フィロソフィア西台	東京都板橋区	不動産	1,249	0.4	1,207	1,550
ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市 中原区	不動産	1,152	0.4	1,120	1,460
アルティス仙台花京院	宮城県仙台市 青葉区	不動産	540	0.2	526	676
アルティス仙台木町通	宮城県仙台市 青葉区	不動産	1,160	0.4	1,144	1,490
メディカルホームグランダ 三軒茶屋(底地)	東京都世田谷区	不動産	735	0.2	770	805
ドーミー西荻窪	東京都杉並区	不動産	1,100	0.4	1,167	1,140
ホスピタリティ施設合計			11,664	3.9	11,385	14,394

総合計	297,435	100.0	282,842	328,981
-----	---------	-------	---------	---------

(注1) 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注2) 「取得価格比率」は、取得価格の総額に対する各物件の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注3) 「貸借対照表計上額」は、取得価格(取得諸経費等を含みます。)から減価償却累計額を控除した当期末時点の価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。

(注4) 「期末鑑定評価額」の価格時点は平成29年2月28日です。芝浦アイランドエアタワーにおける「期末鑑定評価額」は、本投資法人持分比率31%に相当する金額を記載しています。

(注5) 「その他東京圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県のみを指します。

(注6) 「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

(注7) 本投資法人の保有資産のうち、本投資法人が負担する債務の担保として提供されているものではありません。

#### (ロ) 運用資産の個別概要

本投資法人が当期末現在で保有する運用資産の本書の日付現在における個別の概要は、以下のとおりです。なお、「特記事項」欄は、原則として当期末時点の状況を記載しています。

##### a. 「取得日」欄に関する説明

「取得日」は、本投資法人が各運用資産を取得した日を記載しています。

##### b. 「取得価格」欄に関する説明

「取得価格」は、本投資法人の各運用資産の売買代金(取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含みません。)を記載しています。

##### c. 「取得時の鑑定評価額」欄に関する説明

「取得時の鑑定評価額」は、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、又は株式会社谷澤総合鑑定所が、各運用資産に関して作成した不動産鑑定評価書の記載に基づいています。

##### d. 「特定資産の種類」欄に関する説明

特定資産とは投信法第2条第1項及び本投資法人の規約に規定される投資対象の資産をいいます。

##### e. 「所在地」欄に関する説明

「所在地」欄には、住居表示(底地物件については、当該土地の上に所在する建物の住居表示)を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地番(複数ある場合にはそのうちの番地)を記載しています。

##### f. 「土地」欄に関する説明

(i) 土地の「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り、用途地域等に応じて都市計画で定められている数値を記載しています。

- (ii) 土地の「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り、用途地域等に応じて都市計画で定められている数値を記載しています。
  - (iii) 土地の「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。
  - (iv) 土地の「敷地面積」は、登記簿に記載されている地積を記載しています。なお、区分所有建物については、敷地権の対象となる土地全体の面積を記載しています。
  - (v) 土地の「敷地権割合」は、敷地権が登記されている区分所有建物に係る登記簿上の敷地権割合をいい、小数第2位未満を切り捨てて記載しています。
- g. 「建物」欄に関する説明
- (i) 建物の「竣工年月日」は、登記簿上表示されている新築時点及び増築改築等があればその時点を記載しています。
  - (ii) 建物の「構造／階数」は、登記簿上表示されている構造及び階数を記載しています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。
  - (iii) 建物の「用途」は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
  - (iv) 建物の「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、区分所有建物については、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
  - (v) 建物の「賃貸可能戸数」は、各運用資産について賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合はその数を含みます。）を記載しています。
- h. 「プロパティ・マネジメント会社」欄に関する説明
- 「プロパティ・マネジメント会社」は、各運用資産についてプロパティ・マネジメント業務を委託している会社を記載しています。
- i. 「マスターリース会社」及び「オペレータ」欄に関する説明
- 「マスターリース会社」は、各運用資産についてマスターリース契約を締結している会社を記載しています。「オペレータ」は、ホスピタリティ施設のうち学生寮及び社宅に関し、一括賃貸借契約を締結している会社を記載しています。
- j. 「マスターリース種別」及び「管理運営形態」欄に関する説明
- 「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」と記載しています。「管理運営形態」は、ホスピタリティ施設のうち学生寮及び社宅に関し、オペレータと一括賃貸借契約を締結しているものについて「オペレータへの一括賃貸方式」と記載しています。
- k. 「前所有者」欄に関する説明
- 「前所有者」は、本投資法人が各運用資産を取得する直前に当該資産を所有していた者を記載しています。



1. 大川端賃貸棟

(①リバーポイントタワー、②パークサイドウイングス、③ピアウエストハウス、④大川端駐車場)

取得日	①②③平成17年11月30日 ④平成26年3月7日		特定資産の種類	①②③信託受益権 ④不動産	
取得価格	①②③29,696,000千円 ④1,120,000千円		信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得時の鑑定評価額	①②③29,700,000千円 ④1,300,000千円			信託設定日	平成13年2月27日
同 価格時点	①②③平成17年11月30日 ④平成26年1月31日			信託満了日	平成33年2月28日
所在地	住居表示	①東京都中央区佃一丁目11番6号 ②東京都中央区佃一丁目11番3号 ③東京都中央区佃一丁目11番2号 ④東京都中央区佃一丁目50番1(地番)			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	①平成1年3月30日 ②昭和63年7月19日新築、 平成1年3月30日増築 ③昭和63年4月4日 ④平成1年3月30日新築、 平成3年8月26日増築、 平成5年2月23日増築
	容積率	400%		構造/階数	①鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付40階建 ②鉄筋コンクリート・鉄骨 鉄筋コンクリート造ルー フィング葺地下2階付14 階建 ③鉄筋コンクリート造ルー フィング葺地下1階付2 階建 ④鉄筋コンクリート・鉄骨 鉄筋コンクリート造地下 3階建
	用途地域	第一種住居地域		用途	①管理員控室・駐輪場・倉 庫・塵芥室・居宅 ②倉庫・駐輪場・塵芥室・ 居宅 ③管理事務所 ④駐車場・ゴミ置場
	敷地面積	30,291.75㎡		延床面積	①42,177.83㎡ ②15,737.63㎡ ③847.27㎡ ④32,137.93㎡
	所有形態	①所有権 (共有持分10,000,000分の 2,319,274) ②所有権 (共有持分10,000,000分の 860,005) ③所有権 (共有持分10,000,000分の 162,397) ④所有権 (共有持分10,000,000分の 1,926,003)		所有形態	①②③④所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	①390戸 ②154戸 ③なし	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社(注1)		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	①②③アール・ツー・ワン特定目的会社 ④三井不動産株式会社				
特記事項	・対象物件を含む大川端リバーシティ21の「西ブロック地区」全体(以下「西ブロッ ク地区」といいます。)(注2)は、中央区の佃児童館及びシニアセンターの各用地 と共に、総合的設計による一団地認定を受けています。				
備考	東京メトロ有楽町線・都営地下鉄大江戸線「月島」駅から徒歩6分				

(注1) 大川端駐車場の一部の区画については、三井不動産リアルティと賃貸借契約を締結しています。

(注2) 対象物件中の西ブロック地区（約30,291.75㎡）の土地には数棟の建物が存在し、これら数棟の建物の所有者は対象物件の土地を共有しているため、区分所有法第65条以下に規定される団地に関する規定の適用を受けています。また、当該建物所有者は、全員で、当該団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理をするための団体として、西ブロック地区全体管理組合を構成し、かつ西ブロック地区全体管理規約を定めています。

2. パークアクセス学芸大学

取得日	平成17年11月30日	特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	1,760,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	1,760,000千円		信託設定日	平成16年11月30日	
同 価格時点	平成17年11月30日		信託満了日	平成36年11月30日	
所在地	住居表示	東京都世田谷区野沢三丁目5番16号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成16年10月27日
	容積率	200%・300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建
	用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	999.88㎡		延床面積	3,448.64㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	64戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東急東横線「学芸大学」駅から徒歩14分、東急田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩15分				

4. パークアクセス渋谷神南

取得日	平成17年11月30日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	3,230,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	3,240,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成17年11月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都渋谷区宇田川町6番20号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年8月4日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・集会室・駐輪場・物置
	敷地面積	1,014.58㎡		延床面積	3,040.75㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	75戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	JR山手線「渋谷」駅から徒歩9分				

5. パークアクセス青山骨董通り

取得日	平成17年11月30日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,730,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,730,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成17年11月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都港区南青山六丁目8番8号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成17年8月31日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅・物置・倉庫
	敷地面積	502.76㎡		延床面積	1,939.54㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	40戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ半蔵門線・銀座線・千代田線「表参道」駅から徒歩10分				

6. パークアクセス神楽坂ステージ

取得日	平成18年3月15日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,400,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,400,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年2月28日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都新宿区水道町1番19号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成16年8月31日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・居宅・駐輪場・ 物置・倉庫
	敷地面積	661.14㎡		延床面積	2,114.30㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	59戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩4分、東西線「神楽坂」駅から徒歩7分				

7. パークアクセス白金台

取得日	平成18年4月12日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	5,140,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	5,140,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年3月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都港区白金台三丁目16番2号			
土地	建蔽率	60%・80%	建物	竣工年月日	平成17年9月9日
	容積率	300%・500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付14階建
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪 場・物置・倉庫
	敷地面積	1,063.80㎡		延床面積	5,992.92㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	99戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ南北線・都営三田線「白金台」駅から徒歩4分				

8. パークアクセス文京ステージ

取得日	平成18年4月12日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	4,440,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	4,450,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年3月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都文京区水道二丁目4番12号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成17年9月20日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・居宅・物置
	敷地面積	2,151.96㎡		延床面積	6,318.75㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	154戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩5分				

9. パークアクシス月島

取得日	平成18年4月12日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	930,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	930,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年3月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都中央区佃二丁目11番14号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年11月15日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅・駐輪場・物置
	敷地面積	330.71㎡		延床面積	1,692.40㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	30戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ有楽町線・都営地下鉄大江戸線「月島」駅から徒歩3分				

10. パークアクシス大塚

取得日	平成18年4月12日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,655,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,670,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年3月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都豊島区北大塚二丁目3番11号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成18年1月10日
	容積率	700%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪 場・物置・倉庫
	敷地面積	393.76㎡		延床面積	2,960.24㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	52戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	JR山手線「大塚」駅から徒歩3分、東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅から徒歩12分				

11. パークアクシス南麻布

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	3,939,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	3,960,000千円		信託設定日	平成15年12月12日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成35年12月31日	
所在地	住居表示	東京都港区南麻布一丁目5番11号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成15年2月28日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	敷地面積	956.12㎡		延床面積	5,060.75㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	64戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	シラツコ・ガンマ・ワン有限会社				
備考	東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩4分				

13. パークアクシス日本橋ステージ

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	7,557,500千円	信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	7,570,000千円		信託設定日	平成17年3月25日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成37年3月24日	
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目37番12号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成16年8月31日
	容積率	700%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・駐輪場・ 物置・駐車場
	敷地面積	1,443.06㎡		延床面積	12,488.08㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	住宅184戸、店舗等1戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	カササギ・ガンマ・スリー有限会社				
特記事項	本土地は、中央区の「人形町・浜町河岸地区」街並み誘導型地区計画の適用区域内にあります。本建物は建設時の地区計画の適用要件を満たしていたため、容積率の制限が緩和されています。しかし、竣工後、平成18年4月1日に地区計画の基準に変更があったため、現設計のままではこの容積率の緩和は受けられません。				
備考	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩2分				

14. パークアクシス浜松町

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	2,025,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	2,040,000千円		信託設定日	平成17年4月21日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成37年9月30日	
所在地	住居表示	東京都港区芝一丁目6番4号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成16年12月7日
	容積率	500%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐輪場
	敷地面積	620.68㎡		延床面積	2,666.98㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	80戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	パーク・キューブ有限会社				
備考	JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅から徒歩6分				

15. パークアクシス本郷の杜

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	2,910,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	2,930,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都文京区本郷七丁目2番11号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年11月30日
	容積率	600%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・駐車場
	敷地面積	599.89㎡		延床面積	4,471.26㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅86戸、店舗等1戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅から徒歩1分、東京メトロ丸ノ内線「本郷三丁目」駅から徒歩3分				



16. パークアクシス溜池山王

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	2,860,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	2,870,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都港区赤坂二丁目12番30号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年12月14日
	容積率	600%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根16階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・居宅・駐車場・駐輪場・物置
	敷地面積	546.12㎡		延床面積	3,516.80㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	70戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩2分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅から徒歩4分				

17. パークアクシス六本木檜町公園

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	2,170,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	2,180,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都港区赤坂六丁目19番41号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成18年1月31日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅・居宅・駐輪場・物置・倉庫
	敷地面積	893.31㎡		延床面積	2,758.89㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	46戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	都営地下鉄大江戸線「六本木」駅から徒歩5分、東京メトロ日比谷線「六本木」駅から徒歩7分				

## 18. パークアクセス御茶ノ水ステージ

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	9,710,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	9,820,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都文京区湯島三丁目2番14号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成18年2月28日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅・物置・休憩室・ 駐輪場
	敷地面積	3,058.70㎡		延床面積	15,910.38㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	324戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ千代田線「湯島」駅から徒歩6分、JR中央線・総武線・東京メトロ丸ノ 内線「御茶ノ水」駅から徒歩8分				

## 19. パークアクセス御徒町

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,070,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,090,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都台東区台東二丁目20番3号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成18年2月28日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・物置・駐輪場・ 駐車場
	敷地面積	406.49㎡		延床面積	1,876.42㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	42戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅から徒歩8分、銀座線「末広町」駅から徒歩11分、 都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅から徒歩6分				

## 20. パークキューブ本郷

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	1,760,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	1,780,000千円		信託設定日	平成17年9月28日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成37年9月30日	
所在地	住居表示	東京都文京区本郷一丁目32番14号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年8月26日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	637.10㎡		延床面積	2,677.78㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	60戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	パーク・キューブ有限公司				
備考	都営三田線「水道橋」駅から徒歩2分、JR総武線「水道橋」駅から徒歩6分				

## 21. パークキューブ神田

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	2,454,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	2,480,000千円		信託設定日	平成17年11月29日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成38年3月31日	
所在地	住居表示	東京都千代田区神田須田町二丁目2番1 (地番・住居表示未実施地区)			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年10月1日
	容積率	600%・800%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸 屋根地下1階付15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場
	敷地面積	506.93㎡		延床面積	4,000.74㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	95戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	パーク・キューブ有限公司				
備考	JR山手線・京浜東北線・中央線「神田」駅から徒歩5分				

## 22. パークキューブ市ヶ谷

取得日	①平成18年8月7日 ②平成23年6月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	①1,794,000千円 ②155,430千円		信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得時の鑑定評価額	①1,800,000千円 ②159,000千円			信託設定日	平成17年11月29日
同 価格時点	①平成18年4月30日 ②平成23年4月1日			信託満了日	平成38年3月31日
所在地	住居表示	東京都新宿区市谷本村町2番7号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年10月11日
	容積率	600%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	386.94㎡		延床面積	2,724.78㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	53戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	①パーク・キューブ有限会社 ②個人2名				
特記事項	本建物は、平成18年3月31日に施行された都市計画の高度地区の変更（絶対高さ制限の導入）により、本土地に建物を再建築する場合には本建物と同じ設計で建築することはできません。				
備考	東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅から徒歩4分、JR総武線・東京メトロ有楽町線・都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅から徒歩6分、JR中央線「四ツ谷」駅から徒歩8分				

(注) 平成18年8月7日付の信託受益権取得（区分所有持分92.96%）と平成23年6月1日付の追加取得（区分所有持分7.04%）により一棟完全所有となっています。

## 23. パークキューブ浅草田原町

取得日	平成18年8月7日		特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	2,508,000千円		信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得時の鑑定評価額	2,520,000千円			信託設定日	平成18年3月30日
同 価格時点	平成18年4月30日			信託満了日	平成38年3月31日
所在地	住居表示	東京都台東区寿三丁目19番7号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成18年1月26日
	容積率	700%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	594.99㎡		延床面積	4,833.16㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	76戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	パーク・キューブ有限会社				
備考	東京メトロ銀座線「田原町」駅から徒歩3分、都営地下鉄大江戸線「蔵前」駅から徒歩5分、都営地下鉄浅草線「浅草」、「蔵前」駅から徒歩7分				

24. パークキューブ上野

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	2,233,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	2,240,000千円		信託設定日	平成18年3月30日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成38年3月31日	
所在地	住居表示	東京都台東区東上野二丁目6番2号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成18年3月2日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	667.04㎡		延床面積	3,347.62㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	91戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	パーク・キューブ有限公司				
備考	つくばエクスプレス「新御徒町」駅から徒歩3分、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」 駅から徒歩3分、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩6分、JR山手線「御徒 町」駅から徒歩8分				

26. パークキューブ京王八王子Ⅱ

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	1,130,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	1,130,000千円		信託設定日	平成17年9月28日	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	平成37年9月30日	
所在地	住居表示	東京都八王子市明神町二丁目21番8号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年8月25日
	容積率	300%・600%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	632.39㎡		延床面積	3,466.28㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	住宅47戸、店舗等1戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	パーク・キューブ有限公司				
備考	京王線「京王八王子」駅から徒歩2分、JR中央線「八王子」駅から徒歩6分				

## 27. パークアクシス名駅南

取得日	平成18年8月7日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	2,440,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	2,440,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成18年4月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目7番67号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成18年2月8日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場・物置・ 休憩室・倉庫・機械室
	敷地面積	1,223.73㎡		延床面積	6,919.04㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	169戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	J R 東海道新幹線・J R 東海道本線「名古屋」駅から徒歩11分				

## 28. パークキューブ池袋要町

取得日	平成19年3月23日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,608,750千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,630,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成19年3月15日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都豊島区西池袋五丁目27番9号			
土地	建蔽率	80%・60%	建物	竣工年月日	平成19年3月23日
	容積率	500%・300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		用途	共同住宅・駐輪場
	敷地面積	458.05㎡		延床面積	2,041.39㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	65戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		パス・スルー		
前所有者	ニチモ株式会社				
備考	東京メトロ有楽町線「要町」駅から徒歩3分、J R 山手線・埼京線・東京メトロ有楽町線・東武東上線・西武池袋線「池袋」駅から徒歩14分、西武池袋線「椎名町」駅から徒歩8分				

## 29. パークアクセス目黒本町

取得日	平成19年4月19日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,810,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,820,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成19年3月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都目黒区目黒本町二丁目14番21号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成18年7月14日
	容積率	200%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪 場・物置
	敷地面積	993.73㎡		延床面積	2,273.58㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	60戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東急東横線「学芸大学」駅から徒歩13分				

## 30. パークアクセス新板橋 (①イースト、②ウエスト)

取得日	平成19年4月19日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	3,430,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	3,440,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成19年3月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	①東京都板橋区板橋四丁目1番1号 ②東京都板橋区板橋四丁目1番2号			
土地	建蔽率	①80% ②80%・60%	建物	竣工年月日	①②平成19年2月20日
	容積率	①500%・600% ②500%・200%		構造/階数	①②鉄筋コンクリート造陸 屋根地下1階付14階建
	用途地域	①商業地域 ②商業地域、第一種居住 地域		用途	①共同住宅・駐車場・駐輪 場・集会所・物置 ②共同住宅・駐輪場・集 会場・物置
	敷地面積	①456.71㎡ ②561.38㎡		延床面積	①2,827.51㎡ ②2,835.90㎡
	所有形態	①②所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	①②所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	①76戸 ②76戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	都営地下鉄三田線「新板橋」駅から徒歩2分、JR埼京線「板橋」駅から徒歩8分、 東武東上線「下板橋」駅から徒歩11分				

## 31. パークアクシス秋葉原

取得日	平成19年9月14日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,200,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,200,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成19年8月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都千代田区神田佐久間町三丁目16番1 (地番・住居表示未実施地区)			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成18年9月27日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・物置
	敷地面積	310.64㎡		延床面積	1,683.94㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	41戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅から徒歩4分、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅から 徒歩5分、JR山手線・総武線・京浜東北線及びつくばエクスプレス「秋葉原」駅 から徒歩6分、JR総武線「浅草橋」駅から徒歩6分				

## 32. パークアクシス東陽町

取得日	平成19年9月14日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	3,950,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	3,950,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成19年7月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都江東区塩浜二丁目29番10号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成19年3月22日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・駐輪場・物置
	敷地面積	1,950.00㎡		延床面積	6,909.69㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	140戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社及び鹿島建設株式会社				
備考	東京メトロ東西線「東陽町」駅から徒歩8分				



33. パークアクセス滝野川

取得日	平成19年9月14日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,820,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,830,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成19年8月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都北区滝野川三丁目48番11号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成19年3月31日
	容積率	200%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅・店舗・物置
	敷地面積	1,528.25㎡		延床面積	3,034.20㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	住宅48戸 店舗等1戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅及び「新板橋」駅から徒歩9分、JR埼京線「板橋」駅から徒歩12分				

34. パークアクセス浅草橋

取得日	平成19年9月14日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	2,717,200千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	2,720,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成19年7月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都台東区柳橋二丁目6番2号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成19年7月10日
	容積率	700%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・駐車場・ 駐輪場・物置
	敷地面積	509.55㎡		延床面積	4,430.58㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	住宅78戸 店舗等1戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産レジデンシャル株式会社及び株式会社陽栄 (株式会社陽栄に対する買主の地位の取得先：三井不動産株式会社)				
備考	都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩1分、JR総武線「浅草橋」駅から徒歩2分				

## 35. パークアクセス丸の内

取得日	平成19年9月14日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,920,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,930,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成19年8月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目19番3号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成18年11月1日
	容積率	600%・800%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・ポンプ 室・倉庫・物置・駐車場
	敷地面積	668.20㎡		延床面積	4,082.16㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	住宅98戸 店舗等1戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	名古屋市営地下鉄鶴舞線及び桜通線「丸の内」駅から徒歩1分				

## 36. パークアクセス六本松

取得日	平成19年9月14日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,515,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,520,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成19年7月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	福岡県福岡市中央区六本松二丁目13番2号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成19年3月22日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗
	敷地面積	880.26㎡		延床面積	3,639.23㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	住宅111戸 店舗等1戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		パス・スルー		
前所有者	新日石不動産株式会社及び三井不動産株式会社				
備考	福岡市営地下鉄七隈線「六本松」駅から徒歩1分				

## 37. パークアクシス博多駅南

取得日	平成19年9月14日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,890,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,910,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成19年7月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目5番27号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成19年3月23日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗
	敷地面積	1,223.03㎡		延床面積	4,874.57㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	住宅176戸 店舗等1戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	J R 東海道・山陽新幹線、鹿児島本線「博多」駅から徒歩13分、福岡市営地下鉄空港線「東比恵」駅から徒歩11分				

## 38. パークアクシス日本橋浜町

取得日	平成20年3月11日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	5,540,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	5,550,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成20年1月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋浜町一丁目9番4号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成18年7月14日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪 場・車庫・物置
	敷地面積	1,241.55㎡		延床面積	9,235.80㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	118戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	都営地下鉄新宿線「浜町」駅から徒歩3分、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅から徒歩5分、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩8分				

39. パークキューブ代々木富ヶ谷

取得日	平成20年3月11日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,975,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,980,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成19年12月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目14番13号			
土地	建蔽率	80%・60%	建物	竣工年月日	平成19年7月31日
	容積率	300%・200%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建
	用途地域	近隣商業地域、第二種低層 住居専用地域		用途	共同住宅・ゴミ置場・駐輪 場・物置
	敷地面積	784.56㎡		延床面積	2,440.54㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	38戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	株式会社オオバ				
備考	東京メトロ千代田線「代々木公園」駅から徒歩9分、小田急線「代々木八幡」駅から 徒歩9分、小田急線「代々木上原」駅から徒歩13分、京王井の頭線「神泉」駅から徒 歩14分				

40. パークアクセス西船橋

取得日	平成20年3月11日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,020,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,030,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成20年1月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	千葉県船橋市西船三丁目4番6号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成19年9月21日
	容積率	200%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建
	用途地域	第一種中高層住居専用 地域、第一種住居地域		用途	共同住宅・ゴミ置場
	敷地面積	1,224.95㎡		延床面積	2,387.18㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	55戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	京成電鉄本線「京成西船」駅から徒歩2分、東京メトロ東西線・JR総武線・JR武 蔵野線・東葉高速線「西船橋」駅から徒歩6分				

## 41. パークアクセス門前仲町

取得日	平成20年3月27日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,700,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,700,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成20年1月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都江東区門前仲町二丁目7番10号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成19年2月28日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・物置・駐車場・ ゴミ置場
	敷地面積	508.30㎡		延床面積	2,415.10㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	55戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ東西線・都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅から徒歩2分				

## 42. パークキューブ板橋本町

取得日	平成20年3月27日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	4,170,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	4,190,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成19年11月15日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都板橋区大和町18番6号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成20年3月27日
	容積率	500%・600%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・駐車場・ 駐輪場
	敷地面積	1,191.24㎡		延床面積	6,428.73㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	住宅165戸 店舗等1戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	明和地所株式会社				
備考	都営地下鉄三田線「板橋本町」駅から徒歩1分				

## 43. パークキューブ学芸大学

取得日	平成20年3月27日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	910,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	920,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成19年11月15日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都目黒区五本木三丁目13番23号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成20年3月27日
	容積率	150%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	敷地面積	865.78㎡		延床面積	1,158.39㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	24戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	明和地所株式会社				
備考	東急東横線「学芸大学」駅から徒歩9分				

## 44. パークキューブ大井町

取得日	平成20年5月21日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,440,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,440,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成20年1月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都品川区大井一丁目26番2号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成20年3月14日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	400.52㎡		延床面積	1,743.13㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	65戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	株式会社佐藤秀				
備考	JR京浜東北線・東急大井町線・東京臨海高速鉄道りんかい線「大井町」駅から徒歩5分				

## 45. パークアクセス中呉服町

取得日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	742,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	807,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	福岡県福岡市博多区中呉服町2番11号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成19年8月27日
	容積率	500%・400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	610.93㎡		延床面積	3,489.42㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	112戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	福岡市営地下鉄箱崎線「呉服町」駅から徒歩2分、福岡市営地下鉄空港線「中州川端」駅から徒歩7分				

## 46. パークアクセス西ヶ原

取得日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	840,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	877,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都北区西ヶ原二丁目45番10号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成19年10月19日
	容積率	400%・300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪 場・ゴミ置場
	敷地面積	384.07㎡		延床面積	2,073.01㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	46戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ南北線「西ヶ原」駅から徒歩1分				

## 47. パークアクセス錦糸町

取得日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,448,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,580,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都墨田区太平一丁目6番9号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成19年12月14日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐輪場
	敷地面積	487.25㎡		延床面積	2,589.87㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	賃貸可能戸数	65戸		
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	J R総武線「錦糸町」駅・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩6分				

## 48. パークアクセス辰巳ステージ

取得日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	7,464,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	8,330,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都江東区辰巳二丁目1番56号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成20年1月31日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅・店舗・駐輪場・ 駐車場
	敷地面積	5,697.87㎡		延床面積	22,479.66㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	賃貸可能戸数	住宅299戸、店舗等1戸		
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ有楽町線「辰巳」駅から徒歩5分				



## 49. パークアクシス白壁

取得日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,547,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,720,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区白壁二丁目14番27号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成20年2月28日
	容積率	200%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅・倉庫・ポンプ室・物置
	敷地面積	2,545.43㎡		延床面積	5,132.10㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	賃貸可能戸数	86戸		
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	名鉄瀬戸線「清水」駅から徒歩4分、名古屋市営地下鉄名城線「市役所」駅から徒歩13分				

## 50. パークアクシス仙台

取得日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	2,320,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	2,560,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	宮城県仙台市若林区新寺一丁目8番2号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成20年3月6日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅・塵芥室
	敷地面積	3,641.76㎡		延床面積	9,465.33㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	賃貸可能戸数	204戸		
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	JR東北本線他「仙台」駅から徒歩11分、仙台市営地下鉄「五橋」駅から徒歩7分				

## 51. パークアクセス亀戸

取得日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	2,359,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	2,470,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都江東区亀戸一丁目8番6号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成20年3月28日
	容積率	700%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	敷地面積	602.24㎡		延床面積	5,317.26㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	118戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	JR総武線「亀戸」駅から徒歩6分、JR総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩10分				

## 52. パークアクセス方南町

取得日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	745,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	792,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都中野区南台五丁目25番6号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成20年7月31日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	敷地面積	330.57㎡		延床面積	1,430.99㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	31戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅から徒歩4分				

## 53. パークアクセス板橋

取得日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,448,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,610,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都北区滝野川七丁目24番1号			
土地	建蔽率	60%・80%	建物	竣工年月日	平成20年10月31日
	容積率	300%・400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建
	用途地域	第一種住居地域、近隣商業 地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	敷地面積	831.87㎡		延床面積	3,056.94㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	64戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	J R 埼京線「板橋」駅から徒歩4分、都営地下鉄三田線「新板橋」駅から徒歩8分				

## 54. パークアクセス押上

取得日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,193,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,260,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都墨田区押上一丁目18番8号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成20年11月20日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・車庫・駐 輪場
	敷地面積	453.83㎡		延床面積	2,369.80㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	住宅57戸、店舗等1戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄浅草線・京成押上線・東武伊勢崎線「押上」駅から 徒歩3分				

## 55. パークアクシス高田馬場

取得日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,222,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,410,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都豊島区高田三丁目28番6号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成20年11月28日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・店舗・駐輪場・ ゴミ置場
	敷地面積	399.64㎡		延床面積	1,710.33㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	住宅36戸、店舗等1戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ東西線「高田馬場」駅から徒歩5分、JR山手線・西武新宿線「高田馬場」駅から徒歩6分				

## 56. パークアクシス博多美野島

取得日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	960,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,070,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	福岡県福岡市博多区美野島二丁目2番6号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成20年12月25日
	容積率	500%・300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	731.98㎡		延床面積	3,660.44㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	112戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	JR鹿児島本線他「博多」駅から徒歩16分、福岡市営地下鉄空港線「博多」駅から徒歩15分				

## 57. パークアクシス高宮東

取得日	平成21年11月5日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	605,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	682,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	福岡県福岡市南区清水一丁目18番23号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成21年3月3日
	容積率	200%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,185.40㎡		延床面積	2,648.96㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	賃貸可能戸数	70戸		
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	西鉄天神大牟田線「高宮」駅から徒歩8分				

## 58. パークアクシス札幌植物園前

取得日	平成21年12月1日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,650,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,810,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	北海道札幌市中央区北五条西十一丁目11番地1(地番・住居表示未実施地区)			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成20年2月7日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・物置・駐輪場
	敷地面積	2,075.95㎡		延床面積	10,102.23㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	賃貸可能戸数	146戸		
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産レジデンシャル株式会社				
備考	札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅から徒歩10分、JR函館本線他「札幌」駅から 徒歩14分				

## 59. パークアクシス豊洲

取得日	平成21年12月1日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	14,300,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	15,100,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都江東区豊洲一丁目2番39号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成20年3月26日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付20階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・店舗・駐輪場・ 駐車場
	敷地面積	7,073.96㎡		延床面積	34,805.76㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	住宅401戸、店舗等2戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産レジデンシャル株式会社				
備考	東京メトロ有楽町線「豊洲」駅から徒歩8分、ゆりかもめ「豊洲」駅から徒歩10分				

## 60. パークアクシス八丁堀

取得日	平成22年1月8日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,760,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,840,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都中央区新川二丁目12番6号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成21年3月31日
	容積率	700%・500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・駐車場・ 駐輪場
	敷地面積	426.17㎡		延床面積	3,240.64㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	住宅63戸、店舗等1戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩3分、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩6分、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅から徒歩7分				

## 61. パークアクシス板橋本町

取得日	平成22年1月8日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	987,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,040,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都板橋区宮本町12番11号			
土地	建蔽率	80%・60%	建物	竣工年月日	平成21年5月15日
	容積率	500%・200%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建
	用途地域	商業地域、準工業地域		用途	共同住宅・駐輪場・車庫
	敷地面積	510.79㎡		延床面積	2,590.91㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	賃貸可能戸数	66戸		
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	都営地下鉄三田線「板橋本町」駅から徒歩4分				

## 62. パークアクシス住吉

取得日	平成22年1月8日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,006,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,040,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成21年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都墨田区江東橋五丁目5番7号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成21年5月29日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	敷地面積	627.21㎡		延床面積	2,380.73㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	賃貸可能戸数	60戸		
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄新宿線「住吉」駅から徒歩6分、都営地下鉄新宿線 「菊川」駅から徒歩8分				

## 63. パークキューブ四谷三丁目

取得日	平成22年3月30日	特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	2,749,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者		
取得時の鑑定評価額	2,970,000千円		信託設定日		
同 価格時点	平成22年2月28日		信託満了日		
所在地	住居表示	東京都新宿区荒木町22番地2他(地番・住居表示未実施地区)			
土地	建蔽率	80%・60%	建物	竣工年月日	平成21年2月26日
	容積率	400%・300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付10階建
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居 地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	敷地面積	1,010.96㎡		延床面積	5,035.21㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	130戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	合同会社ティーエヌセカンド				
備考	東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅から徒歩6分、都営地下鉄新宿線「曙橋」駅から徒歩3分				

## 64. パークキューブ八丁堀

取得日	平成22年6月1日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	4,200,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者		
取得時の鑑定評価額	4,490,000千円		信託設定日		
同 価格時点	平成22年2月28日		信託満了日		
所在地	住居表示	東京都中央区八丁堀四丁目8番7号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成21年3月13日
	容積率	700%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付16階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗
	敷地面積	651.40㎡		延床面積	6,944.52㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	住宅118戸、店舗等2戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	オリックス不動産株式会社				
特記事項	本物件の土地の一部には、地下鉄道(東京メトロ日比谷線)敷設及び鉄道施設物(駅の出入口等)設置を目的として、東京地下鉄株式会社を地上権者とする地上権が設定され、登記されています。				
備考	東京メトロ日比谷線・JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩1分				



## 65. パークアクセス新さっぽろ

取得日	平成23年3月1日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	827,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	828,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成23年1月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	北海道札幌市厚別区厚別中央二条五丁目3番5号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成20年3月5日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・車庫・物置
	敷地面積	991.04㎡		延床面積	4,769.99㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	住宅84戸 店舗等1戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	JR「新札幌」駅南口から徒歩4分、地下鉄「新さっぽろ」駅から徒歩5分				

## 66. パークアクセス横浜井土ヶ谷

取得日	平成23年3月1日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,419,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,420,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成23年1月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	神奈川県横浜市南区井土ヶ谷中町129番地5 (地番・住居表示未実施地区)			
土地	建蔽率	60%・80%	建物	竣工年月日	平成20年3月31日
	容積率	200%・400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
	用途地域	準工業地域、商業地域		用途	共同住宅・教習所・駐車場 ・ゴミ置場
	敷地面積	965.05㎡		延床面積	3,653.00㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	住宅99戸 店舗等1戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	京浜急行「井土ヶ谷」駅から徒歩3分				

## 67. パークアクシス千葉新町

取得日	平成23年3月1日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,679,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,680,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成23年1月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	千葉県千葉市中央区新町1番地14他(地番・住居表示未実施地区)			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成20年5月30日
	容積率	600%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・事務所・ 居宅・ゴミ置場・駐車場
	敷地面積	648.15㎡		延床面積	3,930.12㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	住宅77戸 店舗等7戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	JR「千葉」駅から徒歩5分				

## 68. パークアクシス蒲田壺番館

取得日	平成23年3月1日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,069,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,070,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成23年1月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都大田区蒲田本町二丁目11番6号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成21年3月19日
	容積率	200%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・居宅・物置・ゴ ミ置場
	敷地面積	917.35㎡		延床面積	2,044.68㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	63戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	京浜急行本線・空港線「京急蒲田」駅から徒歩8分、JR線・東急線「蒲田」駅から 徒歩12分				

## 69. パークアクシス千葉

取得日	平成23年3月1日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	970,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	971,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成23年1月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	千葉県千葉市中央区弁天一丁目7番8号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成21年3月19日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪 場・物置・ゴミ置場
	敷地面積	487.66㎡		延床面積	2,834.51㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	91戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	JR「千葉」駅から徒歩4分				

## 70. パークアクシス台東根岸

取得日	平成23年3月1日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	672,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	673,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成23年1月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都台東区根岸五丁目2番1号			
土地	建蔽率	80%・60%	建物	竣工年月日	平成21年8月6日
	容積率	500%・300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		用途	共同住宅・駐輪場・車庫・ ゴミ置場・物置
	敷地面積	282.54㎡		延床面積	1,487.56㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	40戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩8分				

## 71. パークアクシス江坂広芝町

取得日	平成23年3月1日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	2,369,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	2,370,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成23年1月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	大阪府吹田市広芝町6番26号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成21年9月28日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場・集塵庫
	敷地面積	1,180.69㎡		延床面積	4,899.88㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	賃貸可能戸数	130戸		
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	大阪市営地下鉄御堂筋線「江坂」駅から徒歩5分				

## 72. パークアクシス駒込

取得日	平成23年3月1日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,389,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,390,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成23年1月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都豊島区駒込三丁目23番13号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成21年11月20日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・駐輪場・ ゴミ置場・物置
	敷地面積	440.37㎡		延床面積	2,433.47㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	賃貸可能戸数	住宅39戸 店舗等1戸		
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	JR山手線「駒込」駅から徒歩4分				

## 73. パークアクシスうつぼ公園

取得日	平成23年3月1日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	2,399,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	2,400,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成23年1月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	大阪府大阪市西区靱本町三丁目1番7号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成22年1月26日
	容積率	600%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・機械室
	敷地面積	882.13㎡		延床面積	5,543.28㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	賃貸可能戸数	133戸		
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	大阪市営地下鉄中央線・千日前線「阿波座」駅から徒歩4分				

## 74. パークアクシス板橋本町式番館

取得日	平成23年3月1日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,859,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,860,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成23年1月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都板橋区清水町74番1号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成22年1月29日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐輪場・ゴミ置 場・駐車場
	敷地面積	821.46㎡		延床面積	4,854.95㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	賃貸可能戸数	99戸		
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	都営三田線「板橋本町」駅から徒歩6分				

75. 芝浦アイランドエアタワー (①エアタワー、②エアテラス)

取得日	平成23年4月1日	特定資産の種類	信託受益権
取得価格	7,905,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者
取得時の鑑定評価額	8,340,000千円		信託設定日
同 価格時点	平成23年1月31日		信託満了日
所在地	住居表示	①東京都港区芝浦四丁目22番1号 ②東京都港区芝浦四丁目22番2号	
土地	建蔽率	①②60%	竣工年月日
	容積率	①②400%	構造/階数
	用途地域	①②第二種住居地域	用途
	敷地面積	11,280.97㎡	延床面積
	所有形態	①②一般定期借地権の 準共有(準共有持分31%)	所有形態
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	建物	賃貸可能戸数
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社 アール・エー・アセット・ マネジメント株式会社 (注1)	マスターリース種別	パス・スルー
前所有者	有限会社芝浦アイランド・アパートメント		
特記事項	<p>(1)土地所有者との取り決めについて 本物件の土地(以下「本件敷地」といいます。)所有者兼賃貸人は独立行政法人都市再生機構(以下「UR都市機構」といいます。)であり、借地借家法第22条に定める定期借地契約に基づき一般定期借地権(以下「本件借地権」といいます。)の設定を受けています。当該定期借地契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>①借地権の目的:賃貸住宅等の経営の用に供する建物を所有するため ②借地期間:2004年3月31日から2074年3月30日まで(70年間) ③支払賃料:月額29,039,000円(注2) 但し、固定資産税の基準年度(通常は3年に一度)毎に、本件敷地に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、かつ消費者物価指数の変動に比例して改定されます。また、基準年度以外の年度であっても本件敷地の公租公課の額に増減があった場合、その増減額に応じて改定されます。</p> <p>④差入保証金:1,452,773,000円(注2) 但し、固定資産税の基準年度(通常は3年に一度)毎に消費者物価指数の変動に比例して改定されます。</p> <p>⑤その他 (i)賃借人は、借地期間満了時には、本件敷地を原状に復してUR都市機構に返還する義務を負います。 (ii)定期借地契約締結後、30年を経過した日から借地期間の満了する日の1年前までの間にUR都市機構に対し、本件借地権の準共有者全員の合意をもって、本件敷地の譲り受けを申し出ることができます。なお、UR都市機構が申し出を承諾した場合、譲渡価格、譲渡代金の支払方法その他の譲渡条件は、UR都市機構が定めるところによります。また、UR都市機構は、本件敷地を売却する際には、賃借人に優先的に購入の意思を確認するものとされています。 (iii)UR都市機構の書面による承諾なしに、本件借地権を譲渡することはできません。また、本件借地権、本物件の建物等の所有権又は本件敷地に関する保証金返還請求権を分離して譲渡することはできません。 (iv)賃借人が定期借地契約に違反し、UR都市機構がこれを解除した場合、賃借人は12億5千万円(注2)(消費者物価指数の変動に応じて調整されます。)の違約金を支払う義務を負います。 (注2)本物件全体に係る数値であり、本投資法人が負担する金額は本投資法人の持分割合(31%)相当額となります。</p>		

<p>特記事項</p>	<p>(2)他の共有者との取り決めについて</p> <p>①本物件の共有持分を信託財産とする信託受益権（以下「本受益権」といいます。）の譲渡に際しては、他の共有者（本物件の他の共有持分を信託財産とする各信託受益権に係る受益者をいいます。）に優先交渉の機会を付与した上で、譲渡先につき信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。</p> <p>②本受益権について、適格機関投資家以外の者に対して質権を設定する際には、信託受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。</p> <p>③信託契約の解約、信託受託者の更迭又は変更、本受益権を譲渡する場合の譲渡先その他の処分の手先に係る承認、信託財産を構成する本物件の共有持分の譲渡その他処分に係る信託受託者への指図に際しては、他の共有者全員の承諾を得る必要があります。</p> <p>④年間事業計画の決定、大規模修繕又は設備等更新等の決定、PM会社の委託方針の変更、PM会社の変更若しくは解任、又はPM会社との契約の解除、解約若しくはその他の事由による終了、更新若しくは契約内容の変更の決定、その他本物件に関する重要事項は、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定します。</p> <p>⑤本投資法人は、PM会社が作成する年間事業計画案の提案、本投資法人及び他の共有者間で上記④の手続に従って決定された年間事業計画に基づく本物件の管理・運営の実施、上記③及び④の手続に従って決定された意思決定に基づく信託受託者への指図等の業務を、他の共有者と共同で、オペレーションマネージャー（三井不動産投資顧問株式会社）に委託します。オペレーションマネージャーの変更は、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定します。</p> <p>(3)地上権の設定について</p> <p>本件敷地の一部には、公共下水道施設埋設を目的として、東京都を地上権者とする地上権が設定され、登記されています。</p>
<p>備考</p>	<p>J R山手線他「田町」駅から徒歩8分、都営浅草線他「三田」駅から徒歩9分</p>

(注1) 店舗の一部の区画については、信託銀行と当該店舗の賃借人との間で賃貸借契約を締結しています。

## 76. ドーミー芦屋

取得日	平成23年3月1日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	928,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	986,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成23年1月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	兵庫県芦屋市大東町12番28号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成14年9月17日
	容積率	200%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	寄宿舎・車庫
	敷地面積	3,267.22㎡		延床面積	3,729.45㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	—	賃貸可能戸数	140戸		
オペレータ	株式会社共立メンテナンス	管理運営形態	オペレータへの一括賃貸 方式		
前所有者	株式会社共立メンテナンス				
備考	阪神本線「打出」駅から徒歩11分				

## 77. 河合塾京都学伸寮

取得日	平成23年3月1日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	991,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,040,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成23年1月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	京都府京都市中京区聚楽廻南町25番地4（地番・住居表示未実施地区）			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成16年3月2日
	容積率	600%・400%		構造/階数	鉄骨造陸屋根9階建
	用途地域	商業地域		用途	寄宿舎
	敷地面積	724.69㎡		延床面積	3,492.88㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	—	賃貸可能戸数	134戸		
オペレータ	株式会社共立メンテナンス	管理運営形態	オペレータへの一括賃貸 方式		
前所有者	株式会社共立メンテナンス				
特記事項	本建物は、建物竣工後である平成19年9月1日施行の都市計画の高度地区の変更（絶対高さ制限の強化）により、本土地に建物を再建築する場合には本建物と同じ設計で建築することはできません。				
備考	京都市営地下鉄「二条」駅から徒歩4分				



## 78. 駿台堀川寮

取得日	平成23年3月1日		特定資産の種類	不動産	
取得価格	916,000千円		信託受益権 の概要	信託受託者	—
取得時の鑑定評価額	1,000,000千円			信託設定日	—
同 価格時点	平成23年1月31日			信託満了日	—
所在地	住居表示	京都府京都市上京区東堀川通榎木町上る五町目205番地1他（地番・住居表示未実施地区）			
土地	建蔽率	80%・60%	建物	竣工年月日	平成17年2月21日
	容積率	600%・200%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
	用途地域	商業地域、第二種住居地域		用途	寄宿舎・機械室・駐輪場
	敷地面積	1,152.13㎡		延床面積	2,793.71㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	—		賃貸可能戸数	113戸	
オペレータ	株式会社共立メンテナンス	管理運営形態		オペレータへの一括賃貸 方式	
前所有者	株式会社共立メンテナンス				
特記事項	本建物は、建物竣工後である平成19年9月1日施行の都市計画の高度地区の変更（絶対高さ制限の強化）により、本土地に建物を再建築する場合には本建物と同じ設計で建築することはできません。				
備考	京都市営地下鉄烏丸線「丸太町」駅から徒歩10分、同東西線「二条城前」駅から徒歩12分				

## 79. ドーミー洛北

取得日	平成23年3月1日		特定資産の種類	不動産	
取得価格	374,000千円		信託受益権 の概要	信託受託者	—
取得時の鑑定評価額	410,000千円			信託設定日	—
同 価格時点	平成23年1月31日			信託満了日	—
所在地	住居表示	京都府京都市北区鷹峯木ノ畑町51番地他（地番・住居表示未実施地区）			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成18年2月24日
	容積率	200%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付3階建
	用途地域	第一種中高層住居専用 地域、第一種住居地域		用途	寄宿舎
	敷地面積	811.99㎡		延床面積	1,489.86㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	—		賃貸可能戸数	69戸	
オペレータ	株式会社共立メンテナンス	管理運営形態		オペレータへの一括賃貸 方式	
前所有者	株式会社共立メンテナンス				
備考	「佛教大学前」バス停から徒歩2分、同バス停からバス利用で地下鉄「北大路」駅まで約10分、JR「二条」駅まで約15分				

80. 立教大学国際交流寮RUI D志木

取得日	平成23年3月1日		特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,478,000千円		信託受益権 の概要	信託受託者	—
取得時の鑑定評価額	1,550,000千円			信託設定日	—
同 価格時点	平成23年1月31日			信託満了日	—
所在地	住居表示	埼玉県志木市本町五丁目18番25号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成22年1月29日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建
	用途地域	商業地域		用途	寄宿舎
	敷地面積	833.03㎡		延床面積	3,061.89㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	—		賃貸可能戸数	126戸	
オペレータ	株式会社共立メンテナンス		管理運営形態	オペレータへの一括賃貸 方式	
前所有者	株式会社共立メンテナンス				
備考	東武東上線「志木」駅から徒歩4分				

81. ドーミー中板橋

取得日	平成23年3月1日		特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,041,000千円		信託受益権 の概要	信託受託者	—
取得時の鑑定評価額	1,120,000千円			信託設定日	—
同 価格時点	平成23年1月31日			信託満了日	—
所在地	住居表示	東京都板橋区仲町34番7号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成22年2月12日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建
	用途地域	第一種住居地域		用途	寄宿舎
	敷地面積	1,368.70㎡		延床面積	2,439.17㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	—		賃貸可能戸数	105戸	
オペレータ	株式会社共立メンテナンス		管理運営形態	オペレータへの一括賃貸 方式	
前所有者	株式会社共立メンテナンス				
備考	東武東上線「中板橋」駅から徒歩5分				

## 82. フィロソフィア西台

取得日	平成23年3月1日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,249,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,300,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成23年1月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都板橋区高島平九丁目33番1号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成22年2月18日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建
	用途地域	準工業地域		用途	寄宿舍
	敷地面積	984.75㎡		延床面積	2,969.25㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	—	賃貸可能戸数	120戸		
オペレータ	株式会社共立メンテナンス	管理運営形態	オペレータへの一括賃貸 方式		
前所有者	株式会社共立メンテナンス				
備考	都営三田線「西台」駅徒歩7分				

## 83. ドーミー武蔵小杉

取得日	平成23年3月1日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,152,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,250,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成23年1月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	神奈川県川崎市中原区上丸子山王町一丁目1406番地2（地番・住居表示未実施地区）			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成22年3月4日
	容積率	200%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建
	用途地域	準住居地域、第一種住居地 域		用途	寄宿舍
	敷地面積	1,451.64㎡		延床面積	3,017.34㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	—	賃貸可能戸数	111戸		
オペレータ	株式会社共立メンテナンス	管理運営形態	オペレータへの一括賃貸 方式		
前所有者	株式会社共立メンテナンス				
備考	「武蔵小杉」駅から徒歩10分、東急東横線「新丸子」駅から徒歩9分				

84. パークキューブ東品川

取得日	平成23年8月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	6,060,000千円		信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得時の鑑定評価額	6,110,000千円			信託設定日	平成19年3月23日
同 価格時点	平成23年6月30日			信託満了日	平成33年7月31日
所在地	住居表示	東京都品川区東品川三丁目11番5号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成19年2月28日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・車庫
	敷地面積	3,120.65㎡		延床面積	11,351.67㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	201戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	東品川ホールディング特定目的会社				
備考	りんかい線「天王洲アイル」駅から徒歩7分、「品川シーサイド」駅から徒歩8分、京浜急行本線「新馬場」駅から徒歩9分、東京モノレール「天王洲アイル」駅から徒歩10分				

85. パークキューブ北松戸

取得日	平成23年9月30日		特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,200,000千円		信託受益権 の概要	信託受託者	—
取得時の鑑定評価額	1,220,000千円			信託設定日	—
同 価格時点	平成23年8月31日			信託満了日	—
所在地	住居表示	千葉県松戸市上本郷字三斗蒔904番地3他 (地番・住居表示未実施地区)			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成21年2月17日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗
	敷地面積	627.34㎡		延床面積	2,753.82㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅108戸 店舗等1戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	伊藤忠都市開発株式会社				
備考	JR常磐線「北松戸」駅から徒歩1分				

## 86. パークキューブ笹塚

取得日	平成23年9月30日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	2,200,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	2,440,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成23年8月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都渋谷区笹塚二丁目4番3号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成21年8月19日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付き15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・駐輪場
	敷地面積	505.21㎡		延床面積	3,118.51㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	賃貸可能戸数	住宅92戸 店舗等1戸		
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	伊藤忠都市開発株式会社				
備考	京王線「笹塚」駅から徒歩4分				

## 87. パークキューブ武蔵小杉

取得日	平成23年9月30日	特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	2,250,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	2,300,000千円		信託設定日	平成21年11月20日	
同 価格時点	平成23年8月31日		信託満了日	平成33年9月30日	
所在地	住居表示	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目890番地6他（地番・住居表示未実施地区）			
土地	建蔽率	80%・80%	建物	竣工年月日	平成21年9月25日
	容積率	400%・300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	802.44㎡		延床面積	3,469.18㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	賃貸可能戸数	136戸		
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	伊藤忠都市開発株式会社				
備考	東急東横線「新丸子」駅から徒歩5分、東急東横線・JR南武線「武蔵小杉」駅から 徒歩6分、JR横須賀線「武蔵小杉」駅から徒歩8分				

## 88. パークアクシス東十条

取得日	平成24年1月17日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,700,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,750,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成23年9月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都北区東十条二丁目5番9号			
土地	建蔽率	80%・80%	建物	竣工年月日	平成19年2月28日
	容積率	500%・300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		用途	共同住宅・店舗・駐車場・ 車庫・ゴミ置場
	敷地面積	763.31㎡		延床面積	3,149.01㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	賃貸可能戸数	住宅70戸 店舗等1戸		
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	住友林業株式会社				
備考	JR京浜東北線「東十条」駅から徒歩3分、東京メトロ南北線「王子神谷」駅から徒歩10分				

## 89. アルティス仙台花京院

取得日	平成24年3月29日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	540,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	581,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成24年2月29日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区花京院二丁目1番6号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成20年12月10日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	310.77㎡		延床面積	2,234.24㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	株式会社 ジェイ・エス・ビー	賃貸可能戸数	60戸		
オペレータ	株式会社 ジェイ・エス・ビー	管理運用形態	オペレータへの一括賃貸 方式		
前所有者	伊藤忠商事株式会社				
備考	JR「仙台」駅から徒歩10分、仙台市営地下鉄南北線「勾当台公園」駅から徒歩11分				

## 90. アルティス仙台木町通

取得日	平成24年3月29日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,160,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,270,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成24年2月29日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目4番45号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成22年3月5日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	敷地面積	1,258.75㎡		延床面積	4,864.04㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	株式会社 ジェイ・エス・ビー	賃貸可能戸数	142戸		
オペレータ	株式会社 ジェイ・エス・ビー	管理運用形態	オペレータへの一括賃貸 方式		
前所有者	伊藤忠商事株式会社				
備考	仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅から徒歩9分				

## 91. パークキューブ平和台

取得日	平成24年10月29日	特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	1,204,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	1,220,000千円		信託設定日	平成19年9月26日	
同 価格時点	平成24年8月31日		信託満了日	平成34年10月31日	
所在地	住居表示	東京都練馬区平和台三丁目23番24号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成19年6月29日
	容積率	200%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅・倉庫・ゴミ置場
	敷地面積	1,550.39㎡		延床面積	2,827.67㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	賃貸可能戸数	34戸		
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	合同会社トウキョウ・ゴールド				
備考	東京メトロ有楽町線「平和台」駅から徒歩9分				

92. パークキューブ目黒タワー

取得日	平成24年12月14日		特定資産の種類	不動産	
取得価格	9,000,000千円		信託受益権 の概要	信託受託者	—
取得時の鑑定評価額	9,630,000千円			信託設定日	—
同 価格時点	平成24年9月30日			信託満了日	—
所在地	住居表示	東京都目黒区下目黒二丁目2番2号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成20年2月18日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付22階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・駐車場・保育園
	敷地面積	3,316.50㎡		延床面積	18,601.89㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	住宅193戸、店舗等1戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	東京建物株式会社他1社				
備考	JR山手線「目黒」駅から徒歩5分				

93. パークキューブ日本橋水天宮

取得日	平成25年3月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	2,711,000千円		信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社
取得時の鑑定評価額	2,840,000千円			信託設定日	平成17年6月29日
同 価格時点	平成24年11月30日			信託満了日	平成34年9月30日
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋箱崎町33番4号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年5月12日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	740.36㎡		延床面積	4,780.44㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	77戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	合同会社ABF1				
特記事項	本土地は、中央区の「人形町・浜町河岸地区」街並み誘導型地区計画の適用区域内にあります。本建物は、建設時において地区計画の適用要件を満たしていたため、容積率の制限が緩和されています。なお、その後、地区計画が変更されたため、本土地に建物を再建築する場合には、本建物と同じ設計で建築することはできません。				
備考	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約2分、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩約8分				



94. パークキューブ銀座イースト

取得日	平成25年3月1日	特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	2,269,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	2,350,000千円		信託設定日	平成17年6月29日	
同 価格時点	平成24年11月30日		信託満了日	平成34年9月30日	
所在地	住居表示	東京都中央区湊三丁目1番3号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成17年6月1日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	555.26㎡		延床面積	4,248.30㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	77戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	合同会社ABF1				
特記事項	本土地は、中央区の「京橋地区」街並み誘導型地区計画の適用区域内にあります。本建物は、建設時において地区計画の適用要件を満たしていたため、容積率の制限が緩和されています。なお、その後、地区計画が変更されたため、本土地に建物を再建築する場合には、本建物と同じ設計で建築することはできません。				
備考	東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩約5分				

95. パークキューブ茅場町

取得日	平成25年3月1日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,105,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,160,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成24年11月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋茅場町三丁目1番8号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成18年3月15日
	容積率	600%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・居宅・駐輪場・ゴミ置場
	敷地面積	261.41㎡		延床面積	1,819.55㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		賃貸可能戸数	住宅27戸、店舗等1戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	取得先の同意が得られないため非開示				
特記事項	本土地は、中央区の「新川・茅場町地区」街並み誘導型地区計画の適用区域内にあります。本建物は、建設時において地区計画の適用要件を満たしていたため、容積率の制限が緩和されています。なお、その後、地区計画が変更されたため、本土地に建物を再建築する場合には、本建物と同じ設計で建築することはできません。				
備考	東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅から徒歩約4分、都営地下鉄浅草線「日本橋」駅、JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩約7分				

96. パークキューブ本所吾妻橋

取得日	平成25年3月1日		特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,252,000千円		信託受益権 の概要	信託受託者	—
取得時の鑑定評価額	1,270,000千円			信託設定日	—
同 価格時点	平成24年11月30日			信託満了日	—
所在地	住居表示	東京都墨田区本所四丁目19番4号			
土地	建蔽率	80%・60%	建物	竣工年月日	平成18年3月23日
	容積率	500%・300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
	用途地域	商業地域・準工業地域		用途	共同住宅・車庫・駐輪場・ ゴミ置場
	敷地面積	472.85㎡		延床面積	2,653.05㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	45戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	取得先の同意が得られないため非開示				
備考	都営地下鉄浅草線「本所吾妻橋」駅から徒歩約6分				

97. パークアクセス清澄白河

取得日	平成25年3月1日		特定資産の種類	不動産	
取得価格	696,000千円		信託受益権 の概要	信託受託者	—
取得時の鑑定評価額	719,000千円			信託設定日	—
同 価格時点	平成24年11月30日			信託満了日	—
所在地	住居表示	東京都江東区扇橋一丁目18番4号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成20年3月31日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	485.13㎡		延床面積	1,292.34㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	36戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	取得先の同意が得られないため非開示				
備考	東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅から徒歩約11分				

98. パークアクセス浅草橋二丁目

取得日	平成25年3月1日		特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,079,000千円		信託受益権 の概要	信託受託者	—
取得時の鑑定評価額	1,080,000千円			信託設定日	—
同 価格時点	平成24年11月30日			信託満了日	—
所在地	住居表示	東京都台東区浅草橋二丁目27番8号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成23年12月7日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐輪場・車庫
	敷地面積	343.20㎡		延床面積	2,281.83㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	48戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	JR総武線・都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約6分				

99. パークアクセス西巢鴨

取得日	平成25年3月1日		特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,439,000千円		信託受益権 の概要	信託受託者	—
取得時の鑑定評価額	1,440,000千円			信託設定日	—
同 価格時点	平成24年11月30日			信託満了日	—
所在地	住居表示	東京都北区滝野川七丁目46番2号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成24年1月5日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	489.92㎡		延床面積	2,807.56㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	56戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	都営地下鉄三田線「西巢鴨」駅から徒歩約5分				

100. パークアクシス上野

取得日	平成25年3月1日		特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,389,000千円		信託受益権 の概要	信託受託者	—
取得時の鑑定評価額	1,390,000千円			信託設定日	—
同 価格時点	平成24年11月30日			信託満了日	—
所在地	住居表示	東京都台東区北上野二丁目7番9号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成24年1月11日
	容積率	600%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐輪場・車庫
	敷地面積	388.86㎡		延床面積	2,604.04㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	59戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩約6分、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から 徒歩約8分、JR「上野」駅から徒歩約9分				

101. パークアクシス秋葉原E a s t

取得日	平成25年3月1日		特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,369,000千円		信託受益権 の概要	信託受託者	—
取得時の鑑定評価額	1,370,000千円			信託設定日	—
同 価格時点	平成24年11月30日			信託満了日	—
所在地	住居表示	東京都台東区浅草橋五丁目5番9号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成24年5月25日
	容積率	600%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	347.80㎡		延床面積	2,332.37㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	58戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	JR山手線・京浜東北線・総武線「秋葉原」駅から徒歩約9分、東京メトロ日比谷線 「秋葉原」駅から徒歩約8分				

102. パークアクセス横浜反町公園

取得日	平成25年3月1日		特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,119,000千円		信託受益権 の概要	信託受託者	—
取得時の鑑定評価額	1,120,000千円			信託設定日	—
同 価格時点	平成24年11月30日			信託満了日	—
所在地	住居表示	神奈川県横浜市神奈川区反町一丁目11番4 (地番・住居表示未実施地区)			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成24年6月20日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐輪場・車庫
	敷地面積	448.88㎡		延床面積	1,983.22㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	63戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東急東横線「反町」駅から徒歩約4分、JR京浜東北線・横浜線「東神奈川」駅から 徒歩約8分				

103. パークアクセス茅場町

取得日	平成25年3月1日		特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,809,000千円		信託受益権 の概要	信託受託者	—
取得時の鑑定評価額	1,810,000千円			信託設定日	—
同 価格時点	平成24年11月30日			信託満了日	—
所在地	住居表示	東京都中央区新川一丁目26番6号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成24年6月29日
	容積率	700%・500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	敷地面積	401.79㎡		延床面積	3,314.01㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	72戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅から徒歩約8分、JR京葉線・武蔵野線 「八丁堀」駅から徒歩約6分、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩約10分、東 京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約11分				

## 104. パークアクシス錦糸町・親水公園

取得日	平成25年4月1日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,369,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,370,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成24年11月30日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都墨田区亀沢四丁目22番8号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成24年6月22日
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・車庫
	敷地面積	697.36㎡		延床面積	2,805.82㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	賃貸可能戸数	60戸		
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	J R総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩約10分				

## 105. パークキューブ春日安藤坂

取得日	平成25年6月14日	特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	2,670,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	2,770,000千円		信託設定日	平成17年11月25日	
同 価格時点	平成25年5月31日		信託満了日	平成35年6月30日	
所在地	住居表示	東京都文京区春日二丁目2番6号			
土地	建蔽率	80%・60%	建物	竣工年月日	平成17年10月14日
	容積率	400%・300%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄 筋コンクリート造陸屋根15 階建
	用途地域	近隣商業地域・第一種住居 地域		用途	居宅・駐車場・塵芥室
	敷地面積	953.13㎡		延床面積	4,425.85㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	賃貸可能戸数	68戸		
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	有限会社ジェー・アール・エフ・ツー				
特記事項	本物件の土地の一部は、地下鉄道（東京メトロ丸ノ内線）敷設を目的として、東京地下鉄株式会社を地上権者とする地上権が設定され、登記されています。				
備考	東京メトロ丸ノ内線・南北線「後樂園」駅から徒歩約10分、J R中央線他「飯田橋」駅から徒歩約11分、都営地下鉄大江戸線「春日」駅から徒歩約10分				

## 106. パークキューブ亀戸

取得日	平成25年7月17日	特定資産の種類	信託受益権		
取得価格	3,020,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額	3,070,000千円		信託設定日	平成19年9月28日	
同 価格時点	平成25年5月31日		信託満了日	平成35年7月31日	
所在地	住居表示	東京都江東区亀戸二丁目36番9号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成19年8月23日
	容積率	600%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗
	敷地面積	787.39㎡		延床面積	4,898.09㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	住宅121戸、店舗等1戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		パス・スルー		
前所有者	取得先の同意が得られないため非開示				
備考	JR総武本線「亀戸」駅から徒歩約5分、東武亀戸線「亀戸」駅から徒歩約6分				

## 107. パークキューブ北浜

取得日	平成25年7月19日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,970,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	2,040,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成25年5月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	大阪府大阪市中央区東高麗橋2番35号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成19年1月16日
	容積率	800%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・自転車置場・車庫
	敷地面積	772.60㎡		延床面積	5,480.29㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	138戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		パス・スルー		
前所有者	MGホエール特定目的会社				
備考	大阪市営地下鉄堺筋線「北浜」駅から徒歩約6分				

## 108. パークアクシス新御徒町E a s t

取得日	平成25年9月27日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,299,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,300,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成25年8月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都台東区三筋二丁目21番10号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成24年9月21日
	容積率	600%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・倉庫・駐輪場・ 車庫・ゴミ置場
	敷地面積	330.73㎡		延床面積	2,080.53㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	49戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	都営大江戸線・つくばエクスプレス線「新御徒町」駅から徒歩約3分				

## 109. パークアクシス横浜山下町

取得日	平成25年9月27日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,539,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,540,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成25年8月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	神奈川県横浜市中区山下町210番3 (地番・住居表示未実施地区)			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成24年10月5日
	容積率	600%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・駐車場・ ゴミ置場・集会室・倉庫
	敷地面積	760.72㎡		延床面積	3,117.98㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	住宅70戸、店舗等1戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	J R根岸線「石川町」駅から徒歩約5分、横浜高速鉄道みなとみらい21線「日本大通り」駅及び「元町・中華街」駅から徒歩約7分				



110. パークアクセス日本橋本町

取得日	平成25年9月27日		特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,469,000千円		信託受益権 の概要	信託受託者	—
取得時の鑑定評価額	1,470,000千円			信託設定日	—
同 価格時点	平成25年8月31日			信託満了日	—
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋本町四丁目6番8号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成25年2月8日
	容積率	800%・600%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・ゴミ置場・駐輪 場・車庫・倉庫
	敷地面積	273.93㎡		延床面積	2,317.22㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	49戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅から徒歩約6分				

## 111. パークキューブ西ヶ原ステージ

取得日	平成26年3月7日		特定資産の種類	不動産	
取得価格	4,110,000千円		信託受益権 の概要	信託受託者	—
取得時の鑑定評価額	4,580,000千円			信託設定日	—
同 価格時点	平成25年12月31日			信託満了日	—
所在地	住居表示	東京都北区西ヶ原四丁目51番35号他			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成21年11月6日
	容積率	200%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付14階建
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅・店舗・駐車場
	敷地面積	10,408.81㎡		延床面積	27,854.87㎡
	所有形態	一般定期借地権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	住宅357戸、店舗等1戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	伊藤忠都市開発株式会社				
特記事項	<p>本物件の土地（以下「本件敷地」といいます。）所有者兼賃貸人は独立行政法人都市再生機構（以下「UR都市機構」といいます。）であり、借地借家法第22条に定める定期借地契約に基づき一般定期借地権（以下「本件借地権」といいます。）の設定を受けています。当該定期借地契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>①借地権の目的：賃貸住宅等の経営の用に供する建物を所有するため</p> <p>②借地期間：平成19年6月25日から平成89年6月24日まで（70年間）</p> <p>③支払賃料：月額31,992,000円</p> <p>但し、固定資産税の基準年度（通常は3年に一度）毎に、本件敷地に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、かつ消費者物価指数の変動に比例して改定されます。また、基準年度以外の年度であっても本件敷地の公租公課の額に増減があった場合、その増減額に応じて改定されます。</p> <p>④差入保証金：539,309,000円</p> <p>但し、固定資産税の基準年度（通常は3年に一度）毎に消費者物価指数の変動に比例し、改定されます。</p> <p>⑤その他：</p> <p>(i) 賃借人は、借地期間満了時には、本件敷地を原状に復してUR都市機構に返還する義務を負います。</p> <p>(ii) 賃借人は、定期借地契約締結後、30年を経過した日から借地期間の満了する日の1年前までの間にUR都市機構に対し、本件敷地の譲り受けを申し出ることができます。なお、UR都市機構が申し出を承諾した場合、譲渡価格、譲渡代金の支払方法その他の譲渡条件は、UR都市機構が定めるところによります。</p> <p>(iii) 賃借人は、UR都市機構の書面による承諾なしに、本件借地権を譲渡することはできません。また、本件借地権、本物件の建物等の所有権又は本件敷地に関する保証金返還請求権を分離して譲渡することはできません。</p> <p>(iv) 賃借人が定期借地契約に違反し、UR都市機構がこれを解除した場合、賃借人は437,992,000円（消費者物価指数の変動に応じて調整されます。）の違約金を支払う義務を負います。</p>				
備考	東京都営地下鉄三田線「西巢鴨」駅から徒歩約9分				

112. パークキューブ愛宕山タワー

取得日	平成26年3月7日		特定資産の種類	不動産	
取得価格	8,650,000千円		信託受益権 の概要	信託受託者	—
取得時の鑑定評価額	8,690,000千円			信託設定日	—
同 価格時点	平成26年1月31日			信託満了日	—
所在地	住居表示	東京都港区西新橋三丁目17番7号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成19年1月10日
	容積率	600%		構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下1階付31階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	1,062.18㎡		延床面積	12,579.90㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	165戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	取得先の同意が得られないため非開示				
備考	東京都営地下鉄三田線「御成門」駅から徒歩6分				

113. パークアクシス芝浦

取得日	平成26年4月1日		特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,045,000千円		信託受益権 の概要	信託受託者	—
取得時の鑑定評価額	1,080,000千円			信託設定日	—
同 価格時点	平成26年1月31日			信託満了日	—
所在地	住居表示	東京都港区芝浦二丁目8番11号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成24年10月31日
	容積率	400%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・車庫・物置・駐 輪場・ゴミ置場
	敷地面積	347.10㎡		延床面積	1,756.09㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	42戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	JR山手線「田町」駅から徒歩約8分、ゆりかもめ「芝浦ふ頭」駅から徒歩約7分、 都営三田線・浅草線「三田」駅から徒歩約11分				

## 114. パークアクシス浅草・蔵前

取得日	平成26年4月1日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,095,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,130,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成26年1月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都台東区寿三丁目13番6号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成25年5月22日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・物置・駐輪場・ ゴミ置場
	敷地面積	362.69㎡		延床面積	1,985.42㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	45戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	都営大江戸線「蔵前」駅から徒歩約2分、都営浅草線「蔵前」駅から徒歩約5分、同 線「浅草」駅から徒歩約6分、東京メトロ銀座線「田原町」駅から徒歩約6分				

## 115. パークアクシス蒲田ステーションゲート

取得日	平成27年4月3日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	4,144,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	4,290,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成26年12月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都大田区西蒲田八丁目23番1号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成24年9月18日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗・駐輪場・ 物置・ゴミ置場
	敷地面積	1,026.13㎡		延床面積	5,799.51㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	賃貸可能戸数	住宅157戸、店舗等1戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		パス・スルー		
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	JR京浜東北線・東急池上線・東急多摩川線「蒲田」駅から徒歩約2分				

116. パークアクセス錦糸町レジデンス

取得日	平成27年4月3日		特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,251,000千円		信託受益権 の概要	信託受託者	—
取得時の鑑定評価額	1,310,000千円			信託設定日	—
同 価格時点	平成26年12月31日			信託満了日	—
所在地	住居表示	東京都墨田区江東橋一丁目2番6号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成25年9月20日
	容積率	600%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・ゴミ置場・物置
	敷地面積	326.13㎡		延床面積	2,270.04㎡
	所有形態	所有権 (敷地権割合100%)		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	56戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
備考	JR総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩約8分				

117. パークアクセス押上・隅田公園

取得日	平成27年4月3日		特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,055,000千円		信託受益権 の概要	信託受託者	—
取得時の鑑定評価額	1,090,000千円			信託設定日	—
同 価格時点	平成26年12月31日			信託満了日	—
所在地	住居表示	東京都墨田区向島一丁目11番3号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成26年1月31日
	容積率	500%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・駐輪場・ゴミ置 場・物置
	敷地面積	350.14㎡		延床面積	2,148.81㎡
	所有形態	借地権		所有形態	所有権 (区分所有持分100%)
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	49戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産株式会社				
特記事項	<p>本物件の土地（以下「本件敷地」といいます。）の所有者である常泉寺（以下「底地人」といいます。）との間の借地法上の借地契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>(1) 借地権の目的：堅固な建物を建設し賃貸事業を営むこと。</p> <p>(2) 借地期間：平成21年6月30日から平成73年8月30日まで（52年間）</p> <p>(3) 支払賃料：月額76,890円（平成27年9月1日から平成29年8月31日まで） なお、平成29年9月1日以降の月額賃料については、3年ごとに改定されます。</p> <p>(4) 更新：借地期間満了後、以下の算式に定める更新料を支払うことにより、更新日より50年間、従前と同一の条件にて更新できます。 [更新料＝更新時の路線価格×1.3×借地権割合×5%]</p> <p>(5) 賃借権の譲渡：本賃借権を第三者に譲渡することができます。ただし、当該譲渡前に底地人に対し、譲受人名・譲渡日等を記載した書面の提出と以下の算式に定める譲渡承諾料の支払いが必要になります。 [譲渡承諾料＝本賃借権の譲渡価格×10%]</p> <p>(6) 本件敷地の譲渡：底地人が本件敷地を譲渡する場合、借地人に対して予め買取意思の有無を書面をもって打診し、その意思がある場合、優先的に交渉する権利を与えることとなっています。</p> <p>(7) その他：本件建物の増改築または建替を行う場合及び本件敷地を第三者へ転貸する場合は、底地人の事前の書面による承諾を得る必要があります。</p>				
備考	都営地下鉄浅草線「本所吾妻橋」駅から徒歩約6分、東武伊勢崎線「とうきょうスカイツリー」駅から徒歩約6分				

## 118. メディカルホームグランダ三軒茶屋（底地）

取得日	平成27年3月31日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	735,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	757,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成26年12月31日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都世田谷区太子堂二丁目37番2号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	—
	容積率	200%		構造/階数	—
	用途地域	近隣商業地域		用途	—
	敷地面積	1,220.13㎡		延床面積	—
	所有形態	所有権		所有形態	—
プロパティ・マネジメント 会社	—		賃貸可能戸数	—	
マスターリース会社	—	マスターリース種別	—		
前所有者	株式会社ベネッセスタイルケア				
特記事項	<p>(1) 本物件上の建物（以下「本件建物」といいます。）所有者は株式会社ベネッセスタイルケア（以下「賃借人」といいます。）であり、本投資法人（以下「賃貸人」といいます。）と賃借人とは平成27年2月6日付で、借地借家法第24条に基づく建物譲渡特約付借地権設定契約（以下「本契約」といいます。）を締結しています。本契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>① 借地権の目的：有料老人ホーム事業等を行うための建物を所有するため</p> <p>② 借地期間：平成27年3月31日から平成57年3月31日まで（30年間）</p> <p>③ 支払賃料：月額2,800,000円</p> <p>但し、固定資産税の基準年度（通常は3年に一度）毎に、本物件に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、かつ消費者物価指数の変動に比例して改定されます。また、基準年度以外の年度であっても本物件の公租公課の額に増減があった場合、その増減額に応じて改定されます。</p> <p>④ 敷金：28,000,000円</p> <p>⑤ その他：</p> <p>(i) 賃貸人は、借地期間の満了日に、本件建物を買受ける権利を行使することができます。</p> <p>(ii) 賃貸人は、賃借人が本件建物を第三者へ譲渡しようとする場合、本物件の購入に関して優先的に購入する権利を有し、購入に関する意思を確認するものとされています。また、賃貸人が本物件を第三者に譲渡しようとする場合、賃借人は、本物件の購入に関して優先的に購入する権利を有し、購入に関する意思を確認するものとされています。</p> <p>(iii) 賃借人は、本契約が終了した場合（(i)に基づいて本件建物の所有権が賃借人から賃貸人に移転した場合を除く。）には、本件建物を収去して本物件を更地にした上で賃貸人に明け渡す義務を負います。</p> <p>(2) 本物件の一部について、隣接する近隣住民が通行の用に供しています。</p>				
備考	東急田園都市線「三軒茶屋」駅から徒歩9分				

## 119. ドーミー西荻窪

取得日	平成28年3月30日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,100,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,140,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成28年3月1日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都杉並区西荻北四丁目5番16号			
土地	建蔽率	80%・50%	建物	竣工年月日	平成4年3月21日
	容積率	300%・100%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付5階建
	用途地域	近隣商業地域・第一種低層 住居専用地域		用途	共同住宅
	敷地面積	683.47㎡		延床面積	1,616.52㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	—		賃貸可能戸数	71戸	
オペレータ	株式会社共立メンテナンス	管理運営形態	オペレータへの一括賃貸 方式		
前所有者	取得先の同意が得られないため非開示				
備考	JR中央線「西荻窪」駅から北西約700m				

## 120. パークアクセス馬込レジデンス

取得日	平成28年4月7日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,450,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,460,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成28年2月29日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都大田区南馬込一丁目5番16号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月日	平成26年8月29日
	容積率	200%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅・ゴミ置場・物置
	敷地面積	859.49㎡		延床面積	1,986.98㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	55戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社	マスターリース種別	パス・スルー		
前所有者	三井不動産レジデンシャル株式会社				
備考	都営地下鉄浅草線「馬込」駅から徒歩約4分				



## 121. パークアクセス東上野

取得日	平成28年4月7日	特定資産の種類	不動産		
取得価格	1,250,000千円	信託受益権 の概要	信託受託者	—	
取得時の鑑定評価額	1,270,000千円		信託設定日	—	
同 価格時点	平成28年2月29日		信託満了日	—	
所在地	住居表示	東京都台東区東上野六丁目27番3号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月日	平成27年1月30日
	容積率	600%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・車庫・ゴミ置 場・物置
	敷地面積	336.16㎡		延床面積	1,894.57㎡
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント 会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		賃貸可能戸数	45戸	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャル リース株式会社		マスターリース種別	パス・スルー	
前所有者	三井不動産レジデンシャル株式会社				
備考	東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩7分、東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒 歩7分、JR線「上野」駅から徒歩9分				

(ハ) ポートフォリオの概要

a. 「賃貸住宅」の категория別戸数内訳

本投資法人の当期末（平成29年2月28日）現在における「賃貸住宅」の categoria別戸数内訳は以下のとおりです。

物件名称	カテゴリー（注1）				賃貸可能戸数（注2）	
	S	C	F	L	住戸	店舗等
大川端賃貸棟	0	52	294	198	544戸	—
パークアクセス学芸大学	37	21	6	0	64戸	—
パークアクセス渋谷神南	51	24	0	0	75戸	—
パークアクセス青山骨董通り	12	28	0	0	40戸	—
パークアクセス神楽坂ステージ	44	15	0	0	59戸	—
パークアクセス白金台	29	39	26	5	99戸	—
パークアクセス文京ステージ	80	70	4	0	154戸	—
パークアクセス月島	0	30	0	0	30戸	—
パークアクセス大塚	0	39	13	0	52戸	—
パークアクセス南麻布	0	38	16	10	64戸	—
パークアクセス日本橋ステージ	66	34	64	20	184戸	1戸
パークアクセス浜松町	67	12	0	1	80戸	—
パークアクセス本郷の杜	40	46	0	0	86戸	1戸
パークアクセス溜池山王	30	40	0	0	70戸	—
パークアクセス六本木檜町公園	3	37	6	0	46戸	—
パークアクセス御茶ノ水ステージ	178	136	9	1	324戸	—
パークアクセス御徒町	11	31	0	0	42戸	—
パークキューブ本郷	0	60	0	0	60戸	—
パークキューブ神田	64	25	4	2	95戸	—
パークキューブ市ヶ谷	0	51	0	2	53戸	—
パークキューブ浅草田原町	6	46	24	0	76戸	—
パークキューブ上野	25	66	0	0	91戸	—
パークキューブ池袋要町	65	0	0	0	65戸	—
パークアクセス目黒本町	15	45	0	0	60戸	—
パークアクセス新板橋	122	30	0	0	152戸	—
パークアクセス秋葉原	18	23	0	0	41戸	—
パークアクセス東陽町	0	140	0	0	140戸	—
パークアクセス滝野川	0	43	5	0	48戸	1戸
パークアクセス浅草橋	26	52	0	0	78戸	1戸
パークアクセス日本橋浜町	0	75	43	0	118戸	—
パークキューブ代々木富ヶ谷	1	36	0	1	38戸	—
パークアクセス門前仲町	33	22	0	0	55戸	—
パークキューブ板橋本町	125	40	0	0	165戸	1戸
パークキューブ学芸大学	13	11	0	0	24戸	—
パークキューブ大井町	65	0	0	0	65戸	—
パークアクセス西ヶ原	38	8	0	0	46戸	—
パークアクセス錦糸町	13	52	0	0	65戸	—
パークアクセス辰巳ステージ	95	50	136	18	299戸	1戸
パークアクセス亀戸	40	78	0	0	118戸	—
パークアクセス方南町	7	24	0	0	31戸	—
パークアクセス板橋	8	51	5	0	64戸	—
パークアクセス押上	36	21	0	0	57戸	1戸
パークアクセス高田馬場	0	36	0	0	36戸	1戸
パークアクセス豊洲	19	163	219	0	401戸	2戸
パークアクセス八丁堀	41	22	0	0	63戸	1戸
パークアクセス板橋本町	55	11	0	0	66戸	—
パークアクセス住吉	42	18	0	0	60戸	—
パークキューブ四谷三丁目	112	18	0	0	130戸	—
パークキューブ八丁堀	0	118	0	0	118戸	2戸
パークアクセス蒲田壺番館	52	11	0	0	63戸	—
パークアクセス台東根岸	28	12	0	0	40戸	—
パークアクセス駒込	3	36	0	0	39戸	1戸
パークアクセス板橋本町式番館	44	55	0	0	99戸	—
芝浦アイランドエアタワー（注3）	47	103	63	57	270戸	2戸
パークキューブ東品川	0	137	23	41	201戸	—
パークキューブ笹塚	75	16	0	1	92戸	1戸
パークアクセス東十条	26	44	0	0	70戸	1戸

物件名称	カテゴリー (注1)				賃貸可能戸数 (注2)	
	S	C	F	L	住戸	店舗等
パークキューブ平和台	0	1	33	0	34戸	—
パークキューブ目黒タワー	43	64	10	76	193戸	1戸
パークキューブ日本橋水天宮	0	55	22	0	77戸	—
パークキューブ銀座イースト	0	77	0	0	77戸	—
パークキューブ茅場町	0	18	9	0	27戸	1戸
パークキューブ本所吾妻橋	9	36	0	0	45戸	—
パークアクシス清澄白河	18	18	0	0	36戸	—
パークアクシス浅草橋二丁目	24	24	0	0	48戸	—
パークアクシス西巢鴨	14	42	0	0	56戸	—
パークアクシス上野	31	28	0	0	59戸	—
パークアクシス秋葉原E a s t	38	20	0	0	58戸	—
パークアクシス茅場町	37	35	0	0	72戸	—
パークアクシス錦糸町・親水公園	32	28	0	0	60戸	—
パークキューブ春日安藤坂	13	29	26	0	68戸	—
パークキューブ亀戸	88	33	0	0	121戸	1戸
パークアクシス新御徒町E a s t	23	26	0	0	49戸	—
パークアクシス日本橋本町	13	36	0	0	49戸	—
パークキューブ西ヶ原ステージ	0	229	111	17	357戸	1戸
パークキューブ愛宕山タワー	74	21	44	26	165戸	—
パークアクシス芝浦	30	12	0	0	42戸	—
パークアクシス浅草・蔵前	30	15	0	0	45戸	—
パークアクシス蒲田 ステーションゲート	123	34	0	0	157戸	1戸
パークアクシス錦糸町レジデンス	34	22	0	0	56戸	—
パークアクシス押上・隅田公園	34	15	0	0	49戸	—
パークアクシス馬込レジデンス	40	15	0	0	55戸	—
パークアクシス東上野	30	15	0	0	45戸	—
東京23区小計	2,785	3,489	1,215	476	7,965戸	23戸
パークキューブ京王八王子II	0	14	33	0	47戸	1戸
パークアクシス西船橋	25	30	0	0	55戸	—
パークアクシス横浜井土ヶ谷	96	3	0	0	99戸	1戸
パークアクシス千葉新町	66	11	0	0	77戸	7戸
パークアクシス千葉	91	0	0	0	91戸	—
パークキューブ北松戸	108	0	0	0	108戸	1戸
パークキューブ武蔵小杉	136	0	0	0	136戸	—
パークアクシス横浜反町公園	45	18	0	0	63戸	—
パークアクシス横浜山下町	47	23	0	0	70戸	1戸
その他東京圏小計 (注4)	614	99	33	0	746戸	11戸
パークアクシス名駅南	114	46	9	0	169戸	—
パークアクシス丸の内	56	42	0	0	98戸	1戸
パークアクシス六本松	55	56	0	0	111戸	1戸
パークアクシス博多駅南	176	0	0	0	176戸	1戸
パークアクシス中呉服町	112	0	0	0	112戸	—
パークアクシス白壁	6	45	35	0	86戸	—
パークアクシス仙台	0	175	28	1	204戸	—
パークアクシス博多美野島	34	78	0	0	112戸	—
パークアクシス高宮東	16	54	0	0	70戸	—
パークアクシス札幌植物園前	0	133	13	0	146戸	—
パークアクシス新さっぽろ	0	84	0	0	84戸	1戸
パークアクシス江坂広芝町	117	13	0	0	130戸	—
パークアクシスうつぼ公園	92	41	0	0	133戸	—
パークキューブ北浜	97	41	0	0	138戸	—
地方主要都市小計 (注5)	875	808	85	1	1,769戸	4戸
合計	4,274	4,396	1,333	477	10,480戸	38戸

(注1) 「カテゴリー」は、各運用資産におけるカテゴリー別の賃貸可能戸数を記載しています。「S」はシングルタイプを、「C」はコンパクトタイプを、「F」はファミリータイプを、「L」はラージタイプを示し、「店舗等」は店舗等居宅ではない賃貸可能部分（壁面等で区画されているものを含み、駐車場、居宅に付属する倉庫、トランクルーム等を含みません。）を示しています。

「S」、「C」、「F」、「L」の区分については、以下の表に基づき分類しています。

	30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上 90㎡未満	90㎡以上 100㎡未満	100㎡以上
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L	L
2BED		C	C	C	F	F	L	L	L
3BED				F	F	F	F	L	L
4BED					F	F	F	F	L

STUDIO：1K、ワンルーム

1BED：1DK、1LDK、1LDK+サービス・ルーム又は納戸等

2BED：2DK、2LDK、2LDK+サービス・ルーム又は納戸等

3BED：3DK、3LDK、3LDK+サービス・ルーム又は納戸等

4BED：4DK、4LDK、4LDK+サービス・ルーム又は納戸等

なお、各物件のカテゴリー別戸数内訳は、間取り変更工事等によって、今後変更される可能性があります。

(注2) 「賃貸可能戸数」は、各運用資産について賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は店舗等を併記）を記載しています。

(注3) 芝浦アイランドエアタワーにおける「カテゴリー」及び「賃貸可能戸数」は、同物件の各カテゴリー毎の総戸数及び全体戸数に本投資法人持分比率31%を乗じ、小数点以下を四捨五入して算出しています。

(注4) 「その他東京圏」は、東京都（東京23区を除く）、神奈川県、埼玉県、千葉県の一都三県を指します。

(注5) 「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

b. 建物状況調査報告書の概要

本投資法人の運用資産の各調査時点における建物状況調査報告書の概要は以下のとおりです。

物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注2)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	建物再調達価格 (千円) (注5)
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー) (パークサイドウイングス) (ピアウエストハウス) (大川端駐車場)	清水建設株式会社 清水建設株式会社 清水建設株式会社 清水建設株式会社	平成27年6月25日 平成27年6月25日 平成27年6月25日 平成26年2月13日	— — — —	360 100 — —	2,028,863 684,951 119,772 917,361	8,518,000 3,013,000 284,300 9,772,200
パークアクセス学芸大学	三井住友建設株式会社	平成26年6月30日	—	82	85,791	744,418
パークアクセス渋谷神南	三井住友建設株式会社	平成27年6月25日	—	210	75,602	924,596
パークアクセス青山骨董通り	三井住友建設株式会社	平成27年6月25日	—	295	53,121	534,317
パークアクセス神楽坂ステージ	三井住友建設株式会社	平成27年6月25日	—	717	64,855	554,666
パークアクセス白金台	株式会社竹中工務店	平成24年2月3日	—	180	218,710	1,361,600
パークアクセス文京ステージ	株式会社竹中工務店	平成24年2月3日	—	410	248,190	1,413,500
パークアクセス月島	三井住友建設株式会社	平成24年6月29日	—	409	27,484	358,618
パークアクセス大塚	株式会社竹中工務店	平成24年2月3日	—	160	89,430	615,300
パークアクセス南麻布	株式会社 ERIソリューション	平成25年6月28日	—	—	102,350	1,146,040
パークアクセス日本橋ステージ	株式会社 ERIソリューション	平成26年12月22日	—	—	255,530	2,967,000
パークアクセス浜松町	三井住友建設株式会社	平成27年6月25日	—	759	75,061	582,405
パークアクセス本郷の社	三井住友建設株式会社	平成24年6月29日	—	455	84,338	1,068,042
パークアクセス溜池山王	株式会社竹中工務店	平成24年2月3日	—	80	144,910	852,000
パークアクセス六本木檜町公園	三井住友建設株式会社	平成24年6月29日	—	83	52,848	617,736
パークアクセス御茶ノ水ステージ	三井住友建設株式会社	平成24年6月29日	—	274	252,101	3,306,038
パークアクセス御徒町	三井住友建設株式会社	平成24年6月29日	—	109	35,498	455,503
パークキューブ本郷	三井住友建設株式会社	平成27年6月25日	—	203	52,636	517,928
パークキューブ神田	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成28年1月26日	—	—	78,838	933,100
パークキューブ市ヶ谷	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成28年1月26日	—	—	55,977	662,200
パークキューブ浅草田原町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成28年1月26日	—	—	96,980	1,113,800
パークキューブ上野	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成28年1月26日	—	—	77,486	879,000
パークキューブ池袋要町	三井住友建設株式会社	平成24年10月30日	—	194	27,355	416,599
パークアクセス目黒本町	清水建設株式会社	平成24年10月30日	—	—	57,794	507,000
パークアクセス新板橋(イースト)	三井住友建設株式会社	平成24年10月30日	—	313	33,102	613,051
パークアクセス新板橋(ウエスト)	三井住友建設株式会社	平成24年10月30日	—	540	34,074	617,049
パークアクセス秋葉原	清水建設株式会社	平成24年10月30日	—	200	49,998	349,000
パークアクセス東陽町	株式会社 ERIソリューション	平成25年6月28日	—	—	140,390	1,630,000
パークアクセス滝野川	三井住友建設株式会社	平成25年6月28日	—	700	56,021	620,618
パークアクセス浅草橋	三井住友建設株式会社	平成25年6月28日	—	690	74,684	875,551
パークアクセス日本橋浜町	三井住友建設株式会社	平成24年6月29日	—	198	113,568	1,876,314
パークキューブ代々木富ヶ谷	株式会社 ERIソリューション	平成25年12月20日	—	—	48,330	538,000
パークアクセス門前仲町	清水建設株式会社	平成24年10月30日	—	—	57,828	493,000
パークキューブ板橋本町	三井住友建設株式会社	平成25年12月20日	—	330	93,968	1,408,058
パークキューブ学芸大学	三井住友建設株式会社	平成25年12月20日	—	113	17,632	246,831
パークキューブ大井町	三井住友建設株式会社	平成25年12月20日	—	395	26,289	417,038
パークアクセス西ヶ原	三井住友建設株式会社	平成25年12月20日	—	413	35,935	404,795
パークアクセス錦糸町	三井住友建設株式会社	平成26年6月30日	—	676	66,581	670,801
パークアクセス辰巳ステージ	三井住友建設株式会社	平成26年6月30日	—	1,342	258,719	3,938,970
パークアクセス亀戸	三井住友建設株式会社	平成25年12月20日	—	683	66,671	1,066,718
パークアクセス方南町	三井住友建設株式会社	平成27年6月25日	—	366	32,183	410,521
パークアクセス板橋	三井住友建設株式会社	平成26年6月30日	—	964	66,266	812,155
パークアクセス押上	三井住友建設株式会社	平成26年12月22日	—	2,294	53,168	640,287
パークアクセス高田馬場	三井住友建設株式会社	平成26年6月30日	—	568	38,816	463,921
パークアクセス豊洲	清水建設株式会社	平成27年6月25日	—	200	424,903	7,497,000
パークアクセス八丁堀	三井住友建設株式会社	平成26年12月22日	—	441	51,495	808,441
パークアクセス板橋本町	三井住友建設株式会社	平成26年6月30日	—	911	38,386	620,158
パークアクセス住吉	三井住友建設株式会社	平成26年12月22日	—	69	36,608	542,951
パークキューブ四谷三丁目	三井住友建設株式会社	平成26年12月22日	—	1,335	70,882	1,241,946
パークキューブ八丁堀	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成28年1月26日	—	—	101,115	1,664,700
パークアクセス蒲田壺番館	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成28年6月30日	—	—	35,069	520,400

物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注2)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	建物再調達価格 (千円) (注5)
パークアクセス台東根岸	損保ジャパン日本興亜 リスクマネジメント 株式会社	平成27年12月18日	-	-	37,100	488,000
パークアクセス駒込	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成28年1月26日	-	-	35,149	557,900
パークアクセス板橋本町式番館	清水建設株式会社	平成27年12月9日	-	100	110,627	1,096,000
芝浦アイランドエアタワー(注6) (エアタワー)	株式会社 ERIソリューション	平成29年1月30日	-	-	630,081	5,371,618
(エアテラス)	株式会社 ERIソリューション	平成29年1月30日	-	-	16,395	163,308
パークキューブ東品川	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成28年6月30日	-	-	298,434	3,193,200
パークキューブ笹塚	三井住友建設株式会社	平成23年9月5日	-	-	33,717	818,883
パークアクセス東十条	三井住友建設株式会社	平成23年10月14日	-	272	37,395	726,645
パークキューブ平和台	三井住友建設株式会社	平成24年10月9日	-	461	39,477	723,406
パークキューブ目黒タワー	三井住友建設株式会社	平成24年11月5日	-	578	245,020	3,892,275
パークキューブ日本橋水天宮	三井住友建設株式会社	平成25年1月16日	-	395	82,776	1,211,860
パークキューブ銀座イースト	三井住友建設株式会社	平成25年1月16日	-	1,339	61,487	980,853
パークキューブ茅場町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成25年1月23日	-	-	21,168	347,200
パークキューブ本所吾妻橋	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成25年1月17日	-	-	29,901	488,300
パークアクセス清澄白河	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成25年1月11日	-	-	15,975	264,000
パークアクセス浅草橋二丁目	三井住友建設株式会社	平成24年12月27日	-	175	26,620	563,981
パークアクセス西巢鴨	清水建設株式会社	平成24年12月27日	-	-	35,510	619,000
パークアクセス上野	三井住友建設株式会社	平成24年12月27日	-	-	30,942	637,427
パークアクセス秋葉原E a s t	三井住友建設株式会社	平成24年12月27日	-	-	16,360	597,582
パークアクセス茅場町	三井住友建設株式会社	平成24年12月27日	-	-	24,674	854,440
パークアクセス錦糸町・親水公園	三井住友建設株式会社	平成24年12月27日	-	60	18,691	663,787
パークキューブ春日安藤坂	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成25年5月30日	-	-	58,220	901,000
パークキューブ亀戸	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成25年7月3日	-	-	67,226	1,053,800
パークアクセス新御徒町E a s t	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成25年9月5日	-	-	17,935	446,300
パークアクセス日本橋本町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成25年9月5日	-	-	22,006	461,540
パークキューブ西ヶ原ステージ	三井住友建設株式会社	平成26年1月24日	-	-	243,843	6,474,816
パークキューブ愛宕山タワー	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成26年2月10日	-	-	144,116	2,449,700
パークアクセス芝浦	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成26年2月10日	-	-	13,145	337,500
パークアクセス浅草・蔵前	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成26年2月10日	-	-	14,864	378,700
パークアクセス 蒲田ステーションゲート	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成26年12月15日	-	-	36,768	1,237,700
パークアクセス錦糸町レジデンス	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成26年12月15日	-	-	15,871	507,600
パークアクセス押上・隅田公園	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成26年12月15日	-	-	14,384	462,200
パークアクセス馬込レジデンス	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成28年3月8日	-	-	14,800	432,900
パークアクセス東上野	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成28年3月8日	-	-	12,800	417,200
パークキューブ京王八王子II	三井住友建設株式会社	平成27年6月25日	-	598	62,148	690,222
パークアクセス西船橋	三井住友建設株式会社	平成25年6月28日	-	111	42,285	498,492

物件名称	調査会社	調査書日付	緊急修繕費用の見積額 (千円) (注2)	短期修繕費用の見積額 (千円) (注3)	長期修繕費用の見積額 (千円) (注4)	建物再調達価格 (千円) (注5)
パークアクセス横浜井土ヶ谷	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成28年1月26日	—	—	57,764	909,700
パークアクセス千葉新町	SOMPOリスク マネジメント株式会社	平成28年6月30日	—	—	121,010	1,291,000
パークアクセス千葉	SOMPOリスク マネジメント株式会社	平成28年6月30日	—	—	46,580	759,000
パークキューブ北松戸	三井住友建設株式会社	平成23年9月5日	—	—	38,605	790,827
パークキューブ武蔵小杉	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成28年6月30日	30	—	71,656	1,042,000
パークアクセス横浜反町公園	清水建設株式会社	平成24年12月27日	—	—	31,312	512,000
パークアクセス横浜山下町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成25年9月5日	—	—	31,642	670,840
パークアクセス名駅南	株式会社竹中工務店	平成24年2月3日	—	50	222,700	1,313,600
パークアクセス丸の内	三井住友建設株式会社	平成24年10月30日	—	244	74,546	900,434
パークアクセス六本松	三井住友建設株式会社	平成25年6月28日	—	517	68,841	733,948
パークアクセス博多駅南	三井住友建設株式会社	平成25年6月28日	—	201	80,408	886,962
パークアクセス中呉服町	株式会社 ERIソリューション	平成25年12月20日	20	—	68,960	621,000
パークアクセス白壁	株式会社 ERIソリューション	平成25年12月20日	—	30	69,170	956,000
パークアクセス仙台	三井住友建設株式会社	平成25年12月20日	—	718	116,141	1,666,704
パークアクセス博多美野島	三井住友建設株式会社	平成26年12月22日	—	573	75,109	931,692
パークアクセス高宮東	三井住友建設株式会社	平成26年12月22日	—	608	42,967	627,611
パークアクセス札幌植物園前	三井住友建設株式会社	平成26年6月30日	—	887	138,009	1,550,998
パークアクセス新さっぽろ	SOMPOリスク マネジメント株式会社	平成29年1月30日	—	—	59,580	854,000
パークアクセス江坂広芝町	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成28年6月30日	30	—	90,009	1,335,700
パークアクセスうつぼ公園	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成28年6月30日	60	—	94,234	1,405,000
パークキューブ北浜	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成25年7月4日	—	—	70,769	1,090,800
賃貸住宅合計			140	26,738	12,484,435	136,966,331
ドミー芦屋	SOMPOリスク マネジメント株式会社	平成28年6月30日	—	—	77,600	1,007,000
河合塾京学伸寮	SOMPOリスク マネジメント株式会社	平成29年1月30日	—	—	90,670	785,000
駿台堀川寮	SOMPOリスク マネジメント株式会社	平成29年1月30日	—	—	70,540	655,000
ドミー洛北	SOMPOリスク マネジメント株式会社	平成29年1月30日	—	—	46,060	357,000
立教大学国際交流寮RUID志木	SOMPOリスク マネジメント株式会社	平成29年1月30日	—	30	46,600	760,000
ドミー中板橋	SOMPOリスク マネジメント株式会社	平成29年1月30日	—	—	57,010	659,000
フィロソフィア西台	SOMPOリスク マネジメント株式会社	平成29年1月30日	—	—	60,140	762,000
ドミー武蔵小杉	SOMPOリスク マネジメント株式会社	平成29年1月30日	—	—	43,530	710,000
アルティス仙台花京院	三井住友建設株式会社	平成24年2月28日	—	36	14,791	373,564
アルティス仙台木町通	三井住友建設株式会社	平成24年2月28日	—	211	48,356	967,684
メディカルホームグランダ 三軒茶屋(底地)	—	—	—	—	—	—
ドミー西荻窪	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	平成28年3月9日	—	—	47,404	353,500
ホスピタリティ施設合計			—	277	602,701	7,389,748
総合計			140	27,015	13,087,136	144,356,079

(注1) 建物状況調査報告書の概要は、本投資法人からの委託に基づき、各調査会社が、各運用資産に関する建物劣化診断調査、緊急・短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建築有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況調査を実施し、作成した調査結果に関する報告書の内容に基づき記載しています。また、各報告内容は、一定時点における各調査会社独自の見解と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

(注2) 「緊急修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく緊急を要する修繕費用です。

(注3) 「短期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく1年以内に実施することが望まれる修繕費用です。

(注4) 「長期修繕費用の見積額」は、建物状況調査報告書に基づく12年間で想定される修繕費用の合計金額です。

(注5) 「建物再調達価格」は、調査時点において、各運用資産を同設計、同仕様にて新たに建設した場合の建設工事調達見積価格をいいます。

(注6) 芝浦アイランドエアタワーに係る金額は、エアタワー及びエアテラスのそれぞれについて、同物件全体の金額に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。

c. 地震リスク診断報告書の概要

本投資法人の運用資産の地震リスク診断報告書の概要は以下のとおりです。

物件名称	PML 評価者	PML 値 (注1)
大川端賃貸棟 (リバーポイントタワー)	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	1.8%
大川端賃貸棟 (パークサイドウイングス)		2.7%
大川端賃貸棟 (ピアウエストハウス)		2.7%
大川端賃貸棟 (大川端駐車場)		1.7%
パークアクセス学芸大学		5.0%
パークアクセス渋谷神南		4.1%
パークアクセス青山骨董通り		4.5%
パークアクセス神楽坂ステージ		3.0%
パークアクセス白金台		4.2%
パークアクセス文京ステージ		3.6%
パークアクセス月島		3.2%
パークアクセス大塚		2.4%
パークアクセス南麻布		3.0%
パークアクセス日本橋ステージ		4.5%
パークアクセス浜松町		3.3%
パークアクセス本郷の杜		4.0%
パークアクセス溜池山王		3.5%
パークアクセス六本木檜町公園		5.8%
パークアクセス御茶ノ水ステージ		3.9%
パークアクセス御徒町		4.0%
パークキューブ本郷		3.9%
パークキューブ神田		2.4%
パークキューブ市ヶ谷		2.9%
パークキューブ浅草田原町		2.8%
パークキューブ上野		2.8%
パークキューブ池袋要町		3.8%
パークアクセス目黒本町		5.8%
パークアクセス新板橋 (イースト)		3.4%
パークアクセス新板橋 (ウエスト)		3.3%
パークアクセス秋葉原		3.3%
パークアクセス東陽町		5.8%
パークアクセス滝野川		4.0%
パークアクセス浅草橋		3.2%
パークアクセス日本橋浜町		4.2%
パークキューブ代々木富ヶ谷		5.8%
パークアクセス門前仲町		5.1%
パークキューブ板橋本町		2.9%
パークキューブ学芸大学		6.8%
パークキューブ大井町		3.2%
パークアクセス西ヶ原		2.4%
パークアクセス錦糸町		4.2%
パークアクセス辰巳ステージ	5.1%	
パークアクセス亀戸	5.6%	
パークアクセス方南町	3.0%	
パークアクセス板橋	5.3%	
パークアクセス押上	4.9%	
パークアクセス高田馬場	2.7%	
パークアクセス豊洲	3.9%	
パークアクセス八丁堀	3.2%	
パークアクセス板橋本町	4.0%	
パークアクセス住吉	7.4%	
パークキューブ四谷三丁目	5.1%	
パークキューブ八丁堀	2.4%	
パークアクセス蒲田壱番館	6.7%	
パークアクセス台東根岸	4.2%	
パークアクセス駒込	2.5%	
パークアクセス板橋本町貳番館	3.1%	
芝浦アイランドエアタワー (エアタワー)	1.9%	
芝浦アイランドエアタワー (エアテラス)	7.5%	
パークキューブ東品川	3.5%	



物件名称	PML 評価者	PML 値 (注1)
パークキューブ笹塚	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社	3.4%
パークアクセス東十条		3.1%
パークキューブ平和台		2.8%
パークキューブ目黒タワー		2.2%
パークキューブ日本橋水天宮		4.4%
パークキューブ銀座イースト		3.0%
パークキューブ茅場町		3.2%
パークキューブ本所吾妻橋		4.6%
パークアクセス清澄白河		3.7%
パークアクセス浅草橋二丁目		3.4%
パークアクセス西巢鴨		3.9%
パークアクセス上野		3.3%
パークアクセス秋葉原E a s t		3.8%
パークアクセス茅場町		3.0%
パークアクセス錦糸町・親水公園		7.5%
パークキューブ春日安藤坂		2.7%
パークキューブ亀戸		5.5%
パークアクセス新御徒町E a s t		3.0%
パークアクセス日本橋本町		2.5%
パークキューブ西ヶ原ステージ		2.5%
パークキューブ愛宕山タワー		2.4%
パークアクセス芝浦		5.2%
パークアクセス浅草・蔵前		3.0%
パークアクセス蒲田ステーションゲート		3.2%
パークアクセス錦糸町レジデンス		4.0%
パークアクセス押上・隅田公園		5.2%
パークアクセス馬込レジデンス		9.6%
パークアクセス東上野		4.0%
パークキューブ京王八王子II		4.0%
パークアクセス西船橋		3.2%
パークアクセス横浜井土ヶ谷		6.3%
パークアクセス千葉新町		1.9%
パークアクセス千葉		2.3%
パークキューブ北松戸		1.6%
パークキューブ武蔵小杉		3.3%
パークアクセス横浜反町公園		4.1%
パークアクセス横浜山下町		8.2%
パークアクセス名駅南		3.7%
パークアクセス丸の内		2.9%
パークアクセス六本松		2.5%
パークアクセス博多駅南		3.0%
パークアクセス中呉服町		2.9%
パークアクセス白壁		3.0%
パークアクセス仙台		2.8%
パークアクセス博多美野島		2.7%
パークアクセス高宮東		5.1%
パークアクセス札幌植物園前		1.1%
パークアクセス新さっぽろ	2.4%	
パークアクセス江坂広芝町	4.9%	
パークアクセスうつぼ公園	8.6%	
パークキューブ北浜	5.7%	
ドーミー芦屋	6.6%	
河合塾京都学伸寮	12.9%	
駿台堀川寮	8.8%	
ドーミー洛北	8.8%	
立教大学国際交流寮R U I D志木	3.0%	
ドーミー中板橋	5.5%	
フィロソフィア西台	5.3%	
ドーミー武蔵小杉	7.3%	
アルティス仙台花京院	3.0%	
アルティス仙台木町通	2.7%	
ドーミー西荻窪	8.8%	
ポートフォリオPML (注2)		2.4%

(注1) 「PML 値」は、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29年2月22日付地震リスク評価報告書の内容に基づいて記載しています。PMLとは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率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。本書においては、物件の想定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（50年間に於いて10%の確率で発生する可能性のある大地震＝再現期間475年に一度の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の物件の再調達価格に対する比率（％）で示しています。

（注2）「ポートフォリオPML」は、メディカルホームグランダ三軒茶屋（底地）を除く117物件のポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

d. 鑑定評価書の概要

本投資法人は、保有する不動産又は信託不動産について、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、又は株式会社谷澤総合鑑定所から鑑定評価書を取得しています。

以下は、本投資法人が当期末に保有している不動産又は信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。なお、価格時点はいずれも平成29年2月28日です。

物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					積算価格 (百万円)	鑑定会社
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り		
大川端賃貸棟	30,816	28,200	28,600	4.2%	27,700	4.0%	4.4%	30,400	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス学芸大学	1,760	1,910	1,950	4.2%	1,870	4.0%	4.4%	1,070	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス渋谷神南	3,230	3,030	3,090	4.1%	2,970	3.9%	4.3%	2,260	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス 青山骨董通り	1,730	1,630	1,660	4.1%	1,600	3.9%	4.3%	1,440	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス 神楽坂ステージ	1,400	1,520	1,540	4.3%	1,510	4.1%	4.5%	927	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス白金台	5,140	5,250	5,340	4.1%	5,210	3.9%	4.3%	4,430	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス 文京ステージ	4,440	4,710	4,790	4.3%	4,680	4.1%	4.5%	3,060	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス月島	930	1,080	1,100	4.3%	1,050	4.1%	4.5%	737	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス大塚	1,655	1,730	1,760	4.4%	1,720	4.2%	4.6%	1,010	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス南麻布	3,939	3,640	3,700	4.1%	3,610	3.9%	4.3%	3,490	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス 日本橋ステージ	7,557	8,380	8,530	4.1%	8,320	3.9%	4.3%	5,440	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス浜松町	2,025	2,190	2,230	4.3%	2,150	4.1%	4.5%	1,020	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス本郷の杜	2,910	3,280	3,340	4.2%	3,210	4.0%	4.4%	1,770	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス溜池山王	2,860	2,800	2,840	4.1%	2,780	3.9%	4.3%	2,240	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス 六本木檜町公園	2,170	2,040	2,080	4.1%	2,000	3.9%	4.3%	2,800	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス 御茶ノ水ステージ	9,710	11,200	11,400	4.2%	11,000	4.0%	4.4%	5,550	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス御徒町	1,070	1,200	1,220	4.3%	1,170	4.1%	4.5%	552	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ本郷	1,760	2,050	2,090	4.2%	2,010	4.0%	4.4%	763	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ神田	2,454	2,920	2,980	4.2%	2,850	4.0%	4.4%	1,360	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ市ヶ谷	1,949	2,170	2,210	4.2%	2,120	4.0%	4.4%	1,370	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ浅草田原町	2,508	2,880	2,930	4.3%	2,820	4.1%	4.5%	1,210	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ上野	2,233	2,390	2,430	4.3%	2,340	4.1%	4.5%	1,050	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ池袋要町	1,608	1,590	1,620	4.2%	1,550	4.0%	4.4%	820	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス目黒本町	1,810	1,640	1,670	4.3%	1,630	4.1%	4.5%	1,150	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス新板橋	3,430	2,970	3,020	4.5%	2,950	4.3%	4.7%	1,780	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス秋葉原	1,200	1,080	1,090	4.3%	1,070	4.1%	4.5%	620	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス東陽町	3,950	3,730	3,780	4.6%	3,710	4.4%	4.8%	2,870	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス滝野川	1,820	2,030	2,070	4.3%	1,980	4.1%	4.5%	1,040	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス浅草橋	2,717	3,060	3,110	4.3%	3,060	4.1%	4.5%	1,850	株式会社中央不動産鑑定所
パークアクシス日本橋浜町	5,540	5,530	5,640	4.3%	5,420	4.1%	4.5%	2,440	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ 代々木富ヶ谷	1,975	1,800	1,830	4.1%	1,780	3.9%	4.3%	1,530	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス門前仲町	1,700	1,630	1,660	4.4%	1,620	4.2%	4.6%	807	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ板橋本町	4,170	4,000	4,080	4.2%	3,920	4.0%	4.4%	1,670	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ学芸大学	910	820	836	4.1%	803	3.9%	4.3%	699	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ大井町	1,440	1,560	1,590	4.3%	1,540	4.1%	4.5%	741	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス西ヶ原	840	997	1,010	4.6%	992	4.4%	4.8%	591	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス錦糸町	1,448	1,870	1,900	4.3%	1,830	4.1%	4.5%	816	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス 辰巳ステージ	7,464	9,920	10,100	4.6%	9,840	4.4%	4.8%	6,400	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス亀戸	2,359	2,810	2,870	4.6%	2,790	4.4%	4.8%	1,530	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス方南町	745	848	863	4.4%	842	4.2%	4.6%	578	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス板橋	1,448	1,890	1,920	4.3%	1,850	4.1%	4.5%	1,030	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス押上	1,193	1,470	1,500	4.6%	1,460	4.4%	4.8%	1,010	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス高田馬場	1,222	1,420	1,450	4.2%	1,390	4.0%	4.4%	772	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス豊洲	14,300	18,000	18,300	4.4%	17,800	4.2%	4.6%	12,600	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス八丁堀	1,760	2,240	2,280	4.3%	2,220	4.1%	4.5%	1,610	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス板橋本町	987	1,230	1,250	4.5%	1,220	4.3%	4.7%	869	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス住吉	1,006	1,210	1,240	4.7%	1,200	4.4%	5.0%	790	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ四谷三丁目	2,749	3,530	3,600	4.1%	3,500	3.9%	4.3%	2,930	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ八丁堀	4,200	5,280	5,380	4.2%	5,240	4.0%	4.4%	4,170	大和不動産鑑定株式会社

物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法 積算価格 (百万円)	鑑定会社
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り		
パークアクシス蒲田老番館	1,069	1,260	1,280	4.4%	1,250	4.2%	4.6%	839	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス台東根岸	672	799	809	4.6%	794	4.4%	4.8%	622	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス駒込	1,389	1,740	1,770	4.3%	1,720	4.1%	4.5%	1,110	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス 板橋本町式番館	1,859	2,230	2,260	4.5%	2,210	4.3%	4.7%	1,540	大和不動産鑑定株式会社
芝浦アイランドエアタワー (注2)	7,905	8,900	—	—	8,900	4.1%	5.9%	5,830	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ東品川	6,060	6,940	7,080	4.5%	6,880	4.2%	4.8%	5,300	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ笹塚	2,200	2,490	2,540	4.2%	2,430	4.0%	4.4%	1,360	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス東十条	1,700	2,120	2,160	4.4%	2,070	4.2%	4.6%	867	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ平和台	1,204	1,410	1,430	4.6%	1,400	4.4%	4.8%	1,290	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ目黒タワー	9,000	11,500	11,800	4.1%	11,400	3.9%	4.3%	7,420	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ 日本橋水天宮	2,711	3,300	3,350	4.3%	3,240	4.1%	4.5%	1,530	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ 銀座イースト	2,269	2,600	2,640	4.3%	2,550	4.1%	4.5%	1,430	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ茅場町	1,105	1,360	1,380	4.3%	1,330	4.1%	4.5%	623	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ本所吾妻橋	1,252	1,520	1,540	4.4%	1,490	4.2%	4.6%	633	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス清澄白河	696	833	846	4.3%	820	4.1%	4.5%	456	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス 浅草橋二丁目	1,079	1,260	1,280	4.4%	1,250	4.2%	4.6%	843	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス西巢鴨	1,439	1,690	1,720	4.4%	1,680	4.2%	4.6%	1,090	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス上野	1,389	1,630	1,660	4.4%	1,620	4.2%	4.6%	918	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス 秋葉原E a s t	1,369	1,580	1,590	4.4%	1,570	4.2%	4.6%	863	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス茅場町	1,809	2,120	2,140	4.3%	2,110	4.1%	4.5%	1,750	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス 錦糸町・親水公園	1,369	1,590	1,610	4.5%	1,580	4.3%	4.7%	1,030	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ春日安藤坂	2,670	3,020	3,070	4.3%	2,970	4.1%	4.5%	1,590	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ亀戸	3,020	3,490	3,550	4.3%	3,420	4.1%	4.5%	1,920	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス 新御徒町E a s t	1,299	1,480	1,520	4.4%	1,460	4.2%	4.6%	1,040	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス日本橋本町	1,469	1,770	1,800	4.1%	1,760	3.9%	4.3%	1,100	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ 西ヶ原ステージ	4,110	4,710	4,700	(注3)	4,710	(注3)	—	4,450	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ 愛宕山タワー	8,650	8,960	9,100	4.1%	8,820	3.9%	4.3%	6,680	一般財団法人 日本不動産研究所
パークアクシス芝浦	1,045	1,220	1,240	4.3%	1,200	4.1%	4.5%	958	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス浅草・蔵前	1,095	1,270	1,290	4.3%	1,250	4.1%	4.5%	579	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス 蒲田ステーションゲート	4,144	4,560	4,630	4.3%	4,490	4.1%	4.5%	2,680	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス 錦糸町レジデンス	1,251	1,420	1,440	4.3%	1,390	4.1%	4.5%	752	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス 押上・隅田公園	1,055	1,250	1,270	4.5%	1,220	4.3%	4.7%	644	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス 馬込レジデンス	1,450	1,480	1,500	4.4%	1,460	4.2%	4.6%	1,310	一般財団法人 日本不動産研究所
パークアクシス東上野	1,250	1,300	1,310	4.3%	1,280	4.1%	4.5%	1,100	一般財団法人 日本不動産研究所
パークキューブ 京王八王子II	1,130	1,300	1,320	5.0%	1,280	4.8%	5.2%	692	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス西船橋	1,020	971	980	4.9%	967	4.7%	5.1%	774	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス 横浜井土ヶ谷	1,419	1,680	1,710	4.8%	1,670	4.6%	5.0%	1,090	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス千葉新町	1,679	1,930	1,960	5.0%	1,920	4.8%	5.2%	1,460	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス千葉	970	1,080	1,090	5.1%	1,070	4.9%	5.3%	790	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ北松戸	1,200	1,380	1,400	5.2%	1,360	5.0%	5.4%	678	森井総合鑑定株式会社
パークキューブ武蔵小杉	2,250	2,720	2,770	4.6%	2,670	4.4%	4.8%	1,360	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス 横浜反町公園	1,119	1,300	1,310	4.7%	1,290	4.5%	4.9%	704	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス横浜山下町	1,539	1,770	1,790	4.6%	1,760	4.4%	4.8%	1,350	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス名駅南	2,440	2,130	2,150	5.1%	2,120	4.9%	5.3%	1,970	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス丸の内	1,920	1,720	1,740	5.0%	1,710	4.8%	5.2%	1,150	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス六本松	1,515	1,350	1,380	4.7%	1,320	4.5%	4.9%	928	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス博多駅南	1,890	1,720	1,750	4.8%	1,690	4.6%	5.0%	897	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス中呉服町	742	974	993	4.8%	954	4.6%	5.0%	548	森井総合鑑定株式会社
パークアクシス白壁	1,547	1,970	2,000	5.0%	1,950	4.8%	5.2%	1,510	大和不動産鑑定株式会社

物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法					原価法 積算価格 (百万円)	鑑定会社
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り		
パークアクシス仙台	2,320	3,100	3,130	5.4%	3,080	5.2%	5.6%	2,090	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス博多美野島	960	1,130	1,140	5.2%	1,120	5.0%	5.4%	1,150	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス高宮東	605	713	723	5.2%	708	5.0%	5.4%	762	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス 札幌植物園前	1,650	1,980	2,010	5.3%	1,970	5.1%	5.5%	1,730	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス新さっぽろ	827	922	934	5.5%	917	5.3%	5.7%	863	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシス江坂広芝町	2,369	2,610	2,650	4.9%	2,590	4.7%	5.1%	1,690	大和不動産鑑定株式会社
パークアクシスうつぼ公園	2,399	2,830	2,880	4.9%	2,810	4.7%	5.1%	1,890	大和不動産鑑定株式会社
パークキューブ北浜	1,970	2,150	2,170	5.0%	2,140	4.8%	5.2%	1,440	大和不動産鑑定株式会社
賃貸住宅合計	285,771	314,587							
ドーミー芦屋	928	1,220	1,230	5.6%	1,210	5.3%	5.8%	1,290	森井総合鑑定株式会社
河合塾京都学仲寮	991	1,250	1,260	5.4%	1,240	5.1%	5.6%	805	森井総合鑑定株式会社
駿台堀川寮	916	1,190	1,200	5.4%	1,170	5.2%	5.6%	688	森井総合鑑定株式会社
ドーミー洛北	374	463	468	5.8%	457	5.6%	6.0%	364	森井総合鑑定株式会社
立教大学国際交流寮 R U I D志木	1,478	1,820	1,840	5.6%	1,800	5.4%	5.8%	843	森井総合鑑定株式会社
ドーミー中板橋	1,041	1,330	1,350	5.0%	1,310	4.8%	5.2%	1,040	森井総合鑑定株式会社
フィロソフィア西台	1,249	1,550	1,570	5.1%	1,530	4.9%	5.3%	911	森井総合鑑定株式会社
ドーミー武蔵小杉	1,152	1,460	1,480	5.3%	1,440	5.1%	5.5%	1,130	森井総合鑑定株式会社
アルティス仙台花京院	540	676	682	5.8%	674	5.6%	6.0%	497	大和不動産鑑定株式会社
アルティス仙台木町通	1,160	1,490	1,500	5.8%	1,480	5.6%	6.0%	1,150	大和不動産鑑定株式会社
メディカルホームグランダ 三軒茶屋(底地)	735	805	819	4.0%	790	3.8%	4.2%	(注4) 800	一般財団法人 日本不動産研究所
ドーミー西荻窪	1,100	1,140	1,160	4.7%	1,130	(注5)	4.9%	1,010	株式会社谷澤総合鑑定所
ホスピタリティ施設合計	11,664	14,394							
総合計	297,435	328,981							

(注1) 「取得価格」は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注2) ①芝浦アイランドエアタワーにおける「鑑定評価額」、「DCF価格」、「積算価格」は、本投資法人持分比率31%に相当する金額を記載しています。

②芝浦アイランドエアタワーについて、森井総合鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「対象不動産は定期借地権付建物であるが、現状の定期借地契約のまま契約が終了する可能性、契約締結の一定期間経過後に底地の取得により完全所有権に基づく貸家及びその敷地となる可能性があり、この場合の底地取得価格の予測不確実性等が存在する。これらを単年度の純収益に反映すること及びこれに対応する還元利回りを査定することは困難であるため、直接還元法は適用しない。」との見解が示されており、当該見解に基づき「直接還元価格」及び「直接還元利回り」は記載していません。

(注3) パークキューブ西ヶ原ステージ(定期借地権付建物)について、大和不動産鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書において、「本件においては、対象不動産に帰属する単年度の純収益(償却前)に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求めた額に、収益期間満了時における土地または建物等の残存価格並びに建物等の撤去費用を現在価値に換算した額を加減して収益価格を求める方法である「直接還元法(有期還元法インウッド式)」並びに一定期間の純収益及び復帰価格(有期還元法インウッド式による)の現在価値の総和を求める方法である「DCF法」を適用して収益価格を求める。」との見解が示されており、当該見解に基づく割引率は次のとおりです。

「有期還元法インウッド式割引率」4.7%

「DCF法割引率」価格時点から1年目～10年目：4.5% 価格時点から11年目～借地契約満了時点：4.9%

(注4) メディカルホームグランダ三軒茶屋(底地)の「積算価格」は、割合法による価格を記載しています。

(注5) ドーミー西荻窪における「割引率」は、オペレータとの間の定期建物賃貸借契約における賃料改定不可期間・解約不可期間を考慮し、次のとおり3期間に区分し査定されています。

初年度～4年度：4.6%、5年度～9年度：4.7%、10年度：4.8%

(二) 資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定

平成29年2月28日現在保有する不動産等に関し、当期末（平成29年2月28日）時点において計画している資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用として経理処理される部分を含んでいます。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既払総額
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	共用部設備更新工事等	自 平成29年3月 至 平成29年8月	241	—	—
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	共用部リノベーション工事等	自 平成29年3月 至 平成29年8月	57	—	—

b. 期中の資本的支出

保有不動産等に関し、当期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は231百万円であり、当期費用に区分された修繕費420百万円と合わせ651百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額（百万円）
大川端賃貸棟	東京都中央区	専有部リノベーション工事等	自 平成28年9月 至 平成29年2月	71
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	共用部リノベーション工事等	自 平成28年9月 至 平成29年2月	35
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	共用部設備更新等その他工事	自 平成28年9月 至 平成29年2月	124
合計				231

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に把握している中期修繕見込に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	自 平成24年 3月1日 至 平成24年 8月31日	自 平成24年 9月1日 至 平成25年 2月28日	自 平成25年 3月1日 至 平成25年 8月31日	自 平成25年 9月1日 至 平成26年 2月28日	自 平成26年 3月1日 至 平成26年 8月31日
当期首積立金残高	965	1,244	1,228	1,451	1,437
当期積立額	453	242	481	243	339
当期積立金取崩額	174	258	259	257	163
次期繰越額	1,244	1,228	1,451	1,437	1,613

営業期間	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
	自 平成26年 9月1日 至 平成27年 2月28日	自 平成27年 3月1日 至 平成27年 8月31日	自 平成27年 9月1日 至 平成28年 2月29日	自 平成28年 3月1日 至 平成28年 8月31日	自 平成28年 9月1日 至 平成29年 2月28日
当期首積立金残高	1,613	1,845	1,979	2,139	2,293
当期積立額	391	314	425	332	512
当期積立金取崩額	159	180	265	179	238
次期繰越額	1,845	1,979	2,139	2,293	2,567

(ホ) テナント等の概要

a. 賃貸状況の概要

テナント総数	7社	
総賃貸収入（注1）	10,210,136千円	
総賃貸面積（注2）	467,863.65㎡	
総賃貸可能面積（注3）	479,614.49㎡	
最近5年間の稼働率の推移	時点	稼働率（注4）
	平成24年8月31日時点	95.8%
	平成25年2月28日時点	96.4%
	平成25年8月31日時点	95.6%
	平成26年2月28日時点	97.0%
	平成26年8月31日時点	95.5%
	平成27年2月28日時点	96.6%
	平成27年8月31日時点	96.2%
	平成28年2月29日時点	97.0%
	平成28年8月31日時点	96.5%
	平成29年2月28日時点	97.5%

(注1) 「総賃貸収入」は、平成28年9月1日から平成29年2月末日までの期間に属する賃貸事業収入を千円未満切捨てで記載しています。

(注2) 「総賃貸面積」は、平成29年2月末日現在の賃貸住宅におけるマスターリース会社又は信託銀行とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積及びホスピタリティ施設における本投資法人与自然とオペレータとの間で賃貸借契約が締結されている面積の合計を記載しています。

(注3) 「総賃貸可能面積」は、各運用資産について賃貸が可能な建物（店舗等がある場合は店舗等を含みます。）の面積の合計を記載しています。

(注4) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の比率であり、小数第2位を四捨五入しています。



b. 稼働率

物件名称	平成29年				平成28年				
	2月末			1月末	12月末	11月末	10月末	9月末	
	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	
大川端賃貸棟	43,812.41	40,769.62	93.1%	91.8%	92.7%	94.3%	94.0%	94.5%	
パークアクセス学芸大学	2,437.66	2,352.39	96.5%	96.0%	96.0%	96.9%	95.7%	97.7%	
パークアクセス渋谷神南	2,766.62	2,707.22	97.9%	99.1%	97.9%	95.9%	95.1%	98.8%	
パークアクセス青山骨董通り	1,537.24	1,450.52	94.4%	97.6%	97.6%	100.0%	100.0%	98.3%	
パークアクセス神楽坂ステージ	1,891.05	1,864.00	98.6%	97.6%	93.9%	98.6%	95.3%	90.8%	
パークアクセス白金台	4,704.44	4,546.72	96.6%	97.6%	97.9%	95.7%	95.7%	97.6%	
パークアクセス文京ステージ	6,078.93	6,002.23	98.7%	100.0%	100.0%	99.0%	97.8%	98.0%	
パークアクセス月島	1,383.99	1,333.97	96.4%	96.4%	93.2%	96.8%	96.8%	100.0%	
パークアクセス大塚	2,606.37	2,606.37	100.0%	98.0%	96.5%	97.2%	95.2%	95.7%	
パークアクセス南麻布	3,938.14	3,823.44	97.1%	98.5%	98.8%	98.5%	100.0%	100.0%	
パークアクセス渋谷	—	—	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクセス日本橋ステージ	10,025.40	9,864.19	98.4%	98.7%	98.2%	98.0%	98.3%	97.3%	
パークアクセス浜松町	2,426.45	2,344.69	96.6%	97.8%	97.9%	96.6%	93.4%	95.7%	
パークアクセス本郷の杜	3,317.94	3,275.02	98.7%	98.7%	97.5%	97.5%	99.0%	98.1%	
パークアクセス溜池山王	2,710.69	2,628.09	97.0%	97.9%	97.5%	99.0%	96.8%	96.5%	
パークアクセス六本木檜町公園	2,054.46	2,054.46	100.0%	97.0%	94.3%	94.3%	94.2%	98.2%	
パークアクセス 御茶ノ水ステージ	12,025.25	11,906.71	99.0%	98.2%	97.2%	97.4%	95.9%	95.9%	
パークアクセス御徒町	1,621.73	1,621.73	100.0%	100.0%	96.1%	98.5%	94.6%	97.7%	
パークキューブ本郷	2,160.12	2,160.12	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	98.3%	96.7%	
パークキューブ神田	3,194.59	3,124.99	97.8%	98.5%	95.5%	99.3%	95.3%	94.8%	
パークキューブ市ヶ谷	2,288.46	2,258.37	98.7%	97.4%	98.7%	98.6%	100.0%	97.7%	
パークキューブ浅草田原町	4,012.68	3,962.68	98.8%	96.3%	96.4%	98.6%	98.4%	97.0%	
パークキューブ上野	3,041.61	3,010.81	99.0%	100.0%	100.0%	97.7%	97.8%	99.0%	
パークキューブ池袋要町	1,886.82	1,886.82	100.0%	98.5%	93.8%	93.8%	95.4%	95.4%	
パークアクセス目黒本町	1,884.77	1,851.96	98.3%	98.3%	94.8%	93.3%	91.6%	96.8%	
パークアクセス新板橋	4,395.99	4,395.99	100.0%	97.3%	95.6%	98.5%	99.0%	97.4%	
パークアクセス秋葉原	1,346.07	1,346.07	100.0%	97.1%	97.1%	100.0%	100.0%	97.1%	
パークアクセス東陽町	5,412.40	5,373.65	99.3%	99.3%	97.1%	97.9%	98.6%	97.2%	
パークアクセス滝野川	2,924.75	2,924.75	100.0%	100.0%	96.4%	94.5%	98.3%	96.6%	
パークアクセス浅草橋	3,400.78	3,400.78	100.0%	99.3%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクセス日本橋浜町	6,999.83	6,999.83	100.0%	99.0%	98.6%	98.6%	97.6%	97.1%	
パークキューブ代々木富ヶ谷	1,929.10	1,887.47	97.8%	100.0%	97.5%	100.0%	97.1%	97.5%	
パークアクセス門前仲町	1,886.39	1,783.96	94.6%	95.8%	94.4%	94.4%	93.3%	96.3%	
パークキューブ板橋本町	5,317.07	5,252.29	98.8%	97.9%	97.4%	95.8%	96.7%	97.1%	
パークキューブ学芸大学	957.88	920.17	96.1%	100.0%	100.0%	91.4%	91.4%	91.4%	
パークキューブ大井町	1,511.12	1,460.46	96.6%	97.1%	97.3%	97.3%	95.9%	98.6%	
パークアクセス西ヶ原	1,435.83	1,409.99	98.2%	96.3%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	
パークアクセス錦糸町	2,288.13	2,262.57	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	96.3%	
パークアクセス辰巳ステージ	16,474.06	16,347.40	99.2%	97.8%	96.4%	97.3%	96.2%	95.1%	
パークアクセス亀戸	3,986.78	3,882.76	97.4%	96.7%	93.1%	97.4%	95.7%	94.4%	
パークアクセス方南町	1,231.08	1,188.39	96.5%	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクセス板橋	2,567.96	2,492.96	97.1%	95.9%	91.8%	95.9%	97.3%	98.3%	
パークアクセス押上	2,121.29	2,121.29	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	97.3%	
パークアクセス高田馬場	1,463.25	1,395.09	95.3%	95.3%	86.3%	86.3%	89.0%	89.0%	
パークアクセス豊洲	25,537.94	24,828.29	97.2%	96.0%	95.9%	95.5%	95.7%	96.9%	
パークアクセス八丁堀	2,416.29	2,365.58	97.9%	96.8%	97.9%	97.9%	96.7%	96.7%	
パークアクセス板橋本町	2,048.31	1,979.22	96.6%	97.9%	96.5%	93.6%	95.6%	97.1%	
パークアクセス住吉	1,785.72	1,746.44	97.8%	93.4%	96.4%	97.8%	96.4%	100.0%	
パークキューブ四谷三丁目	3,599.82	3,599.82	100.0%	98.6%	97.7%	97.9%	97.9%	96.8%	
パークキューブ八丁堀	5,191.86	4,892.81	94.2%	94.2%	96.9%	95.3%	94.4%	93.6%	
パークアクセス蒲田壺番館	1,721.28	1,721.28	100.0%	95.7%	97.1%	98.6%	98.6%	100.0%	
パークアクセス台東根岸	1,283.13	1,283.13	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	
パークアクセス駒込	1,979.51	1,979.51	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	
パークアクセス板橋本町式番館	3,661.58	3,521.25	96.2%	96.7%	96.7%	96.7%	96.8%	96.7%	
芝浦アイランドエタワー	17,646.33	17,071.30	96.7%	96.8%	96.6%	97.2%	96.9%	96.7%	
パークキューブ東品川	10,636.67	10,636.67	100.0%	98.9%	99.5%	99.5%	99.5%	100.0%	
パークキューブ笹塚	2,416.00	2,355.76	97.5%	98.3%	98.3%	98.3%	99.2%	96.4%	
パークアクセス東十条	2,893.54	2,829.19	97.8%	97.5%	96.6%	94.2%	93.3%	95.0%	
パークキューブ平和台	2,656.00	2,656.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%	94.1%	

物件名称	平成29年				平成28年				
	2月末			1月末	12月末	11月末	10月末	9月末	
	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	
パークキューブ目黒タワー	12,367.62	11,936.49	96.5%	96.8%	95.5%	97.5%	97.8%	94.1%	
パークキューブ日本橋水天宮	4,235.33	4,235.33	100.0%	96.8%	98.3%	98.3%	98.1%	97.6%	
パークキューブ銀座イースト	3,358.63	3,315.72	98.7%	100.0%	98.8%	92.4%	91.2%	96.4%	
パークキューブ茅場町	1,695.06	1,637.03	96.6%	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	
パークキューブ本所吾妻橋	2,241.63	2,241.63	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクシス清澄白河	1,159.84	1,159.84	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
パークアクシス浅草橋二丁目	1,569.00	1,569.00	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	
パークアクシス西巢鴨	2,326.32	2,265.00	97.4%	94.9%	96.1%	96.1%	97.6%	98.7%	
パークアクシス上野	1,992.29	1,941.64	97.5%	96.2%	98.7%	98.7%	93.3%	94.6%	
パークアクシス秋葉原E a s t	1,890.20	1,864.17	98.6%	97.2%	95.8%	95.9%	97.2%	98.6%	
パークアクシス茅場町	2,355.07	2,246.75	95.4%	100.0%	98.3%	100.0%	94.5%	96.2%	
パークアクシス 錦糸町・親水公園	2,085.62	2,085.62	100.0%	95.0%	93.1%	96.3%	96.3%	96.3%	
パークキューブ春日安藤坂	3,581.09	3,581.09	100.0%	98.8%	96.6%	95.6%	95.4%	97.9%	
パークキューブ亀戸	4,442.09	4,342.81	97.8%	97.2%	97.7%	96.2%	97.9%	97.8%	
パークアクシス 新御徒町E a s t	1,847.01	1,795.33	97.2%	91.1%	95.2%	90.1%	90.1%	97.3%	
パークアクシス日本橋本町	1,808.12	1,705.56	94.3%	96.0%	98.3%	97.4%	94.0%	95.2%	
パークキューブ西ヶ原ステージ	19,693.35	19,166.20	97.3%	97.2%	96.1%	96.5%	97.1%	95.9%	
パークキューブ愛宕山タワー	8,389.91	8,177.00	97.5%	96.8%	97.2%	97.1%	94.2%	97.1%	
パークアクシス芝浦	1,273.60	1,236.48	97.1%	100.0%	98.0%	98.0%	93.8%	98.0%	
パークアクシス浅草・蔵前	1,456.35	1,456.35	100.0%	97.1%	97.1%	97.1%	100.0%	98.3%	
パークアクシス 蒲田ステーションゲート	4,582.72	4,441.83	96.9%	96.9%	96.2%	96.3%	95.9%	96.4%	
パークアクシス 錦糸町レジデンス	1,793.33	1,690.95	94.3%	92.0%	97.1%	97.1%	98.6%	97.1%	
パークアクシス押上・隅田公園	1,610.49	1,610.49	100.0%	100.0%	97.1%	97.1%	97.1%	98.4%	
パークアクシス馬込レジデンス	1,621.94	1,595.94	98.4%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	100.0%	
パークアクシス東上野	1,460.10	1,408.94	96.5%	98.2%	93.5%	93.5%	93.5%	97.0%	
東京23区小計	367,768.27	358,426.43	97.5%	96.9%	96.5%	96.8%	96.5%	96.6%	
パークキューブ京王八王子II	3,082.32	3,015.30	97.8%	96.0%	97.8%	97.8%	100.0%	100.0%	
パークアクシス西船橋	2,074.35	2,046.30	98.6%	97.2%	98.7%	98.7%	98.5%	98.7%	
パークアクシス横浜井土ヶ谷	2,706.59	2,682.68	99.1%	97.3%	96.4%	96.4%	95.4%	93.5%	
パークアクシス千葉新町	3,318.15	3,079.20	92.8%	94.9%	95.8%	98.4%	99.1%	99.1%	
パークアクシス千葉	2,270.32	2,171.01	95.6%	93.4%	92.3%	95.7%	94.6%	97.8%	
パークキューブ北松戸	2,358.66	2,198.66	93.2%	92.4%	96.6%	97.5%	96.6%	98.3%	
パークキューブ武蔵小杉	3,057.36	2,947.00	96.4%	97.1%	97.8%	97.8%	97.8%	95.5%	
パークアクシス横浜反町公園	1,682.46	1,650.19	98.1%	98.0%	96.6%	98.6%	98.5%	98.6%	
パークアクシス横浜山下町	2,325.92	2,195.77	94.4%	95.6%	95.4%	96.7%	95.7%	94.6%	
その他東京圏小計 (注4)	22,876.13	21,986.11	96.1%	95.7%	96.4%	97.5%	97.5%	97.3%	
パークアクシス名駅南	5,565.13	5,491.81	98.7%	98.1%	96.1%	96.8%	98.3%	92.1%	
パークアクシス丸の内	3,821.75	3,821.75	100.0%	98.5%	100.0%	98.7%	97.8%	93.0%	
パークアクシス六本松	3,473.67	3,473.67	100.0%	98.9%	97.5%	97.6%	97.4%	96.4%	
パークアクシス博多駅南	4,668.29	4,668.29	100.0%	99.3%	99.5%	97.2%	97.8%	98.1%	
パークアクシス中呉服町	2,707.88	2,635.33	97.3%	94.6%	96.4%	97.3%	97.3%	95.5%	
パークアクシス白壁	4,735.89	4,602.56	97.2%	93.7%	95.8%	96.8%	95.7%	90.6%	
パークアクシス仙台	8,843.17	8,665.49	98.0%	98.9%	99.6%	98.8%	98.7%	98.9%	
パークアクシス博多美野島	3,461.85	3,461.85	100.0%	98.1%	99.1%	99.1%	96.2%	98.1%	
パークアクシス高宮東	2,289.21	2,247.59	98.2%	94.4%	94.4%	93.4%	97.1%	98.2%	
パークアクシス札幌植物園前	7,845.01	7,532.27	96.0%	94.5%	92.6%	91.9%	93.3%	96.7%	
パークアクシス新さっぽろ	3,729.05	3,685.13	98.8%	97.6%	98.8%	97.6%	98.8%	96.4%	
パークアクシス江坂広芝町	4,309.24	4,149.36	96.3%	96.3%	94.7%	94.0%	93.0%	90.6%	
パークアクシスうつぼ公園	4,952.45	4,505.39	91.0%	91.0%	90.3%	90.3%	90.3%	89.6%	
パークキューブ北浜	4,683.33	4,626.45	98.8%	94.3%	89.4%	88.7%	89.2%	92.3%	
地方主要都市小計 (注5)	65,085.92	63,566.94	97.7%	96.4%	95.9%	95.5%	95.7%	94.8%	
賃貸住宅合計	455,730.32	443,979.48	97.4%	96.8%	96.4%	96.7%	96.4%	96.4%	

物件名称	平成29年				平成28年			
	2月末			1月末	12月末	11月末	10月末	9月末
	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (注3)	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率	稼働率
ドーミー芦屋	2,826.00	2,826.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
河合塾京都学伸寮	2,785.40	2,785.40	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
駿台堀川寮	2,043.32	2,043.32	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ドーミー洛北	1,035.00	1,035.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
立教大学国際交流寮 RUID志木	2,293.20	2,293.20	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ドーミー中板橋	1,911.00	1,911.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
フィロソフィア西台	2,184.00	2,184.00	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ドーミー武蔵小杉	1,996.47	1,996.47	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
アルティス仙台花京院	1,564.40	1,564.40	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
アルティス仙台木町通	4,063.47	4,063.47	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
メディカルホームグランダ 三軒茶屋(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-
ドーミー西荻窪	1,181.91	1,181.91	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ホスピタリティ施設合計	23,884.17	23,884.17	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体	479,614.49	467,863.65	97.5%	96.9%	96.6%	96.8%	96.6%	96.5%

(注1) 「賃貸可能面積」は、各運用資産について賃貸が可能な建物(店舗等がある場合は店舗等を含みます。)の面積の合計を記載しています。なお、芝浦アイランドエアタワーについては、同物件の全体の賃貸可能面積(56,923.63㎡)に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。

(注2) 「賃貸住宅」における「賃貸面積」は、マスターリース会社又は信託銀行とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積の合計を記載しています。「ホスピタリティ施設」における「賃貸面積」は、本投資法人とオペレータの間で賃貸借契約が締結されている面積を記載しています。なお、芝浦アイランドエアタワーについては、同物件の全体の賃貸面積に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。

(注3) 「稼働率」は、賃貸可能面積に対する賃貸面積の比率であり、小数第2位を四捨五入しています。

(注4) 「その他東京圏」は、東京都(東京23区を除く)、神奈川県、埼玉県、千葉県のみを指します。

(注5) 「地方主要都市」は、東京圏以外の全国の主要都市及びそれらの周辺部を指します。

(へ) 主要な運用資産の概要

物件名	大川端賃貸棟	
テナント総数	2社	
総賃貸収入（注1）	1,021,364千円	
総賃貸面積（注2）	40,769.62㎡	
総賃貸可能面積（注3）	43,812.41㎡	
最近5年間の稼働率の推移	時点	稼働率（注4）
	平成24年8月31日時点	92.4%
	平成25年2月28日時点	93.3%
	平成25年8月31日時点	92.7%
	平成26年2月28日時点	95.0%
	平成26年8月31日時点	93.7%
	平成27年2月28日時点	94.8%
	平成27年8月31日時点	93.1%
	平成28年2月29日時点	94.2%
	平成28年8月31日時点	95.0%
	平成29年2月28日時点	93.1%

(注1) 「総賃貸収入」は、平成28年9月1日から平成29年2月末日までの期間に属する賃貸事業収入を千円未満切捨てで記載しています。

(注2) 「総賃貸面積」は、平成29年2月末日現在のマスターリース会社とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積の合計を記載しています。

(注3) 「総賃貸可能面積」は、賃貸が可能な建物の面積の合計を記載しています。

(注4) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の比率であり、小数第2位を四捨五入しています。

## (ト) 主要なテナントの概要

本投資法人の運用資産に関し、当期末（平成29年2月28日）時点において賃貸面積が総賃貸面積の10%以上を占めるテナントに対する賃貸の状況は、以下のとおりです。

テナント名称・業種 (注1)	物件名称	期末賃貸面積 (㎡) (注2)	当期中 の運用日数 (日)	年間賃料 (千円) (注3)	契約満了日 (注4)	特記事項
三井不動産レジデンシャル リース株式会社・不動産業	大川端賃貸棟 (注5)	40,769.62	181	2,034,031	平成29年5月31日	なし
	パークアクセス学芸大学	2,352.39	181	110,359	平成29年11月30日	なし
	パークアクセス渋谷神南	2,707.22	181	162,273	平成29年11月30日	なし
	パークアクセス青山骨董通り	1,450.52	181	92,532	平成29年11月30日	なし
	パークアクセス神楽坂ステージ	1,864.00	181	87,724	平成30年3月31日	なし
	パークアクセス白金台	4,546.72	181	282,107	平成30年4月30日	なし
	パークアクセス文京ステージ	6,002.23	181	275,751	平成30年4月30日	なし
	パークアクセス月島	1,333.97	181	61,691	平成30年4月30日	なし
	パークアクセス大塚	2,606.37	181	101,424	平成30年4月30日	なし
	パークアクセス南麻布	3,823.44	181	200,111	平成29年8月31日	なし
	パークアクセス日本橋ステージ	9,864.19	181	455,908	平成29年8月31日	なし
	パークアクセス浜松町	2,344.69	181	120,617	平成29年8月31日	なし
	パークアクセス本郷の杜	3,275.02	181	178,814	平成29年8月31日	なし
	パークアクセス溜池山王	2,628.09	181	158,910	平成29年8月31日	なし
	パークアクセス六本木檜町公園	2,054.46	181	110,759	平成29年8月31日	なし
	パークアクセス御茶ノ水ステージ	11,906.71	181	607,387	平成29年8月31日	なし
	パークアクセス御徒町	1,621.73	181	67,342	平成29年8月31日	なし
	パークキューブ本郷	2,160.12	181	111,284	平成29年8月31日	なし
	パークキューブ神田	3,124.99	181	153,623	平成29年8月31日	なし
	パークキューブ市ヶ谷	2,258.37	181	119,928	平成29年5月31日	なし
	パークキューブ浅草田原町	3,962.68	181	160,472	平成29年8月31日	なし
	パークキューブ上野	3,010.81	181	137,183	平成29年8月31日	なし
	パークキューブ池袋要町	1,886.82	181	82,962	平成30年3月31日	なし
	パークアクセス目黒本町	1,851.96	181	90,243	平成30年4月30日	なし
	パークアクセス新板橋	4,395.99	181	180,156	平成30年4月30日	なし
	パークアクセス秋葉原	1,346.07	181	63,816	平成29年9月30日	なし
	パークアクセス東陽町	5,373.65	181	226,963	平成29年9月30日	なし
	パークアクセス滝野川	2,924.75	181	111,447	平成29年9月30日	なし
	パークアクセス浅草橋	3,400.78	181	171,586	平成29年9月30日	なし
	パークアクセス日本橋浜町	6,999.83	181	300,327	平成30年3月31日	なし
	パークキューブ代々木富ヶ谷	1,887.47	181	101,102	平成30年3月31日	なし
	パークアクセス門前仲町	1,783.96	181	92,753	平成30年3月31日	なし
	パークキューブ板橋本町	5,252.29	181	218,572	平成30年3月31日	なし
	パークキューブ学芸大学	920.17	181	45,131	平成30年3月31日	なし
	パークキューブ大井町	1,460.46	181	85,093	平成29年5月31日	なし
	パークアクセス西ヶ原	1,409.99	181	64,669	平成29年11月30日	なし
	パークアクセス錦糸町	2,262.57	181	106,788	平成29年11月30日	なし
	パークアクセス辰巳ステージ	16,347.40	181	591,654	平成29年11月30日	なし
	パークアクセス亀戸	3,882.76	181	167,074	平成29年11月30日	なし
	パークアクセス方南町	1,188.39	181	52,070	平成29年11月30日	なし
	パークアクセス板橋	2,492.96	181	107,547	平成29年11月30日	なし
	パークアクセス押上	2,121.29	181	91,299	平成29年11月30日	なし
	パークアクセス高田馬場	1,395.09	181	68,507	平成29年11月30日	なし
	パークアクセス豊洲	24,828.29	181	1,083,220	平成29年11月30日	なし
	パークアクセス八丁堀	2,365.58	181	124,341	平成30年1月31日	なし
	パークアクセス板橋本町	1,979.22	181	74,577	平成30年1月31日	なし
	パークアクセス住吉	1,746.44	181	77,792	平成30年1月31日	なし
	パークキューブ四谷三丁目	3,599.82	181	194,866	平成30年3月31日	なし
	パークキューブ八丁堀	4,892.81	181	276,742	平成29年5月31日	なし
	パークアクセス蒲田壺番館	1,721.28	181	75,326	平成30年2月28日	なし
パークアクセス台東根岸	1,283.13	181	54,215	平成30年2月28日	なし	
パークアクセス駒込	1,979.51	181	98,351	平成30年2月28日	なし	
パークアクセス板橋本町貳番館	3,521.25	181	140,543	平成30年2月28日	なし	
芝浦アイランドエアタワー	16,633.22	181	831,083	平成29年12月31日	なし	
パークキューブ東品川	10,636.67	181	429,108	平成29年7月31日	なし	
パークキューブ笹塚	2,355.76	181	136,077	平成29年9月30日	なし	
パークアクセス東十条	2,829.19	181	116,819	平成30年1月31日	なし	

テナント名称・業種 (注1)	物件名称	期末賃貸面積 (㎡) (注2)	当期中 の運用日数 (日)	年間賃料 (千円) (注3)	契約満了日 (注4)	特記事項
三井不動産レジデンシャル リース株式会社・不動産業	パークキューブ平和台	2,656.00	181	89,943	平成29年10月31日	なし
	パークキューブ目黒タワー	11,936.49	181	646,560	平成29年12月31日	なし
	パークキューブ日本橋水天宮	4,235.33	181	181,058	平成30年2月28日	なし
	パークキューブ銀座イースト	3,315.72	181	144,405	平成30年2月28日	なし
	パークキューブ茅場町	1,637.03	181	74,544	平成30年2月28日	なし
	パークキューブ本所吾妻橋	2,241.63	181	85,387	平成30年2月28日	なし
	パークアクセス清澄白河	1,159.84	181	49,639	平成30年2月28日	なし
	パークアクセス浅草橋二丁目	1,569.00	181	75,766	平成30年2月28日	なし
	パークアクセス西巢鴨	2,265.00	181	97,460	平成30年2月28日	なし
	パークアクセス上野	1,941.64	181	94,298	平成30年2月28日	なし
	パークアクセス秋葉原E a s t	1,864.17	181	91,256	平成30年2月28日	なし
	パークアクセス茅場町	2,246.75	181	120,394	平成30年2月28日	なし
	パークアクセス錦糸町・親水公園	2,085.62	181	91,916	平成30年3月31日	なし
	パークキューブ春日安藤坂	3,581.09	181	169,111	平成29年6月30日	なし
	パークキューブ亀戸	4,342.81	181	190,523	平成29年7月31日	なし
	パークアクセス新御徒町E a s t	1,795.33	181	81,091	平成29年9月30日	なし
	パークアクセス日本橋本町	1,705.56	181	92,927	平成29年9月30日	なし
	パークキューブ西ヶ原ステージ	19,166.20	181	803,110	平成30年3月31日	なし
	パークキューブ愛宕山タワー	8,177.00	181	466,113	平成30年3月31日	なし
	パークアクセス芝浦	1,236.48	181	69,929	平成30年3月31日	なし
	パークアクセス浅草・蔵前	1,456.35	181	70,847	平成30年3月31日	なし
	パークアクセス 蒲田ステーションゲート	4,441.83	181	239,619	平成30年4月30日	なし
	パークアクセス錦糸町レジデンス	1,690.95	181	77,674	平成30年4月30日	なし
	パークアクセス押上・隅田公園	1,610.49	181	72,721	平成30年4月30日	なし
	パークアクセス馬込レジデンス	1,595.94	181	81,298	平成30年4月30日	なし
	パークアクセス東上野	1,408.94	181	70,082	平成30年4月30日	なし
	パークキューブ京王八王子II	3,015.30	181	88,815	平成29年8月31日	なし
	パークアクセス西船橋	2,046.30	181	67,568	平成30年3月31日	なし
	パークアクセス横浜井土ヶ谷	2,682.68	181	107,380	平成30年2月28日	なし
	パークアクセス千葉新町	3,079.20	181	142,562	平成30年2月28日	なし
	パークアクセス千葉	2,171.01	181	79,500	平成30年2月28日	なし
	パークキューブ北松戸	2,198.66	181	95,026	平成29年9月30日	なし
	パークキューブ武蔵小杉	2,947.00	181	160,550	平成29年9月30日	なし
	パークアクセス横浜反町公園	1,650.19	181	79,261	平成30年2月28日	なし
	パークアクセス横浜山下町	2,195.77	181	104,008	平成29年9月30日	なし
	パークアクセス名駅南	5,491.81	181	168,024	平成29年8月31日	なし
	パークアクセス丸の内	3,821.75	181	123,049	平成29年9月30日	なし
	パークアクセス六本松	3,473.67	181	96,146	平成29年9月30日	なし
	パークアクセス博多駅南	4,668.29	181	125,024	平成29年9月30日	なし
	パークアクセス中呉服町	2,635.33	181	72,267	平成29年11月30日	なし
	パークアクセス白壁	4,602.56	181	130,247	平成29年11月30日	なし
	パークアクセス仙台	8,665.49	181	237,612	平成29年11月30日	なし
	パークアクセス博多美野島	3,461.85	181	90,335	平成29年11月30日	なし
	パークアクセス高宮東	2,247.59	181	56,660	平成29年11月30日	なし
	パークアクセス札幌植物園前	7,532.27	181	163,355	平成29年11月30日	なし
	パークアクセス新さっぽろ	3,685.13	181	81,363	平成30年2月28日	なし
	パークアクセス江坂広芝町	4,149.36	181	175,076	平成30年2月28日	なし
パークアクセスうつぼ公園	4,505.39	181	180,265	平成30年2月28日	なし	
パークキューブ北浜	4,626.45	181	134,931	平成29年7月31日	なし	
合計		443,541.40		19,609,799		

(注1) 「テナント名称・業種」は、各運用資産についてマスターリース契約を締結しているマスターリース会社を記載しています。

(注2) 「期末賃貸面積」は、マスターリース会社とテナントとの間で当期末において賃貸借契約が締結されている面積の合計を記載しています。なお、芝浦アイランドエアタワーについては、同物件の全体の賃貸面積に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。

(注3) 「年間賃料」は、マスターリース会社との間の契約に基づき本投資法人が当期中に受け取った各運用資産の賃貸事業収入（賃料・共益費・施設利用料の合計）を「当期中の運用日数」で除して365を乗じることにより算出し、千円未満を切捨てにより記載しています。

(注4) 各運用資産の契約更改の方法は、賃貸期間満了日の3ヶ月前までに賃貸人・借借人いずれからも書面による通知がなかった場合には、同一条件にて期間満了の日の翌日から更に1年間更新されるものとし、その後も同様となります。但し、パークアクセス学芸大学、パークアクセス渋谷神南及びパークアクセス青山骨董通りについては、賃貸人からの書面による通知は6ヶ月前までになされる必要があります。

(注5) 大川端賃貸棟のうち大川端駐車場に係るマスターリース契約の契約満了日は、平成30年3月31日となっています。

(注6) 芝浦アイランドエアタワー以外の物件については、本投資法人及び信託受託者は、物件毎に、マスターリース会社が当該物件の各テナントから収受した敷金等の合計額と同額を、マスターリース会社から収受しており、芝浦アイランドエアタワーについては、マスターリース会社が留保しています。

## (チ) 個別資産の収益状況

当期における個別資産の収益状況は以下のとおりです。

金額は、千円未満を切捨てにより記載しています。なお、賃貸NOIは、個別物件毎の不動産賃貸事業損益(A-B)に減価償却費を加えた数値を記載しています。

		大川端賃貸棟	パークアクシス 学芸大学	パークアクシス 渋谷神南	パークアクシス 青山骨董通り
運用日数(日)		181	181	181	181
	賃貸事業収入	1,021,364	54,726	80,469	45,885
	その他賃貸事業収入	33,777	2,775	2,260	1,943
不動産賃貸事業収益合計 A		1,055,142	57,502	82,730	47,828
	公租公課	83,482	3,134	4,130	2,265
	諸経費	262,976	10,960	14,857	7,031
	(うち物件管理委託費)	155,112	5,858	8,109	4,847
	(うち修繕費)	68,261	2,922	4,015	812
	(うち信託報酬)	1,851	442	—	—
	(うち水道光熱費)	14,516	663	756	500
	(うち保険料)	1,903	65	82	48
	(うちテナント募集関係費)	15,563	482	1,667	492
	(うちその他賃貸事業費用)	5,766	524	226	330
	減価償却費	183,503	11,237	14,535	7,886
不動産賃貸事業費用合計 B		529,962	25,332	33,523	17,184
不動産賃貸事業損益 A-B		525,179	32,169	49,206	30,644
賃貸NOI		708,683	43,407	63,741	38,531

		パークアクシス 神楽坂ステージ	パークアクシス 白金台	パークアクシス 文京ステージ	パークアクシス 月島
運用日数(日)		181	181	181	181
	賃貸事業収入	43,501	139,894	136,742	30,592
	その他賃貸事業収入	1,754	7,078	5,391	1,385
不動産賃貸事業収益合計 A		45,256	146,972	142,133	31,978
	公租公課	2,268	6,589	5,803	1,577
	諸経費	10,672	27,282	21,514	5,353
	(うち物件管理委託費)	4,478	13,328	14,125	3,656
	(うち修繕費)	3,742	9,080	4,399	1,072
	(うち信託報酬)	—	—	—	—
	(うち水道光熱費)	407	968	783	256
	(うち保険料)	48	129	133	33
	(うちテナント募集関係費)	1,541	3,527	1,940	325
	(うちその他賃貸事業費用)	454	247	132	9
	減価償却費	7,936	20,198	21,557	5,525
不動産賃貸事業費用合計 B		20,876	54,070	48,875	12,456
不動産賃貸事業損益 A-B		24,379	92,902	93,257	19,521
賃貸NOI		32,316	113,100	114,815	25,047



	パークアクセス 大塚	パークアクセス 南麻布	パークアクセス 渋谷	パークアクセス 日本橋ステージ
運用日数（日）	181	181	116	181
賃貸事業収入	50,295	99,233	19,888	226,080
その他賃貸事業収入	1,848	3,768	430	13,213
不動産賃貸事業収益合計 A	52,144	103,002	20,319	239,294
公租公課	2,620	4,922	1,471	11,096
諸経費	9,648	19,533	3,890	39,230
（うち物件管理委託費）	5,235	10,250	2,556	25,590
（うち修繕費）	2,489	6,577	67	6,711
（うち信託報酬）	—	441	866	442
（うち水道光熱費）	429	461	194	1,141
（うち保険料）	58	101	23	251
（うちテナント募集関係費）	1,142	1,173	30	3,467
（うちその他賃貸事業費用）	293	526	153	1,624
減価償却費	9,399	15,604	3,079	43,253
不動産賃貸事業費用合計 B	21,668	40,060	8,441	93,580
不動産賃貸事業損益 A－B	30,475	62,941	11,877	145,713
賃貸NO I	39,875	78,546	14,957	188,967

	パークアクセス 浜松町	パークアクセス 本郷の杜	パークアクセス 溜池山王	パークアクセス 六本木檜町公園
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	59,812	88,672	78,801	54,924
その他賃貸事業収入	2,044	2,521	3,112	3,556
不動産賃貸事業収益合計 A	61,857	91,193	81,914	58,480
公租公課	2,854	4,032	3,994	3,788
諸経費	13,623	12,829	17,914	10,873
（うち物件管理委託費）	6,133	9,162	8,371	5,728
（うち修繕費）	4,700	2,000	7,177	2,913
（うち信託報酬）	442	—	—	—
（うち水道光熱費）	531	573	658	427
（うち保険料）	53	95	80	56
（うちテナント募集関係費）	1,175	909	1,319	1,694
（うちその他賃貸事業費用）	586	88	307	52
減価償却費	9,504	15,972	14,290	9,125
不動産賃貸事業費用合計 B	25,983	32,834	36,199	23,787
不動産賃貸事業損益 A－B	35,874	58,359	45,714	34,693
賃貸NO I	45,379	74,331	60,005	43,818

	パークアクシス 御茶ノ水ステージ	パークアクシス 御徒町	パークキューブ 本郷	パークキューブ 神田
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	301,197	33,394	55,185	76,180
その他賃貸事業収入	13,339	1,417	1,814	3,887
不動産賃貸事業収益合計 A	314,537	34,811	56,999	80,068
公租公課	14,564	1,768	2,388	3,643
諸経費	54,051	6,450	9,528	14,383
（うち物件管理委託費）	33,700	3,604	5,206	8,065
（うち修繕費）	13,060	1,653	2,064	3,534
（うち信託報酬）	—	—	442	442
（うち水道光熱費）	1,667	360	532	564
（うち保険料）	298	41	47	69
（うちテナント募集関係費）	4,985	573	1,139	1,660
（うちその他賃貸事業費用）	338	217	94	46
減価償却費	46,599	6,811	6,449	10,844
不動産賃貸事業費用合計 B	115,215	15,030	18,366	28,870
不動産賃貸事業損益 A－B	199,321	19,781	38,633	51,197
賃貸NO I	245,921	26,593	45,082	62,041

	パークキューブ 市ヶ谷	パークキューブ 浅草田原町	パークキューブ 上野	パークキューブ 池袋要町
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	59,471	79,576	68,028	41,140
その他賃貸事業収入	1,640	4,191	2,924	2,285
不動産賃貸事業収益合計 A	61,111	83,768	70,952	43,425
公租公課	2,598	4,359	3,150	1,935
諸経費	9,522	15,698	14,193	7,752
（うち物件管理委託費）	5,685	7,360	7,101	4,252
（うち修繕費）	1,548	5,432	4,697	1,787
（うち信託報酬）	442	442	442	—
（うち水道光熱費）	734	852	681	400
（うち保険料）	49	84	64	41
（うちテナント募集関係費）	853	1,344	1,023	1,035
（うちその他賃貸事業費用）	209	181	181	235
減価償却費	6,616	13,244	9,569	6,906
不動産賃貸事業費用合計 B	18,737	33,301	26,913	16,595
不動産賃貸事業損益 A－B	42,374	50,467	44,038	26,830
賃貸NO I	48,990	63,711	53,608	33,737

	パークアクセス 目黒本町	パークアクセス 新板橋	パークアクセス 秋葉原	パークアクセス 東陽町
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	44,750	89,338	31,645	112,548
その他賃貸事業収入	3,003	2,162	1,441	4,151
不動産賃貸事業収益合計 A	47,754	91,501	33,087	116,700
公租公課	2,370	5,354	1,440	5,730
諸経費	7,804	16,250	5,312	19,786
（うち物件管理委託費）	4,725	10,168	3,429	11,157
（うち修繕費）	1,756	3,312	1,024	5,207
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	408	1,210	318	976
（うち保険料）	48	116	34	131
（うちテナント募集関係費）	678	1,326	463	1,970
（うちその他賃貸事業費用）	187	115	41	342
減価償却費	8,737	23,245	6,231	26,518
不動産賃貸事業費用合計 B	18,912	44,850	12,983	52,035
不動産賃貸事業損益 A－B	28,841	46,650	20,104	64,664
賃貸NO I	37,579	69,896	26,335	91,183

	パークアクセス 滝野川	パークアクセス 浅草橋	パークアクセス 日本橋浜町	パークキューブ 代々木富ヶ谷
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	55,265	85,088	148,929	50,135
その他賃貸事業収入	1,683	2,015	10,218	1,443
不動産賃貸事業収益合計 A	56,948	87,104	159,147	51,579
公租公課	3,211	4,434	7,494	2,601
諸経費	8,659	12,511	24,063	9,645
（うち物件管理委託費）	5,372	9,514	14,576	5,574
（うち修繕費）	1,963	1,807	5,710	1,892
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	462	534	1,338	390
（うち保険料）	60	85	169	52
（うちテナント募集関係費）	700	428	2,108	1,006
（うちその他賃貸事業費用）	100	142	159	727
減価償却費	10,587	15,659	30,046	11,803
不動産賃貸事業費用合計 B	22,458	32,606	61,604	24,050
不動産賃貸事業損益 A－B	34,489	54,497	97,543	27,528
賃貸NO I	45,077	70,157	127,589	39,332

	パークアクシス 門前仲町	パークキューブ 板橋本町	パークキューブ 学芸大学	パークキューブ 大井町
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	45,995	108,387	22,380	42,197
その他賃貸事業収入	1,979	3,691	751	2,242
不動産賃貸事業収益合計 A	47,975	112,079	23,131	44,439
公租公課	2,300	6,334	1,426	1,836
諸経費	10,253	17,708	4,712	6,897
（うち物件管理委託費）	5,101	11,013	3,091	4,517
（うち修繕費）	3,011	3,483	891	1,702
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	593	1,133	264	322
（うち保険料）	45	134	24	40
（うちテナント募集関係費）	1,111	1,462	398	244
（うちその他賃貸事業費用）	390	479	42	68
減価償却費	9,869	24,450	4,651	7,349
不動産賃貸事業費用合計 B	22,424	48,493	10,790	16,083
不動産賃貸事業損益 A－B	25,551	63,585	12,341	28,356
賃貸NO I	35,421	88,036	16,993	35,706

	パークアクシス 西ヶ原	パークアクシス 錦糸町	パークアクシス 辰巳ステージ	パークアクシス 亀戸
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	32,069	52,955	293,395	82,850
その他賃貸事業収入	1,315	2,047	11,166	3,776
不動産賃貸事業収益合計 A	33,385	55,002	304,562	86,627
公租公課	2,032	2,366	18,139	4,300
諸経費	6,665	9,680	49,037	16,445
（うち物件管理委託費）	3,564	5,684	29,026	9,018
（うち修繕費）	1,561	1,974	11,269	4,819
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	708	502	2,691	892
（うち保険料）	38	61	365	106
（うちテナント募集関係費）	737	1,188	5,438	1,338
（うちその他賃貸事業費用）	55	267	245	269
減価償却費	6,307	8,578	52,713	17,140
不動産賃貸事業費用合計 B	15,005	20,624	119,890	37,886
不動産賃貸事業損益 A－B	18,379	34,377	184,672	48,740
賃貸NO I	24,686	42,956	237,386	65,881

	パークアクシス 方南町	パークアクシス 板橋	パークアクシス 押上	パークアクシス 高田馬場
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	25,821	53,331	45,274	33,972
その他賃貸事業収入	1,013	3,898	3,113	2,202
不動産賃貸事業収益合計 A	26,835	57,230	48,387	36,175
公租公課	1,400	3,272	2,477	1,836
諸経費	4,392	11,592	6,890	7,869
（うち物件管理委託費）	3,223	5,643	5,061	4,174
（うち修繕費）	730	4,397	729	2,337
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	349	477	465	522
（うち保険料）	32	74	57	43
（うちテナント募集関係費）	30	881	378	673
（うちその他賃貸事業費用）	27	118	197	117
減価償却費	5,802	11,200	9,033	6,275
不動産賃貸事業費用合計 B	11,595	26,065	18,401	15,981
不動産賃貸事業損益 A－B	15,239	31,164	29,986	20,194
賃貸NO I	21,042	42,365	39,019	26,469

	パークアクシス 豊洲	パークアクシス 八丁堀	パークアクシス 板橋本町	パークアクシス 住吉
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	537,158	61,659	36,982	38,576
その他賃貸事業収入	24,050	2,512	1,083	1,592
不動産賃貸事業収益合計 A	561,209	64,171	38,065	40,168
公租公課	27,808	3,323	2,507	2,397
諸経費	122,285	9,167	8,196	7,445
（うち物件管理委託費）	79,432	6,022	4,100	5,042
（うち修繕費）	22,770	1,770	2,784	1,162
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	10,474	452	392	358
（うち保険料）	676	72	55	48
（うちテナント募集関係費）	7,021	665	792	579
（うちその他賃貸事業費用）	1,909	184	71	252
減価償却費	124,703	11,571	9,813	8,923
不動産賃貸事業費用合計 B	274,797	24,062	20,517	18,766
不動産賃貸事業損益 A－B	286,411	40,109	17,548	21,402
賃貸NO I	411,115	51,680	27,361	30,325

	パークキューブ 四谷三丁目	パークキューブ 八丁堀	パークアクシス 蒲田壺番館	パークアクシス 台東根岸
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	96,632	137,233	37,353	26,884
その他賃貸事業収入	2,478	6,424	1,897	332
不動産賃貸事業収益合計 A	99,110	143,658	39,250	27,216
公租公課	5,307	6,647	2,080	1,567
諸経費	17,147	23,888	6,710	5,775
（うち物件管理委託費）	10,794	13,000	4,494	3,427
（うち修繕費）	3,254	5,630	1,338	1,486
（うち信託報酬）	450	—	—	—
（うち水道光熱費）	770	2,333	337	302
（うち保険料）	110	151	44	36
（うちテナント募集関係費）	1,708	2,395	294	299
（うちその他賃貸事業費用）	59	377	201	223
減価償却費	21,055	25,048	7,245	6,445
不動産賃貸事業費用合計 B	43,510	55,585	16,037	13,788
不動産賃貸事業損益 A－B	55,600	88,073	23,213	13,428
賃貸NO I	76,655	113,121	30,459	19,874

	パークアクシス 駒込	パークアクシス 板橋本町貳番館	芝浦アイランド エアタワー	パークキューブ 東品川
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	48,771	69,694	426,443	212,791
その他賃貸事業収入	947	1,995	25,841	6,193
不動産賃貸事業収益合計 A	49,719	71,690	452,285	218,984
公租公課	2,473	4,660	21,633	11,246
諸経費	6,768	14,162	162,251	28,867
（うち物件管理委託費）	5,107	8,717	65,319	22,888
（うち修繕費）	531	3,303	16,608	2,276
（うち信託報酬）	—	—	930	400
（うち水道光熱費）	583	672	12,008	1,188
（うち保険料）	55	94	761	271
（うちテナント募集関係費）	136	1,259	6,072	952
（うちその他賃貸事業費用）	355	115	60,550	889
減価償却費	10,224	20,151	97,757	50,567
不動産賃貸事業費用合計 B	19,466	38,973	281,642	90,680
不動産賃貸事業損益 A－B	30,252	32,716	170,643	128,303
賃貸NO I	40,477	52,867	268,400	178,870

	パークキューブ 笹塚	パークアクシス 東十条	パークキューブ 平和台	パークキューブ 目黒タワー
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	67,479	57,929	44,602	320,622
その他賃貸事業収入	2,035	1,784	799	9,429
不動産賃貸事業収益合計 A	69,514	59,713	45,401	330,052
公租公課	3,625	3,115	2,700	18,161
諸経費	11,382	10,132	7,279	64,805
（うち物件管理委託費）	8,025	5,805	5,070	37,887
（うち修繕費）	1,513	2,436	302	13,478
（うち信託報酬）	—	—	400	—
（うち水道光熱費）	763	525	474	3,284
（うち保険料）	75	67	62	346
（うちテナント募集関係費）	769	1,182	444	7,513
（うちその他賃貸事業費用）	234	114	524	2,294
減価償却費	12,207	11,162	11,858	62,603
不動産賃貸事業費用合計 B	27,216	24,410	21,838	145,569
不動産賃貸事業損益 A－B	42,298	35,302	23,562	184,482
賃貸NO I	54,505	46,465	35,421	247,085

	パークキューブ 日本橋水天宮	パークキューブ 銀座イースト	パークキューブ 茅場町	パークキューブ 本所吾妻橋
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	89,785	71,609	36,966	42,342
その他賃貸事業収入	4,189	2,907	1,640	1,739
不動産賃貸事業収益合計 A	93,975	74,516	38,606	44,082
公租公課	4,103	3,705	1,739	2,278
諸経費	15,852	14,152	5,632	5,316
（うち物件管理委託費）	7,774	6,810	3,301	3,454
（うち修繕費）	5,041	3,805	1,304	766
（うち信託報酬）	400	400	—	—
（うち水道光熱費）	689	532	330	670
（うち保険料）	107	87	33	46
（うちテナント募集関係費）	1,330	2,007	601	299
（うちその他賃貸事業費用）	509	508	60	79
減価償却費	16,323	14,589	4,476	7,045
不動産賃貸事業費用合計 B	36,279	32,447	11,848	14,640
不動産賃貸事業損益 A－B	57,695	42,069	26,757	29,442
賃貸NO I	74,018	56,658	31,234	36,487

	パークアクシス 清澄白河	パークアクシス 浅草橋二丁目	パークアクシス 西巢鴨	パークアクシス 上野
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	24,615	37,571	48,329	46,761
その他賃貸事業収入	452	1,201	1,541	1,180
不動産賃貸事業収益合計 A	25,067	38,773	49,870	47,942
公租公課	1,236	1,793	2,213	1,996
諸経費	4,124	5,360	6,655	8,999
（うち物件管理委託費）	2,623	3,582	4,430	5,056
（うち修繕費）	614	577	1,066	2,113
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	292	433	415	477
（うち保険料）	25	49	55	56
（うちテナント募集関係費）	418	387	593	892
（うちその他賃貸事業費用）	149	328	94	402
減価償却費	3,994	9,125	9,886	10,700
不動産賃貸事業費用合計 B	9,355	16,278	18,755	21,697
不動産賃貸事業損益 A－B	15,711	22,494	31,115	26,244
賃貸NO I	19,706	31,620	41,001	36,945

	パークアクシス 秋葉原E a s t	パークアクシス 茅場町	パークアクシス 錦糸町・親水公園	パークキューブ 春日安藤坂
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	45,253	59,702	45,580	83,860
その他賃貸事業収入	2,014	3,731	2,018	3,714
不動産賃貸事業収益合計 A	47,267	63,433	47,599	87,575
公租公課	2,048	2,799	2,019	4,497
諸経費	6,782	10,278	7,734	14,508
（うち物件管理委託費）	4,859	6,717	5,534	7,152
（うち修繕費）	658	1,494	1,122	3,166
（うち信託報酬）	—	—	—	400
（うち水道光熱費）	408	570	448	666
（うち保険料）	53	75	59	88
（うちテナント募集関係費）	629	1,061	381	1,935
（うちその他賃貸事業費用）	172	359	189	1,099
減価償却費	10,216	14,798	10,899	13,927
不動産賃貸事業費用合計 B	19,047	27,876	20,654	32,933
不動産賃貸事業損益 A－B	28,220	35,557	26,945	54,642
賃貸NO I	38,436	50,356	37,844	68,569



	パークキューブ 亀戸	パークアクシス 新御徒町E a s t	パークアクシス 日本橋本町	パークキューブ 西ヶ原ステージ
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	94,478	40,212	46,081	398,254
その他賃貸事業収入	2,570	1,221	1,438	16,991
不動産賃貸事業収益合計 A	97,049	41,434	47,520	415,246
公租公課	4,843	1,771	2,070	20,263
諸経費	15,889	6,993	6,896	260,333
（うち物件管理委託費）	9,298	4,101	3,736	39,230
（うち修繕費）	3,091	1,679	1,777	18,675
（うち信託報酬）	400	—	—	—
（うち水道光熱費）	691	388	425	1,886
（うち保険料）	101	43	45	582
（うちテナント募集関係費）	1,370	555	846	7,583
（うちその他賃貸事業費用）	936	224	65	192,375
減価償却費	16,717	7,512	8,321	56,412
不動産賃貸事業費用合計 B	37,450	16,277	17,288	337,009
不動産賃貸事業損益 A－B	59,598	25,157	30,232	78,236
賃貸NO I	76,316	32,669	38,553	134,648

	パークキューブ 愛宕山タワー	パークアクシス 芝浦	パークアクシス 浅草・蔵前	パークアクシス 蒲田ステーション ゲート
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	231,141	34,677	35,132	118,825
その他賃貸事業収入	10,060	1,116	556	5,793
不動産賃貸事業収益合計 A	241,202	35,793	35,688	124,618
公租公課	13,186	1,864	1,715	4,925
諸経費	48,955	5,999	4,748	17,606
（うち物件管理委託費）	30,724	4,234	3,269	10,841
（うち修繕費）	7,230	778	589	3,292
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	3,377	394	377	826
（うち保険料）	234	32	35	119
（うちテナント募集関係費）	6,669	512	423	1,977
（うちその他賃貸事業費用）	719	47	52	549
減価償却費	36,480	5,558	6,031	19,362
不動産賃貸事業費用合計 B	98,622	13,423	12,495	41,894
不動産賃貸事業損益 A－B	142,579	22,370	23,193	82,724
賃貸NO I	179,060	27,929	29,225	102,086

	パークアクシス 錦糸町レジデンス	パークアクシス 押上・隅田公園	パークアクシス 馬込レジデンス	パークアクシス 東上野
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	38,517	36,061	40,315	34,753
その他賃貸事業収入	1,092	526	1,249	525
不動産賃貸事業収益合計 A	39,610	36,588	41,564	35,279
公租公課	1,739	1,745	—	—
諸経費	6,464	5,052	4,055	5,287
（うち物件管理委託費）	4,339	3,195	3,326	3,113
（うち修繕費）	1,001	614	210	845
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	395	412	302	483
（うち保険料）	47	43	43	41
（うちテナント募集関係費）	627	311	25	687
（うちその他賃貸事業費用）	53	476	148	115
減価償却費	7,767	7,230	6,897	6,657
不動産賃貸事業費用合計 B	15,970	14,029	10,953	11,944
不動産賃貸事業損益 A－B	23,639	22,558	30,611	23,334
賃貸NO I	31,406	29,789	37,508	29,992

	パークキューブ 京王八王子Ⅱ	パークアクシス 西船橋	パークアクシス 横浜井土ヶ谷	パークアクシス 千葉新町
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	44,042	33,506	53,249	70,695
その他賃貸事業収入	1,554	1,224	2,063	2,983
不動産賃貸事業収益合計 A	45,597	34,731	55,312	73,679
公租公課	2,723	2,362	3,484	4,593
諸経費	7,601	6,709	9,759	13,363
（うち物件管理委託費）	4,421	4,003	6,033	8,829
（うち修繕費）	1,905	1,965	2,089	1,591
（うち信託報酬）	442	—	—	—
（うち水道光熱費）	462	311	521	2,241
（うち保険料）	59	47	79	100
（うちテナント募集関係費）	292	284	776	312
（うちその他賃貸事業費用）	17	96	258	288
減価償却費	9,474	9,093	14,852	20,305
不動産賃貸事業費用合計 B	19,799	18,164	28,095	38,261
不動産賃貸事業損益 A－B	25,798	16,566	27,216	35,417
賃貸NO I	35,272	25,660	42,068	55,723

	パークアクシス 千葉	パークキューブ 北松戸	パークキューブ 武蔵小杉	パークアクシス 横浜反町公園
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	39,423	47,122	79,615	39,304
その他賃貸事業収入	1,148	1,332	2,909	2,753
不動産賃貸事業収益合計 A	40,571	48,455	82,524	42,058
公租公課	2,684	2,426	3,862	2,114
諸経費	9,106	10,411	13,465	7,422
（うち物件管理委託費）	5,674	5,597	8,660	4,731
（うち修繕費）	1,748	3,608	2,229	1,308
（うち信託報酬）	—	—	400	—
（うち水道光熱費）	786	626	505	308
（うち保険料）	59	70	91	45
（うちテナント募集関係費）	367	421	1,414	696
（うちその他賃貸事業費用）	468	88	163	331
減価償却費	12,237	12,773	18,882	9,398
不動産賃貸事業費用合計 B	24,028	25,610	36,210	18,934
不動産賃貸事業損益 A－B	16,543	22,844	46,314	23,124
賃貸NO I	28,780	35,617	65,197	32,522

	パークアクシス 横浜山下町	パークアクシス 名駅南	パークアクシス 丸の内	パークアクシス 六本松
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	51,576	83,321	61,019	47,678
その他賃貸事業収入	2,488	2,498	1,090	563
不動産賃貸事業収益合計 A	54,064	85,819	62,110	48,241
公租公課	3,234	5,496	3,578	3,402
諸経費	8,706	16,782	11,586	10,066
（うち物件管理委託費）	5,238	9,305	7,152	6,068
（うち修繕費）	1,733	3,951	1,712	1,807
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	539	1,077	845	473
（うち保険料）	64	119	84	69
（うちテナント募集関係費）	1,026	1,511	968	491
（うちその他賃貸事業費用）	104	816	823	1,156
減価償却費	11,622	19,532	15,430	13,198
不動産賃貸事業費用合計 B	23,563	41,811	30,595	26,667
不動産賃貸事業損益 A－B	30,501	44,008	31,514	21,573
賃貸NO I	42,124	63,541	46,945	34,772

	パークアクセス 博多駅南	パークアクセス 中呉服町	パークアクセス 白壁	パークアクセス 仙台
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	61,998	35,836	64,588	117,829
その他賃貸事業収入	475	432	2,150	3,055
不動産賃貸事業収益合計 A	62,473	36,269	66,739	120,885
公租公課	4,298	2,821	4,954	7,664
諸経費	13,912	8,774	14,465	22,722
（うち物件管理委託費）	7,559	4,921	7,422	13,099
（うち修繕費）	3,327	2,131	2,767	5,083
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	681	898	823	1,291
（うち保険料）	86	55	99	163
（うちテナント募集関係費）	592	481	2,759	1,338
（うちその他賃貸事業費用）	1,665	285	593	1,746
減価償却費	15,787	8,842	14,196	24,153
不動産賃貸事業費用合計 B	33,998	20,438	33,615	54,539
不動産賃貸事業損益 A－B	28,475	15,831	33,123	66,345
賃貸NO I	44,263	24,673	47,320	90,499

	パークアクセス 博多美野島	パークアクセス 高宮東	パークアクセス 札幌植物園前	パークアクセス 新さっぽろ
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	44,796	28,097	81,006	40,347
その他賃貸事業収入	679	296	2,006	284
不動産賃貸事業収益合計 A	45,476	28,393	83,012	40,632
公租公課	3,925	2,552	8,210	3,920
諸経費	10,615	6,019	18,026	7,251
（うち物件管理委託費）	5,097	3,165	8,206	4,283
（うち修繕費）	2,464	1,152	4,946	997
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	732	681	2,681	1,494
（うち保険料）	80	54	140	72
（うちテナント募集関係費）	935	315	988	265
（うちその他賃貸事業費用）	1,306	651	1,063	136
減価償却費	12,325	9,912	21,045	13,100
不動産賃貸事業費用合計 B	26,866	18,484	47,282	24,271
不動産賃貸事業損益 A－B	18,609	9,909	35,730	16,360
賃貸NO I	30,934	19,822	56,776	29,460

	パークアクシス 江坂広芝町	パークアクシス うつぼ公園	パークキューブ 北浜	ドーマー芦屋
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	86,818	89,391	66,911	40,404
その他賃貸事業収入	5,699	3,200	871	—
不動産賃貸事業収益合計 A	92,518	92,592	67,783	40,404
公租公課	5,072	5,766	4,410	3,208
諸経費	16,098	15,452	16,023	164
（うち物件管理委託費）	10,381	10,008	6,990	—
（うち修繕費）	1,640	2,483	3,323	89
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	733	718	1,235	—
（うち保険料）	117	131	102	75
（うちテナント募集関係費）	3,031	1,652	3,931	—
（うちその他賃貸事業費用）	193	457	439	—
減価償却費	22,671	23,806	18,216	13,687
不動産賃貸事業費用合計 B	43,841	45,025	38,650	17,059
不動産賃貸事業損益 A－B	48,676	47,567	29,133	23,344
賃貸NO I	71,347	71,373	47,349	37,031

	河合塾京都学伸寮	駿台堀川寮	ドーマー洛北	立教大学国際交流寮 RUID志木
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	39,492	37,002	16,476	55,500
その他賃貸事業収入	—	—	—	—
不動産賃貸事業収益合計 A	39,492	37,002	16,476	55,500
公租公課	2,120	2,072	1,200	2,582
諸経費	67	57	184	61
（うち物件管理委託費）	—	—	—	—
（うち修繕費）	—	—	150	—
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	—	—	—	—
（うち保険料）	67	57	34	61
（うちテナント募集関係費）	—	—	—	—
（うちその他賃貸事業費用）	—	—	—	—
減価償却費	12,780	8,249	5,650	11,549
不動産賃貸事業費用合計 B	14,968	10,378	7,035	14,192
不動産賃貸事業損益 A－B	24,523	26,623	9,440	41,307
賃貸NO I	37,304	34,872	15,091	52,856

	ドリー中板橋	フィロソフィア 西台	ドリー武蔵小杉	アルティス 仙台北花京院
運用日数（日）	181	181	181	181
賃貸事業収入	38,244	45,000	43,284	22,845
その他賃貸事業収入	—	—	—	4
不動産賃貸事業収益合計 A	38,244	45,000	43,284	22,850
公租公課	2,716	2,977	2,746	1,804
諸経費	49	61	238	110
（うち物件管理委託費）	—	—	—	48
（うち修繕費）	—	—	182	26
（うち信託報酬）	—	—	—	—
（うち水道光熱費）	—	—	—	—
（うち保険料）	49	61	56	34
（うちテナント募集関係費）	—	—	—	—
（うちその他賃貸事業費用）	—	—	—	1
減価償却費	8,957	11,528	9,996	6,593
不動産賃貸事業費用合計 B	11,723	14,567	12,980	8,507
不動産賃貸事業損益 A－B	26,520	30,432	30,303	14,342
賃貸NO I	35,477	41,961	40,299	20,935

	アルティス 仙台北町通	メディカルホーム グランダ三軒茶屋 （底地）	ドリー西荻窪
運用日数（日）	181	181	181
賃貸事業収入	53,622	16,800	30,240
その他賃貸事業収入	3	—	—
不動産賃貸事業収益合計 A	53,625	16,800	30,240
公租公課	5,233	552	—
諸経費	2,904	—	399
（うち物件管理委託費）	70	—	—
（うち修繕費）	801	—	360
（うち信託報酬）	—	—	—
（うち水道光熱費）	—	—	—
（うち保険料）	87	—	39
（うちテナント募集関係費）	—	—	—
（うちその他賃貸事業費用）	1,944	—	—
減価償却費	14,259	—	4,409
不動産賃貸事業費用合計 B	22,398	552	4,808
不動産賃貸事業損益 A－B	31,227	16,248	25,431
賃貸NO I	45,487	16,248	29,840

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

平成29年2月期の直近6計算期間末日の本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移は次のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たり純資産額 (円)
平成26年8月31日 (第17期計算期間末)	292,317 (288,777)	129,296 (125,756)	280,214 (272,542)
平成27年2月28日 (第18期計算期間末)	290,463 (286,779)	129,441 (125,757)	280,526 (272,542)
平成27年8月31日 (第19期計算期間末)	295,644 (291,919)	139,398 (135,673)	287,703 (280,015)
平成28年2月29日 (第20期計算期間末)	293,684 (289,790)	139,567 (135,673)	288,051 (280,015)
平成28年8月31日 (第21期計算期間末)	295,463 (291,524)	139,612 (135,673)	288,145 (280,015)
平成29年2月28日 (第22期計算期間末)	293,446 (289,363)	139,812 (135,728)	288,557 (280,129)

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

なお、平成29年2月期の直近6計算期間における本投資口の取引所価格の推移は次のとおりです。

計算期間別最高・最低投資口価格	期別 決算年月	第17期 平成26年 8月	第18期 平成27年 2月	第19期 平成27年 8月	第20期 平成28年 2月	第21期 平成28年 8月	第22期 平成29年 2月
	最高 (円)	400,000	500,000	481,000	448,000	488,000	511,000
	最低 (円)	339,000	370,000	396,500	364,000	408,000	439,000

月別最高・最低投資口価格	月別	平成28年 3月	平成28年 4月	平成28年 5月	平成28年 6月	平成28年 7月	平成28年 8月
	最高 (円)	437,000	488,000	469,000	468,000	483,000	480,500
	最低 (円)	423,000	429,000	455,000	408,000	457,500	443,000

月別最高・最低投資口価格	月別	平成28年 9月	平成28年 10月	平成28年 11月	平成28年 12月	平成29年 1月	平成29年 2月
	最高 (円)	474,000	477,500	476,000	511,000	503,000	496,500
	最低 (円)	439,000	454,500	454,000	471,500	490,500	484,500

(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終値によります。

②【分配の推移】

平成29年2月期の直近6計算期間の本投資法人の分配総額、投資口1口当たりの分配金の額の推移は以下のとおりです。

	計算期間	分配総額（百万円）	1口当たり分配金（円）
第17期	平成26年3月1日～平成26年8月31日	3,540	7,672
第18期	平成26年9月1日～平成27年2月28日	3,683	7,984
第19期	平成27年3月1日～平成27年8月31日	3,725	7,688
第20期	平成27年9月1日～平成28年2月29日	3,893	8,036
第21期	平成28年3月1日～平成28年8月31日	3,939	8,130
第22期	平成28年9月1日～平成29年2月28日	4,083	8,428

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

平成29年2月期の直近6計算期間末日の本投資法人の自己資本利益率の推移は以下のとおりです。

	計算期間	自己資本利益率	年換算値
第17期	平成26年3月1日～平成26年8月31日	2.7%	5.4%
第18期	平成26年9月1日～平成27年2月28日	2.8%	5.7%
第19期	平成27年3月1日～平成27年8月31日	2.8%	5.5%
第20期	平成27年9月1日～平成28年2月29日	2.8%	5.6%
第21期	平成28年3月1日～平成28年8月31日	2.8%	5.6%
第22期	平成28年9月1日～平成29年2月28日	3.0%	6.0%

(注) 自己資本利益率は、以下の算式により計算しています。

$$\text{「自己資本利益率」} = \text{当期純利益} \div [ (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2 ] \times 100$$

$$\text{「年換算値」} = \text{当期純利益} \div [ (\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2 ] \div \text{運用日数} \times 365 \text{日} \times 100$$

第17期の計算期間は平成26年3月1日～平成26年8月31日であり、運用日数184日により年換算値を算出しています。

第18期の計算期間は平成26年9月1日～平成27年2月28日であり、運用日数181日により年換算値を算出しています。

第19期の計算期間は平成27年3月1日～平成27年8月31日であり、運用日数184日により年換算値を算出しています。

第20期の計算期間は平成27年9月1日～平成28年2月29日であり、運用日数182日により年換算値を算出しています。

第21期の計算期間は平成28年3月1日～平成28年8月31日であり、運用日数184日により年換算値を算出しています。

第22期の計算期間は平成28年9月1日～平成29年2月28日であり、運用日数181日により年換算値を算出しています。



## 第二部【投資法人の詳細情報】

### 第1【投資法人の追加情報】

#### 1【投資法人の沿革】

平成17年10月11日	設立企画人（株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメント（平成17年12月15日付で株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントに商号変更））による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
平成17年10月12日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成17年10月14日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成17年10月28日	規約の変更
平成17年11月11日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号 関東財務局長 第46号）
平成17年11月21日	規約の変更
平成18年8月4日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券が上場
平成19年10月12日	規約の変更
平成20年7月14日	投資口が保管振替機構において取り扱われることへの社債等の振替に関する法律第13条第1項に基づく同意
平成21年5月22日	規約の変更
平成23年5月20日	規約の変更
平成25年5月17日	規約の変更
平成26年3月1日	規約の変更
平成27年5月19日	規約の変更
平成29年5月19日	規約の変更

## 2【役員の状況】

平成29年5月20日付にて執行役員登張信實及び監督役員袖山裕行が退任し、平成29年5月21日付にて池田孝が執行役員に、増田光利が監督役員に就任しています。

本書の日付現在における執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	池田 孝	昭和47年4月	三井不動産株式会社入社	0
		平成10年4月	同社 資産マネジメント本部資産情報営業部長	
		平成12年4月	同社 住宅事業本部都市開発第二事業部長	
		平成13年4月	同社 執行役員 住宅事業本部都市開発第二事業部長	
		平成15年4月	同社 グループ執行役員 三井不動産販売株式会社 (現三井不動産リアルティ株式会社) 代表取締役副社長	
		平成18年4月	三井不動産住宅サービス株式会社 (現三井不動産レジデンシャルサービス株式会社) 代表取締役社長	
		平成23年4月	三井不動産株式会社 顧問 三井不動産住宅サービス株式会社 (現三井不動産レジデンシャルサービス株式会社) 取締役会長	
		平成29年5月	日本アコモデーションファンド投資法人 執行役員 (現任)	

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	伊倉 健之	昭和59年4月 平成22年4月 平成24年4月 平成27年4月 平成27年5月	三井不動産株式会社入社 同社業務管理部長 同社企画調査部長 株式会社三井不動産アコモデーション ファンドマネジメント 出向 代表取締役社長（現任） 日本アコモデーションファンド投資法人 執行役員（現任）	0
監督役員	太田 恒久	昭和53年4月 平成4年3月 平成9年6月 平成14年1月 平成19年4月 平成21年6月 平成26年4月 平成27年5月	弁護士登録・第一東京弁護士会所属 和田良一法律事務所入所 太田・石井法律事務所開設（現任） 経営法曹会議 常任幹事（現任） 金融整理管財人（船橋信用金庫） 第一東京弁護士会 副会長 新司法試験 考査委員（労働法担当） 一般社団法人全国社会保険協会連合会 監事（現任） 日本アコモデーションファンド投資法人 監督役員（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
監督役員	齋藤 弘明	昭和58年9月 昭和62年3月 昭和62年9月 平成3年1月 平成3年11月 平成11年2月 平成12年3月 平成13年1月 平成15年1月 平成16年4月 平成16年4月 平成18年1月 平成18年12月 平成25年8月 平成27年5月	玉置税理士事務所入所 税理士登録 小泉税理士事務所入所 佐藤税理士事務所入所 東北総合鑑定所入所 不動産鑑定士登録 キャンベール不動産鑑定事務所（現アルタ 東京不動産鑑定事務所）開設（現任） 国土交通省地価公示鑑定評価員 福島地方裁判所競売評価人 福島家庭裁判所家事調停委員 福島地方裁判所民事調停委員 福島地方裁判所借地借家法による鑑定委員 税理士法人アルタ東京会計事務所 （現辻・本郷税理士法人）開設（現任） アルタ東京行政書士事務所開設（現任） 日本アコモデーションファンド投資法人 監督役員（現任）	0
監督役員	増田 光利	平成2年10月 平成6年4月 平成13年12月 平成19年12月 平成23年10月 平成25年4月 平成26年3月 平成26年6月 平成28年3月 平成29年3月 平成29年5月	朝日新和会計社（現有限責任あずさ監査法人）入社 公認会計士登録 公認会計士増田会計事務所開設（現任） 株式会社えいえん堂 代表取締役（現任） 株式会社オークセール （現シロカ株式会社）監査役（現任） 一般財団法人林レオロジー記念財団 （現公益財団法人林レオロジー記念財団） 監事（現任） 株式会社シー・エス・イー 監査役（現任） 株式会社フジミ 監査役（現任） 株式会社エプコ 取締役・監査等委員 社外取締役（現任） エムシーディースリー株式会社 取締役（現任） 日本アコモデーションファンド投資法人 監督役員（現任）	0

(注1) 伊倉健之は、本資産運用会社である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメンツの代表取締役と本投資法人の執行役員を兼職しています。

(注2) 監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注3) 「所有投資口数」は、平成29年2月28日時点の口数を記載しています。

### 3 【その他】

#### (1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第17条第1項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第17条第2項第一文）。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げられません（規約第17条第2項第一文但書）。また、補欠又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第2項第二文）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し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ったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決されたときは、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ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

#### (2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

##### ① 規約等の重要事項の変更

本投資法人は、平成17年10月28日、平成17年11月21日、平成19年10月12日、平成21年5月22日、平成23年5月20日、平成25年5月17日、平成26年3月1日、平成27年5月19日、平成29年5月19日付で規約の変更を行っています。

なお、規約の変更の手續等については、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他

③ 規約の変更に関する手續」をご参照ください。

##### ② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

##### ③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

#### (3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本投資法人の設立以来、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要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

## 第2【手続等】

### 1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

### 2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条第1項）。

本投資口は、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できます。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することもできます。

## 第3【管理及び運営】

### 1【資産管理等の概要】

#### (1)【資産の評価】

##### ① 1口当たりの純資産額の算出

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

$$1口当たりの純資産額 = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口の総口数}$$

##### ② 資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、下記のとおり運用資産の種類毎に定めます（規約第32条第1項）。

#### (イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第28条第1項第1号、第2号①又は②に定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法により算定します。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとします。

#### (ロ) 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（規約第28条第1項第2号③に定めるもの）

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

#### (ハ) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第28条第1項第2号④に定めるもの）

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

#### (ニ) 不動産に関する匿名組合出資持分（規約第28条第1項第2号⑤に定めるもの）

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

#### (ホ) 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（規約第28条第1項第2号⑥に定めるもの）

信託財産である匿名組合出資持分について(ニ)に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

#### (ヘ) 有価証券（規約第28条第1項第3号に定めるもの）

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取引価格、認可金融商品取引業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額により評価します。また、付すべき市場価格又は合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様な方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価額のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

- (ト) 有価証券等（規約第28条第2項第1号②ないし⑨に定めるもの）  
当該有価証券等の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いるものとします。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。
- (チ) 金銭債権（規約第28条第2項第1号⑩に定めるもの）  
取得価額から、貸倒見積高に基づいて算定された貸倒引当金を控除した価格とします。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との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とします。
- (リ) 金銭の信託の受益権（規約第28条第2項第1号⑪に定めるもの）  
信託財産の構成資産が(ヘ)、(ト)又は(チ)の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。
- (ヌ) デリバティブ取引にかかる権利（規約第28条第2項第2号に定めるもの）
- a. 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  
基準日における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））に基づき算出した価額により評価します。なお、基準日において最終価格がない場合には、基準日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。
  - b. 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  
市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額とします。なお、時価評価にあたっては、最善の見積額を使用するものとしますが、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。
  - c. 一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。
- (ル) その他  
上記に定めがない場合は、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会計基準により付されるべき評価額をもって評価します。
- ③ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第32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) 不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分  
信託財産又は匿名組合の構成資産が(イ)に掲げる資産の場合は前号に従った評価を、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基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額
- ④ 資産評価の基準日は、本投資法人の各決算期としますが、規約第28条第1項第3号及び第2項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32条第3項）。
- ⑤ 公表方法  
1口当たりの純資産額については、計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。）第57条、第68条第1号）。計算書類等は、各営業期間毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合には、遅滞なく承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供し、承認された旨が投資主に対して通知されます（投信法第131条）。なお、投資主は、1口当たりの純資産額について、書面又は電話にて、本資産運用会社（住所：東京都中央区日本橋一丁目4番1号、照会先：財務本部、電話03-3246-3677）まで照会することができます。

(2) 【保管】

決済合理化法の施行日後は、本投資法人の投資口については振替投資口（振替法第226条に定義されます。）となり、投資証券を発行することができません。既に発行された投資証券は施行日において無効となっています（振替法第227条第3項）。かかる施行日後は、投資口の新規発行及び権利の移転は全て振替法に従い、振替口座簿への記録・記載によって行われることとなりましたので、投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記録・記載するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、保管振替機構が振替法第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。

(3) 【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までとし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします（規約第33条）。

(5) 【その他】

① 増減資に関する制限

(イ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、4,000,000口とします（規約第6条第1項）。本投資法人は、この発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認した金額とします（規約第6条第3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6条第2項）。

(ハ) 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額（以下「最低純資産額」といいます。）は、5,000万円とされます（規約第8条）。本投資法人の規約の変更を行うには、後記「③ 規約の変更に関する手続」記載の手続が必要ですが、本投資法人が最低純資産額を減少させる内容の規約変更を行うには、本投資法人の債権者に対する異議申述手続を行う必要があります（投信法第142条）。但し、投信法第67条第4項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

(ニ) 自己投資口の取得及び質受けの禁止

本投資法人は、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、規約第5条第2項）。

- a. その資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合
- b. 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
- c. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- d. その他内閣府令で定める場合



## ② 解散事由

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

- (イ) 規約で定めた存続時期の満了又は解散事由の発生（なお、本投資法人の規約において存続時期又は解散事由の定めはありません。）
- (ロ) 投資主総会の決議
- (ハ) 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限り。）
- (ニ) 破産手続開始の決定
- (ホ) 解散を命ずる裁判
- (ヘ) 投信法第187条の登録の取消し

## ③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数をもって、規約の変更に関する議案が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及び議決権の代理行使が認められていること、並びに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場合があることにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主の権利 ⑤ 議決権（投信法第77条第2項第3号）」をご参照ください。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、この規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、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。

本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

## ④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定の概要は、以下のとおりです。

(イ) 本資産運用会社（株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント）との間の資産運用委託契約

### a. 契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力が生じ、その有効期間は効力発生の日から平成19年9月30日までとなっていました。但し、期間満了の3ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、更に従前と同一条件にて自動的に1年間延長され、以後も同様となります。本書の日付現在、資産運用委託契約は期間延長されています。

### b. 契約期間中の解約に関する事項

(i) 本投資法人又は本資産運用会社は、相手方に対し、3ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。

(ii) 上記(i)の記載にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。

(a) 本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠った場合。

(b) 上記(a)に掲げる場合の他、資産の運用にかかる業務を引続き委託することに堪えない重大な事由がある場合。

(iii) 本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意するものとします。

(a) 金商法で定める金融商品取引業者でなくなった場合。

(b) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなった場合。

(c) 解散した場合。

(d) 宅地建物取引業法第50条の2に基づく認可を取り消された場合。

### c. 契約の内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、両当事者の書面による合意により変更することができます。

(ロ) 機関運営等にかかる一般事務受託者（株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント）との間の一般事務委託契約

a. 契約期間

一般事務委託契約の契約期間は、平成19年9月末日までとなっていました。但し、この期間満了の1ヶ月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から文書による申出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長され、以後も同様となります。但し、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとなります。本書の日付現在、一般事務委託契約は期間延長されています。

b. 契約期間中の解約に関する事項

(i) 一般事務委託契約を解約する場合は、本投資法人又は一般事務受託者のいずれかの一方から相手方に対する文書による通知により、直ちに解約することができます。但し、一般事務受託者が一般事務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき一般事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（以下「後任一般事務受託者」といいます。）との間で委託事務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期できます。具体的には以下のとおり取り扱います。

(a) 解約日時時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で一般事務委託契約は終了します。

(b) 解約日時時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日経過時に一般事務委託契約が終了するものとします。但し、本投資法人が当該90日の期間内に後任一般事務受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと一般事務受託者が合理的に判断する事由がない場合には、一般事務受託者は、解約の効力発生時をさらに延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。

(ii) 一般事務受託者は、上記(i)但書きにもかかわらず本投資法人が次に定める事由の一つにでも該当する場合、本投資法人に対する文書による通知により、直ちに一般事務委託契約を解約することができます。

(a) 一般事務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き一般事務委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合

(b) 破産手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算開始の申出がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

(iii) 上記(i)及び(ii)の通知は、相手方の商業登記簿上の本店所在地又は相手方が他方当事者に届け出た住所に宛てて発信したときは、これが到達しない場合も通常到達すべき日に到達したものとみなします。

(iv) 一般事務受託者は、一般事務委託契約の終了にあたり、一般事務委託事務の引継ぎに必要な事務を行う等、一般事務委託契約終了後の事務の移行に関して協力する義務を負うものとします。

c. 契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務委託契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

(ハ) 納税事務等にかかる一般事務受託者（PwC税理士法人）との間の納税事務等に関する一般事務委託契約

a. 契約期間

一般事務委託契約の契約期間は、契約締結日から平成19年9月30日までとなっていました。但し、期間満了日の3ヶ月前までに本投資法人及び一般事務受託者のいずれからも文書による別段の申出がないときは、期間満了日の翌日から1年間延長され、以後も同様となります。本書の日付現在、一般事務委託契約は期間延長されています。

b. 契約期間中の解約に関する事項

(i) 一般事務委託契約を解約する場合は、本投資法人又は一般事務受託者いずれかの一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知することにより、一般事務委託契約を解約することができます。但し、一般事務受託者が一般事務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき委託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第三者との間で委託業務の委託に関する契約を締結できるまで、一般事務委託契約は引続き効力を有するものとします。

(ii) 本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに一般事務委託契約を解約することができます。

(a) 業務委託契約の各条項に違背し、かつ引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

(b) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始若しくはその他これらに類する倒産手続の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

c. 契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務委託契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

(二) 会計事務等にかかる一般事務委託者（税理士法人平成会計社）との間の会計事務等に関する業務委託契約

a. 契約期間

業務委託契約の契約期間は、平成17年10月13日から平成19年9月30日までとなっていました。但し、契約期間満了日の3ヶ月前までに本投資法人及び一般事務受託者のいずれからも文書による別段の申出がないときは、業務委託契約は従前と同一の条件にてさらに1年間延長され、以後も同様となります。本書の日付現在、業務委託契約は期間延長されています。

b. 契約期間中の解約に関する事項

(i) 業務委託契約を解約する場合は、本投資法人又は一般事務受託者いずれかの一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知することにより、業務委託契約を解約することができます。但し、一般事務受託者が業務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき委託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委託業務の委託に関する契約を締結し委託業務が引継がれるまで、業務委託契約は引続き効力を有するものとします。

(ii) 本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに業務委託契約を解約することができます。

(a) 業務委託契約の各条項に違背し、かつ、継続して業務委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められる場合

(b) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたとき

c. 契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、業務委託契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

(ホ) 投資主名簿等管理人（三井住友信託銀行株式会社）との間の投資主名簿等管理人委託契約

a. 契約期間

投資主名簿等管理人委託契約の期間は、平成21年1月5日からとなっており、終期の定めはありません。

b. 解約に関する事項

(i) 当事者間の文書による解約の合意により投資主名簿等管理人委託契約を解約することができます。この場合には投資主名簿等管理人委託契約は当事者間の合意によって定めるときに終了します。

(ii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から相手方に対する文書による解約の通知により投資主名簿等管理人委託契約を解約することができます。この場合には投資主名簿等管理人委託契約はその通知到達の日から3ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。

(iii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときには、他方が行う文書による解約の通知により投資主名簿等管理人委託契約は解約されます。この場合には投資主名簿等管理人委託契約はその通知において指定する日に終了します。

(iv) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資主名簿等管理人委託契約に違反し、かつ引続き投資主名簿等管理人委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知により投資主名簿等管理人委託契約を解約することができます。この場合には投資主名簿等管理人委託契約はその通知到達の日から2週間経過後に終了します。

(v) 本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、現在、自ら並びに自らの取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下本項及び次項において「役員」といいます。）が次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の各号のいずれにも該当しないことを確約します。

(a) 暴力団

- (b) 暴力団員
- (c) 暴力団準構成員
- (d) 暴力団関係企業
- (e) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団
- (f) その他前各号に準ずる者

(vi) 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が、前項各号のいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、又は前項の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資主名簿等管理人委託契約は終了するものとします。

c. 契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び投資主名簿等管理人は、互いに協議の上、投資主名簿等管理人委託契約の各条項の定めを変更することができます。

(へ) 特別口座管理機関（三井住友信託銀行株式会社）との間の特別口座の管理に関する契約

a. 契約期間

特別口座の管理に関する契約の期間は、平成21年1月5日からとなっており、終期の定めはありません。

b. 解約に関する事項

- (i) 特別口座の加入者が存在しなくなった場合、特別口座の管理に関する契約を解約することができます。この場合には特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に特別口座の管理に関する契約は終了します。
- (ii) 振替法の定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合、特別口座の管理に関する契約を解約することができます。この場合には特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に特別口座の管理に関する契約は終了します。
- (iii) 本投資法人又は特別口座管理機関のいずれか一方が特別口座の管理に関する契約に違反し、かつ引続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知により特別口座の管理に関する契約を解約することができます。この場合には特別口座の管理に関する契約はその通知到達の日から2週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。
- (iv) 本投資法人及び特別口座管理機関の間に投資主名簿等管理人委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由又は特別口座管理機関が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理機関が特別口座の管理に関する契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合、特別口座の管理に関する契約は解約されます。この場合には特別口座の管理に関する契約はその通知到達の日から2週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。
- (v) 本投資法人及び特別口座管理機関はそれぞれ、現在、自ら並びに自らの取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下本項及び次項において「役員」といいます。）が次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の各号のいずれにも該当しないことを確約します。
  - (a) 暴力団
  - (b) 暴力団員
  - (c) 暴力団準構成員
  - (d) 暴力団関係企業
  - (e) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団
  - (f) その他前各号に準ずる者
- (vi) 本投資法人及び特別口座管理機関のいずれか一方の当事者が、前項各号のいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、又は前項の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に特別口座の管理に関する契約は終了するものとします。

c. 契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び特別口座管理機関は、互いに協議の上、特別口座の管理に関する契約の各条項の定めを変更することができます。

(ト) 資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

a. 契約期間

資産保管業務委託契約の契約期間は、契約締結日から平成19年9月末日までとなっていました。但し、この期間満了の3ヶ月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による申出がなされな

ったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長され、その後も同様となります。但し、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとなります。本書の日付現在、資産保管業務委託契約は期間延長されています。

b. 解約に関する事項

(i) 資産保管業務委託契約を解約する場合は、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知します。但し、資産保管会社が資産保管業務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき資産保管業務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が資産保管会社以外の者（以下「後任保管会社」といいます。）との間で資産保管業務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）よりさらに90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下のとおり取り扱います。

(a) 解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されている場合は当該解約日で委託契約は終了します。

(b) 解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過後に本契約が終了するものとします。但し、本投資法人が当該90日の期間内に後任保管会社との資産保管業務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと資産保管会社が合理的に判断する事由がない場合には、資産保管会社は、解約の効力発生時をさらに延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。

(ii) 本投資法人及び資産保管会社は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに資産保管業務委託契約を解約することができます。

(a) 資産保管業務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き資産保管業務委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合

(b) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

c. 契約の内容の変更に関する事項

資産保管業務委託契約の内容が法令その他当事者の一方又は双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び資産保管会社協議の上、これを改定することができます。改定にあたっては関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面（本投資法人については役員会での承認があったことを示す書類を含みます。）をもって行うものとします。

(チ) 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されます（規約第23条、投信法第96条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第24条、投信法第103条）。

(リ) 特定関係法人（三井不動産レジデンシャルリース株式会社）との間の契約

三井不動産レジデンシャルリース株式会社とのマスターリース契約の内容については、物件ごとの契約に定める条件に従います。賃貸借契約の期間、更改等については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (ト) 主要テナントの概要」をご参照ください。

⑤ 関係法人との契約の更改等に係る開示方法

資産運用会社、資産保管会社若しくは一般事務受託者が変更された場合、又は資産運用委託契約若しくは一般事務委託契約の概要が変更された場合、本投資法人は関東財務局長に変更内容の届出を行います（投信法第191条）。

また、主要な関係法人の異動があった場合、金商法に基づき、本投資法人は臨時報告書を提出します（金商法第24条の5第4項）。

⑥ 公告の方法

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

## 2 【利害関係人との取引制限】

### (1) 法令に基づく制限

#### ① 利害関係人等との取引制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、一定の制限が課せられています。かかる制限の中でも資産運用会社の利害関係人等との取引に関する制限として以下のものが含まれます（金商法第42条の2第1号及び第7号、第44条の3第1項第3号、投信法第201条の2）。

(イ) 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（金商法第42条の2第7号及び業府令第130条第1項第2号）。

(ロ) 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（金商法第42条の2第7号及び業府令第130条第1項第3号並びに金商法第44条の3第1項第3号）。

(ハ) 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（金商法第42条の2第7号及び業府令第130条第1項第4号）。

(ニ) 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（金商法第42条の2第7号及び業府令第130条第1項第5号）。

(ホ) 以下に掲げる者が有価証券の引受け等を行っている場合において、当該者に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該者の要請を受けて、当該有価証券を取得し、又は買い付けることを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の2第7号及び業府令第130条第1項第9号）。

a. 資産運用会社の関係外国法人等

b. 直近2事業年度において業府令に定める行為を行った運用財産に係る有価証券の合計額が当該2事業年度において発行された運用財産に係る有価証券の額の100分の50を超える者

(ヘ) 資産運用会社は、投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間の不動産や有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引額が一定の金額以上に相当する場合には、予め、当該投資法人の同意として、役員会の承認に基づく当該投資法人の執行役員の同意を得ること（投信法第201条の2）。

#### ② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と投信法施行令第126条第1項で定める一定の者との間において利益相反のおそれのある取引が行われたときは、投信法施行規則第248条で定めるところにより、原則として、当該取引にかかる事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行うほかの投資法人その他投信法施行令第126条第3項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、投信法施行令第126条、投信法施行規則第248条）。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、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、）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項、投信法施行令第10条）。

### ③ 資産の運用の制限

投資法人は、投資法人の執行役員又は監督役員、資産運用会社、投資法人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。）、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、執行役員若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為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、第117条、第118条、投信法施行規則第220条の2）。

(イ) 有価証券の取得又は譲渡

(ロ) 有価証券の貸借

(ハ) 不動産の取得又は譲渡

(ニ) 不動産の貸借

(ホ) 以下の掲げる取引以外の特定資産に係る取引

a. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引

b. 商品の生産、製造、加工及び採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

c. 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

なお、投信法施行令第117条において、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、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、資産運用会社に不動産の管理を委託すること等が認められています。

## (2) 本投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）

### ① 一般原則

本資産運用会社は、スポンサー関係者との取引にかかる基準及び手続を定め、利益相反行為を排することにより適切な本投資法人の資産運用を行い、本投資法人の投資主の利益に資することを目的として、本資産運用会社の内規である「スポンサー関係者との取引規程」を定めています。

### ② 手続の概要

本資産運用会社は、スポンサー関係者との取引制限に関する事項の改定若しくは追加を行う場合には、コンプライアンス委員会の承認、又、スポンサー関係者との間で下記③記載の取引等を行う場合には、コンプライアンス委員会の承認並びに投資委員会における審議及び決定を受けなければならないものとします。

### ③ 基準

スポンサー関係者との以下の取引に関しては、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。

#### (イ) スポンサー関係者からの不動産等の取得

不動産等（本③において、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらのみを信託する信託の受益権を意味します。以下同じです。）1物件当たりの取得価格（不動産等そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。）は、売買契約締結にあたり取得した不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含むものとします。以下同じです。）を上限とします。

但し、スポンサー関係者以外の者から、スポンサー関係者に該当する特別目的会社が、本投資法人が最終的に取得するために一時的に取得した不動産等を当該特別目的会社が取得した価額で、当該特別目的会社から取得する場合、及び複数の不動産等をまとめて同時に取得する場合において、単体の不動産等の取得価額は鑑定評価額を超えているが、取得する全ての不動産等の取得価額の合計額が、当該取得する全ての不動産等の鑑定評価額の合計額を超えない場合は、この限りではありません。



(ロ) スポンサー関係者への不動産等の売却

不動産等1物件当たりの売却価格（不動産等そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等の他、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額を下限とする金額とします。

但し、スポンサー関係者に該当する特別目的会社に一時的に不動産等を売却し、当該特別目的会社がスポンサー関係者以外の者に売却する場合において、当該特別目的会社が当該スポンサー関係者以外の者に対する売却価額で、当該特別目的会社に売却する場合、及び複数の不動産等をまとめて同時に売却する場合において、単体の不動産等の売却価額は鑑定評価額を下回っているが、売却する全ての不動産等の売却価額の合計額が、当該売却する全ての不動産等の鑑定評価額の合計額を下回らない場合は、この限りではありません。

(ハ) スポンサー関係者との不動産等の賃貸借

市場実勢及び対象の不動産等の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

(ニ) スポンサー関係者へ不動産等の管理を委託する場合

本投資法人は、スポンサー関係者が以下の要件を全て満たしていることを条件として、不動産管理業務（プロパティ・マネジメント業務）を委託することができるものとします。

- a. 本投資法人が求める運用業務仕様に基づき、プロパティ・マネジメント業務を遂行できる組織的体制が構築されていること。
- b. 新規テナント募集業務を円滑に遂行することが可能な体制が構築されていること。
- c. 管理業務報酬が市場水準と比較して妥当な範囲であること。

なお、本資産運用会社はプロパティ・マネジメント会社が上記要件を維持しているかを定期的にモニタリングし、その結果をコンプライアンス委員会へ報告を行うものとします。

(ホ) スポンサー関係者による不動産等の取得に係る媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

(ヘ) スポンサー関係者による不動産等の売却に係る媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

(ト) スポンサー関係者による不動産等の賃貸に係る媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

(チ) スポンサー関係者への不動産等に係る契約金額5,000,000円（消費税を除く。）以上の工事を発注する場合（但し、緊急修繕及び原状回復を目的とする工事は除きます。）

スポンサー関係者に対する工事発注の際には、スポンサー関係者以外の第三者による見積り、本投資法人が過去に発注した類似工事の実績、公表された建設物価資料等による算定金額のいずれか一以上の項目に基づき、金額及び工事内容の比較検討を行った上で、妥当と判断される条件にて発注します。

(リ) スポンサー関係者への不動産等の運用に係る契約金額5,000,000円（消費税を除く。）以上の単発業務の委託・発注

スポンサー関係者に対する不動産等の運用に係る単発業務を委託・発注する際には、スポンサー関係者以外の第三者による見積り、本投資法人が過去に発注した類似業務の実績のいずれかの項目に基づき、金額及び委託・発注内容の比較検討を行った上で、妥当と判断される条件にて発注します。

(3) 利害関係人等（注）との取引状況等

① 取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
プロパティ・マネジメント 業務委託費	702,300	三井不動産レジデンシ ャルリース株式会社	702,300	100.0
建物管理委託費等	380,907	三井不動産レジデンシ ャルリース株式会社	376,329	98.8
		三井不動産リアルティ 株式会社	4,578	1.2
オペレーション・マネジメント 業務委託費	4,557	三井不動産投資顧問株 式会社	4,557	100.0
テナント募集関係費	160,710	レジデントファースト 株式会社	18,108	11.3
		三井ホームエステート 株式会社	963	0.6
		三井不動産リアルティ 株式会社	387	0.2
		三井不動産リアルティ 九州株式会社	290	0.2
		三井不動産リアルティ 札幌株式会社	73	0.0

③ その他利害関係人等への主な支払い金額

三井不動産リフォーム株式会社	10,783千円 (修繕費等の合計額)
株式会社アコモデーションファースト	4,403千円 (修繕費等の合計額)
三井デザインテック株式会社	2,871千円 (修繕費等の合計額)
三井不動産ファシリティーズ株式会社	1,461千円 (修繕費等の合計額)

(注) 「利害関係人等」とは、投信法施行令第123条に規定される本資産運用会社の利害関係人等その他投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される利害関係人等をいいます。当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある利害関係人等について記載しています。

### 3 【投資主・投資法人債権者の権利】

#### (1) 投資主の権利

投資主が投信法及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

##### ① 投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第1項）。なお、投資口を譲渡するには、振替の申請により、譲受人がその口座における保有欄に当該譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受けなければなりません（振替法第228条、第140条）（注）。

（注）後記②により投資証券が交付される場合は、投資口の譲渡に際して投資証券を交付する必要があります（投信法第78条第3項）。

##### ② 投資証券交付請求権及び不所持請求権

投資主は、保管振替機構が振替法第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、当該振替機構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構によって取り扱われなくなったときに、当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができます（投信法第85条第1項、振替法第227条第2項）。また、投資主は、投資証券が交付された場合、投資証券の不所持を申し出ることもできます（投信法第85条第3項、会社法第217条）。

##### ③ 金銭分配請求権（投信法第77条第2項第1号）

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第137条第1項）。決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その決算期に関する金銭の分配を受ける権利を行使することのできる者とします（規約第34条第3項）。

##### ④ 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号）

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（投信法第158条、会社法第505条）。但し、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第5条第1項）。

##### ⑤ 議決権（投信法第77条第2項第3号）

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主より構成される投資主総会で決議されます。投資主は法令で定める者を除き、その有する投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第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は規約に別段の定めがある場合を除き、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決議されますが（投信法第93条の2第1項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、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、出席した投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数をもって、決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の2第2項）。

本投資法人が規約第9条第3項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、平成29年2月末日及び以後隔年ごとの2月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かか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され、また、本投資法人が規約第9条第3項第二文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とされます（投信法第77条の3第2項、規約第15条第1項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の2第2項、第92条第1項）。また、投資主は、投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます。但し、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を有するほかの投資主1名に限られます（規約第11条第2項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

⑥ その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引続き有する投資主は、執行役員に対し、会議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ます（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引続き有する投資主は、執行役員に対して、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の方法及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項）。

投資主は、①招集の方法及び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するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は無効である場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

⑦ 代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて執行役員又は監督役員の責任を追究する訴えを提起することを請求できるほか（投信法第116条、会社法第847条（第2項を除きます。））、執行役員が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を生ずるおそれがあるときは、執行役員に対してその行為を止めることを請求することができます（投信法第109条第5項、会社法第360条第1項）。

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議により解任することができますが、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を6ヶ月前から引続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条、会社法第854条第1項第2号）。

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます（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、本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、同第8号、第2項第7号、同第8号）。

⑧ 新投資口発行の差止請求権、合併差止請求権及び投資口併合差止請求権

投資主は、本投資法人の新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合、本投資法人に対して当該新投資口の発行をやめることを請求することができます（投信法第84条）。また、投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、当該投資法人に対して、当該合併をやめることを請求することができます（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）。さらに、投資主は、本投資法人の投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、当該併合をやめることを請求することができます（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）。

⑨ 帳簿等閲覧請求権

投資主は、執行役員に対し、会計の帳簿及び資料の閲覧又は謄写を請求することができます。但し、この請求は、理由を付した書面をもってしなければなりません（投信法第128条の3）。

## (2) 投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。なお、③及び④は短期投資法人債権者には適用されません。

### ① 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

### ② 投資法人債の譲渡

記名式の投資法人債の移転は、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第688条）。無記名式の投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。取得者が譲受を投資法人に対抗するためには、投資法人債券の引渡及び継続占有が必要です。

本投資法人は、投資法人債につき、振替法に基づく一般債振替制度において、保管振替機構が取り扱うことに同意しており、振替法の適用を受けることを決定した振替投資法人債については、新規発行及び権利の移転は全て振替法に従い、振替口座簿への記録・記載によって行われることとなります。

### ③ 投資法人債権者集会における議決権

a. 投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

b. 投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。

(i) 法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

(ii) 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

c. 投資法人債総額の10分の1以上を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

d. 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

### ④ 投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合等については、この限りではありません（投信法第139条の8）。

## 第4【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

#### (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

##### ① 名称

株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント

(英文ではMitsui Fudosan Accommodations Fund Management Co., Ltd.と表示します。)

##### ② 資本金の額

300百万円(本書の日付現在)

##### ③ 事業の内容

金商法第28条第4項に規定する投資運用業を行います。

#### (イ) 会社の沿革

年月日	事項
平成17年1月4日	株式会社MF賃貸住宅資産運用設立
平成17年3月4日	宅地建物取引業者免許取得 (免許番号 東京都知事(3)第84215号)
平成17年3月25日	株式会社三井不動産レジデンシャルファンドマネジメントへ商号変更
平成17年7月8日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第39号)
平成17年9月26日	証券取引法改正法による改正前の投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第50号)
平成17年12月15日	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントへ商号変更
平成18年2月8日	証券取引法改正法による改正前の投信法上の兼業承認(投資法人の機関運営に関する事務) (注)
平成19年9月30日	金融商品取引業みなし登録 (登録番号 関東財務局長(金商)第401号)

(注) 本資産運用会社は、証券取引法改正法附則第167条第3項により、機関運営に関する事務にかかる兼業の届出を行ったものとみなされています。

#### (ロ) 株式の総数及び資本金の額の増減

##### a. 発行可能株式の総数(本書の日付現在)

10,000株

##### b. 発行済株式の総数(本書の日付現在)

6,000株

##### c. 最近5年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

(ハ) 経理の概況

本資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

a. 主な資産と負債の概況

	第13期 平成29年3月31日現在
総資産	2,647,570千円
総負債	231,774千円
純資産	2,415,795千円

b. 損益の概況

	第13期 自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日
営業収益	1,572,672千円
経常利益	999,397千円
当期純利益	686,806千円

(ニ) その他

a. 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の過半数を超える株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成により選任されます。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は、前任者の残任期間とします（会社法第329条、第332条第1項、第336条第1項、第3項）。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、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、本資産運用会社の取締役又は執行役がほかの会社の取締役、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）、監査役又は執行役に就任し又はこれらを退任した場合には、遅滞なくその旨を監督官庁に届け出ます（金商法第31条の4第1項。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）、監査役又は執行役が本資産運用会社の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合も同様です。）。

b. 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

(ホ) 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託している業務の内容は以下のとおりです。

- a. 本投資法人の運用資産の運用にかかる業務
- b. 本投資法人が行う資金調達にかかる業務
- c. 本投資法人の運用資産の状況についての本投資法人への報告業務
- d. 本投資法人の運用資産にかかる運用計画の策定業務
- e. その他本投資法人が随時委託する上記 a. ないし d. に付随し又は関連する業務

なお、本資産運用会社は、これらの委託業務の全部を第三者に委託することはできず（投信法202条1項、資産運用委託契約第11条第5項）、その委託業務の一部を第三者に委託するには、本投資法人の事前の書面による承諾が必要とされます（資産運用委託契約第11条第5項）。

(2) 【運用体制】

本資産運用会社の運用体制は、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」をご参照ください。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	6,000	100.0
合計		6,000	100.0

(注) 発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。



(4) 【役員の状況】

平成29年3月31日付にて取締役西元亮が退任し、平成29年4月1日付にて奥野宗剛が取締役に就任しています。

本書の日付現在における本資産運用会社の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役社長	伊倉 健之	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照ください。		0
取締役	野原 聡史	昭和63年4月 平成4年4月  平成4年10月 平成9年10月 平成15年4月 平成21年4月 平成24年4月	三井不動産株式会社入社 商業施設事業部 株式会社ガーデンホテルシステム（現株式会社三井不動産ホテルマネジメント） 出向 千葉支店 グループ経営企画部 不動産証券化推進部 経理部 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント 出向 取締役財務本部長（現任）	0
取締役	奥野 宗剛	昭和63年4月 平成18年4月 平成22年4月 平成26年4月 平成29年4月	三井不動産株式会社入社 アコモデーション事業本部 業務推進室 三井不動産レジデンシャル株式会社 出向 三井ホーム株式会社 出向 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント 出向 取締役投資本部長（現任）	0
取締役 (非常勤)	山中 拡	昭和59年4月 平成2年4月 平成4年10月 平成9年4月 平成12年4月  平成16年4月 平成18年10月 平成20年4月 平成25年4月  平成28年4月	三井不動産株式会社入社 住宅第二事業部 広島支店 人事部 札幌支店 三井不動産住宅サービス株式会社（現三井不動産レジデンシャルサービス株式会社） 出向 三井不動産株式会社 横浜支店 三井不動産レジデンシャル株式会社 出向 株式会社ユニリビング 出向 三井不動産株式会社 関連事業部（現任） 日本ビルファンドマネジメント株式会社 取締役（現任） 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 取締役（現任） 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント 取締役（現任） 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社 取締役（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
監査役 (非常勤)	國兼 洋一	昭和59年4月 昭和61年4月 平成5年4月 平成6年4月 平成12年4月 平成12年10月  平成12年12月  平成15年4月 平成21年4月  平成27年4月   平成28年4月	三井不動産株式会社入社 住宅業務部 開発企画部 国際事業部 三井不動産ハワイ株式会社 出向 三井不動産投資顧問株式会社 出向 三井不動産株式会社 ビルディング本部 ビルファンド事業室 エム・エフ資産運用株式会社(現日本ビル ファンドマネジメント株式会社) 出向 三井不動産株式会社 広報部 不動産ソリューションサービス本部 法人ソリューション部 三井不動産株式会社 関連事業部(現任) 日本ビルファンドマネジメント株式会社 監査役(現任) 三井不動産フロンティアリートマネジメント 株式会社 監査役(現任) 株式会社三井不動産アコモデーション ファンドマネジメント 監査役(現任) 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式 会社 監査役(現任)	0

(注) 代表取締役社長伊倉健之は、本投資法人の執行役員と本資産運用会社の代表取締役を兼職しています。

本資産運用会社の本書の日付現在における取締役、監査役以外の重要な役職者は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
チーフ・コ ンプライア ンス・オフ ィサー	川崎 義男	昭和58年4月 昭和61年4月 昭和62年10月 平成2年10月 平成7年4月 平成9年4月 平成14年4月 平成15年4月 平成16年4月 平成20年4月 平成27年4月	三井不動産株式会社入社 総務部 ビルディング事業部 ビルディング事業本部 ビルディング営業部 福岡支店 情報システム部 横浜支店 ビルディング本部 オフィスマネジメント二部 ビルディング本部 オフィスマネジメント一部 ビルディング本部 オフィスマネジメント部 三井不動産ビルマネジメント株式会社 出向 株式会社三井不動産アコモデーション ファンドマネジメント 出向 チーフ・コンプライアンス・オフィサー (現任)	0

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

本資産運用会社は、金商法に定める金融商品取引業者として、投資運用業を行っています。

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

2 【その他の関係法人の概況】

(1) 【機関運営等にかかる一般事務受託者】

① 【名称、資本金の額及び事業の内容】

(イ) 名称及び住所

株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント  
東京都中央区日本橋一丁目4番1号

(ロ) 資本金の額

300百万円（本書の日付現在）

(ハ) 事業の内容

金商法第28条第4項に規定する投資運用業を行います。

② 【関係業務の概要】

一般事務受託者である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントは、以下の業務を行います。

(イ) 役員会の運営に関する事務

(ロ) 投資主総会の運営に関する事務（投資主名簿等の管理に関する事務を除きます。）

(ハ) その他上記(イ)ないし(ロ)に準ずる業務又は付随する業務

③ 【資本関係】

該当事項はありません。

(2) 【納税等にかかる一般事務受託者】

① 【名称、資本金の額及び事業の内容】

(イ) 名称及び住所

PwC税理士法人  
東京都千代田区霞が関三丁目2番5号

(ロ) 資本金の額

該当事項はありません。

(ハ) 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んでいます。

② 【関係業務の概要】

納税等にかかる一般事務受託者であるPwC税理士法人は、以下の業務を行います。

(イ) 法人税申告書、地方税申告書及び消費税申告書の作成及び申告に関する事項

(ロ) その他法令上必要と認められる書類・資料等の作成等

③ 【資本関係】

該当事項はありません。

(3) 【会計事務等にかかる一般事務受託者】

① 【名称、資本金の額及び事業の内容】

(イ) 名称及び住所

税理士法人平成会計社  
東京都中央区日本橋一丁目4番1号

(ロ) 資本金の額

該当事項はありません。

(ハ) 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んでいます。

② 【関係業務の概要】

会計事務等にかかる一般事務受託者である税理士法人平成会計社は、以下の業務を行います。

(イ) 投信法第117条第5号に定める「計算に関する事務」

(ロ) 投信法施行規則第169条第2項第6号に定める「会計帳簿の作成に関する事務」

(ハ) 投信法施行規則第169条第2項第7号に定める「納税に関する事務」の補助業務

(ニ) その他上記(イ)ないし(ハ)に関連する業務又は付随する業務

③ 【資本関係】

該当事項はありません。

(4) 【投資主名簿等管理人】

① 【名称、資本金の額及び事業の内容】

(イ) 名称及び住所

三井住友信託銀行株式会社  
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

(ロ) 資本金の額

342,037百万円（平成28年9月30日現在）

(ハ) 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】

投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

(イ) 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項

(ロ) 投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事項

(ハ) 投資主等の氏名、住所の登録に関する事項

(ニ) 投資主等の提出する届出の受理に関する事項

(ホ) 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事項

(ヘ) 分配金の計算及びその支払いのための手続きに関する事項

(ト) 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項

(チ) 投資口に関する照会応答、諸証明書が発行に関する事項

(リ) 使用済書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項

(ヌ) 募集投資口の発行に関する事項

(ル) 投資口の併合又は分割に関する事項

(フ) 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事項（前各号の事項に関連するものに限りません。）

(ワ) 法令又は投資主名簿等管理人委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項

(カ) その他振替機関との情報の授受に関する事項

(ヨ) マイナンバー法に係る次に掲げる個人番号関係事務等

- a. 支払調書等の作成対象となる投資主等の個人番号等について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務
- b. 投資主等に係る個人番号等の収集に関する事務
- c. 投資主等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
- d. 行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務
- e. その他、マイナンバー法に基づく上記a.ないしd.に付随する事務

(タ) 前各号に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事項

③ 【資本関係】

平成29年2月末日現在、三井住友信託銀行株式会社は本投資法人の投資口を4,000口保有しています。

(5) 【特別口座管理機関】

①【名称、資本金の額及び事業の内容】

(イ) 名称及び住所

三井住友信託銀行株式会社  
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

(ロ) 資本金の額

342,037百万円（平成28年9月30日現在）

(ハ) 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】

特別口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

(イ) 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項

(ロ) 総投資主報告に関する事項

(ハ) 新規記載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

(ニ) 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

(ホ) 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項

(ヘ) 特別口座の開設及び廃止に関する事項

(ト) 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事項

(チ) 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事項

(リ) 振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事項

(ヌ) 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項

(ル) 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項

(ヲ) 前各号に掲げるもののほか、加入者等による請求に関する事項

(ワ) 前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項

(カ) 加入者等からの照会に対する応答に関する事項

(ヨ) 投資口の併合又は分割に関する事項

(タ) マイナンバー法に係る次に掲げる個人番号関係事務等

a. 加入者の個人番号等の収集及び登録に関する事務

b. 加入者から収集した個人番号等の保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄、削除に関する事務

c. 振替機関に対する加入者に係る個人番号等の通知に関する事務

d. その他、マイナンバー法に基づく上記a.ないしc.に付随する事務

(レ) 前各号に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項並びに本投資法人及び特別口座管理機関が協議のうえ定める事項

③【資本関係】

平成29年2月末日現在、三井住友信託銀行株式会社は本投資法人の投資口を4,000口保有しています。

(6) 【資産保管会社】

①【名称、資本金の額及び事業の内容】

(イ) 名称及び住所

三井住友信託銀行株式会社  
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

(ロ) 資本金の額

342,037百万円（平成28年9月30日現在）

(ハ) 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】

資産保管会社である三井住友信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

(イ) 本投資法人の保有する以下の資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類等（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管

a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

b. 不動産、地上権及び土地の賃借権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。）の受益権

c. 匿名組合出資持分（但し、主としてa号又はb号を裏付けとするものに限りします。）

d. 特定目的会社に係る優先出資証券（但し、主としてa号又はb号を裏付けとするものに限りします。）

e. 特定目的信託に係る受益証券（但し、主としてa号又はb号を裏付けとするものに限りします。）

f. 投資信託の受益証券（但し、主としてa号又はb号を裏付けとするものに限りします。）

g. 投資証券（但し、主としてa号又はb号を裏付けとするものに限りします。）

h. 預金

i. コール・ローン

j. 国債証券、地方債証券及びコマーシャル・ペーパー

k. 特定目的会社に係る特定社債券（但し、主としてa号又はb号を裏付けとするものに限りします。）

l. 金銭の信託の受益証券（但し、信託財産を主としてa号に対する投資として運用するものに限りします。）

m. その他本投資法人の規約に定める資産で本投資法人と資産保管会社が別途協議の上定める資産

(ロ) 預金口座の入出金の管理及び振替管理事務

(ハ) 投信法第211条第2項及び投信法施行規則第255条に基づく有価証券保管明細簿、不動産保管明細簿、その他資産保管明細簿の作成事務

(ニ) 上記に関して必要となる配送及び輸送事務

(ホ) 本投資法人の印鑑の保管事務

(ヘ) その他上記(イ)ないし(ホ)に準ずる業務又は付随する業務

③【資本関係】

平成29年2月末日現在、三井住友信託銀行株式会社は、本投資法人の投資口を4,000口保有しています。

(7) 【特定関係法人】

① 【名称、資本金の額及び事業の内容】

(イ) 名称及び住所	(ロ) 資本金の額 (平成28年9月30日現在)	(ハ) 事業の内容
三井不動産株式会社 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	339,766百万円	不動産の取得、所有、処分、賃借、分譲及び管理 他
三井不動産レジデンシャルリース株式会社 東京都新宿区西新宿二丁目1番1号	490百万円	不動産の売買・賃貸借及びその仲介・斡旋 他

② 【関係業務の概要】

三井不動産及び三井不動産レジデンシャルリースに係る関係業務の概要については、それぞれ前記「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 ② 本投資法人並びに本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要」をご参照ください。

③ 【資本関係】

平成29年2月末日現在、三井不動産及び三井不動産レジデンシャルリースは、本投資法人の投資口を保有していません。



## 第5【投資法人の経理状況】

### 1. 財務諸表の作成方法について

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

### 2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第22期計算期間（平成28年9月1日から平成29年2月28日まで）の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けています。

### 3. 連結財務諸表について

本投資法人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21期 (平成28年8月31日)	第22期 (平成29年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,157,822	6,176,261
信託現金及び信託預金	1,934,265	1,874,218
営業未収入金	982	1,090
PM会社営業未収入金	1,368,590	1,403,541
前払費用	55,844	44,234
その他	357	193
流動資産合計	8,517,862	9,499,540
固定資産		
有形固定資産		
建物	91,001,577	91,076,728
減価償却累計額	△17,321,117	△18,652,861
建物（純額）	73,680,459	72,423,867
構築物	1,628,161	1,628,954
減価償却累計額	△702,571	△748,279
構築物（純額）	925,589	880,674
機械及び装置	1,882,164	1,946,443
減価償却累計額	△1,094,406	△1,182,600
機械及び装置（純額）	787,757	763,842
工具、器具及び備品	1,083,714	1,090,011
減価償却累計額	△912,942	△937,259
工具、器具及び備品（純額）	170,771	152,752
土地	122,922,590	122,930,588
建設仮勘定	1,296	1,296
信託建物	36,010,532	35,844,025
減価償却累計額	△8,116,824	△8,532,727
信託建物（純額）	27,893,707	27,311,297
信託構築物	1,122,992	1,119,784
減価償却累計額	△337,514	△353,278
信託構築物（純額）	785,478	766,506
信託機械及び装置	556,449	556,762
減価償却累計額	△394,900	△423,921
信託機械及び装置（純額）	161,548	132,840
信託工具、器具及び備品	401,588	398,158
減価償却累計額	△319,778	△317,865
信託工具、器具及び備品（純額）	81,810	80,293
信託土地	57,813,955	56,784,402
信託建設仮勘定	7,292	7,446
有形固定資産合計	285,232,257	282,235,808
無形固定資産		
借地権	615,854	615,854
その他	291	276
無形固定資産合計	616,146	616,131
投資その他の資産		
長期前払費用	7,675	6,672
差入敷金及び保証金	539,746	539,746
信託差入敷金及び保証金	421,736	421,736
その他	115,805	119,029
投資その他の資産合計	1,084,963	1,087,183
固定資産合計	286,933,366	283,939,122
繰延資産		
投資口交付費	12,139	8,093
繰延資産合計	12,139	8,093
資産合計	295,463,369	293,446,756

(単位：千円)

	第21期 (平成28年8月31日)	第22期 (平成29年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,254,055	1,007,314
短期借入金	7,000,000	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	14,500,000	18,500,000
未払費用	277,544	267,529
未払法人税等	931	874
未払消費税等	9,463	30,189
前受金	1,705,350	1,723,179
その他	5,611	4,394
流動負債合計	24,752,956	27,533,481
固定負債		
長期借入金	127,500,000	122,500,000
預り敷金及び保証金	2,705,418	2,732,215
信託預り敷金及び保証金	892,041	868,725
固定負債合計	131,097,459	126,100,940
負債合計	155,850,416	153,634,422
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	135,603,623	135,603,623
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	70,000	70,000
任意積立金合計	70,000	70,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,939,329	4,138,710
剰余金合計	4,009,329	4,208,710
投資主資本合計	139,612,953	139,812,334
純資産合計	※2 139,612,953	※2 139,812,334
負債純資産合計	295,463,369	293,446,756

## (2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	第21期 自 平成28年 3月1日 至 平成28年 8月31日	第22期 自 平成28年 9月1日 至 平成29年 2月28日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 10,148,457	※1 10,210,136
その他賃貸事業収入	※1 473,118	※1 382,330
不動産等売却益	-	※2 58,051
営業収益合計	10,621,575	10,650,518
営業費用		
賃貸事業費用	※1 4,942,244	※1 4,794,584
資産運用報酬	766,407	788,062
役員報酬	7,500	7,500
会計監査人報酬	12,660	12,480
資産保管手数料	14,304	14,174
一般事務委託手数料	30,847	30,326
その他営業費用	279,828	285,698
営業費用合計	6,053,793	5,932,827
営業利益	4,567,782	4,717,691
営業外収益		
受取利息	36	35
受取保険金	5,251	3,300
未払分配金戻入	789	751
その他	30	-
営業外収益合計	6,107	4,087
営業外費用		
支払利息	584,880	572,966
投資法人債利息	34,750	-
投資口交付費償却	4,046	4,046
投資法人債発行費償却	2,761	-
その他	7,278	5,339
営業外費用合計	633,716	582,351
経常利益	3,940,172	4,139,427
税引前当期純利益	3,940,172	4,139,427
法人税、住民税及び事業税	936	880
法人税等調整額	△5	2
法人税等合計	930	882
当期純利益	3,939,241	4,138,544
前期繰越利益	87	165
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	3,939,329	4,138,710

## (3) 【投資主資本等変動計算書】

第21期（自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		任意積立金		当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	135,603,623	70,000	70,000	3,893,706	3,963,706	139,567,329	139,567,329
当期変動額							
剰余金の配当				△3,893,618	△3,893,618	△3,893,618	△3,893,618
当期純利益				3,939,241	3,939,241	3,939,241	3,939,241
当期変動額合計	-	-	-	45,623	45,623	45,623	45,623
当期末残高	135,603,623	70,000	70,000	3,939,329	4,009,329	139,612,953	139,612,953

第22期（自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本 合計	
		任意積立金		当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	135,603,623	70,000	70,000	3,939,329	4,009,329	139,612,953	139,612,953
当期変動額							
剰余金の配当				△3,939,163	△3,939,163	△3,939,163	△3,939,163
当期純利益				4,138,544	4,138,544	4,138,544	4,138,544
当期変動額合計	-	-	-	199,380	199,380	199,380	199,380
当期末残高	135,603,623	70,000	70,000	4,138,710	4,208,710	139,812,334	139,812,334

## (4) 【金銭の分配に係る計算書】

(単位：円)

	第21期 自 平成28年 3月 1日 至 平成28年 8月31日	第22期 自 平成28年 9月 1日 至 平成29年 2月28日
I 当期末処分利益	3,939,329,500	4,138,710,396
II 分配金の額	3,939,163,860	4,083,551,416
(投資口1口当たり分配金の額)	(8,130)	(8,428)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	-	55,000,000
IV 次期繰越利益	165,640	158,980

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である3,939,163,860円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期末処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金繰入額を控除した残額の概ね全額である4,083,551,416円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	---

## (5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第21期		第22期	
	自	平成28年3月1日 平成28年8月31日	自	平成28年9月1日 平成29年2月28日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		3,940,172		4,139,427
減価償却費		2,066,202		2,056,672
投資口交付費償却		4,046		4,046
投資法人債発行費償却		2,761		-
受取利息		△36		△35
未払分配金戻入		△789		△751
支払利息		619,630		572,966
営業未収入金の増減額 (△は増加)		1,582		△108
PM会社営業未収入金の増減額 (△は増加)		29,523		△34,951
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△13,909		20,725
営業未払金の増減額 (△は減少)		281,669		△246,741
前受金の増減額 (△は減少)		1,345		17,828
前払費用の増減額 (△は増加)		11,928		11,609
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△1,544		1,003
信託有形固定資産の売却による減少額		-		1,210,970
その他		△3,971		5,263
小計		6,938,611		7,757,924
利息の受取額		36		35
利息の支払額		△619,705		△586,576
法人税等の支払額		△696		△936
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,318,246		7,170,446
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△4,096,272		△155,008
信託有形固定資産の取得による支出		△124,610		△117,658
無形固定資産の取得による支出		△82		-
預り敷金及び保証金の返還による支出		△288,442		△233,135
預り敷金及び保証金の受入による収入		330,111		259,932
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△101,191		△107,776
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		96,017		84,460
その他		△11,672		△3,223
投資活動によるキャッシュ・フロー		△4,196,145		△272,409
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		42,000,000		40,000,000
短期借入金の返済による支出		△40,000,000		△41,000,000
長期借入れによる収入		6,500,000		5,000,000
長期借入金の返済による支出		-		△6,000,000
投資法人債の償還による支出		△7,000,000		-
分配金の支払額		△3,894,881		△3,939,644
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,394,881		△5,939,644
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△272,780		958,392
現金及び現金同等物の期首残高		7,364,867		7,092,087
現金及び現金同等物の期末残高		※1 7,092,087		※1 8,050,480

(6) 【注記表】

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～63年 構築物 2～60年 機械及び装置 2～45年 工具、器具及び備品 2～15年 ② 無形固定資産 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	① 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。 ② 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、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相当額は、第21期は6,925千円であり、第22期は該当事項はありません。
4. 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針	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、信託建設仮勘定 ③信託差入敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
6. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 ただし、固定資産等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。



(貸借対照表に関する注記)

1 コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の2行とコミットメントライン契約を締結しています。

	第21期 (平成28年8月31日)	第22期 (平成29年2月28日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000千円	10,000,000千円
借入残高	—	—
差引	10,000,000千円	10,000,000千円

\* 2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	第21期 (平成28年8月31日)	第22期 (平成29年2月28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21期		第22期	
	自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日		自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料等	9,674,624		9,738,630	
施設使用料	473,833	10,148,457	471,505	10,210,136
その他賃貸事業収入				
賃貸一時金収入	339,111		269,609	
雑収益	134,006	473,118	112,720	382,330
不動産賃貸事業収益合計		10,621,575		10,592,466
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
物件管理委託費	1,126,983		1,133,982	
修繕費	505,774		420,048	
公租公課	583,626		583,382	
信託報酬	10,972		11,323	
水道光熱費	118,056		115,117	
保険料	13,495		13,254	
減価償却費	2,066,189		2,056,656	
テナント募集関係費	186,501		160,710	
その他賃貸事業費用	330,644		300,108	
不動産賃貸事業費用合計		4,942,244		4,794,584
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		5,679,330		5,797,882

\* 2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)  
 第21期 (自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)  
 該当事項はありません。

第22期 (自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)  
 パークアクシス渋谷

不動産等売却収入		1,270,000
不動産等売却原価	1,210,970	
その他売却費用	978	1,211,948
不動産等売却益		58,051

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	第21期	第22期
	自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日	自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	484,522口	484,522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21期	第22期
	自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日	自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日
現金及び預金	5,157,822千円	6,176,261千円
信託現金及び信託預金	1,934,265千円	1,874,218千円
現金及び現金同等物	7,092,087千円	8,050,480千円

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引 (貸主側)  
 未経過リース料

	第21期	第22期
	(平成28年8月31日)	(平成29年2月28日)
1年内	834,884千円	834,824千円
1年超	2,210,301千円	1,894,318千円
合計	3,045,185千円	2,729,143千円

(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

本投資法人は、資産の取得等の資金の手当てを目的として、金融機関からの借入、投資法人債の発行又は募集投資口の追加発行等による資金調達を行います。

デリバティブ取引は、負債から生じる金利変動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せんが、現在、デリバティブ取引は行っていません。なお、資金計画に関してはその効率化に努め、極力余資が生じないように運用する方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得、有利子負債の返済を目的とした資金調達です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散及び返済期限の分散を図ること、固定金利での調達を中心にすること等により管理を行っています。

(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、市場価格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変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、以下のとおりです。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）参照）。

第21期（平成28年8月31日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	5,157,822	5,157,822	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,934,265	1,934,265	—
資産計	7,092,087	7,092,087	—
(1) 短期借入金	7,000,000	7,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	14,500,000	14,611,660	111,660
(3) 長期借入金	127,500,000	131,371,320	3,871,320
負債計	149,000,000	152,982,981	3,982,981

第22期（平成29年2月28日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	6,176,261	6,176,261	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,874,218	1,874,218	—
資産計	8,050,480	8,050,480	—
(1) 短期借入金	6,000,000	6,000,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	18,500,000	18,637,295	137,295
(3) 長期借入金	122,500,000	125,459,986	2,959,986
負債計	147,000,000	150,097,281	3,097,281

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(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、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

負 債

(1) 短期借入金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

これらの時価は、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映しており、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。

(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21期 (平成28年8月31日)	第22期 (平成29年2月28日)
預り敷金及び保証金	2,705,418	2,732,215
信託預り敷金及び保証金	892,041	868,725
合計	3,597,459	3,600,940

テナントから預託されている預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃貸借期間の定めがあっても、中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが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) 金銭債権の決算日後の償還予定額

第21期 (平成28年8月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	5,157,822	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,934,265	—	—	—	—	—
合計	7,092,087	—	—	—	—	—

第22期 (平成29年2月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	6,176,261	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,874,218	—	—	—	—	—
合計	8,050,480	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

第21期 (平成28年8月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	7,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	14,500,000	18,000,000	17,500,000	18,000,000	19,000,000	55,000,000
合計	21,500,000	18,000,000	17,500,000	18,000,000	19,000,000	55,000,000

第22期 (平成29年2月28日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	6,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	18,500,000	17,000,000	18,000,000	17,500,000	20,000,000	50,000,000
合計	24,500,000	17,000,000	18,000,000	17,500,000	20,000,000	50,000,000

(有価証券に関する注記)

第21期 (平成28年8月31日)

該当事項はありません。

第22期 (平成29年2月28日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

第21期 (平成28年8月31日)

該当事項はありません。

第22期 (平成29年2月28日)

該当事項はありません。

(退職給付に関する注記)

第21期（平成28年8月31日）

該当事項はありません。

第22期（平成29年2月28日）

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21期 (平成28年8月31日)	第22期 (平成29年2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	15千円	13千円
繰延税金資産合計	15千円	13千円
繰延税金資産の純額	15千円	13千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	第21期 (平成28年8月31日)	第22期 (平成29年2月28日)
法定実効税率 (調整)	32.31%	31.74%
支払配当の損金算入額	△32.30%	△31.31%
その他	0.01%	△0.41%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

(持分法損益等に関する注記)

第21期（自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日）

該当事項はありません。

第22期（自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日）

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21期（自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日）

該当事項はありません。

第22期（自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

第21期（自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日）

該当事項はありません。

第22期（自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

第21期（自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日）

該当事項はありません。

第22期（自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

第21期（自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日）

種類	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所 有）割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	伊倉健之	-	-	本投資法人執行役員兼株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント代表取締役	-	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントへの資産運用報酬の支払（注1）	790,907 (注2)	営業未払金	827,720
						株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントへの機関運営報酬の支払（注3）	750	-	-

第22期（自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日）

種類	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所 有）割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	伊倉健之	-	-	本投資法人執行役員兼株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント代表取締役	-	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントへの資産運用報酬の支払（注1）	788,062 (注2)	営業未払金	837,391
						株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントへの機関運営報酬の支払（注3）	750	-	-

(注1) 伊倉健之が第三者（株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント）の代表者として行った取引であり、報酬額は本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬額は、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を、第21期は24,500千円含んでいます。第22期は該当事項はありません。

(注3) 伊倉健之が第三者（株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント）の代表者として行った取引であり、報酬額は本投資法人と株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントとの間で締結した「機関の運営に関する一般事務委託契約」に定められています。

(注4) 「取引金額」は消費税等を含んでおらず、「期末残高」は消費税等を含んでいます。

(資産除去債務に関する注記)

第21期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)

該当事項はありません。

第22期(自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)

該当事項はありません。

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

第21期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービス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) 地域に関する情報

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) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
三井不動産レジデンシャルリース株式会社 (注)	10,156,167	不動産賃貸事業

(注) 三井不動産住宅リース株式会社は、平成28年4月1日付で商号を三井不動産レジデンシャルリース株式会社に変更しています。

第22期(自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日)

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービス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) 地域に関する情報

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) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
三井不動産レジデンシャルリース株式会社	10,120,931	不動産賃貸事業

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸住宅（土地を含みます。）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	第21期 自 平成28年 3月 1日 至 平成28年 8月 31日	第22期 自 平成28年 9月 1日 至 平成29年 2月 28日
貸借対照表計上額		
期首残高	283,751,695	285,839,523
期中増減額	2,087,827	△2,996,603
期末残高	285,839,523	282,842,919
期末時価	327,704,000	328,981,000

(注1) 「貸借対照表計上額」は、取得価格（取得諸経費等を含みます。）から減価償却累計額を控除した価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。

(注2) 「期中増減額」のうち、第21期の主な増加は物件の取得（3,966,767千円）によるものであり、主な減少は減価償却によるものです。第22期の主な減少はパークアクセス渋谷の売却（1,210,970千円）、減価償却によるものです。

(注3) 「期末時価」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、（損益計算書に関する注記）に記載のとおりです。

(1口当たり情報に関する注記)

	第21期 自 平成28年 3月 1日 至 平成28年 8月 31日	第22期 自 平成28年 9月 1日 至 平成29年 2月 28日
1口当たり純資産額	288,145円	288,557円
1口当たり当期純利益	8,130円	8,541円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益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の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	第21期 自 平成28年 3月 1日 至 平成28年 8月 31日	第22期 自 平成28年 9月 1日 至 平成29年 2月 28日
当期純利益（千円）	3,939,241	4,138,544
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,939,241	4,138,544
期中平均投資口数（口）	484,522	484,522

(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

該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

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)	減価償却累計額		差引当期末 残高 (千円)	摘要	
					又は償却 累計額 (千円)	当期 償却額 (千円)			
流動資産	—	—	—	—	—	—	—		
有形 固定 資産	建物	91,001,577	75,179	27	91,076,728	18,652,861	1,331,754	72,423,867	(注)
	構築物	1,628,161	793	—	1,628,954	748,279	45,707	880,674	(注)
	機械及び装置	1,882,164	64,279	—	1,946,443	1,182,600	88,194	763,842	(注)
	工具、器具及び備品	1,083,714	6,758	461	1,090,011	937,259	24,739	152,752	(注)
	土地	122,922,590	7,998	—	122,930,588	—	—	122,930,588	(注)
	建設仮勘定	1,296	—	—	1,296	—	—	1,296	
	信託建物	36,010,532	106,970	273,477	35,844,025	8,532,727	509,296	27,311,297	(注)
	信託構築物	1,122,992	2,231	5,439	1,119,784	353,278	19,589	766,506	(注)
	信託機械及び装置	556,449	313	—	556,762	423,921	29,021	132,840	(注)
	信託工具、器具及び備品	401,588	7,989	11,419	398,158	317,865	8,352	80,293	(注)
	信託土地	57,813,955	—	1,029,553	56,784,402	—	—	56,784,402	(注)
	信託建設仮勘定	7,292	338	184	7,446	—	—	7,446	
無形 固定 資産	借地権	615,854	—	—	615,854	—	—	615,854	(注)
	その他の無形固定資産	306	—	—	306	30	15	276	
合計	315,048,475	272,851	1,320,563	314,000,763	31,148,824	2,056,672	282,851,939		

(注) 主な減少は、パークアクシス渋谷の売却 (1,318,171千円) によるものです。

④ その他特定資産の明細表

不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、③ 不動産等明細表のうち総括表に含めて記載しており、当期末現在、同表の記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組み入れはないため、記載を省略しています。

⑤ 投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥ 借入金明細表

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	利率	返済期限	使途	摘要
		(千円)	(千円)	(千円)	(千円)				
短期借入金 (注1)	株式会社新生銀行	3,000,000	—	3,000,000	—	—	—	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
	株式会社七十七銀行	2,000,000	12,000,000	12,000,000	2,000,000	0.1%	H29.3.31		
	信金中央金庫	2,000,000	16,000,000	16,000,000	2,000,000	0.1%	H29.3.31		
	株式会社みずほ銀行	—	12,000,000	10,000,000	2,000,000	0.1%	H29.3.31		
	小計	7,000,000	40,000,000	41,000,000	6,000,000				
長期借入金 (注5)	株式会社 三井住友銀行	5,000,000	—	—	5,000,000	1.2%	H30.8.13	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		5,500,000	—	—	5,500,000	0.9%	H32.2.28		
		3,000,000	—	—	3,000,000	0.7%	H33.5.28		
		2,000,000	—	—	2,000,000	0.5%	H31.5.31		
		4,000,000	—	—	4,000,000	0.3%	H30.9.28		
		2,000,000	—	—	2,000,000	0.5%	H33.11.30		
		1,500,000	—	—	1,500,000	0.2% (注4)	H41.7.31		
	三井住友信託銀行 株式会社	3,500,000	—	—	3,500,000	1.0%	H29.8.14		
		2,000,000	—	—	2,000,000	0.4%	H32.9.30		
	日本生命保険 相互会社	2,000,000	—	2,000,000	—	1.3%	H29.2.28		
		1,000,000	—	—	1,000,000	1.5%	H30.2.28		
		2,000,000	—	—	2,000,000	0.9%	H34.11.30		
		3,000,000	—	—	3,000,000	1.0%	H36.5.31		
		1,000,000	—	—	1,000,000	0.5%	H33.11.30		
	株式会社 日本政策投資銀行	5,000,000	—	—	5,000,000	1.2%	H29.10.18		
		2,000,000	—	—	2,000,000	1.0%	H30.12.21		
		3,000,000	—	—	3,000,000	1.0%	H31.4.11		
		3,000,000	—	—	3,000,000	1.1%	H35.4.11		
		2,500,000	—	—	2,500,000	1.3%	H36.2.6		
		2,500,000	—	—	2,500,000	1.4%	H36.8.6		
		2,500,000	—	—	2,500,000	1.2%	H37.4.1		
		2,000,000	—	—	2,000,000	0.2%	H39.12.30		
	株式会社八十二銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	0.5%	H29.9.14		
		1,500,000	—	—	1,500,000	0.8%	H31.5.31		
		1,000,000	—	—	1,000,000	0.6%	H33.4.9		
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	1.5%	H30.4.19		
		2,000,000	—	2,000,000	—	0.8%	H28.10.12		
		3,000,000	—	—	3,000,000	0.9%	H29.10.31		
		2,000,000	—	—	2,000,000	0.7%	H32.6.15		
		2,000,000	—	—	2,000,000	0.8%	H33.11.30		
	株式会社中国銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.6%	H35.7.31		
		2,000,000	—	—	2,000,000	0.2%	H38.5.29		
	株式会社新生銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	1.2%	H35.1.19		
		1,000,000	—	—	1,000,000	0.7%	H33.5.28		
		1,000,000	—	—	1,000,000	1.0%	H36.5.28		
	信金中央金庫	3,000,000	—	—	3,000,000	0.6%	H30.10.12		
		—	2,000,000	—	2,000,000	0.4%	H39.1.29		

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	利率	返済期限	使途	摘要
		(千円)	(千円)	(千円)	(千円)				
長期借入金 (注5)	株式会社福岡銀行	2,000,000	—	2,000,000	—	0.9%	H29. 2. 20	(注2)	無担保・ 無保証・ 同順位 (注3)
		2,000,000	—	—	2,000,000	0.6%	H30. 4. 27		
		1,000,000	—	—	1,000,000	0.8%	H32. 1. 8		
		2,500,000	—	—	2,500,000	0.6%	H32. 4. 28		
		—	2,000,000	—	2,000,000	0.4%	H39. 2. 26		
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	3,000,000	—	—	3,000,000	1.2%	H29. 4. 25		
		2,000,000	—	—	2,000,000	0.7%	H32. 3. 16		
		4,000,000	—	—	4,000,000	0.7%	H32. 9. 15		
		1,000,000	—	—	1,000,000	1.0%	H33. 8. 23		
		3,000,000	—	—	3,000,000	0.8%	H34. 3. 7		
		3,000,000	—	—	3,000,000	0.9%	H34. 9. 7		
		3,000,000	—	—	3,000,000	0.8%	H34. 5. 31		
		2,000,000	—	—	2,000,000	0.5%	H33. 10. 1		
	農林中央金庫	3,000,000	—	—	3,000,000	0.7%	H32. 11. 30		
		2,000,000	—	—	2,000,000	0.4%	H33. 12. 30		
	株式会社りそな銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	1.2%	H29. 4. 3		
		3,000,000	—	—	3,000,000	0.6%	H31. 12. 16		
	みずほ信託銀行 株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000	1.0%	H33. 6. 14		
		1,000,000	—	—	1,000,000	1.2%	H34. 6. 14		
		1,000,000	—	—	1,000,000	1.0%	H34. 2. 23		
		1,000,000	—	—	1,000,000	1.1%	H34. 8. 23		
	株式会社山口銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	1.3%	H35. 6. 14		
		1,000,000	—	—	1,000,000	1.3%	H35. 7. 19		
		1,000,000	—	—	1,000,000	1.0%	H36. 5. 31		
	株式会社第四銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.6%	H32. 4. 28		
		1,000,000	—	—	1,000,000	0.4%	H33. 6. 30		
		1,000,000	—	—	1,000,000	0.1%	H33. 7. 30		
	三井生命保険 株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000	1.0%	H36. 3. 28		
	株式会社足利銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.3%	H31. 6. 30		
	大同生命保険 株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000	0.6%	H33. 6. 30		
	太陽生命保険 株式会社	2,000,000	—	—	2,000,000	0.6%	H36. 12. 30		
	株式会社伊予銀行	—	1,000,000	—	1,000,000	0.1%	H34. 3. 31		
	小計	142,000,000	5,000,000	6,000,000	141,000,000				
合計	149,000,000	45,000,000	47,000,000	147,000,000					

(注1) 短期借入金については、借入金金融機関毎の平均利率(同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均)の小数第2位を四捨五入して表示しています。また、同一借入先より複数の借入れがある場合、借入日及び返済期限は①借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付、②返済期限が異なる場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付を記載しています。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

(注3) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されています。

(注4) 当該借入の利率は平成29年2月28日から平成29年3月30日まで適用されるものです。

(注5) 長期借入金の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	18,500,000	17,000,000	18,000,000	17,500,000	20,000,000

## 2 【投資法人の現況】

### 【純資産額計算書】

(平成29年2月28日現在)

I 資産総額	293,446,756,332円
II 負債総額	153,634,422,318円
III 純資産総額 (I - II)	139,812,334,014円
IV 発行済数量	484,522口
V 1口当たり純資産額 (III / IV)	288,557円

## 第6【販売及び買戻しの実績】

平成29年2月期の直近6計算期間の本投資法人の投資口の販売及び買戻しの実績は以下のとおりです。

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第17期計算期間 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	平成26年3月1日	230,711口 (0口)	0口 (0口)	461,422口 (0口)
第18期計算期間 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	該当なし			461,422口 (0口)
第19期計算期間 自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日	平成27年3月2日	22,000口 (0口)	0口 (0口)	483,422口 (0口)
	平成27年3月24日	1,100口 (0口)	0口 (0口)	484,522口 (0口)
第20期計算期間 自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日	該当なし			484,522口 (0口)
第21期計算期間 自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日	該当なし			484,522口 (0口)
第22期計算期間 自 平成28年9月1日 至 平成29年2月28日	該当なし			484,522口 (0口)

(注1) 括弧内の数は、本邦外における口数です。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

(注3) 平成26年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を行いました。

## 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、本投資法人が提出した金商法第25条第1項各号に掲げる書類は以下のとおりです。

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類  
平成28年11月28日関東財務局長に提出しました。
- (2) 臨時報告書  
平成29年5月19日関東財務局長に提出しました。
- (3) 訂正発行登録書及び添付書類  
平成29年5月19日関東財務局長に提出しました。

# 独立監査人の監査報告書

平成29年5月30日

日本アコモデーションファンド投資法人

役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 飯田 浩司 印  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 松井 貴志 印  
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本アコモデーションファンド投資法人の平成28年9月1日から平成29年2月28日までの第22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、日本アコモデーションファンド投資法人の平成29年2月28日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する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

※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）が別途保管しています。

※2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。