

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成19年9月20日

【計算期間】 第10期
(自 平成19年7月1日 至 平成19年12月31日)

【発行者名】 東京グロースリート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 角替 隆志

【本店の所在の場所】 東京都千代田区九段北四丁目1番9号

【事務連絡者氏名】 グロースリート・アドバイザーズ株式会社
取締役 弘中 英世

【連絡場所】 東京都千代田区九段北四丁目1番9号

【電話番号】 03-3238-5341

【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)
株式会社大阪証券取引所
(大阪府中央区北浜一丁目8番16号)

1 【提出理由】

平成19年9月20日開催の本投資法人投資主総会において、本投資法人の「規約」の変更が承認されたほか、投資方針の変更が決定しましたので、証券取引法第24条の5第4項及び特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第2項第3号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

2 【報告内容】

(1) 規約変更の内容についての概要

現 行 規 約	変 更 案
第 1 章 総則	第 1 章 総則
第 3 条 (本店の所在する場所) (記載省略)	第 3 条 (本店の所在地) (現行どおり)
第 4 条 (公告の方法) (記載省略)	第 4 条 (公告方法) (現行どおり)
第 2 章 投資口	第 2 章 投資口
第 6 条 (発行する投資口) 本投資法人の発行する投資口の総口数は、200万口とします。	第 6 条 (発行可能投資口総口数等) 本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。
2. (記載省略)	2. (現行どおり)
3. 本投資法人の執行役員は、第1項の範囲内において、役員会の承認を得た上で投資口の追加発行ができるものとします。当該投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な価額として役員会で決定した価額とします。	3. 本投資法人の執行役員は、第1項の範囲内において、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るものとします。募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受の申込をした者に対して割り当てる投資口をいいます。)1口当たりの発行価額は、発行日毎に均等に定めるものとし、本投資法人の保有する資産(以下「運用資産」といいます。)の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会が承認する金額とします。
第 7 条 (投資口の取扱規則) 本投資法人の投資証券の種類、投資口の名義書換、質権の登録及びその抹消及び投資証券の再発行その他の手続き並びにその手数料については法令又は本規約の外、役員会で定める投資口取扱規則によります。	第 7 条 (投資口の取扱規則) 本投資法人の投資証券の種類、投資主名簿への記載又は記録及び投資証券の再発行その他の手続き並びにその手数料については法令又は本規約のほか、役員会で定める投資口取扱規則によります。
第 8 条 (投資法人が常時保持する最低限度の純資産額) 本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします。	第 8 条 (最低純資産額) 本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします。
第 3 章 資産運用の対象及び方針	第 3 章 資産運用の対象及び方針
第 9 条 (資産運用の基本方針) 本投資法人は、主として東京及び東京周辺都市部の不動産等(第11条第1項第1号乃至第3号に掲げる特定資産をいいます。)及び不動産対応証券(第11条第1項第4号乃至第9号に掲げる特定資産をいいます。)等の特定資産に投資することによって、本投資法人に属する資産の成長を目指して運用を行います。	第 9 条 (資産運用の基本方針) 本投資法人は、不動産等(第11条第1項第1号乃至第3号に掲げる特定資産をいいます。)及び不動産対応証券(第11条第1項第4号乃至第9号に掲げる特定資産をいいます。)等の特定資産に投資することによって、本投資法人に属する資産の成長を目指して運用を行います。
第10条 (投資態度) (記載省略)	第10条 (投資態度) (現行どおり)
2. (記載省略)	2. (現行どおり)
3. 投資対象とする不動産等(不動産対応証券等を含みます。)は、主に東京及び東京周辺都市部の賃貸収入により収益を見込むことができる不動産等としますが、その他国内地域に立地する不動産あるいは取得時ないし取得の直後から賃貸収入が発生する予定のない不動産等であっても、投資法人の資産の運用状況に照らし、投資することが運用法人の資産運用において有益と判断される場合は当該不動産等を投資対象とします。	3. 投資対象とする不動産等(不動産対応証券等を含みます。)は、賃貸収入により収益を見込むことができる不動産等としますが、取得時ないし取得の直後から賃貸収入が発生する予定のない不動産等であっても、投資法人の資産の運用状況に照らし、投資することが運用法人の資産運用において有益と判断される場合は当該不動産等を投資対象とします。

現 行 規 約	変 更 案
<p>第11条（資産運用の対象） 主たる投資対象とする特定資産</p> <p>(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権 (2) 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 (3) （記載省略） (4) 特定目的会社に係る優先出資証券（証券取引法第2条第1項第5号の3で定めるものをいいます。但し、第1号及び第2号を裏付けとするものに限ります。） (5) 特定目的会社に係る特定社債券（証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいいます。但し、第1号及び第2号を裏付けとするものに限ります。） (6) 特定目的信託に係る受益証券（証券取引法第2条第1項第7号の4で定めるものをいいます。但し、第1号及び第2号を裏付けとするものに限ります。） (7) 投資信託の受益証券（証券取引法第2条第1項第7号で定めるものをいいます。但し、主として第1号及び第2号を裏付けとするものに限ります。） (8) 投資証券（証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいいます。但し、主として第1号及び第2号を裏付けとするものに限ります。） (9) （記載省略）</p> <p>2. 本投資法人は、資金の効率的な運用に資するため、次に掲げる特定資産に投資することがあります。</p> <p>(1) 次に掲げる有価証券 （以下①から④につき記載省略）</p> <p>⑤ 特定目的会社に係る特定社債券（証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいいます。但し、第1項第5号のものを除きます。） ⑥ コマーシャル・ペーパー（証券取引法第2条第1項第8号で定めるものをいいます。） ⑦ （記載省略） ⑧ 投資信託の受益証券（証券取引法第2条第1項第7号で定めるものをいいます。但し、第1項第7号のものを除きます。） ⑨ 投資証券（証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいいます。但し、第1項第8号のものを除きます。） ⑩ 投資法人債券（投信法第2条第25項に定めるものをいいます。） ⑪ 外国投資証券（投信法第220条第1項に定めるものをいいます。） ⑫ 外国貸付債権信託受益証券（証券取引法第2条第1項第10号で定めるものをいいます。） ⑬ オプションを表示する証券又は証書（証券取引法第2条第1項第10号の2で定めるものをいいます。） ⑭ 預託証書（証券取引法第2条第1項第10号の3で定めるもので、上記①から④までの証券の性質を有する本邦通貨建のものとしします。） ⑮ （記載省略） ⑯ 貸付債権信託受益権（証券取引法第2条第2項第1号で定めるものをいいます。） （以下⑰及び⑱につき記載省略）</p> <p>(2) 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。）第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除きます。）</p>	<p>第11条（資産運用の対象） 主たる投資対象とする特定資産</p> <p>(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権又は地役権 (2) 不動産、地上権及び土地の賃借権又は地役権を信託する信託（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 (3) （現行どおり） (4) 特定目的会社に係る優先出資証券（但し、第1号及び第2号を裏付けとするものに限ります。） (5) 特定目的会社に係る特定社債券（但し、第1号及び第2号を裏付けとするものに限ります。） (6) 特定目的信託に係る受益証券（但し、第1号及び第2号を裏付けとするものに限ります。） (7) 投資信託の受益証券（但し、第1号及び第2号を裏付けとするものに限ります。） (8) 投資証券（但し、第1号及び第2号を裏付けとするものに限ります。） (9) （現行どおり）</p> <p>2. 本投資法人は、資金の効率的な運用に資するため、次に掲げる特定資産に投資することがあります。</p> <p>(1) 次に掲げる有価証券 （以下①から④につき現行どおり）</p> <p>⑤ 特定目的会社に係る特定社債券（但し、第1項第5号のものを除きます。） ⑥ コマーシャル・ペーパー ⑦ （現行どおり） ⑧ 投資信託の受益証券（但し、第1項第7号のものを除きます。） ⑨ 投資証券（但し、第1項第8号のものを除きます。） ⑩ 投資法人債券 ⑪ 外国投資証券 ⑫ 外国貸付債権信託受益証券 ⑬ オプションを表示する証券又は証書 ⑭ 預託証書 ⑮ （現行どおり） ⑯ 貸付債権信託受益権 （以下⑰及び⑱につき現行どおり）</p> <p>(2) 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、普通預金、大口定期預金及び譲渡性預金も含みます。）</p>

現 行 規 約	変 更 案
(新設) (3) <u>金融デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第3条第14号において定義される意味を有します。)</u> (新設) (4) (記載省略) (5) (記載省略) (新設) (新設) (新設) (新設) (新設) 第12条 (投資制限) (記載省略) 2. 前条第2項第3号に掲げる金融デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクヘッジを目的とした運用に限るものとします。 第14条 (借入金及び投資法人債の発行等) 運用資産の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、修繕等又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金手当てを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行をすることができるものとします。 2. (記載省略) 3. <u>借入れを行う場合、借入先は証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限るものとします。</u> (新設) 第15条 (資産評価の方法、基準及び基準日) 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。 (1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権 (記載省略) (2) 不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権 (記載省略) (3) 匿名組合出資持分 匿名組合出資持分の構成資産が、第1号及び第2号に掲げる資産の場合はそれぞれに定める評価を行い、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 <u>基準</u> 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もって評価します。 (以下(4)から(6)につき記載省略) (新設)	<u>(3)金融先物取引に係る権利</u> (4) 金融デリバティブ取引に係る権利 3. <u>本投資法人は、第1項及び第2項に定める特定資産のほか、不動産等への投資にあたり必要がある場合には、次の各号に掲げる資産に投資することがあります。</u> (1) (現行どおり) (2) (現行どおり) (3) <u>著作権法 (昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。)に基づく著作権等</u> (4) <u>民法 (明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。)第667条に定める組合 (不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限ります。)の出資持分</u> (5) <u>動産 (民法で規定される動産をいいます。)</u> (6) <u>本項第1号乃至第4号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</u> (7) <u>資産流動化法第2条第6項に定める特定出資</u> 第12条 (投資制限) (現行どおり) 2. 前条第2項第3号に掲げる <u>金融先物取引に係る権利及び第4号に掲げる金融デリバティブ取引に係る権利</u> は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクヘッジを目的とした運用に限るものとします。 第14条 (借入金及び投資法人債の発行等) 運用資産の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、修繕等又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金手当てを目的として、資金の借入れ又は投資法人債 (<u>短期投資法人債を含みます。以下同じ。</u>)の発行をすることができるものとします。 2. (現行どおり) 3. 借入れを行う場合、借入先は <u>金融商品取引法 (昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)</u> に定める適格機関投資家に限るものとします。 4. <u>第1項の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします。</u> 第15条 (資産評価の方法、基準及び基準日) 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。 (1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権 <u>又は地役権</u> (現行どおり) (2) 不動産、土地の賃借権及び地上権 <u>又は地役権</u> を信託する信託の受益権 (現行どおり) (3) 匿名組合出資持分 匿名組合出資持分の構成資産が、第1号及び第2号に掲げる資産の場合はそれぞれに定める評価を行い、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 <u>慣行</u> 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もって評価します。 (以下(4)から(6)につき現行どおり) (7) <u>金融先物取引に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利</u>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(7) その他</p> <p>①上記に定めがない場合については、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計<u>基準</u>により付されるべき評価額をもって評価します。</p> <p>②(記載省略)</p> <p>(8) (記載省略)</p>	<p>①<u>証券取引所に上場されている金融先物取引及び金融デリバティブ取引により生じる債権及び債務</u> 当該取引所における最終市場価格に基づき算出した価格により評価します。</p> <p>②<u>証券取引所の相場がない非上場金融先物取引及び金融デリバティブ取引のより生じる債権及び債務</u> 市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。</p> <p>③上記に係らず、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用することができるものとします。</p> <p>(8) その他</p> <p>①上記に定めがない場合については、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>慣行</u>により付されるべき評価額をもって評価します。</p> <p>②(現行どおり)</p> <p>(9) (現行どおり)</p>
第 4 章 計算	第 4 章 計算
<p>第17条 (金銭の分配の方針)</p> <p>本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録投資口質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行います。</p> <p>(1) 本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額(以下「分配可能金額」といいます。)は、<u>不動産(本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。)</u>から生じる賃料、共益費、<u>駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、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又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益に資産の売買損益及び償還差損益を加減し、諸費用(減価償却費を含みます。)、支払利息、資産運用報酬等を控除し、繰越欠損金のあるときはその全額を補填した後の金額とします。なお、損失が生じた場合は次期へ繰り越すものとします。</u></p> <p>(以下(2)から(4)につき記載省略)</p> <p>(5) 分配金の分配方法</p> <p>分配金は、金銭により分配するものとし、決算期現在の投資主名簿に記載のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の保有口数に応じて分配します。</p> <p>(6) (記載省略)</p>	<p>第17条 (金銭の分配の方針)</p> <p>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、以下の方針に従って金銭の分配を行います。</p> <p>(1) 本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額(以下「分配可能金額」といいます。)は、<u>投信法又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益(決算期の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいう。)</u>の金額とします。</p> <p>(以下(2)から(4)につき現行どおり)</p> <p>(5) 分配金の分配方法</p> <p>分配金は、金銭により分配するものとし、決算期現在の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の保有口数に応じて分配します。</p> <p>(6) (現行どおり)</p>
第 5 章 投資主総会	第 5 章 投資主総会
<p>第18条 (招集)</p> <p>(記載省略)</p> <p>2. 投資主総会は、東京都23区内のいずれかにおいて<u>招集します。</u></p>	<p>第18条 (招集)</p> <p>(現行どおり)</p> <p>2. 投資主総会は、東京都23区内のいずれかにおいて、<u>原則として2年に1回以上開催します。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第21条（決議） 投資主総会の決議は、法令又は本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します。</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p> <p>第22条（書面による議決権行使） 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。</p> <p>2. 書面によって行使した議決権の数は、出席した議決権の数に算入します。</p> <p>第23条（みなし賛成） （記載省略）</p> <p>第24条（基準日） 本投資法人は、決算期から3箇月以内の日を会日とする投資主総会を開催する場合、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。</p> <p>2. 前項のほか、必要がある場合は、役員会の決議によって、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者とするものとする。</p> <p style="text-align: center;">（新設）</p>	<p>第21条（決議） 投資主総会の決議は、法令又は本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行うものとします。</p> <p>第22条（議決権の代理行使） 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます。</p> <p>2. 前項において当該投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎にその代理権を証する書面をあらかじめ本投資法人に提出しなければならないものとします。</p> <p>第23条（書面による議決権の行使） 書面による議決権の行使は、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載した議決権行使書面を本投資法人に提出することにより行います。</p> <p>2. 前項の定めに基づき書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。</p> <p>第24条（みなし賛成） （現行どおり）</p> <p>第25条（基準日） 本投資法人は、決算期から3箇月以内の日を会日とする投資主総会を開催する場合、直前の決算期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、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。</p> <p>2. 前項のほか、必要がある場合は、役員会の決議によって、予め公告して、一定の日における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、投資主総会において権利を行使することができるものとする。</p> <p>第26条（投資主総会議事録） 投資主総会に関する議事については、議長が議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令で定める事項を記載した議事録を作成します。なお、作成した議事録は10年間本投資法人の本店に備置くものとします。</p>
第 6 章 執行役員、監督役員及び役員会	第 6 章 執行役員、監督役員及び役員会
<p>第25条（執行役員及び監督役員の員数） 執行役員は2名以内、監督役員は3名以内とします。但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。</p> <p>第26条（執行役員及び監督役員の選任） 執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任します。</p> <p>第27条（執行役員及び監督役員の任期） 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とします。但し、補欠又は増員のため選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者の残存期間と同一とします。</p> <p>第28条（役員会） 執行役員及び監督役員をもって役員会を構成します。</p> <p>2. 役員会の決議は、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行います。</p> <p>3. 前項の決議につき特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は決議に参加できません。</p> <p>4. 前項の規定により決議に参加できない執行役員及び監督役員は第1項の構成員及び出席者の数に参入しません。</p>	<p>第27条（役員の員数並びに役員会の構成） 執行役員は2名以内、監督役員は3名以内（但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とし、執行役員と監督役員（以下、「役員」と総称します。）をもって役員会を構成します。</p> <p>第28条（役員の選任） 役員は、投資主総会において選任します。</p> <p>第29条（役員の任期） 役員の任期は、選任後2年以内とします。但し、補欠又は増員のため選任された役員の任期は、前任者の残存期間と同一とします。</p> <p>第30条（役員会の決議） （削除）</p> <p>役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがない限り、その構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数の議決をもって行います。</p> <p>2. 前項の決議につき特別の利害関係を有する役員は決議に参加できません。</p> <p>3. 前項の規定により決議に参加できない役員は第1項の構成員及び出席者の数に参入しません。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第29条（役員会の招集及び議長） 役員会は、執行役員が1名の場合はその執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会招集権者が招集し、その議長となります。 (以下2.及び3.につき記載省略)</p> <p>4. 役員会を招集するには、会日より3日前までに各執行役員及び監督役員にその通知を発することとします。但し、緊急の必要がある場合には、更にこれを短縮することができます。</p> <p>第30条（執行役員及び監督役員の責任免除） (記載省略)</p> <p>第31条（執行役員及び監督役員の報酬の支払に関する基準） 執行役員報酬は1名につき月額30万円を上限とし、監督役員報酬は1名につき月額20万円を上限とし、それぞれの報酬月額は役員会で決定し、当月分を当月末までにそれぞれ指定の口座への振込みにより支払います。 (新設)</p> <p>(新設)</p>	<p>第31条（役員会の招集及び議長） 役員会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が1名の場合はその執行役員が、執行役員が2名の場合は、役員会招集権者が招集し、その議長となります。 (以下2.及び3.につき現行どおり)</p> <p>4. 役員会を招集するには、会日より3日前までに各役員にその通知を発することとします。但し、緊急の必要がある場合には、更にこれを短縮することができます。</p> <p>第32条（役員会の責任免除） (現行どおり)</p> <p>第33条（役員報酬の支払に関する基準） 執行役員報酬は1名につき月額80万円を上限とし、監督役員報酬は1名につき月額40万円を上限とし、それぞれの報酬額は役員会で決定し、当月分を当月末までにそれぞれ指定の口座への振込みにより支払います。</p> <p>第34条（役員会議事録） 役員会に関する議事については、議長が議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令で定める事項を記載した議事録を作成し、出席した役員が、これに署名又は記名押印するものとします。なお、作成した議事録は10年間本投資法人の本店に備置くものとします。</p> <p>第35条（役員会規程） 役員会に関する事項については、法令及び本規約に定めるもののほか、役員会において定める役員会規程によるものとします。</p>
第 7 章 会計監査人	第 7 章 会計監査人
<p>第32条（選任） (記載省略)</p> <p>第33条（任期） (記載省略)</p> <p>第34条（会計監査人の報酬の支払に関する基準） (記載省略)</p>	<p>第36条（選任） (現行どおり)</p> <p>第37条（任期） (現行どおり)</p> <p>第38条（会計監査人の報酬の支払に関する基準） (現行どおり)</p>
第 8 章 投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社	第 8 章 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者
<p>第35条（資産の運用、保管及びその他事務に係る業務の委託） 本投資法人は、投信法第198条及び第208条に基づき、資産の運用に係る業務を投資信託委託業者（以下「資産運用会社」といいます。）へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託します。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法第117条に定める事務（以下「一般事務」といいます。）については第三者へ委託します。</p> <p>2. 本投資法人の成立後に委託する一般事務のうち、発行する投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿及び投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務、投資証券及び投資法人債券の発行に関する事務並びに投資法人債権者に係る事務は、募集の都度、一般事務受託会社を役員会で定め、一般事務委託契約を締結することとします。</p> <p>第36条（資産運用会社に対する資産運用報酬の額及び支払に関する基準） 資産運用会社に対する資産運用報酬の額及び支払に関する基準は、第37条第2項（6）に定める通りとします。</p>	<p>第39条（資産の運用、保管及びその他事務に係る業務の委託） 本投資法人は、投信法第198条及び第208条に基づき、資産の運用に係る業務を資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託します。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法第117条に定める事務（以下「一般事務」といいます。）については第三者へ委託します。</p> <p>2. 本投資法人の成立後に委託する一般事務のうち、発行する投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿及び投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務、投資証券及び投資法人債券の発行に関する事務並びに投資法人債権者に係る事務は、募集の都度、一般事務受託者を役員会で定め、一般事務委託契約を締結することとします。</p> <p>第40条（資産運用会社に対する資産運用報酬の額及び支払に関する基準） 資産運用会社に対する資産運用報酬の額及び支払に関する基準は、運用報酬、取得報酬及び譲渡報酬から構成され、具体的な金額又は計算方法並びに支払い時期は以下のとおりとします。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第37条（資産運用会社の名称及び住所並びに資産運用委託契約の概要）</p> <p>資産運用会社の名称及び住所 名称：グロースリート・アドバイザーズ株式会社 住所：東京都千代田区九段北4丁目1番9号</p> <p>2. 資産運用委託契約の概要</p> <p>(1) 委託する業務内容；本投資法人の資産の運用に係る業務</p> <p>(2) 契約期間；本投資法人の成立日を契約の効力発生日とし、契約期間は効力発生日から3年間とします。期間満了の6箇月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に3年間契約期間を延長するものとします。</p> <p>(3) 契約期間中の解約に関する事項；</p> <p>i 他方の当事者に対して6箇月前までに書面をもって解約を予告し、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は投資法人の承認を得た上で、契約を解約することができます。</p>	<p><u>運用報酬</u> 本投資法人の運用する資産の月末総資産額に応じて、以下の料率を乗じた金額の合計額を12で除した金額（1円未満切捨て）を月額報酬の上限として、3月、6月、9月及び12月の各末日を最終日とする各四半期毎に、当該四半期末日経過後2箇月以内に支払います。</p> <p>500億円以下の部分に対して0.43% 500億円超1,000億円以下の部分に対して0.33% 1,000億円超の部分に対して0.23%</p> <p><u>取得報酬</u> 本投資法人が運用の対象たる不動産等及び信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産等を取得した場合、その売買代金（建物に係る消費税相当分を除く）の0.5%を上限とした金額を、当該資産を取得した日の属する月の月末後3箇月以内に支払います。</p> <p><u>譲渡報酬</u> 本投資法人が運用の対象たる不動産等及び信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産等を資産運用会社の媒介により譲渡した場合、その売買代金（建物に係る消費税相当分を除く）の0.5%を上限とした金額を、当該資産を譲渡した日の属する月の月末後3箇月以内に支払います。</p> <p style="text-align: center;">（全文削除）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>ii <u>本投資法人は、資産運用会社が下記の①又は②のいずれかに該当するときは、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出来ます。</u></p> <p><u>①資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき。</u></p> <p><u>②上記①に掲げる場合のほか、資産の運用に係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とき。</u></p> <p>iii <u>本投資法人は、資産運用会社が下記の①から③のいずれかに該当するときは、資産運用委託契約を解約しなければなりません。</u></p> <p><u>①投資信託委託業者でなくなったとき。</u></p> <p><u>②投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき。</u></p> <p><u>③解散したとき。</u></p> <p>(4) <u>契約内容の変更に関する事項；当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本投資法人は役員会の承認を得た上で、当事者間の合意により契約内容を変更することができます。</u></p> <p>(5) <u>再委託に関する事項；本投資法人の役員会で承認を得た場合は、資産の運用に係る業務の一部について他の資産運用会社に再委託することができます。</u></p> <p>(6) <u>支払報酬に関する事項；資産運用会社に対する報酬は、運用報酬1、運用報酬2及び取得・譲渡報酬から構成され、具体的な金額又は計算方法並びに支払い時期は以下のとおりとします。</u></p> <p><u>運用報酬1</u> <u>本投資法人の運用する資産の月末純資産額に応じて、以下の料率を乗じた金額の合計額を12で除した金額（1円未満切捨て）を月額報酬として当該月の翌月末までに支払います。</u></p> <p><u>100億円以下の部分に対して1.0%</u> <u>100億円超300億円以下の部分に対して0.8%</u> <u>300億円超500億円以下の部分に対して0.6%</u> <u>500億円超の部分に対して0.5%</u></p> <p><u>運用報酬2</u> <u>本投資法人の決算期間ごとに計算される運用報酬2控除前の分配可能金額（本投資法人規約第17条に定めるものをいいます。）に対し、3%を上限として役員会が決定した料率を乗じた金額（1円未満切捨て）を決算期後3箇月以内に支払います。</u></p> <p><u>取得・譲渡報酬</u> <u>本投資法人が運用の対象たる不動産等及び信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産等を取得又は譲渡した場合、その売買代金（建物に係る消費税相当分を除く）の0.5%を上限とした金額を、当該資産を取得又は譲渡した日の属する月の翌月末までに支払います。</u></p>	
第9章 その他	第9章 その他
<p>第38条（諸費用の負担） 本投資法人は、運用資産に関する租税、一般事務受託会社、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用ならびに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。</p>	<p>第41条（諸費用の負担） 本投資法人は、運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに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。</p>

現 行 規 約	変 更 案
2. 前号に加え、次の各号に掲げる費用を負担します。 (以下(1)から(6)につき記載省略) (7) 執行役員及び監督役員に係る実費、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 (以下(8)及び(11)につき記載省略)	2. 前号に加え、次の各号に掲げる費用を負担します。 (以下(1)から(6)につき現行どおり) (7) 役員に係る実費、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 (以下(8)及び(11)につき現行どおり)
(新設)	<u>附則</u> <u>本規約上、金融商品取引法に係る部分については、「証券取引法等の一部を改正する法律」(平成18年法律第65号)第3条の施行日から、短期投資法人債に係る部分については、同法第5条の施行日から有効となるものとします。なお、本附則は、効力発生日後にこれを削除するものとします。</u>

(2) 投資方針変更の内容についての概要

本投資法人の投資方針が以下のように変更される予定です。

① 基本方針

本投資法人は、その規約において「成長性」の確保を目指した資産運用を基本方針として位置づけています。

この基本方針に則り、「中長期的な安定収益確保のための運用資産の着実な成長」を確保することで、本投資法人の資産価値向上並びに一投資口当たり利益の上昇につなげることを目指します。また、資産運用にあたり「運営の透明性」確保に努めます。

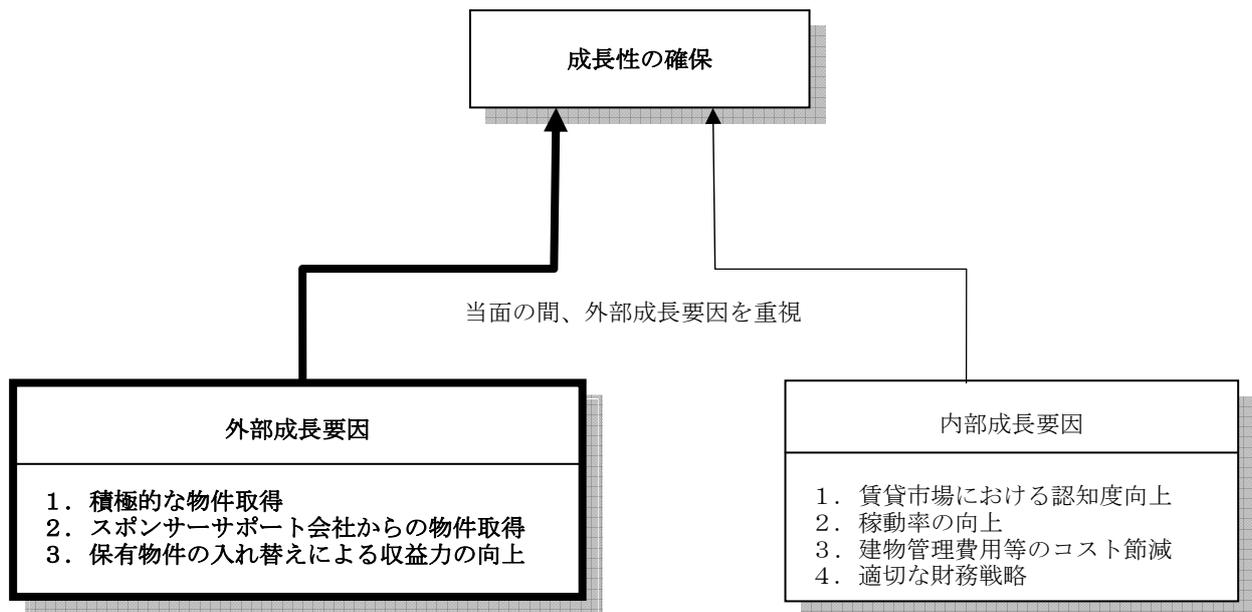
本投資法人の成長戦略として、「外部成長要因」と「内部成長要因」について以下の戦略を実行しますが、投資主価値を高めるためには、一定以上の資産規模を有することが必要であるとの観点から、本投資法人は当面の間、外部成長要因、特に新たな投資不動産の取得に重点を置いた運用を行います。

<外部成長要因>

1. 積極的な物件取得
2. スポンサー会社からの物件取得
3. 保有物件の入れ替えによる収益力の向上

<内部成長要因>

1. 賃貸市場における認知度向上
2. 稼働率の向上
3. 建物管理費用等のコスト節減
4. 適切な財務戦略



本投資法人は、投資不動産の賃貸収入を主たる収益源として位置付けておりますが、物件の取得と売却による保有物件の入れ替えは「成長性」を確保するために必要であると考えられますので、積極的な物件取得とスポンサー会社からの物件取得を通じ収益性確保と安定性の維持を図る一方、売却を通じ保有物件入れ替えによるポートフォリオ全体の収益力の向上を図ってまいります。

また、「運営の透明性」を確保するため、積極的かつタイムリーな情報開示・スポンサーの干渉を廃した独立した運用体制・意思決定プロセスの明確化と利益相反防止等に係る規程、マニュアルの整備、その遵守を図るコンプライアンス体制を構築しております。

② 重点戦略

上記の基本方針を実現するための重点戦略として、以下の3点を掲げます。

- (イ) アパマンショップグループによるスポンサーサポートの最大活用
- (ロ) 東京圏と地方都市での物件取得
- (ハ) 保有物件の入れ替えによる収益力の向上

(イ) アパマンショップグループによるスポンサーサポートの最大活用

本投資法人は、アパマンショップグループ(注)からのスポンサーサポートを最大限に活用することを成長戦略の一つとします。

アパマンショップグループが有する不動産情報ネットワーク、賃貸斡旋能力や管理運営能力を物件取得や保有物件の運用に活かすため、平成19年8月7日付にて本投資法人および資産運用会社は株式会社アパマンショップホールディングス、株式会社AS-SZKi、株式会社アパマンショップリートパークとの間で、それぞれ、不動産等売却情報の提供等に関する覚書を締結しました。

本投資法人は資産運用会社を通じ、各地域における不動産賃貸市場の分析のために、日本最

大級の店舗網（平成19年6月末時点における加盟契約店舗数 944店）と賃貸斡旋実績（年間約36万件※FC加盟店含む）を背景としたアパマンショップグループの情報収集・分析能力を活用していきます。また、株式会社AS-SZKiは居住用不動産、株式会社アパマンショップリートパークは駐車場を核とした開発事業やアセットマネジメント事業を行っており、かかる実績に基づく情報収集・分析能力を本投資法人における物件取得に活用していきます。さらに、アパマンショップグループ内には賃貸斡旋およびプロパティマネジメント事業を行っている企業が複数あります。本投資法人は資産運用会社を通じ、アパマンショップグループ内の企業に対し取得予定物件の一部についてプロパティマネジメント業務を委託する予定です。また、他社にプロパティマネジメント業務を委託している場合も、本投資法人は資産運用会社を通じ、賃貸斡旋業務についてアパマンショップグループ内の企業に再委託し、アパマンショップグループのスポンサーサポートを活用する体制を構築していきます。

このように本投資法人は資産運用会社を通じて、かかるアパマンショップグループからのスポンサーサポートを本投資法人の物件取得、管理及び運用に最大限に活用することを成長戦略の一つとします。

(注)株式会社アパマンショップホールディングスはアパマンショップグループの持株会社であり、本投資法人の資産運用会社の親会社である株式会社パレックスの親会社です。

(ロ) 東京圏と地方都市での物件取得

大阪・名古屋・福岡など東京圏以外の都市部で地価が反転し賃貸マーケットも回復基調にある一方で、東京圏では物件の取得競争の激化による収益性の低下が進んでいます。このような環境変化を踏まえ、今後、中長期にわたり安定した収益を確保するための優良物件に対する投資機会を逸することを防止するため、投資エリアを「東京圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の一都三県の主要都市）および地方政令指定都市に所在する不動産等への投資を基本に据えるものの、不動産投資環境を勘案し、投資機会を柔軟な姿勢で対応するものとし、地方都市（原則、地方中核都市）に所在する不動産等にも分散投資を行う」ものとします。

なお、本投資法人は、居住用不動産を運用の中心に据えることで、収益の安定性を図りますが、オフィスビルや商業施設、駐車場等、幅広い用途の物件について投資対象とすることで、投資機会の多様化および収益性の向上を図ります。

(ハ) 保有物件の入れ替えによる収益力の向上

本投資法人の運用資産は、中長期的な保有を基本方針としますが、ポートフォリオ全体の収益力向上の観点から、以下の内容を総合的に勘案した上で、小規模物件又は築年数の古い物件を中心に売却を実施します。なお、資産規模に応じて本投資法人における小規模物件の定義は変更される可能性があります。本書の日付現在、取得価格が、居住用不動産については5億円未満、オフィスビルについては7億円未満の物件を小規模物件と定義しております。

- a. 不動産市況
- b. 物件の将来における収益性と資産価値の増減
- c. 物件の劣化又は陳腐化等に対する資本的支出の見込み
- d. ポートフォリオ構成等

③ 投資不動産の投資および運用方針

資産運用会社は、規約および運用ガイドラインに従い、以下の通りポートフォリオを構築すべく投資を行います。

(イ) ポートフォリオ構築方針

a. 保有期間

投資対象物件は、中長期的な保有を前提に取得します。ただし、不動産市況、物件の将来における収益性、資産価値、物件の劣化等に対する資本的支出の見込み、ポートフォリオ構成などを総合的に勘案し、早期に売却する場合があります。

b. 投資エリア

東京圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の一都三県の主要都市）および地方政令指定都市に所在する不動産等への投資を基本に据えるものの、不動産投資環境を勘案し、投資機会を柔軟な姿勢で追求するものとし、地方都市（原則、地方中核都市）に所在する不動産等にも分散投資を行うものとします。

c. 用途

居住用不動産およびオフィスビル、時間貸駐車場、その他商業施設等、幅広い用途の物件に対して、用途別の特性、市場動向およびポートフォリオ構成等を勘案した上で投資します。なお、アパマンショップグループの有するリーシング能力を活用し、運用資産の稼働率の向上を図ることができる居住用不動産に対し、投資額が資産総額の50%超となることを目標に投資を行い、安定的な収益の確保を目指します。

d. 規模

(i) 運用資産1件当たりの最低投資額

運用資産1件当たりの最低投資額は、不動産又は信託受益権を対象とする場合、原則として居住用物件は5億円以上、オフィスその他の物件は7億円以上としますが、時間貸駐車場物件および不動産対応証券を対象とする場合、原則として5千万円以上とします。

但し、中長期的な安定収益の確保を実現できるものであり、かつポートフォリオの価値の向上に寄与すること期待できる物件については、この限りではありません。

(ii) 運用資産1件当たりの最高投資額

運用資産1件当たりの最高投資額は原則として、当該運用資産取得後のポートフォリオ全体の投資額合計残高の20%以下とします。なお、投資額合計残高とは、前期末における保有運用資産の最新の不動産鑑定士による評価額総額に、当期に取得した運用資産（当該運用資産も含む）の取得時における鑑定評価額合計を加算した額とします。但し、中長期的な安定収益の確保とポートフォリオ全体の収益性向上が期待できる物件については、この限りではありません。

(iii) スポンサー関係者からの取得価額の制限

投資対象物件の取得価格は、不動産鑑定士の不動産鑑定評価額を参考としますが、中長期的な観点から資産運用会社において評価を行い、投資利回りに重点をおいて総合的に判断した上で決定します。

スポンサー関係者から取得する場合の「取得価額」（不動産等資産そのもの取得金額のみとし、不動産鑑定評価額の対象となっていない、税金および取得費用等は含まないも

のとします。)は不動産鑑定士の不動産鑑定評価額と同等か又はそれ未満の金額とします。

(ロ) 投資不動産の取得基準

a. 立地

投資対象物件は、前記の投資エリアに定める東京圏および地方政令指定都市で、用途に適した立地に存する物件を第一義的に選定します。

立地の優位性は、投資不動産の価値の劣化を防止する有力な要因である点を考慮し、用途に適した立地を有する物件を選定するよう努めます。

b. 不動産の優位性

投資対象物件は、次の点を総合的に比較考量して周辺地域の競合物件に優位性を有する物件を基本とします。

(i)敷地の画地条件(規模・形状)、道路接面条件(接面状況、道路幅員)

(ii)建物の構造・規模・デザイン

(iii)既存テナントの信用力

(iv)築年数

c. 建物の耐震性

投資対象物件は、新耐震基準(昭和55年に改正(翌56年施行)された建築基準法に基づく建物等の耐震基準をいいます。)に基づく建物等又はそれと同水準以上の性能の確保しているものとします。

また、ポートフォリオ全体のPMLは10%以内を目指し、運用を行ないます。投資対象物件に対する損害保険の付与方針については、後記「(二)投資不動産の付保基準」をご参照下さい。

d. 開発物件

原則として建物竣工前の未稼働物件への投資は行わないものとします。但し、建築中の不動産については、竣工後のテナントが確保されており、完工・引渡しに関するリスクが軽減又は最小化されると判断される場合、建物竣工後の取得を条件に投資対象不動産の取得のための契約を締結できるものとします。

(ハ) 投資不動産の物件調査基準

本投資法人は、投資不動産の取得に当たり、投資対象不動産に関して、物理的側面、法律的側面、経済的側面について広域かつ詳細な調査を行います。主要な調査項目は、下表の通りとします。

項目		内容	
物的調査	立地	<ul style="list-style-type: none"> ・街路の状況（幅員・系統・連続性等）と回遊性の状況 ・最寄駅からの接近性及び乗降客数 ・商業施設の種類、規模、集積等の状況、営業の種別及び競争の状況、 ・繁華製の程度及び盛衰の動向 ・地域の知名度および評判、規模の状況、 ・地域の競合施設の進出・退出動向、 ・地域の同一需要圏における競争力の相対的位置付 	
	不動産個別調査	<ul style="list-style-type: none"> ・投資不動産の法定資料との照合確認、土地は位置・形状・規模、建物は構造・用途 ・接面道路の種類・接面状況 ・隣地との境界・越境物の有無、 ・隣接不動産の状況 ・周辺の嫌悪施設の有無とその影響度、日照・眺望・景観・騒音等環境の状況、 ・公法上の規制 ・土壌汚染に関する状況 ・埋蔵文化財等に関する状況 	
	建物調査	建物調査	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法・建築基準法等関連法令に対する遵守状況 ・建物主要構造・規模・築年数・設計・施工業者等 ・外部仕様(屋根、外壁、付属物等)、内部仕様(床、壁、天井) ・電気設備、空調設備、衛生設備、搬送機、防災・防火設備、駐車場等の状況 ・修繕計画及び管理計画の良否及びその実施の状況 ・緊急・短期修繕費用、長期修繕費用の見込み
		環境・土壌等	<ul style="list-style-type: none"> ・アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ・土地利用履歴・土壌汚染状況等環境調査
		地震リスク調査	<ul style="list-style-type: none"> ・PML値算定による耐震性の分析
	法的調査	権利関係調査	<ul style="list-style-type: none"> ・所有権及び所有権以外の権利関係 ・賃貸借契約・転貸借契約等の状況 ・土地の境界確認書や越境に係る覚書等 ・信託受益権については信託契約の内容 ・借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約・協定等の内容 ・借地権に関する対抗要件具備の状況、借地権譲渡時の承諾料の有無及び金額 ・共有物不分割特約及びその旨の登記の有無、共有者間における債権債務関係 ・敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分禁止の措置
		境界調査	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接地との境界確定の状況

項目	内容	
経済的調査	市場調査	<ul style="list-style-type: none"> ・一般的要因(人口の状態、経済動向、土地利用計画及び規制等) ・地域要因(周辺不動産の利用状況、利便性・快適性等) ・取引市場の動向(地価水準、投資利回り等) ・賃貸市場の動向(賃料水準、稼働率等)
	テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> ・入居テナントの業種、信用情報(業種・業歴・決算内容・財務状況(オフィス)および属性、賃料支払状況並びに紛争可能性等) ・入居テナント数、利用目的等 ・入居テナントとの契約形態・契約内容とその継続の可能性の有無 ・近隣の賃料・稼働率水準、中長期の賃料・稼働率の推移 ・入居テナントの占有割合・分布割合等 ・テナント誘致力の調査
	キャッシュ・フロー調査	<ul style="list-style-type: none"> ・収益(賃料、一時金、共益費、その他収入)の適正性 ・長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ・費用(委託管理費、水道光熱費、修繕費等)の適正性 ・対象不動産の処分可能性

資産運用会社は、投資対象不動産等の取得に当たり、投資対象不動産等の投資価値を見極めるため、第三者による不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書・地震リスク診断報告書による分析評価およびマーケットレポート等を参考にすることがあります。不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書の作成については、原則、以下の基準に該当する専門家に依頼する。

①不動産鑑定評価書

- ・ 鑑定事務所代表者が国土交通省地価公示評価員、社団法人日本不動産鑑定協会役職・委員、裁判所評価人等の公的職務に携わっており、当該職務に就くための公的機関の審査を経ていること。
- ・ 鑑定評価受注実績が過去5年間継続して年間30件以上あること。
- ・ 鑑定評価を行う者について、不動産鑑定評価の実務経験が5年以上あり、特に不動産の証券化のための鑑定評価の実績が過去10件以上あること。
- ・ 機動的な鑑定評価依頼および最終の鑑定評価額の把握が可能となるように、3名以上の不動産鑑定士を擁する事務所であること

②建物状況調査報告書

- ・ 不動産投資信託運用会社、不動産投資ファンド運用会社等からの調査依頼実績が年間20件以上あり、建物状況調査業者としての実績が豊富にあること。

(二) 投資不動産の付保基準

投資不動産に対する損害保険等の付保の判断は、各投資不動産の特性、内在するリスク等を考慮の上決定するものとし、リスク発生時において本投資法人および投資主への損害の軽減が図られるように努めます。

- 災害および事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故による第三者への損害賠償を担保するため、個別の物件の特性に応じて適切と判断される内容の損害保険(火災保険お

よび賠償責任保険)の付保を行うこととします。

- b. 地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に対応するために、PMLを基準に、予想される損害と保険料等を比較考慮の上、地震保険の付保を検討するものとします。ポートフォリオ全体のPMLが10%を超える場合は、原則として個別の対象不動産でPMLが15%を超える物件については地震保険の付保を行う方針です。

なお、前述の基準に係わらず、居住用不動産については、全て地震保険を付保します。

(注) 「PML」(Probable Maximum Loss)とは、不動産・保険業界等において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。但し、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されています。

本書においては、株式会社イー・アール・エス、および応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額および年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML(予想最大損失率)」と定義しています。分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェアRiskLinkを用いました。また建物の地震時脆弱性評価にあたり、詳細分析(レベル3)においては現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、構造検討による建物に固有な損失率曲線の評価し、簡易分析(レベル1)においては過去の地震における建物被害を統計処理したデータベースに基づく損失率曲線を用いています。ここで再現期間475年とは、建物の使用期間50年に10%の確率で起こる事象に相当します。但し、予想損失には、地震動による建物(構造部材・非構造部材・建築設備)のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(ホ) 投資不動産の管理・運営方針

資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、投資対象不動産の競争力および資産価値の維持・向上、ならびに収入拡大と管理費用の適正化による運用収益の安定的な成長を図ります。

a. 賃貸管理

1) 賃貸マーケット・テナント動向の把握

現地ヒアリング、マーケットレポートおよびPM会社から収集したマーケット情報に基づき、近隣エリアのマーケット動向(賃料水準・稼働率等)を分析し、当該マーケット動向に即したリーシング活動を行います。

なお、当該マーケット動向に構造的変化が予測される場合には、当該構造的変化による需給動向の影響についても併せて分析します。

2) 適切な賃貸条件の検討

近隣エリアでの標準的な賃貸条件(賃料・共益費、期間、敷金・保証金額、礼金・等)およびポートフォリオの全体収入に対する投資対象不動産の収入割合等を総合的に勘案し、最適な賃貸条件(定期借家契約での契約締結を含む。)を検討します。

3) テナント管理

既存テナントに対しては、投資対象不動産の良好な管理状態を保つことにより、満足度を向上させ、中長期にわたる賃貸借契約の更新ができるよう図ります。

b. 建物管理

日常的な建物補修管理・テナント管理業務(以下「PM業務」といいます。)については、プロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」といいます。)に委託することを基本としますが、資産運用会社は運用資産の共用部分の管理、清掃状態、各種設備の状況等を確認し、常にテナント満足度の維持・向上に努めます。また、建物管理費における各項目別の費用を検証し、費用低減の余地がある場合には、投資物件の競争力やテナントへの影響に留意しつつ、PM会社の

変更や、複数物件の一括委託等を実施することにより当該費用の低減を図ります。

e. 修繕計画の策定と実施

物理的・機能的価値および競争力の維持・向上を図るため、テナントニーズおよび近隣エリアにおける競合物件のスペックを検討し、迅速かつ的確な修繕計画の策定および工事実施に努めます。

f. PM会社の選定・管理

1) PM会社の選定基準

資産運用会社は以下の点を総合的に評価した上で、投資対象不動産からの安定的かつ最大の収益を得るため、各物件の特性に合わせて最適なPM会社を選定します。

- ・ 業容
- ・ 資格者
- ・ 組織および体制
- ・ 財務基盤
- ・ リーシング能力
- ・ 当該地域を含む不動産市場への精通度
- ・ マーケット精通度
- ・ レポーティング（事業計画・報告書作成）能力
- ・ 建物・設備管理能力
- ・ 報酬手数料水準

2) PM業務受託者の管理方針

(i) 運営管理のモニタリング

PM会社に対して、各投資物件の特性に合致する適切かつ効率的な運営管理を求めるものとし、本投資法人の決算期毎に当期事業計画を策定し、当該計画に基づいたリーシング、運営管理および修繕について、PM会社の運営管理状態をモニタリングします。

(ii) PM会社の評価基準

資産運用会社は、定期的に（原則として年一回）PM会社の運営管理実績を評価し、その結果によっては、PM会社に対し改善の指示等を行うほか、PM会社の変更を行う場合があります。

(へ) 財務方針

本投資法人は、安定収益の実現と投資不動産の成長に資するため、以下に掲げる方針に従い、機動的かつ効率的に財務戦略を立案し、実行します。

- ・ 運用資産の効率的な運用および運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金手当てを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行をすることができるものとします。
- ・ 余裕資金の運用に当たっては、資金の安全性、流動性および効率性を重視した運用を行うものとします。

a. エクイティ・ファイナンス

新規の投資口発行は、新たに取得する不動産等の取得価格および取得時期、LTV、経済状況等を勘案して決定します。なお、投資口の希薄化にも十分に配慮した上で行うものとします。なお、LTVとは、資産総額に対する借入額および投資法人債発行額の残高が占める割合をいいます。

b. デット・ファイナンス

- (i) 借入金および投資法人債の発行限度額は、それぞれ5,000億円を上限とし、かつその合計金額は5,000億円を超えないものとします（規約第14条第1項、第2項）。
- (ii) 借入れを行う場合、借入先は証券取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家に限るものとします（規約第14条第3項）。
- (iii) 借入れその他の資金調達に際しては、LTV水準は、最大65%を目安とします。但し、新たな投資不動産の取得および評価額の変動等に伴い、一時的に65%を超えることは可能とします。
- (iv) 金利変動リスクを軽減するため、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図るものとします。
- (v) 資金調達リスクを軽減するため、返済期限や借入先の分散を図るものとします。
- (vi) 借入先の選定に当たっては、複数の金融機関と交渉し、借入金利、手数料等の諸条件につき、借入時点でのマーケット水準を勘案した上で、最も条件の良い借入先を選定するものとします。
- (vii) 借入れ際には、無担保・無保証を原則としますが、金融機関と交渉の結果、運用資産に担保を設定することがあります。
- (viii) 期限一括弁済を原則とします。
- (ix) 運用資産の新規取得、テナントからの預り金等の一時金の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応のため、事前に極度ローンに係る契約を締結できるものとします。

c. 余裕資金運用

- (i) 資金の安全性、流動性および効率性を重視した運用を行うものとします。
- (ii) 運用資産の減価償却、運用資産売却等によりストックした資金の一部は、新たな運用資産の取得原資に充当ないし投資物件への再投資（資本的支出）および借入金の一部弁済（期限前弁済）することができるものとします。
- (iii) 金融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ヘッジに限定して行うものとします。
- (iv) 当面の間は、運用を目的とした有価証券又は金銭債権への投資は行わないこととします。

(ト) 情報開示方針

本投資法人は、投信法等関連法令、証券取引所、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）等がそれぞれ要請する内容および様式に従って迅速かつ正確な開示を行います。また、法定開示以外についても、できる限りの情報開示に努めると共に、投資家の皆様にわかりやすい情報の提供に努めます。

(3) 変更の年月日

規約変更日	平成19年9月20日
投資方針変更予定日	平成20年1月1日