

有価証券報告書

計算期間 自 平成13年9月14日
(第1期) 至 平成14年8月31日

日本リテールファンド投資法人

(12533)

有価証券報告書

計算期間 自 平成13年9月14日
(第1期) 至 平成14年8月31日

関東財務局長 殿

平成14年11月29日提出

発行者名 : 日本リテールファンド投資法人

代表者の役職氏名 : 執行役員 廣本裕一

本店の所在の場所 : 東京都千代田区紀尾井町4番3号泉館紀尾井町ビルディング

事務連絡者氏名 : 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表取締役副社長 浅井秀則

連絡場所 : 東京都千代田区紀尾井町4番3号泉館紀尾井町ビルディング 6階

電話番号 : 03-3511-1692

有価証券報告書の写しを縦覧に供する場所

名称	所在地
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

(本書面の枚数 表紙共56枚)

目 次

	頁
第1 投資法人の状況	1
1. 投資法人の概況	1
(1) 主要な経営指標等の推移	1
(2) 投資法人の目的及び基本的性格	2
(3) 投資法人の沿革	3
(4) 投資法人の仕組み	4
(5) 投資法人の機構	5
(6) 投資法人の出資総額	9
(7) 主要な投資主の状況	9
(8) 役員状況	10
(9) その他	11
2. 投資方針	12
(1) 投資方針	12
(2) 投資対象	16
(3) 配分方針	17
(4) 投資制限	18
3. 投資リスク	22
4. 手数料等及び税金	40
(1) 申込手数料	40
(2) 買戻し手数料	40
(3) 管理報酬等	40
(4) その他の手数料等	43
(5) 課税上の取扱い	44
5. 運用状況	48
(1) 投資状況	48
(2) 運用実績	48
純資産等の推移	48
分配の推移	49
自己資本利益率（収益率）の推移	49
(3) 販売及び買戻しの実績	50
6. 管理及び運営	50
(1) 資産管理等の概要	50
資産の評価	50
申込（販売）手続等	52
買戻し手続等	52

保管	52
存続期間	52
計算期間	52
その他	52
(2) 利害関係人との取引制限	55
(3) 投資主の権利	57
第2 関係法人の概況	60
1. 資産運用会社の概況	60
(1) 名称、資本の額及び事業の内容	60
(2) 運用体制	60
(3) 大株主の状況	61
(4) 役員の状況	61
(5) 事業の内容及び営業の概況	64
2. その他の関係法人の概況	65
第3 投資法人の経理状況	67
1. 財務諸表	71
(1) 貸借対照表	71
(2) 損益計算書	73
(3) 附属明細表	79
有価証券明細表	79
特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表	79
不動産等明細表のうち総括表	79
その他特定資産の明細表	80
投資法人債明細表	80
借入金等明細表	80
出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表	81
2. 投資法人の現況	83
(1) 純資産額計算書	83
(2) 投資有価証券の主要銘柄	83
(3) 投資不動産物件	83
(4) その他投資資産の主要なもの	84
(5) 借入れの現況	106
第4 参考情報	107

第1 投資法人の状況

1. 投資法人の概況

(1) 主要な経営指標等の推移

		第1期	
		自平成13年9月14日 至平成14年8月31日	
営業収益	百万円	1,350	
(うち賃貸事業収益)	百万円	(1,350)	
営業費用	百万円	509	
(うち賃貸事業費用)	百万円	(327)	
営業利益	百万円	841	
経常利益	百万円	696	
当期純利益 (a)	百万円	694	
純資産額 (b)	百万円	24,356	
総資産額 (c)	百万円	44,064	
出資総額	百万円	23,662	
発行済投資口数 (d)	口	52,400	
1口当たり純資産額 (b) / (d)	円	464,824	
分配総額 (e)	百万円	694	
1口当たり分配金額 (e) / (d)	円	13,252	
(うち1口当たり利益分配金)	円	(13,252)	
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	
1口当たり当期純利益金額 注3	円	26,905 (13,252)	
総資産経常利益率 注4	%	1.60 (3.40)	
自己資本利益率 注4	%	2.89 (6.14)	
自己資本比率 (b) / (c)	%	55.3	
配当性向 (e) / (a)	%	100.0	
【その他参考情報】			
賃貸 NOI (Net Operating Income)	百万円	1,308	
ネット・プロフィット・マージン	%	51.4	
デット・サービス・カバーレージ・レシオ	倍	26.2	
1口当たり FFO (Funds from Operation)	円	18,696	
FFO (Funds from Operation) 倍率	倍	12.0	

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 記載した数値は、特に記載のない限りいずれも記載未満の桁数を切捨てにより表示しております。

(注3) 1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算出しております。
また、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成14年3月13日時点为期首とみなして日数による加重平均投資口数により算出した1口当たり当期利益金額を括弧内に併記しております。

(注4) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、括弧内の数値は、当期は平成14年3月13日より運用を開始したため、実質的な運用日数172日により年換算した数値を記載しております。

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額 平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
賃貸 NOI	当期賃貸営業利益 (賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益 / 営業収益
デット・サービス・カバーレージ・レシオ	金利償却前当期純利益 / 支払利息
1口当り FFO	(当期純利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却) / 発行済投資口数
FFO 倍率	8月末投資口価格 (475,000円) / 年換算後1口当り FFO

(2) 投資法人の目的及び基本的性格

a. 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、主として後記「2. 投資方針 (2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類 (i) 主要投資対象の特定資産」及び「(ii) 主たる投資対象以外の特定資産」に記載する特定資産（以下「運用資産」と総称します。）を投資対象とし、中長期的な観点から、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを目的とします。

b. 投資法人の特色

本投資法人は、資産を主として投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第2条第1項に定める特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人は、資産運用は、投信法上の投資信託委託業者である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）にすべて委託してこれを行います。

(注) 投資法人に関する法的枠組みは大要以下の通りです。

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

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができます。投資主の権利については、後記「6. 管理及び運営 (3) 投資主の権利」をご参照下さい。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類の承認など、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う機関として、会計監査人が存在します。以上の、執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます（ただし、設立の際には規約に記載された者が選任されたものとみなされます。）。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人という投資法人の機関については、後記「(5) 投資法人の機構」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めた投資法人（クローズド・エンド型といいます。）の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。

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

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

登録投資法人は、内閣総理大臣の認可を受け投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務及び名義書換に関する事務その他

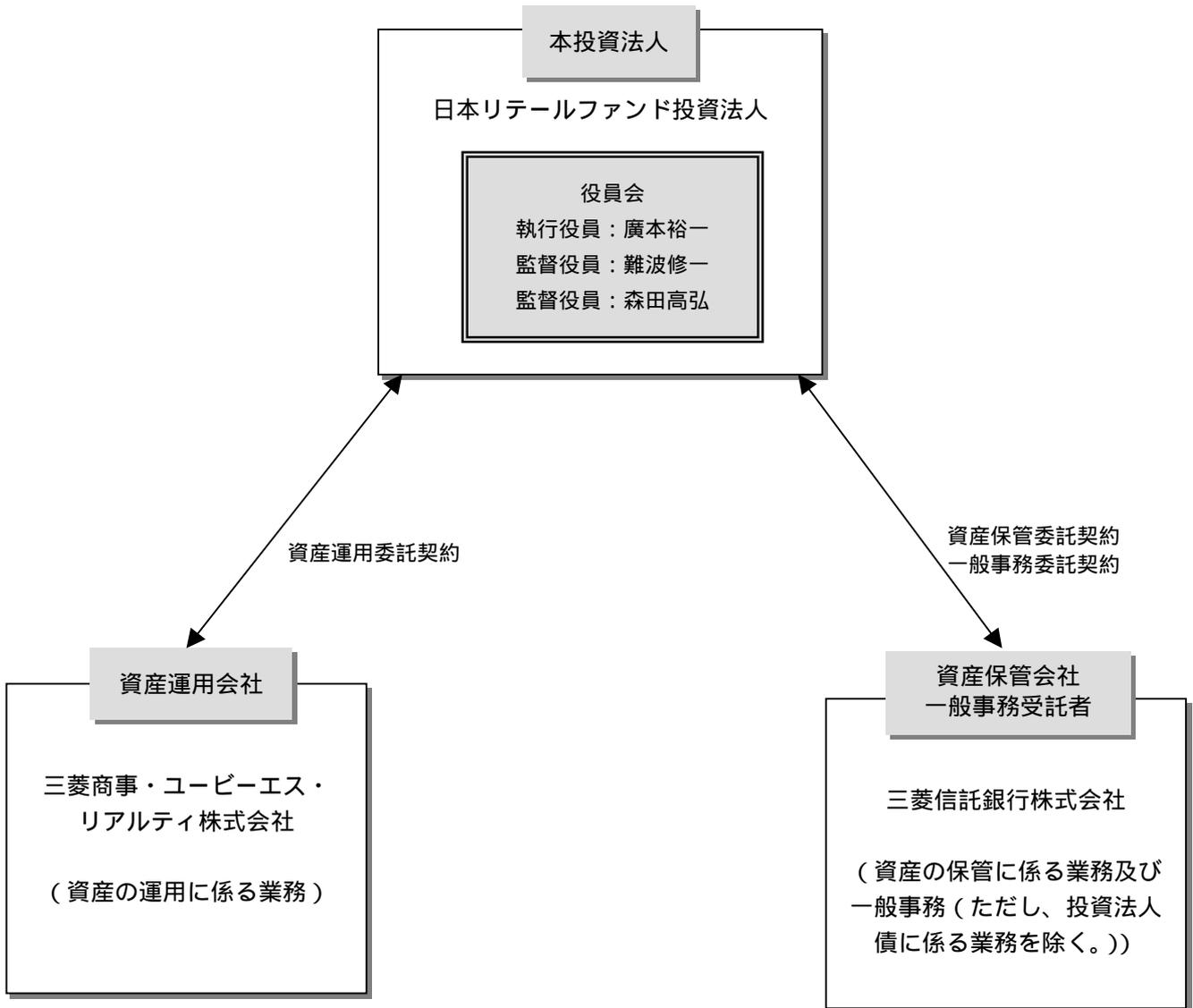
の事務を委託しなければなりません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(4) 投資法人の仕組み」及び後記「第2 関係法人の概況」をご参照下さい。

(3) 投資法人の沿革

平成 13 年 9 月 14 日	設立企画人（三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）による投信法第 69 条第 1 項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成 13 年 9 月 14 日	投信法第 166 条に基づく本投資法人の設立の登記
平成 13 年 9 月 14 日	本投資法人の成立
平成 13 年 9 月 21 日	投信法第 188 条に基づく本投資法人の登録の申請
平成 13 年 10 月 18 日	内閣総理大臣による投信法第 187 条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長第 8 号）
平成 14 年 2 月 22 日	規約の変更
平成 14 年 3 月 12 日	株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）に上場資産運用の開始

(4) 投資法人の仕組み

a. 本投資法人の仕組み



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

名 称	運営上の役割	関係業務の内容
日本リートファンド投資法人	投資法人	投資主より募集した資金を、主として不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資することにより運用を行います。
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	資産運用会社	<ul style="list-style-type: none"> i. 規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用資産の運用を行います(本投資法人のために資金の借入れを行うことを含みます。) ii. 運用資産の運用状況について、法令の定めるところに従い本投資法人に対して定期的に報告を行います。 iii. 上記のほか、本投資法人から運用資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行います(本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。)
三菱信託銀行株式会社	一般事務受託者 兼資産保管会社	<p><u>一般事務受託業務</u></p> <p>本投資法人の発行する投資口の名義書換に関する事務 本投資証券の発行に関する事務 機関(投資主総会及び役員会)の運営に関する事務 計算に関する事務 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務 本投資法人に対する投資主からの権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務 会計帳簿の作成に関する事務 納税に関する事務</p> <p><u>資産保管業務</u></p> <p>規約で定められた本投資法人が取得する特定資産及びそれ以外の資産の保管 本投資法人が収受し保有する金銭の保管 上記及びの業務に関連して付随的に発生する事務 法令に基づく資産保管に係る帳簿の作成事務</p>

(5) 投資法人の機構

a. 投資法人の機構

(イ) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「6. 管理及び運営 (3) 投資主の権利 (e) 議決権」をご参照下さい。原則として発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されますが、規約の変更等一定の重要事項については、発行済投資口の総口数の過半数に当た

る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。

本投資法人の資産運用の方針及び基準は、規約に定められています。かかる規約中に定められた資産運用の方針及び基準を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議により規約が変更される必要があります。

また、本投資法人は、資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります。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。

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業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。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認を得なければなりません。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています。役員会は、執行役員及び監督役員で構成されます。役員会は一定の業務執行に関する上記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています。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決議されます。

(ハ) 会計監査人

本投資法人は、中央青山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。

b. 投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。

資産運用会社の組織体系は、以下の通りです。

(イ) 経営体制

資産運用会社の業務運営の組織体系は以下のとおりです。



(ロ) 業務分掌体制

各部の業務分掌体制は以下のとおりです。

組 織	業 務 の 概 略
不動産運用部	運用対象資産のポートフォリオ管理、物件管理・維持・修繕等に係る方針策定、テナント・賃貸借契約条件等に係る方針策定等を通じて、運用資産の価値の維持・向上を図ります。
不動産投資部	投資戦略の立案、投資対象の発掘、評価、選定及び投資の実行（ストラクチャリングを含みます。）を行うと共に、運用資産の処分も行います。
営業推進部	投資家との関係維持・改善、投資家ニーズの吸い上げ、広報戦略の立案・実行。
財務・経理部	本投資法人の資金調達方針、資金繰り管理、会計方針の立案。財務・経理業務全般。
総務部	総務・人事関連業務全般。業界団体等との渉外。
法規管理部	法令等諸規則の遵守状況の総合的な管理、社内規定等の体系整備、情報管理等。

c. 投資運用の意思決定機構

本投資法人の資産運用に係る運用方針（投資対象資産の取得・処分の基準、毎年の運用方針・予算、資金調達政策を含みます。）については、不動産投資部、不動産運用部にて協議の上起案され、不動産運用部長経由社長の決裁を経て、取締役会に付議されます。取締役会では8人の取締役の内6人以上の賛成を以って承認されます。

本投資法人の資産運用に係る個別の不動産物件の取得・処分については、上記取締役会による資産取得・処分の基準に従って「投資検討委員会」で審議され、委員長である社長が決裁を行います。

「投資検討委員会」は、不動産投資部が起案部となり、社長、副社長、財務・経理部長、法規管理部長、不動産運用部長及び常勤監査役により構成されます。

また、「投資検討委員会」の開催に際しては、必要に応じて取締役会メンバーや社外専門家などを招集して、起案内容等についての意見を聴取し反映することができます。また、「投資検討委員会」に先立って、法規管理部長は運用資産の取得・処分等が法令、諸規則、本投資法人の規約、社内規程等に遵守しているかを検査し、その結果を委員会に報告します。更に、常勤監査役は運用資産の取得・処分等に際して、関係法令や投資運用委託契約等の遵守、利害関係人との利益相反行為の有無などを中心に意見を述べるすることができます。

なお、上述の取締役会及び投資検討委員会を踏まえた投資決定プロセスの全体的な流れは、以下のようになります。

- 1) 不動産市場を分析し、投資家の意向及び投資上の制約を分析します。
- 2) 1)の分析に基づき取締役会で投資基準が決定されます。
- 3) 2)の基準に基づき、投資検討委員会で具体的な投資対象候補が決定されます。
- 4) 投資対象候補に関する基本協定を締結し、詳細に物件調査・分析等が実施されます。
- 5) 4)の調査・分析等を踏まえ、再度、投資検討委員会にて審議され、投資の最終決定が行われます。

一方、本投資法人の資産運用に係る個別の不動産物件の維持管理内容（修繕・テナント・賃貸借契約条件等）の意思決定については、上記取締役会によって決定される年度運用方針等に従って個別審議を行う「運用検討委員会」において、委員長である社長の最終的な是認を条件とした不動産運用部長の決裁にて行います。同委員会は、不動産運用部が起案部となり、社長、副社長、財務・経理部長、不動産投資部長、法規管理部長及び常勤監査役により構成されます。その他必要に応じて取締役会メンバーや社外専門家などを招集して、起案内容等についての意見を聴取し、反映されます。同委員会開催に先立って、法規管理部長は管理手続等が法令、諸規則、本投資法人の規約、社内規程等に遵守しているかを検査し、その結果を委員会に報告します。更に、常勤監査役より管理手続の中で関係法令や投資運用委託契約等の遵守、利害関係人との利益相反行為の有無などを中心に意見が述べられます。

また、同委員会の運用については、海外での不動産物件の維持管理手法・ノウハウを踏まえ、各職位の責任と権限を常に明確にし、投資決定プロセスと同様、わかりやすい運営プロセスを基本として実施していきます。

(6) 投資法人の出資総額（平成 14 年 8 月末日現在）

出資総額	23,662,400,000 円
本投資法人が発行する投資口の総口数	200 万口
発行済投資口総数	52,400 口

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

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資金総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成 13 年 9 月 14 日	私募設立	400	400	200	200	(注 1)
平成 14 年 3 月 12 日	公募増資	52,000	52,400	23,462	23,662	(注 2)

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

(注 2) 1 口当たり発行価格 470,000 円（引受価額 451,200 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を発行しました。

(7) 主要な投資主の状況

平成 14 年 8 月 31 日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数	発行済投資口に対する所有投資口数の割合
		口	%
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目 6 番 3 号	5,102	9.74
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目 5 番 5 号	2,160	4.12
株式会社関西銀行	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目 7 番 21 号	2,000	3.82
日興YOFI スミバニ証券会社	東京都港区赤坂五丁目 2 番 20 号 赤坂バニビルヂング	1,832	3.50
ゴールドマン サックス インターナショナル (常任代理人 ゴールドマン サックス証券会社東京支店)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K (東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号 アーク森ビル)	1,511	2.88
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町一丁目 3 番 8 号	1,494	2.85
沼津信用金庫	静岡県沼津市大手町五丁目 6 番 16 号	1,309	2.50
株式会社泉州銀行	大阪府岸和田市宮本町 26 番 15 号	1,254	2.39
共栄火災海上保険相互会社	東京都港区新橋一丁目 18 番 6 号	1,000	1.91
ステート ストリート バンク アント トラスト カンパニー 505030 (常任代理人 みずほコーポレート銀行兜町証券決済業務室)	WORLD TRADE CENTER STRAWINSKYLAN 1455 1077XX AMSTERDAM NETHERLAND (東京都中央区日本橋兜町 6 番 7 号)	1,000	1.91
バンク オブ バミューダ ガンジー ス ペシャル アカウト エクスクルーシブ ネット クライアント (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	P.O.BOX 208, BERMUDA HOUSE, ST.JULIAN'S AVENUE ST.PETER PORT, GUERNSEY, CHANNEL ISLAND (東京都中央区日本橋三丁目 11 番 1 号)	800	1.53
ザ チェース マンハッタン バンク エイロ ンドン イニシャル パブリック アカウト (常任代理人 みずほコーポレート銀行兜町証券決済業務室)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区日本橋兜町 6 番 7 号)	683	1.30
シティバンク ロンドン ジェネラル ユーケ レジデント トリディジェス クライアント (常任代理人 シティバンク エイ イ東京支店)	LEWISHAM HOUSE, 25 MOLESWORTH STREET, LONDON, SE13 7EX UK (東京都品川区東品川二丁目 3 番 14 号)	676	1.29
株式会社伊予銀行	愛媛県松山市南堀端町 1	600	1.15

投資信託受託者三井アセット 信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目 23 番 1 号	530	1.01
丸ト興業株式会社	愛知県豊橋市花田町字越水 116	521	0.99
エルガン スタール・アット・カパ・ニー・イク (常任代理人 エルガン スタール・ 証券会社東京支店)	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U.S.A. (東京都渋谷区恵比寿四丁目 20 番 3 号 恵比寿ガーデンプレイス)	509	0.97
ヴィクトリア・プラザ・インターナショナル (常任代理人 シティバンク・インター ナショナル東京支店)	VICTORIA PLAZA, 111 BUCKINGHAM PALACE ROAD, LONDON SW1W0SB (東京都品川区東品川二丁目 3 番 14 号)	425	0.81
株式会社八十二銀行	長野県長野市大字中御所字岡田 178 番地 8	400	0.76
ザ・ルーティン・フォート・ジャパントラスト サービス (常任代理人 みずほコーポレート 銀行兜町証券決済業務室)	1 RUTLAND COURT EDINBURGH EH3 8EY SCOTLAND (東京都中央区日本橋兜町 6 番 7 号)	400	0.76
合計		24,206	46.19

(8) 役員状況

(本書の日付現在)

氏名	役職名	主要略歴	所有 投資口数
廣本裕一	執行役員	昭和 55 年 4 月 三菱商事(株)入社 昭和 62 年 12 月 同社資本市場部(資本市場関連 業務) 平成 2 年 6 月 米国ペンシルバニア大学ウォ ートンスクール(MBA) 平成 4 年 6 月 三菱商事(株)資本市場部(国 内社債発行業務) 平成 6 年 12 月 三菱コーポレーション・ファイ ナンス・ピーエルシー出向 平成 10 年 6 月 三菱商事(株)財務部(不動産 証券化・不動産投資) 平成 11 年 1 月 同社金融企画部(不動産証券 化・不動産投資) 平成 12 年 12 月 三菱商事・ユービーエス・リア ルティ(株)代表取締役就任 平成 13 年 9 月 本投資法人執行役員就任	0
難波修一	監督役員	昭和 59 年 4 月 弁護士登録、尾崎・桃尾法律事 務所 昭和 61 年 9 月 米国コロンビア大学ロースク ール 昭和 62 年 9 月 ウェイル、ゴッシャル・アンド メインジス法律事務所勤務 昭和 63 年 2 月 米国ニューヨーク州弁護士登 録 昭和 63 年 6 月 バンカーズ・トラスト銀行 昭和 63 年 12 月 米国カルフォルニア州弁護士 登録 平成 元年 4 月 桃尾・松尾・難波法律事務所パ ートナー(現職) 平成 13 年 9 月 本投資法人監督役員就任 現在に至る。	0

森田高弘	監督役員	昭和 59 年 10 月 昭和 63 年 3 月 平成 4 年 7 月 平成 9 年 7 月 平成 13 年 4 月 平成 13 年 9 月	監査法人中央会計事務所入所 公認会計士登録 クーパーズ・アンド・ライブラ ンド・オーストラリア駐在 中央青山監査法人 森田公認会計士事務所開業（現 職） 本投資法人監督役員就任 現在に至る。	0
------	------	---	---	---

本投資法人の執行役員は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の代表取締役であり、監督官庁より投信法第 13 条に基づく兼職承認を得ています。

(9) その他

a. 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付前 6 か月以内において、訴訟事件その他の類似事項で、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。

b. 役員の変更

執行役員及び監督役員の任期は就任後 2 年です。ただし、補欠のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者の残存期間です。

執行役員及び監督役員は投資主総会で選任されます(投信法第 95 条、第 100 条、規約第 35 条)。ただし、本投資法人設立の際に投信法の規定に基づいて選任されたものとみなされる者はこの限りではありません(投信法第 72 条、規約第 35 条)。

執行役員及び監督役員は投資主総会の特別決議で解任することができます。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の 100 分の 3 以上に当たる投資口を有する投資主(6 か月前より引続き当該投資口を有するものに限ります。)は、30 日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます(投信法第 99 条第 1 項、第 104 条、商法第 257 条)。

規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

(イ) 規約等の重要事項の変更

後記「6. 管理及び運営 (1) 資産管理等の概要 その他 (二) 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

(ロ) 営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

(ハ) 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

2. 投資方針

(1) 投資方針

a. 基本方針

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目指して、本投資法人の資産を運用します（規約第 11 条）。

b. 投資態度

本投資法人は、主として都心型商業店舗ビル(注 1)から郊外型ショッピングセンター(注 2)、ロードサイド型店舗(注 3)等の商業施設（以下「商業施設」といいます。）に直接に又は主として商業施設を裏付けとする特定資産を介して投資します（規約第 14 条）。

(注 1) 都心型商業店舗ビルとは、主に、鉄道等主要交通機関からのアクセスが容易な都心の好立地にある高級ブランド店や最新の消費者動向を捉えて販売展開している店舗等を含んだ商業施設をいいます。

(注 2) 郊外型ショッピングセンターとは、例えば、車でのアクセスが容易な郊外の広大な敷地に立地する商業施設をいいます。なお、ショッピング（買い物）に加え飲食・映画・スポーツ施設等を含む総合的なエンターテインメント施設として提供されている高度集積型商業施設も含まれます。

(注 3) ロードサイド型店舗とは、主に、主要幹線道路に面して低価格路線や個性的な品揃え等を武器にチェーン展開している店舗をいいます。

本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設が、特定の地域に集中することにより増大する地域経済リスク、地震リスク等により生ずる影響を軽減させるために、その関連情報を定期的に見直して商業施設の所在場所について地域分散を図るものとします。

本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設を、原則として、賃貸借期間を 10 年以上とする賃貸借契約を締結して賃貸するものとします。また、賃借人の財務内容、営業成績、業種の将来性を慎重に調査して安定的な収益の確保に努めるものとします。

本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情報又は本投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、上記の定めにかかわらず、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができるものとします。

本投資法人が資産運用するときには、資産合計額のうちを占める不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権、信託の受益権（不動産、地上権及び土地の賃借権のみに信託するものに限りません。）及び匿名組合出資持分（不動産、不動産の賃借権及び地上権のみに運用するものに限りません。））の価額の割合として財務省令で定める割合を 100 分の 75 以上に維持するものとします。

本投資法人が不動産を取得して資産運用するときには、特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、地上権若しくは土地の賃借権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を 100 分の 75 以上に維持するものとします。

本投資法人が不動産を取得して資産運用するときには、期中に取得する不動産の合計価額の当該期中に取得する特定資産の合計価額に占める割合が、上記に記載する特定不動産の割合の 50% 以上になるようにします。

資産運用会社は、本投資法人の上記投資態度の下で、以下の(i)から(vi)に基づき、多岐にわたる商業施設より適切な物件を選別し、キャッシュフローの安定化を図るべく運用管理を実施します。なお、実際の運用にあたり、経済情勢、不動産市場、資金動向等の急激な変化等予期しえない事由により、以下のような資産運用ができなくなる場合があります。

(i) 投資対象物件

本投資法人の主たる投資対象は、当面、不動産を信託する信託の受益権とし、かかる受益権は、主として都心型商業店舗ビル、郊外型ショッピングセンター及びロードサイド型店舗などの商業施設を裏付資産とするものとします。

(ii) ポートフォリオ運用方針

本投資法人の基本方針に基づき、中長期にわたり安定した収益を確保し、運用資産を着実に成長させるために、中長期にわたり安定したキャッシュフローが期待できるインカム型資産と物件価値の成長やテナントの入替え等によりキャッシュフローの成長が期待できるグロース型資産から構成される最適なポートフォリオの構築を基本とします。更に、ポートフォリオに含まれる地震等の災害リスク及びテナント退出による空室リスク等を軽減し、キャッシュフローの安定を図るために、商業施設の業態、地域及び賃借人の属性による分散投資を行います。

a. 商業施設の業態

投資対象物件は、総合スーパーや百貨店などの「単一商業施設」と都心型商業店舗ビルなどの「複合商業施設」とに大きく区分されます。

単一商業施設については、総合スーパー、百貨店に加え、低価格指向の専門量販店の成長も著しくなっており、これらの新しい小売業界の動向を的確に捉えます。

一方、複合商業施設も、従来の商業施設形態から、高度に集積された郊外型大規模物件か、鉄道等主要交通機関でのアクセスが容易な高級ブランド店等を中核とした都心立地型物件に集約していく傾向が顕著になってきており、これらの社会的動向にも十分配慮します。

b. 地域による分散

投資対象地域は、原則として、東京・名古屋・大阪の3大都市圏を中心としますが、日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等についても分散投資を行います。

c. 賃借人の属性

各賃借人との賃貸借契約残存期間と信用リスクについて注視します。具体的に賃貸借契約残存期間設定については、経済環境及び賃借人の売上高等を考慮して、定期的に見直しを行います。また、債務履行の確実性に関しては、常に注意を払い、必要に応じて信用調査等を実施します。

d. 目標ポートフォリオ

本書の日付現在における上記 a.ないし c.を総合した「目標ポートフォリオ」は、以下の通り設定されています。なお、本目標ポートフォリオは、資産運用会社の取締役会にて、国内の経済情勢、不動産市場及び小売業界動向を分析し、現状のポートフォリオ構成が中長期的な視点から適切か否か検討を行い、分類及び比率を含め定期的に見直しを行います。

目標ポートフォリオ 中長期的な視点から目標とする保有資産の構成割合			
投資スタイル	物件タイプ	地 域	賃貸借期間
インカム型資産 60～70%	上限	東京及び東京 周辺都市部	2年未満 10～20%
	単一商業施設 総合スーパー等 40% 百貨店・専門店等 20% 低価格量販店等 20%	40～60%	2～10年 30～40%
グロース型資産 30～40%	複合商業施設 都市型 40% 郊外型 30%	大阪・名古屋及び 同地域周辺都市	10年超 40～60%
		その他の政令指定都市 及びその周辺部	(賃料収入をベースに算出した割合)
		その他	0～20%
既稼動収益物件の割合は、ポートフォリオ全体の80%以上とする。			
投資案件1件の割合は、最大でポートフォリオ全体の20%以内とする。			
信用力がトリプルB以上に相当するテナントの割合は、ポートフォリオ全体の30%以上とする。 (賃料収入をベースに算出した割合)			

- ・ インカム型資産とは、中長期にわたり安定したキャッシュフローの確保を第一に目指す投資対象をいいます。
- ・ グロース型資産とは、物件価値又はキャッシュフローの成長を積極的に目指す投資対象をいいます。
- ・ 上記表における割合については、別段の記載がない限り鑑定評価額をベースに算出したものを示しています。
- ・ 「東京及び東京周辺都市部」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県に所在する市町村、「大阪・名古屋及び同地域周辺都市」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び愛知県に所在する市町村をいいます。

(iii) 物件選定基準

商業施設の選定にあたっては、個別物件ごとに建物質借人の状況、建物質貸借契約及び修繕履歴の精査並びに建物状況評価、環境調査及び不動産鑑定評価を含む物件の精査(以下「物件精査」といいます。)を行うほか、国内の経済情勢及び不動産市場の現況を分析し、かつ多様化する消費者動向や著しく変化する企業環境を勘案しながら、当該物件の取得がポートフォリオ全体の成長に寄与するか否か、ポートフォリオのパフォーマンス向上に繋がるのか否か、並びに資本コスト及び投資利回りを重視し、総合的な判断を行います。具体的には、以下のような点に着目します。

a. 商圏の状況

商業施設として長期的に安定した収益性を維持し、賃料負担能力を維持していくためには、その施設が立地している商圏の規模、潜在性、成長性等が重要な意味を持てきます。商圏人口、人口動態、年齢構成、平均所得、持ち家比率等多岐にわたる商圏の状況を分析した上、その商圏の特徴と賃借人の業態との適合性についての十分な分析を行います。また、投資対象物件の商業施設としての競争力について、商圏の特性を踏まえ、商圏内での競合の状況、潜在的な新規競合発生の余地等も含めて、慎重に分析を行います。

b. 賃貸借契約の内容

賃貸借期間、中途解約の条件、賃料改定についての取決め、敷金、保証金の有無等について十分に検討を行った上で、成長性、安定性の両面から分析を行います。

c. 建物の状況

建物の構造、耐震性、耐久性、維持管理費用等を含めた総合的な建物診断を行うことは勿論、建物構造上の商業施設としての汎用性、拡張性、転用可能性等についても十分な検討を行います。

d. 権利の態様

所有権、賃借権、地上権等の権利の態様、共有持分である場合の共有者との取決めの有無及びその内容等について、十分な検討を行い、投資対象の処分可能性等について、慎重に判断を行います。

(iv) 運営・売却方針

中長期的な運用を前提として、計画的な改装工事や新規テナントの誘致による資産価値の向上、競争力の維持・向上を図り、かつ収入の拡大（賃料の増加、稼働率の向上等）と費用の逓減（外注委託費、水道光熱費等の削減等）を図ります。

単一商業施設については、基本的に賃貸借期間を長めに設定しながら、競争原理を導入した不動産管理会社（以下「プロパティ・マネジャー」ということがあります。）の選定を行い、安定収益の確保を中心に運用します。また、複合商業施設については、賃貸借期間に弾力をもたせることで、次の時代の流れや最新の消費者のニーズを反映したテナントへの入替えが行えるように運用します。

個々の運用不動産の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれらに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮の上、総合的に判断します。

(v) 財務方針

本投資法人は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の履行を含みます。）等を目的として、借入れ及び投資法人債を発行できます。借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつその合計額が1兆円を超えないものとします。ただし、借入れ先は証券取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「証券取引法」といいます。）第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限定されます。

借入れ及び投資法人債の発行に際して、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。

また、本投資法人の資産総額のうち、借入額及び投資法人債発行残高並びに本投資法人（及び本投資法人が保有する受益権の対象たる信託の信託財産）が受け入れた敷金又は保証金等の占める割合（以下「負債比率」といいます。）は、最大50%を目安としていますが、資産の取得等に伴い一時的に50%を超えることがあります。なお、当面の間は、財務の健全性及び将来の成長性余力を確保するため、より低い負債比率を保つように保守的に運用します。

上記の他、さらに借入れについては以下の方針で実施されます。

- a. 借換時の金融環境変化による影響を抑えつつ、低廉な資金調達コストを実現するよう、固定金利借入れの割合、借入期間、担保設定の有無などの借入諸条件を、借入れ先候補となる複数の適格機関投資家と交渉の上、比較して決定します。ただし、期限前返済の場合の手数料などが、その時点における金利情勢によって決定されるなど、予測しがたい経済状況の変化で資金調達コストが変動する場合があります。

- b. 将来の特定資産の追加取得又は敷金・保証金の返還に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメントライン契約などの、事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

本投資法人は、運用資産の価格変動リスク及び金利変動リスクを低減するため、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引を行うことができます。

(vi) 不動産管理方針

不動産管理会社は、プロパティ・マネジャーとして本投資法人が直接に取得した不動産又は信託の受益権の裏付けとなる不動産の運営管理業務（以下かかる業務を「プロパティ・マネジメント」ということがあります。）を行います。不動産管理会社は、おのこの商業施設の特性に応じて個別物件毎に選定され、当該物件の運営管理業務を統括し、必要に応じて、その専門性と判断に基づき日常的な修繕、清掃等を行う会社を選定します。

本投資法人は、不動産管理会社の選定を、複数社に入札を打診し提案書を受領した上で面談を行い、専門知識・経験実績・報酬額等を考慮に入れながら総合的に判断し選定します。また、本投資法人は、個別物件ごとの特性、テナントニーズを常に把握し、収入の拡大（賃料の増加、稼働率の向上）と費用の逓減（外注委託費、水道光熱費等の削減等）を図るために、不動産管理会社との委託契約期間を極力短くし、業務成果等により定期的に見直しを行います。

(2) 投資対象

a. 投資対象とする資産の種類

(i) 主要投資対象の特定資産（規約第 12 条）

本投資法人は、前記「(1) 投資方針 a. 基本方針」にしたがい、主として以下に掲げる特定資産に投資します。

なお、本書の日付現在、資産運用会社が、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。）第 50 条の 2 第 1 項の取引一任代理等の認可を受けていないため、資産を不動産への直接投資により運用することについて業務認可を得ておらず、本投資法人は、不動産を直接投資の対象にしていません。

不動産、不動産の賃借権又は地上権

不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託（不動産に随伴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

金銭の信託の受益権（ただし、主として不動産、地上権又は土地の賃借権を信託資産とする信託に限ります。）

当事者の一方が相手方の行う上記 又は上記 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財産に対する投資として運用し、当該財産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「匿名組合出資持分」といいます。）

資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）に規定する優先出資証券（ただし、主として上記 から までに掲げる資産を投資資産として運用することを目的とするものに限ります。）

資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券（ただし、主として上記 から までに掲げる資産を信託資産として運用することを目的とするものに限り。）

投信法に規定する投資信託の受益証券（ただし、主として上記 から までに掲げる資産を信託資産として運用することを目的とするものに限り。）

投信法に規定する投資証券（ただし、主として上記 から までに掲げる資産を投資資産として運用することを目的とするものに限り。）

(ii) 主要投資対象以外の特定資産（規約第 13 条第 1 項）

本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

預金

コール・ローン

国債証券

地方債証券

コマーシャル・ペーパー

譲渡性預金証書

前各号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

投信法第 2 条第 4 項に定める証券投資信託のうち、追加型公社債投資信託の受益証券

合同運用指定金銭信託の受益権

貸付信託法第 2 条に定める貸付信託の受益証券

(iii) その他（規約第 13 条第 2 項）

本投資法人は、運用資産の価格変動リスク及び金利変動リスクを低減するため、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引を行うことができます。

b. 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

(イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 b. 投資態度」をご参照下さい。

(ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 b. 投資態度 (ii) ポートフォリオ運用方針 d. 目標ポートフォリオ」をご参照下さい。

(3) 分配方針

本投資法人は、決算日（毎年 2 月末日と 8 月末日）現在の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者に対して、直前の決算日に発行されていた投資口又は当該決算期中に発行された投資口に応じて、次に掲げる金銭の分配の方針に従って、その所有口数に相当とする金銭の分配を行います。金銭の分配は、原則として決算日から 3 か月以内に、必要な税金を控除した後に行われます。

(イ) 利益の分配（規約第 26 条第 1 項）

利益は、決算日の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剰余金及び評価差額金（出資総額等）を控除した金額とします。

本投資法人は、利益の全部を金銭により投資主に分配します。

(ロ) 利益を超えた金銭の分配（規約第 26 条第 2 項）

本投資法人は、利益の額に当該決算期間の固定資産の減価償却額に相当する金額を加えた金額に達するまで投資主に金銭を分配することができます。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。

(ハ) 金銭の分配額の制限

税法が金銭の分配について損金算入を認めるとき、本投資法人は、税法が当該損金算入を認めるために定めた条件を満たすように投資主に金銭を分配しなければなりません（規約第 26 条第 3 項）。

本投資法人が決算期間中に投資口を追加発行するとき、当該投資口に対応する金銭の分配の額については日割により計算することができるものとしますが（規約第 27 条）現時点ではかかる日割計算を行う予定はありません。

(ニ) 分配金の支払方法（規約第 28 条）

本投資法人は、決算日現在の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者に対して、直前の決算日に発行されていた投資口又は当該決算期中に発行された投資口に応じて、その所有口数に相当する金銭の分配の支払を行います。当該支払は、原則として決算日から 3 か月以内に、必要な税金を控除した後に行われます。

(ホ) 分配金の除斥期間（規約第 29 条）

投資主に対する金銭の分配の支払が行われずにその支払開始の日から満 3 年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れます。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします。

(ヘ) 上記の他、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（平成 13 年 3 月 16 日制定。その後の改正も含みます。）に従うものとします。

(ト) 本投資法人は、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる限りにおいて、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行いません。ただし、以下の i から iii のいずれかの条件を満たす場合には、上記(1)から(6)に従い、投資主に対して利益を超える金銭の分配をすることができるものとします。

- i. 税法等の変更により、個人投資主が利益を超える金銭の分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要でなくなった場合
- ii. 税法等の変更等により、個人投資主が申告を行うことが一般的に行われるようになった場合等、利益を超える金銭の分配を行うことにより譲渡損益の申告を行うことが投資家にとって負担ではなくなったと本投資法人の役員会において判断される場合
- iii. 本投資法人の「利益の配当等を損金として算入するための要件」を満たすため等、利益を超える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

(4) 投資制限

a. 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

- (1) 本投資法人は、その資産の運用を受託した投資信託委託業者（資産運用会社）が投資法人資産運用業に関する業務の方法を記載した書類において、運用を行う資産の種類として不動産を定め

ている場合に限って、前記「(2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類 (i) 主要投資対象の特定資産」に掲げる不動産への投資を行うものとします(規約第15条第1号)。

(2) 本投資法人は、わが国以外に所在する不動産及び当該不動産を主として裏付けとする資産、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わないものとします(規約第15条第2号)。

(3) 資金の借入れに関する制限

本投資法人は、前記「(1) 投資方針 a. 基本方針」に従い、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行を行うことができます。本投資法人は、投資法人債の発行にあたり、その募集、名義書換及び発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務その他の事務を、法令の定めにより他の者に委託します(規約第21条)。

借入れ及び投資法人債の使途は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済(借入金及び投資法人債の債務の履行を含みます。)等とします(規約第22条)。

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(規約第23条)。

借入れ及び投資法人債の発行に際して、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24条)。

b. 投信法による投資制限

(1) 登録投資法人は、投資信託委託業者(資産運用会社)にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、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、後記「6. 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人との取引制限を除く主なものは次の通りです。

投資法人相互間の取引

資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うこと(投信法第34条の3第1項第5号)。ただし、双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の場合を除きます(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行令」といいます。))第33条)。

一. 次に掲げる要件のすべてを満たす取引

イ. 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- A. 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
- B. 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に応ずるために行うものである場合
- C. その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- D. 投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

- ロ. 有価証券の売買その他の投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成 12 年総理府令第 129 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。
- 二. 個別の取引ごとに双方の投資法人のすべての投資主の同意を得て行う取引
- 三. その他投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引
- 投資信託財産と投資法人の取引
- 運用指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引を行うこと（投信法第 15 条第 1 項第 3 号）
- ただし、投資信託財産に係る受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる取引として投信法施行令で定める以下の取引を除きます（投信法施行令第 18 条）。
- 一. 投資信託財産について、次に掲げる要件をすべて満たす取引
- イ. 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。
- A. 投資信託契約の終了に伴うものである場合
- B. 投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払に応ずるために行うものである場合
- C. 法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- D. 投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合
- ロ. 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。
- 二. 投資法人について、次に掲げる要件のすべてを満たす取引
- イ. 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。
- A. 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
- B. 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに応ずるために行うものである場合
- C. その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- D. 投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合
- ロ. 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。
- 三. 個別の取引毎にすべての受益者及びすべての投資主の同意を得て行う取引
- 四. その他受益者及び投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引
- 第三者の利益を図る取引
- 特定の有価証券等に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該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（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 6 号）。
- 投資法人の利益を害する取引
- 通常取引と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該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（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 7 号）。

その他投信法施行規則で定める取引

上記のほか、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則で定める以下の行為（投信法第34条の3第1項第8号、投信法施行規則第52条）

- A．資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払の時期その他の資産運用委託契約の内容の重要な部分の変更を、投信法第34条の7において準用する有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律（昭和61年法律74号。その後の改正を含みます。）（以下「投資顧問業法」といいます。）第15条第1項に規定する書面に準ずる書面を交付しないで行うこと（当該書面の交付に代えて、電磁的方法により当該書面に記載すべき事項を提供する場合にあっては、当該事項を提供しないで行うこと。）
- B．投資信託委託業者が資産運用委託契約を締結した投資法人以外の者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
- C．他人から不当な制限又は拘束を受けて投資法人の資産の売買その他の取引を行い、又は行わないこと。
- D．特定の銘柄の有価証券等について、不当に売買高若しくは取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うこと。
- E 投資法人のために投資顧問業法第2条第13項に規定する証券取引行為を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人となること。ただし、投資信託委託業者が証券業を営んでいる場合はこの限りではありません。

(2) 自己投資口の取得及び質受けの制限

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

- A．合併によるとき。
- B．投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき。
- C．投信法の規定により投資口の買取りをするとき。

(3) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該他の投資法人は、取得することができません（投信法第81条第1項）

- A．合併によるとき。
- B．投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき。

c. その他の投資制限

(1) 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。

(2) 集中投資

集中投資について制限はありませんが、投資対象である不動産の選別については、地域経済リスク、地震リスク等に起因するキャッシュフローリスクを軽減することを目的として、地域分散

投資を行います。基本的には東京・名古屋・大阪の3大都市圏を中心に投資を行う予定ですが、全国の政令指定都市についても分散投資を行います。

(3) 他のファンドへの投資

他のファンド（投資信託の受益証券及び投資証券）に対する投資は、主として以下のないしを裏付けとするものに限ります（規約第12条第7号及び第8号）。なお、以下に記載する不動産は、日本国外に所在する不動産は含みません。また、外貨建資産への投資は行いません（規約第15条第2号）。

不動産、不動産の賃借権又は地上権

不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託（不動産に随伴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

金銭の信託の受益権（ただし、主として不動産、地上権又は土地の賃借権を信託資産とする信託にかぎります。）

匿名組合出資持分

(4) 流動性に欠ける資産への投資

本書に記載する制限のほか、流動性に欠ける資産への投資には制限がありません。

3. 投資リスク

a. リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得した個別の信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落すると予想され、その結果、元本欠損が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

(i) 一般的なリスク

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

不動産その他不動産を裏付けとする資産を主な投資対象とする投資信託又は投資法人（以下併せて「不動産投信」といいます。）の設立又は設定は、投信法の改正により平成12年11月以降可能になりました。かかる不動産投信に関する法律上、税制上その他諸制度上の運用・解釈・取扱いには未確定である点があり、また今後、その運用・解釈・取扱いが大幅に変更される可能性、また新たな立法が制定される可能性があります。したがって、未確定であった法律上、税制上その他諸制度上の運用・解釈・取扱いが確定し、又は運用・解釈・取扱いに関して変更が行われた場合、想定されていない不利益が生じたり、本投資法人が現在の運用方針、運営形態等を変更する必要が生じる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響をもたらす可

能性があります。即ち、本投資法人に係る利益の配当等の損金算入や投資主に係る配当所得が想定されたものと異なる結果となったり、投資口の譲渡所得等や不動産の取得・保有等に関する課税上の取扱いに係る将来の税制の変更によって、投資主が得られる利益が減少したり、税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

投資法人の倒産リスク

投資法人は一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有するに至る可能性を否定することはできません。投資法人は、現行法上の倒産手続として破産法（大正 11 年法律第 71 号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の民事再生手続及び投信法上の特別清算手続に服します。本投資法人にはこれらの倒産手続を回避するための特別の制度や保証があるわけではありません。

本投資法人が支払不能や債務超過の状態になると、破産法上の破産の申立てができる状態になり、また本投資法人に破産の原因である事実の生じるおそれのあるときは、民事再生手続開始の申立てができる状態になります。また、本投資法人が解散すると清算手続に入りますが、清算の執行に著しい支障を来す事情がある場合、又は債務超過の疑いがある場合には、債権者、清算執行人、投資主などが投信法上の特別清算開始の申立てを行うことができます。また、清算執行人は、本投資法人に債務超過の疑いがある場合には特別清算の申立てをしなければなりません。

本投資法人においても、これらの法的倒産手続により、結果的に投資主が損害を受ける可能性があります。

役員職務遂行に係るリスク

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業務を監督する監督役員は、投資法人からの受任者として善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負いますが、職務遂行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主が損害を受ける可能性があります（なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については前記「1. 投資法人の概況 (5) 投資法人の機構 a. 投資法人の機構 (ロ) 執行役員、監督役員及び役員会」をご参照下さい。)

投資証券の商品性に関するリスク

本投資証券は投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、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の分配等を除き、原則として、取引市場を通じた売却のみとなります。上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資証券の東京証券取引所における売却が困難若しくは不可能となった場合、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。

また、本投資証券は元本の保証が行われる商品ではなく、解散時又は換価時に投資金額以上の回収が行われる保証もありません。

更に、本投資証券は、本投資法人について破産その他の倒産手続が開始された場合は、その元本の全部又は一部の支払が行われない可能性があります。

投資証券の市場での取引に関するリスク

東京証券取引所における本投資証券の流動性の程度によっては、本投資証券を投資主の希望する時期及び条件で取引できなかつたり、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主が損害を受ける可能性があります。また、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の上場規程、規則等に定める一定の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は東京証券取引所における本投資証券の売却は不可能となり、投資家の換価手段が大きく制限されます。

上記に加えて、本書の日付現在では、不動産投信の市場全体の将来の規模を予測することはできません。更に、上記不動産投資信託証券市場の存続も保証されているものではありません。

投資証券の元本欠損及び価格変動に関するリスク

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

本投資法人は、不動産を信託する信託の受益権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。更に、不動産の流動性は、一般に低く、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、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運用資産である不動産を信託する信託の受益権の価値が下落する可能性があり、かかる不動産を信託する信託の受益権の価値の下落が本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があり、元本欠損が生じる可能性があります。

また、東京証券取引所の不動産投資信託証券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、法制や税制の変更等が本投資証券の価格形成に影響を及ぼす可能性があり、元本欠損が生じる可能性があります。

本投資証券の譲渡価格や元本については、いかなる者の保証も付されておりません。即ち本投資証券の価格は、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象ではなく、当初の投資額が保証されているものではありません。運用資産に生じた損失も本投資証券の市場価格下落による損失も、すべて投資主に帰属します。

投資口の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済(敷金・保証金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新規投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が、必要口数を新規に取得しない限り、保有する投資口の持分割合は減少します。また、本投資法人の決算期間中に追加発行された投資口に対して、その保有期間が異なるにもかかわらず、当該決算期間について既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があります。更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口一口当たりの純資産額が希薄化する可能性があります。

金銭の分配に関するリスク

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

(ii) 商品設計及び関係者に関するリスク

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取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産(以下、本項において「不動産」と総称します。)の賃料収入に依存しています。不動産に係る賃料収入は、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。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料は、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。

不動産に係るテナントによる賃料の支払が遅延し又は不履行となる場合、本投資法人は予定した収入を予定した時期に得られないか、又は全く得られないこととなります。

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。このような賃料減額の可能性は、不動産に関する賃料水準が一般的に低下した場合に、より増大します。また、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約に基づいて支払われる賃料が従前の賃料に比して低額となり、賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

一方、不動産に関する費用としては、建物減価償却費、不動産に関して課される公租公課、不動産に関して付保された保険の保険料、水道光熱費、清掃委託費用、警備委託費用、設備管理委託費用、造作買取費用、修繕費用等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する費用は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が悪影響を受けることがあります。

また、上記収入の減少及び費用の増大だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、不稼働不動産の取得等はキャッシュフローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、不動産の売却に伴う収入は、元来、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って、安定的に得られる性格のものではありません。

借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、新投資口の発行のほか、適格機関投資家からの金銭の借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことがあります(借入れの現況については、後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (5) 借入れの現況」をご参照下さい。)。その限度額は、金銭の借入れ及び投資法人債についてはそれぞれ1兆円(ただし、合計して1兆円を超えないものとします。)とされています。

金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該借入れ及び発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります(借入れの現況については、後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (5) 借入れの現況」をご参照下さい。)

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金銭の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、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が金銭の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等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあり、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立てが行われる可能性があります。

本投資法人の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依拠するところが大きいと考えられます。投信法上、資産運用会社は、認可制で能力その他の適格性が審査されており、資産保管会社は、信託業を兼営する銀行など一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、本投資法人の設立時に不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われておりますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との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に委託することが制度上要求されているため、委託契約が解約された場合には、本投資法人が新たな受託者に委託する必要があります。しかし、新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には運用が実質的に機能しない可能性があり、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

更に、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者のそれぞれが、破産又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、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、投資主に損害を与える可能性があります。

インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。よって、本投資法人の関係者が重要事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても証券取引法上はインサイダー取引規制に抵触せず、その他の詐欺的行為の禁止・罰則規定の適用がなされるか否かも明らかではありません。このような取引が行われることを未然に防止するため、資産運用会社は、内部者取引管理規則を通じて、役員による本投資法人の投資口等の売買を原則禁止しています。また、本投資法人においても、役員会にて内部者取引管理規則を採択し、法人関係情

報を利用した執行役員及び監督役員による本投資法人の投資口等の売買を原則禁止しています。更に、一般事務受託者及び資産保管会社においても、社内マニュアルを通じて、担当部署以外の部署への本投資法人の未公開情報の開示を禁止し、また、担当部署の役職員による未公開情報を利用した本投資法人の投資口等の売買を禁止しています。資産運用会社の役職員、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに一般事務受託者及び資産保管会社の役職員は、かかる規則を遵守し投資家の信頼を確保するように努めます。しかし、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては本投資証券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。

また、投資法人の発行する投資証券については、上場株式等と異なり、大量保有報告書制度及び公開買付けに関する規制は設けられていません。したがって、本投資証券につき支配権獲得その他を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があり、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、運営形態等が他の投資主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。

本投資法人の運営に関する法人の利益相反等に関するリスク

本投資法人の一般事務受託者、資産保管会社、資産運用会社、資産運用会社の株主又は資産運用会社の役職員の出向元企業等、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にあります。

投信法上、一般事務受託者や資産保管会社は、本投資法人のため忠実に、かつ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づけられている他、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その他各法人においても、本投資法人等との契約書において、可能な限り、本投資法人のため忠実に、かつ善良な管理者の注意をもって契約上の義務を遂行することを求められています。しかし、これらの関係法人がそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図った場合は、本投資法人の利益が害される可能性があります。

また、資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負いますが、更に投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。(後記「6. 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。)

投信法では、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています。更に、資産運用会社は、特定資産の価格等の調査を一定の専門家に行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

しかし、資産運用会社が、上記の行為準則に反したり、法定の措置を適正に取らない場合には、投資主に損害が発生するリスクがあります。

(iii) 運用資産 - 不動産に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度」に記載の通り、不動産を信託する信託の受益権であり、本投資法人は、後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの」に記載する不動産を信託する信託の受益権を取得しています。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状

況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(iv) 本投資法人の運用資産 - 信託の受益権特有のリスク」をご参照下さい。

不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

不動産は、一般的に流動性が低いため、取得又は売却を希望する時期に、希望する物件を取得又は売却することができない可能性があります。

また、それぞれの物件の個性が強いため、その売買の際には、不動産鑑定士による鑑定や関係者との交渉等が必要となり、売却及び取得に多くの時間と費用を要します。特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別人の所有に属する場合等権利関係の態様によっては、取得及び売却により多くの時間と費用を要することがあり、また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、不動産投信の設立又は設定が平成 12 年 11 月に可能となり、更にわが国における不動産投資信託証券市場が平成 13 年 3 月に東京証券取引所に設けられたことから、今後、不動産投信の設立又は設定が増加する可能性があり、かかる場合に不動産の購入需要が増大し、代替・新規不動産の購入価格の高騰をもたらす可能性があります。

これらの結果、本投資法人が取得を希望する不動産を希望通りの時期及び条件で取得できない可能性があります。

不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、当該不動産について定評のある専門業者からエンジニアリングレポートを取得するとともに、原則として当該不動産の原所有者から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得し、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています（後記「第 3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの」に記載する取得済資産については、それぞれ環境建設、昭和電線電纜、ニチメン土地建物及び三和鋼器からかかる表明及び保証を取得し、一定の瑕疵担保責任を負担させています。）。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ありませんし、瑕疵担保責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です。また、エンジニアリングレポートで指摘されなかった事項や原所有者が表明及び保証した事項についても、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。更に、当該不動産の原所有者が表明及び保証を行わない場合又は瑕疵担保責任を負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産を取得する可能性があります。そのような場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が減耗することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担することになり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、原所有者が表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や原所有者が負担する瑕疵担保責任を追及しようとしても、原所有者の損害賠償責任又は瑕疵担保責

任の負担期間が限定されていたり、原所有者の資力が不十分であったり、原所有者が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。

不動産を信託する信託の受益権においても、当該信託の信託財産である不動産について、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産を信託した上でその受益権を取得する場合には、原則として、信託契約上、信託開始日において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者（原所有者）に受託者に対する一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。したがって、当該信託の受益権又はその信託財産である不動産に欠陥、瑕疵等があった場合、原則として、当初委託者が信託受託者に対して損害賠償責任を負うこととなりますが、当初委託者が常にかかる損害賠償責任を全うできるとは限りません。そのような場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度次第では信託の受益権又はその信託財産である不動産の資産価値が減耗することを防ぐために信託の受益者であり、その信託財産である不動産の実質的所有者である本投資法人が欠陥、瑕疵等の補修その他の費用を負担することになり、予定しない補修その他の費用が発生し、投資主に損害を与える可能性があります。

なお、本投資法人が現在取得している信託の受益権のうち、エスパ川崎を信託する信託の受益権については、信託受託者により信託土地上に建物が建築されたので、信託契約上、当初委託者は信託受託者に対して建物の瑕疵担保責任を負担していません。ただし、信託建物の建築を行った鹿島建設株式会社が、建築請負契約に基づき、信託受託者に対して、信託建物の引渡しの日から一定の期間、瑕疵担保責任を負担しています。

また、資産運用会社が宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可を受けた場合には、本投資法人は、宅地建物取引業法上、みなし宅地建物取引業者となるため（宅地建物取引業法上の登録をした信託銀行も同様）、不動産の売却の相手方が宅地建物取引業者でない場合、不動産の売主として民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上負う瑕疵担保責任を原則として排除できません。したがって、本投資法人又は信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

鑑定評価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、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若しくは時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

賃料収入に係るリスク

a. 不動産の稼働リスク

不動産の稼働率は、事前に予測することが困難であり、予想し得ない事情により稼働率が低下する可能性があります。例えば、賃貸借契約において期間中の解約権を制限していない場合には、賃借人は契約上の条件に従い、数か月前の解約予告によって賃貸借契約を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確定されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。特に、複数の賃貸借契約の期間満了時期が短期間に集中した場合において、多くの賃借人が契約を更新しなかった場合は、物件の稼働率が大きく低下する可能性があります。その上、通常の場合において、不動産について一定の稼働率又は稼働状況について保証を行っている第三者は存在

しません。解約ペナルティ条項などを置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。したがって、本投資法人が取得保有する不動産において賃貸借契約の解約が増加し、また更新がなされない結果として稼働状況が悪化することがあります。稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が低下することになります。

また、本投資法人の主たる投資対象である商業施設は、賃貸借期間が長期にわたることが多く賃料の安定性が比較的高い反面、テナントが独自の仕様に内装、設備等を整えた上で利用することが多いため、既存テナントの退出後新規テナントの入居までの間に、相当期間の改装期間が必要となる場合があります。かかる改装期間中においては、次期入居予定のテナントから賃料を得られない場合もあるため、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。更に、商業施設において核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もあり、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が低下した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料未払に係るリスク

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産、会社更生手続若しくは民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があります。この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では投資主に損害を与える可能性があります。特に、ある商業施設における全賃料収入のうち一の賃借人からの賃料収入が占める割合が高い場合においては、当該賃借人が賃料の支払能力を失った場合には当該不動産への賃料収入に与える影響が大きくなります。また、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、賃借人は賃料未払を以ってこれに対抗することができるため、賃借人が賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料未払を以って抗弁権を主張する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入にも影響を及ぼすことになるため、投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料の変動に関するリスク

建物の賃借人は、定期賃貸借契約において借地借家法第 32 条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、当事者間で協議が整わない場合には、賃貸人は減額を相当とする裁判が確定するまで賃借人に対して賃貸人が相当と考える賃料の支払を請求することができます。その間に賃貸人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年 1 割の利息をつけて賃借人に返還しなければなりませんので、賃借人から賃料減額請求権の行使があった場合には、賃貸人としてはこの利息支払のリスクを避けるために従前の賃料を減額して請求せざるを得ない場合もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入が減少するため、投資主に損害を与える可能性があります。なお、賃借人の方で相当と考える減額された賃料のみを支払っていた場合で後に裁判で減額が認められた場合には、賃貸人の方から賃料未払を理由として債務

不履行解除をすることができませんので、その場合にも当該不動産から得られる賃料収入が減少することになるため、投資主に損害を与える可能性があります。

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

建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、雷、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物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譲渡価格が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。ただし、本投資法人は、災害等発生時による損害を填補する財産保険、家賃保険、賠償責任保険等を付保する方針としており、このような複数の保険を手配することによって、災害等のリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険期間及び保険金の範囲内において、原状回復措置が期待できます。もっとも、対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず又は遅れる場合には、本投資法人は著しい悪影響を受ける可能性があります。また、災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。付保方針は、災害等の影響と保険料負担を比較考慮して決定されます。なお、現在取得済の 4 つの信託の受益権の信託財産である不動産については、地震保険を付保しておりません。

また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により当該不動産を災害等発生前の状態に回復させることが不可能となる場合があります。

不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人が保有する不動産資産が、一定の地域に偏在した場合には、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の全体収益にも著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

投資総額に占める個別の不動産の割合は、投資総額の規模が拡大する過程で一般に低下していくと考えられます。しかしながら、運用資産に占める割合が大きい不動産の所在地域において地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

テナントの業態の偏りに関するリスク

商業施設の場合、その立地条件により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、運用資産である不動産のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店などの特定の業態に偏った場合には、当該業態が、消費性向の変化に伴い小売業としての競争力を失うことにより、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

テナント集中に関するリスク

運用資産である不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、一テナントしか存在しない対象不動産においては、本投資法人の当該不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、大きな空室率が生じ、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悪影響を受ける可能性があります。

不動産に係る所有者責任、費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています。取得済資産である不動産を信託する信託の受益権の信託財産である不動産に関しては、施設賠償責任保険等の保険契約が締結されており、今後取得する不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定ですが、対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず又は遅れる場合には、本投資法人は重大な影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる可能性があります。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、不動産からの収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

法令の制定・変更に関するリスク

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にあると認識した者を売主とする不動産の購入は行いません。売主の財務状態が実質的債務超過の状況にある等の疑義がある不動産の取得については、実務的に可能な限り否認によるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を購入した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性が生じます。また、投資法人が不動産を購入した後、その売主が破産宣告を受けた場合又は売主について民事再生手続若しくは会社更生手続（以下併せて「倒産等手続」と総称します。）が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、投資法人が、ある売主から不動産を購入した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を購入した場合において、投資法人が、当該不動産の購入時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。本投資法人はかかる事実関係を知りながら当該不動産の購入を行うことは致しません。

更に、売主と投資法人との間の不動産の売買の法的性格を担保取引であるとみなすことにより、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更正会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといふリスク）もあります。本投資法人は、このような解釈が適用されるような状況での不動産の購入を極力回避すべく慎重な検討をします。

管理会社に係るリスク

一般に、建物の保守管理を含めた不動産の管理業務全般の成否は、管理会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託する管理会社の業務遂行能力に強く依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、当該管理会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、その管理会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。本投資法人は、直接保有する不動産に関して本投資法人が委託した管理会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除すること、また、不動産を信託する信託の受益権を保有する場合にはその信託財産である不動産に関して信託受託者が委託した管理会社につき、受益者としての指図権を行使し信託受託者を通じて同様に解除することはできますが、後任の管理会社が任命されるまでは管理会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

賃借人に管理を依存することによるリスク

商業施設においては、不動産の保守管理、転借人の管理等の業務を不動産の賃借人である各テナントに大きく依存することがあり、このような場合に、賃借人が何らかの理由により適切な管理を行えなくなった又は行わなくなった場合、本投資法人の収益や運用資産である不動産の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

共有物件に係るリスク

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

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について破産、会社更生又は民事再生手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、破産、会社更生又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取

得することができます（破産法第 67 条、会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）第 61 条、民事再生法第 48 条第 1 項）。

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

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。即ち、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押えの対象となる場合や、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う場合などです。ある共有者が他の共有者の債権者から自己の持分に対する賃料を差押えられたり、他の共有者が負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、自己の持分に対する賃料相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務の償還を他の共有者に請求することができますが、他の共有者の資力がない場合には償還を受けることができないという他の共有者の信用リスクがあります。

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

本投資法人の取得済資産には、本書の日付現在共有物件は含まれていませんが、将来、共有物件を取得する可能性があります。

区分所有建物に係るリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議などをする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の 5 分の 4 以上の多数の建替決議が必要とされるなど（区分所有法第 62 条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

第一は、専有部分と敷地利用権の分離処分のリスクです。区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では通常、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されています。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります。敷地権とは、敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。敷地権の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、善意の第三者を含めて当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がされていない場合には、善意の第三者に対する分離処分は有効になりますので、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、既に述べた売却時の不動産流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

第二は、区分所有建物とその敷地の関係について、使用貸借権やそれに類似した利用権が設定されている場合に、それらの利用権を設定した者から当該敷地を譲り受けた第三者が区分所有者に対して利用権を否認してくるリスクです。使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意は、区分所有法上、新たな区分所有建物の買受人などの特定承継人（当該敷地のみを譲り受けた第三者も含まれます。）に対して効力を生じる合意とは解されない債権的合意であるため、理論上、特定承継人が合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権（又は共有権）に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有建物の明渡しを請求できないとは言い切れません。このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

本投資法人の取得済資産には、本書の日付現在区分所有物件は含まれていませんが、将来、区分所有建物を取得する可能性があります。

有害物質に係るリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれにかかる予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性があり、かかる場合には当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれにかかる予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

なお、本投資法人の取得済資産であるエスパ川崎を信託する信託の受益権の信託財産である土地は、土壌汚染のため、浄化対策工事及び処理が必要でしたが、平成11年に、川崎市に対して汚染土壌処理対策実施計画書及び実施報告書が提出されており、行政の指導に従った調査及び浄化対策が実施されていると判断されます。したがって、本投資法人は、かかる信託の受益権を投資対象とする旨決定しました。

(iv) 本投資法人の運用資産 信託の受益権特有のリスク

本投資法人が、不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権又は金銭の信託の受益権（ただし、主として不動産、地上権又は土地の賃借権を信託財産とする信託に限ります。以下、これらを本項において「信託の受益権」と総称します。）を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

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ですが（信託法（大正 11 年法律第 62 号。その後の改正を含みます。以下「信託法」といいます。）第 7 条）他方で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など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きます（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。したがって、一旦、信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原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、かかる信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する物件精査を実施させ、保険金支払能力を有する保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保させる等、本投資法人自ら不動産、土地の賃借権又は地上権を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますが、それにもかかわらず、上記のような信託費用が発生したときは、その結果、本投資法人ひいては投資主に損害を与える可能性があります。

信託の受益権の流動性リスク

本投資法人が信託の受益権を運用資産とする場合で、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します。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。更に、不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権については証券取引法上の有価証券としての性格を有しておりませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。また、信託の受益権の流通市場や明確な仲介業務ルールを定める法令が存在するわけでもありません。このように信託の受益権は流動性が低いというリスクが存在します。

信託受託者に係るリスク

a. 信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

信託法上、信託受託者が破産宣告を受け又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は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、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極めて低いと判断されます。信託受託者が破産した場合、信託法第 42 条第 1 項に基づき受託者の任務は終了し、信託法第 50 条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明することもできます（破産法第 6 条第 1 項）。また、信託法第 16 条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は破産管財人・更生管財人等による取戻リスクにさらされないものと考え

られます。ただし、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、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、主として不動産を信託する信託の受益権については、信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。

b. 信託受託者の不当な行為に伴うリスク

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

また、前記「(iii) 運用資産 - 不動産に関するリスク 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク」に記載のように、信託契約上、信託開始日において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担するのが通常ですが、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、またはできない結果、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、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(信託法第31条)受託者に善良なる管理者の注意義務を課していますが(信託法第20条)加えて本投資法人は、信託受益権を取得するに際しては、物件精査を実施し、信託契約上、当該信託が受益者の利益のためにのみ行われていることが明確にされていること、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、厳しい制約を課されている信託の受益権のみ投資対象とすることで、かかるリスクを可及的に排除する予定です。

信託の受益権の共有等に関するリスク

本投資法人が保有する信託の受益権が他の者と共有されている場合又は分割された受益権を他の者と別個に保有する場合には、共有者間の契約又は信託契約により、信託の受益者としての本投資法人が有する指図権の行使が制約され、その結果、本投資法人の資産運用が影響を受ける場合があります。

本投資法人が取得した信託の受益権のうち、エスパ川崎を信託する信託の受益権は他の者と共有され、本投資法人は、その80.37%の共有持分を保有しています。当該受益権の詳細については後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの c. 個別信託不動産概要 2. エスパ川崎」の項をご参照下さい。

(v) 税制に関するリスク

導管性の維持に関する一般的リスク

税法上、一定の要件(以下「導管性要件」といいます。)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、事業年度毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない事業年度が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、下記に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券の市場価格に影響

を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、下記「4. 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

導管性の要件が明確でないリスク

税法上、上記で述べた各事業年度毎に判定を行う導管性要件のひとつに、投資法人が借入れを行っている場合には、その借入れが証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであることという要件があります。本投資法人は、信託の受益権の取得を通じてテナントから対象不動産の賃貸借に伴い建設協力金から振り替えられた敷金及び保証金を受け入れています。当該金銭の受入れが上記の「借入れ」に該当するか否かについては、税務の専門家の意見を参考に「借入れ」には該当しないと考えています。しかし、本書の日付現在において税務当局の解釈・運用・取扱いにつき確認を得たものではなく、将来、当該敷金又は保証金の受入れが「借入れ」に該当すると税務当局が判断した場合には、当該敷金又は保証金を受けている事業年度について導管性要件を満たさないものとして利益の配当等を損金に算入できなくなる結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。なお、当該敷金又は保証金の受入れが「借入れ」に該当すると税務当局が判断した場合においても、その他の導管性要件が満たされている限り、利益の配当等の損金算入が否定されるのは当該敷金又は保証金を受け入れている事業年度についてのみであり、当該敷金又は保証金を返還した後の事業年度には影響はありません。

会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク

各事業年度毎に判定を行う導管性要件のうち、配当可能所得又は配当可能額の90%超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、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なることにより、この要件を満たすことが困難となる事業年度が生じる場合があります。

税務調査等による更正のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、過年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。現行税法上このような場合の救済措置が設けられていないため、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各事業年度毎に判定を行う導管性要件のうち、事業年度終了時に同族会社に該当していないこと（発行済投資口の総数が上位3位以内の投資主グループによって50%以上保有されていないこと）とする要件、即ち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる事業年度が生じるリスクがあります。

不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる

軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

(vi) その他

本投資法人の資金調達（金利環境）に係るリスク

本投資法人が、本投資法人の資産の売却により借入資金の期限前返済を行う場合には、期限前返済・償還コスト（違約金等）がその時点における金利情勢によって決定される場合があるなど、予測しがたい経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

b. 投資リスクに対する管理体制

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

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分な効果があがることを保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

リスク管理体制

本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、執行役員 1 名及び監督役員 2 名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、監督官庁より投信法第 13 条に基づく兼職承認を得た上で、本投資法人が資産運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の代表取締役を兼職しており、約 3 ヶ月に 2 回の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、投資法人の運営及び運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行っています。この報告によって、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は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を適時に監視できる体制を維持しています。

一方、本投資法人の委託を受けた資産運用会社は、投資・運用に係るリスク、市場に係るリスク、法務及び税務に係るリスク等について、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じて管理しています。

不動産に特有のリスクについては、本投資法人の資産運用にかかる運用方針（投資対象資産の取得・処分の基準、毎年の運用方針・予算を含みます。）を取締役に付議する段階で投資基準の一部として明確化され、資産運用会社全体としてモニタリングされます。

また、資産の取得時にモニターすべきリスク項目は投資検討委員会において、資産の管理・運用時にモニターすべきリスク項目は運用検討委員会において、それぞれ検証され、また同時にそれらのリスクに対する対応策が決定されます。

このほか、社内で法令遵守のチェック及び社内規程との整合性の確認等を行う法規管理部長や利害関係人との利益相反行為の有無などの確認を行う常勤監査役による網羅的な内部牽制により、リ

スク管理体制を充実させています。なお、各委員会の内容につきましては、前記「1.投資法人の概況 (5)投資法人の機構 c.投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。

また、株主の関連会社との取引、株主の関連会社の選定、その他の株主の関連会社との利害が対立する可能性がある事項については、取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を必要とさせ、ガバナンスの強化をはかっています。

その他のリスク、例えば不動産投資信託市場に関するリスク、商品設計及び関係者に関するリスク、並びに、信託受益権に特有のリスク等についても、レベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じて管理することを原則としています。

このように、投資リスクに対しては、本投資法人及び投資法人から委託を受けた資産運用会社との重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。

4. 手数料等及び税金

(1) 申込手数料

該当事項はありません。

(2) 買戻し手数料

本投資法人は、投資主(実質投資主を含みます。)の請求による投資口の払戻しを行わないため(規約第7条)該当事項はありません。

(3) 管理報酬等

(イ) 執行役員及び監督役員の報酬(規約第31条)

各執行役員の報酬は月額80万円を上限として役員会にて定める金額を各月の最終営業日に支払います。また、各監督役員に対する報酬は、各月額30万円を上限として役員会にて定める金額を各月の最終営業日に支払います。

(ロ) 会計監査人の報酬(規約第32条)

会計監査人に対する報酬は、各決算期間につき1,500万円を上限として役員会にて定める金額を当該決算日後3か月以内に支払います。

(ハ) 資産運用会社報酬(規約第30条)

本投資法人は、各決算期毎に資産合計額に年率100分の1を乗じた額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより資産運用報酬を計算し、当該契約に定める日までに当該会社に対して支払います(規約第30条第1項)。本投資法人は、本書の日付時点において、各決算期毎に資産合計額に年率100分の0.6を乗じた額を資産運用報酬として、各決算期間の翌月末までに資産運用会社の指定する口座に入金する方法で支払います。

本投資法人が不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を取得したとき、当該不動産又は当該特定資産の裏付けとなる不動産の取得価額に100分の2を乗じて計算した額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い資産運用会社と締結した資産運用委託契約により定める金額を資産取得に係る報酬として計算し、当該契約に定める日までに当該会社に対して支払います(規約第30条第2項)。本書の日付時点において、本投資法人が不動産又は主として不動産を裏

付けとする特定資産を取得したとき、当該不動産又は当該特定資産の裏付けとなる不動産の取得価額に100分の0.8を乗じて計算した額を資産取得に係る報酬として、取得した日の属する月の翌月末までに資産運用会社の指定した口座に入金する方法で支払います。

(二) 一般事務受託者報酬

委託事務のうち、本投資証券の発行に関する事務、機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務（ただし、機関（投資主及び役員会）の運営に関する事務については名義書換事務を除きます。）にかかる報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）は、以下の通りとします。

1. 毎年3月、6月、9月及び12月の末日を最終日とする計算期間（以下、本項において「計算期間」といいます。）毎に200万円を下限とし、下記計算式により求める金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人と一般事務受託者との合意により定める金額とします。

[計算式]

当該計算期間初日の直前決算日（初回決算期間中においては設立日。本項において以下同じ。）における本投資法人の資産合計額をとして以下(a)から(f)の計算方法により算出された合計額

- (a) のうち50億円以下の部分に対して金2,000,000円
 - (b) のうち50億円超1,000億円以下の部分に対して0.0175%を乗じて得た金額
 - (c) のうち1,000億円超2,000億円以下の部分に対して0.015%を乗じて得た金額
 - (d) のうち2,000億円超3,000億円以下の部分に対して0.01%を乗じて得た金額
 - (e) のうち3,000億円超5,000億円以下の部分に対して0.00875%を乗じて得た金額
 - (f) のうち5,000億円超の部分に対して0.0075%を乗じて得た金額
2. 上記1.の定めにかかわらず、計算期間が3か月間に満たない場合、一般事務報酬は、当該計算期間に含まれる実日数の当該計算期間の末日を最終日とする3か月間の実日数に対する割合で上記1.の定めにより算出された額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）とします。
 3. 上記1.及び2.の定めにかかわらず、計算期間の末日における本投資法人の出資総額が5億円以下である場合は、当該計算期間中の一般事務報酬は金24万円とします。なお、出資総額が直前決算日において5億円以下であり、かつ、計算期間中において5億円を超えるときは、(i) 当該計算期間の開始日から5億円を超えた日の前日までの実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、(ii) 5億円を超えた日から当該計算期間の末日までの実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、5億円を超えた日の本投資法人の出資総額に基づいて上記1.の定めにより算出された額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額とします。
 4. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間最終月の翌月末までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ入金する方法により支払います。
 5. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、役員会による承認を経る旨の書面による通知を本投資法人が一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続き完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続きを行うものとします。

委託事務のうち名義書換事務に関する手数料(以下「本件一般事務取扱手数料」といいます。)は、以下の通りとします。

1. 本投資法人の一決算期間につき当該決算期末日における本投資法人の資産合計額(資産合計額が100億円未満の場合、100億円)の0.10%を上限とし、当該月の投資主数、名義書換等の事務処理量に応じて計算された金額とします。
2. 上記1.に定める本件一般事務取扱手数料のうち、通常の事務に係る手数料は、別に定める投資口取扱事務手数料表及び投資証券保管振替制度事務取扱手数料表に基づき計算し(ただし、本契約締結日より、本投資法人の発行する投資証券が日本国の証券取引所に上場される日の属する月の前月までは、月額金5万円(日割り計算は行いません。)とします。)臨時に発生する事務に係る手数料は本投資法人及び一般事務受託者が協議し定めた上、本投資法人は、本件一般事務処理に必要な費用と合わせて一般事務受託者にこれを支払います。
3. 一決算期間に含まれる各月の手数料(費用を除きます。)の総額が、上記1.に従い計算される当該決算期間に係る手数料を超えた場合には、当該決算期間後遅滞なく精算されるものとします。
4. 上記2.により本投資法人が負担すべき本件一般事務取扱手数料及び費用につき、一般事務受託者は、当月に取扱った本件一般事務の手数料及び費用を翌月20日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は、請求があった月の月末までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ入金する方法により支払います。ただし、一般事務受託者は、本投資法人の決算月に取扱った本件一般事務の手数料及び費用(印紙税納付額を除きます。)については翌々月の5日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は、請求のあった月の15日までに一般事務受託者に支払います。
5. 上記2.及び上記4.により本投資法人が負担すべき費用を一般事務受託者が立替えたときは、本投資法人は、請求あり次第これを支払います。
6. 経済情勢の変動等により本件一般事務取扱手数料の金額が不相当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、本件一般事務取扱手数料の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

(ホ) 資産保管会社報酬

資産保管会社の報酬(以下「資産保管業務報酬」といいます。)は、

1. 3月、6月、9月及び12月の末日を最終日とする計算期間(以下、本項において「計算期間」といいます。)毎に125万円を下限とし、以下に掲げる計算式により求める金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人と資産保管会社との合意により定める金額とします。

[計算式]

当該計算期間初日の直前決算日(初回決算期間中においては設立日。本項において以下同じ。)における本投資法人の資産合計額を として以下(a)から(f)の計算方法により算出された合計額

- (a) のうち50億円以下の部分に対して金1,250,000円
- (b) のうち50億円超1,000億円以下の部分に対して0.01%を乗じて得た金額
- (c) のうち1,000億円超2,000億円以下の部分に対して0.00875%を乗じて得た金額

- (d) のうち 2,000 億円超 3,000 億円以下の部分に対して 0.0075% を乗じて得た金額
 - (e) のうち 3,000 億円超 5,000 億円以下の部分に対して 0.00625% を乗じて得た金額
 - (f) のうち 5,000 億円超の部分に対して 0.005% を乗じて得た金額
2. 上記 1. の定めにかかわらず、計算期間が 3 か月間に満たない場合、資産保管業務報酬は、当該計算期間に属する実日数の当該計算期間の末日を最終日とする 3 か月間の実日数に対する割合で前項の定めにより算出された額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）とします。
 3. 上記 1. 及び 2. の定めにかかわらず、計算期間の末日における本投資法人の出資総額が 5 億円以下である場合は、当該計算期間中の資産保管業務報酬は金 15 万円とします。また、出資総額が直前の決算日において 5 億円以下で、かつ、計算期間中において 5 億円を超えるときは、当該計算期間の開始日から 5 億円を超えた日の前日までの実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で 15 万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、5 億円を超えた日から当該計算期間の末日までの実日数の当該計算期間中の実日数に対する割合で、5 億円を超えた日の出資総額に基づいて上記 1. により算出された額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額とします。
 4. 本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間最終月の翌月末までに資産保管会社の指定する銀行口座へ入金する方法により支払います。
 5. 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。
 なお、当該協議が整い次第速やかに、本投資法人は投信法第 97 条第 2 項第 7 号の規定の役員会の承認手続を経るものとします。この場合、当該変更の効力発生時は、これらの承認手続完了時とします。

(4) その他の手数料等

運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社、資産運用会社及び引受人が本投資法人から委託を受けた業務ないし事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の利息又は損害金については、本投資法人がこれを負担します（規約第 33 条）。

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

本投資証券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）

有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

目論見書及び（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

財務諸表、資産運用報告書等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

借入金及び投資法人債に係る利息

本投資法人の運営に要する費用

その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

なお、本投資法人は、別途、東京証券取引所への上場に係る一切の費用を負担します。

(5) 課税上の取扱い

日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下のとおりです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

A. 個人投資家

(1) 利益の分配に係る税務

個人投資家が本投資法人から受取る利益の配当は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。したがって、分配金を受取る際に20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。ただし、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。なお、1回に受取る配当金額が5万円以下の場合は、20%の源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。この場合、住民税は課されません。また、35%の源泉分離課税の選択(100分の5以上の持分を有さず、かつ、1回に受取る配当金額が25万円未満の場合)も認められており、この場合には35%の源泉徴収だけで所得税の納税手続が終了します。ただし、住民税は総合課税の対象となります。

(2) 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資家が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻し(減資)として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等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(1)における利益の配当とほぼ同様の課税関係が適用されます(なお、確定申告不要制度および35%源泉分離課税の選択の基準はそれぞれ10万円、50万円となります)。また、利益を超える金銭の分配の額のうち、みなし配当以外の金額は、本投資証券の譲渡に係る収入金額として取扱われます。各投資家はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を各自計算する必要があります(注2)。この結果、譲渡原価との差額がある場合には株式等の譲渡所得として原則として下記(3)と同様の課税を受けます(注3)。ただし、源泉分離課税の選択及び100万円特別控除制度の適用はできません。

出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、出資の払戻しにかかる譲渡原価を控除した金額となります。

(注1) みなし配当 = 出資払戻し額 - 投資法人の税務上の資本等の金額のうち各投資家の投資口に対応する部分*

$$\begin{aligned}
 & \text{*投資法人の税務上の資本等の金額のうち各投資家の投資口に対応する部分} \\
 & = \frac{\text{投資法人の出資払戻し直前の税務上の資本等の金額}}{\text{各投資家の出資払戻し直前の所有投資口数} / \text{投資法人の出資払戻し直前の発行済投資口総数}} \times \text{一定割合}^\dagger \times \text{各投資家の出資払戻し直前の所有投資口数} / \text{投資法人の出資払戻し直前の発行済投資口総数} \\
 & \text{一定割合}^\dagger = \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額}} \quad (\text{小数点以下第1位未満切上げ})
 \end{aligned}$$

$$\text{(注2) 譲渡収入の額} = \text{出資払戻し額} - \text{みなし配当}$$

$$\text{譲渡原価の額} = \text{出資払戻し直前の投資口の取得価額} \times \text{一定割合}^\dagger$$

$$\text{一定割合}^\dagger = \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額}} \quad (\text{小数点以下第1位未満切上げ})$$

$$\text{(注3) 譲渡損益の額} = \text{譲渡収入の額} - \text{譲渡原価の額}$$

なお、(注1)のみなし配当の額及び(注2)の一定割合については、本投資法人から通知します。

(3) 投資証券の譲渡に係る税務

個人投資家が本投資証券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、株式等の譲渡に係る譲渡所得等として申告分離課税（所得税 20%、地方税 6%）の対象となります。なお、この場合において、平成 13 年 11 月 30 日から平成 17 年 12 月 31 日までの期間内にその譲渡の日において所有期間が 1 年超の上場投資証券を証券会社を通じて譲渡する場合、本投資法人が一定の規約記載要件（規約において、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨が記載され、かつその資産の総額のうち占める不動産等の価額の割合として財務省令に定める割合が、75%以上に定められていること）を満たす場合は、確定申告書への明細書の添付等を要件として、その年中の長期所有上場特定株式等の譲渡に係る譲渡所得の金額から 100 万円（当該譲渡所得の金額が 100 万円に満たない場合は、当該譲渡所得の金額）の控除が認められます。本投資法人の規約にはかかる記載があり、長期所有上場特定株式等の譲渡に係る譲渡所得に対する 100 万円特別控除制度の適用が可能です。また、平成 15 年 1 月 1 日以後に上場投資証券たる本投資証券を証券会社等を通じて譲渡する場合等には、申告分離課税の税率が所得税 15%、地方税 5%に軽減されます。さらに、平成 15 年 1 月 1 日から平成 17 年 12 月 31 日までの間に、その譲渡の日において所有期間が 1 年超の上場投資証券たる本投資証券を証券会社等を通じて譲渡する場合等には、確定申告書への明細書の添付等を要件として、申告分離課税の税率が所得税 7%、地方税 3%に軽減されます。

平成 13 年 11 月 30 日から平成 14 年 12 月 31 日までの間に購入した上場投資証券たる本投資証券を含む上場株式等を、平成 17 年 1 月 1 日から平成 19 年 12 月 31 日までの間に、証券会社等を通じて譲渡する場合等において、「特定上場株式等非課税適用選択申告書」を提出し、取得対価の額の合計額が 1,000 万円までのものについては、譲渡所得は非課税とされます。

個人投資家が申告分離課税を適用する場合、本投資証券の譲渡に際し譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、平成 15 年 1 月 1 日以後に証券会社等を通じて上場投資証券たる本投資証券を譲渡したこと等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、一定の要件の下で、その年の翌年以後 3 年内の各年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。譲渡損失の繰越控除を受ける場合は、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の提出が必要です。

また、証券会社等を通じて行う上場投資証券の譲渡に関しては、平成 14 年 12 月 31 日まで源泉分離課税（譲渡価格×1.05%）の選択が認められています。なお、本投資法人の本投資証券の公開に際し取得した投資口を上場の日以後一年以内に証券会社等を通じて譲渡する場合も、本投資法人が一定の規約記載要件（規約において、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨が記載され、かつその資産の総額のうちに占める不動産等の価額の割合として財務省令に定める割合が、75%以上に定められていること）を満たす場合は、源泉分離課税の選択が可能となります。本投資法人の規約にはかかる記載があり、源泉分離課税の選択が可能です。

B. 法人投資家

(1) 利益の分配に係る税務

法人投資家が本投資法人から受取る利益の配当は、原則として分配の決議のあった日の属する投資家の事業年度において益金計上されます。利益分配を受取る際には 20%の税率により源泉徴収がされますが、この源泉税は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。これは、本投資法人が利益配当を損金として算入することが認められているため、投資家が受取る配当に関して二重課税を排除する必要はないとの理由によります。

(2) 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資家が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻し（減資）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等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(1)における利益の配当と同様の課税関係が適用されます。また、利益を超える金銭の分配の額のうちみなし配当以外の金額は本投資証券の譲渡に係る収入金額として取扱われます。各投資家はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を各自計算します。この結果、譲渡原価との差額がある場合には譲渡損益としての課税上の取扱いを受けます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資家の場合と同様です。

出資の払戻しを受けた後の投資口の帳簿価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の帳簿価額から、出資の払戻しに係る譲渡原価を控除した金額となります。

(3) 投資証券の期末評価方法

法人投資家による本投資証券の期末評価方法については、税務上、本投資証券が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買目的外有価証券（その他有価証券）に関しても原則として時価法（評価損益は資本の部に計上）の適用があります。

(4) 投資証券の譲渡に係る税務

法人投資家が本投資証券を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の計算上、益金又は損金として計上されます。

C. 本投資法人の税務

(1) 利益配当等の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす本投資法人に対しては、その投資ピークルとしての特殊性に鑑み、本投資法人と投資家との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を本投資法人の損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件は次の通りです。

配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。

他の法人の発行済株式の総数又は出資金額の50%以上を有していないこと。

借入れは、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであること。

事業年度の終了時において同族会社に該当していないこと。

国内募集の割合が50%を超える旨が本投資法人の規約において記載されていること。

設立時における本投資証券の発行が公募でかつ発行価格の総額が1億円以上であること、又は本投資証券が事業年度の終了時において50人以上の者又は証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のみによって所有されていること。

(2) 不動産流通税の軽減措置

不動産取得税

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価額の4%の税率により課されます。ただし、一定の要件を満たす投資法人が平成15年3月31日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税価額が3分の1に軽減されています。一定の要件とは、規約において、資産の運用方針として、特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、地上権若しくは土地の賃借権を信託する信託の受益権）の価額の合計額の特定資産の価額の合計額に占める割合（「特定不動産の割合」）を75%以上とする旨、また、各年度において取得する不動産の価額の合計額の当該年度に取得する特定資産の合計額に占める割合を「特定不動産の割合」の2分の1以上とする旨、の記載があること、及びその他の条件等です。なお、不動産取得税が軽減される場合は、不動産の取得に係る特別土地保有税は免除されます。

登録免許税

一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価格の5%の税率により課されます。ただし、一定の要件を満たす本投資法人が平成16年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が原則の5%から1.6%に軽減されます。

一定の要件とは、規約において、資産の運用方針として、「特定不動産の割合」を 75%以上とする旨の記載があること、及びその他の条件等です。

5. 運用状況

(1) 投資状況

資産の種類	地域等	保有総額 (百万円)	対資産総額比率 (%)
信託不動産	東京及び東京周辺都市部	16,609	37.7
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	14,403	32.7
	その他の政令都市及びその周辺部	10,301	23.4
小計		41,314	93.8
預金・その他の資産		2,750	6.2
資産総額		44,064	100.0
負債総額		19,708	
純資産総額		24,356	

- ・ 資産総額に対する負債総額の比率 : 44.7%
- ・ 資産総額に対する純資産総額の比率 : 55.3%

(注1) 保有総額は、期末日時時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっております。

(注2) 負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しております。

(注3) 負債総額には、敷金・保証金返済債務を含みます。

(2) 運用実績

純資産等の推移

2002年8月末日前1年以内における各月末及び第1期計算期間末である平成14年8月末日における本投資法人の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。

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)
第1期計算期間末 (平成14年8月末日)	44,064 (43,370)	24,356 (23,662)	464,824 (451,573)
平成13年9月末日	200	200	500,000
10月末日	304	199	499,928
11月末日	304	199	497,798
12月末日	251	198	496,917
平成14年1月末日	250	197	494,170
2月末日	197	197	493,199
3月末日	43,228	23,627	450,903
4月末日	43,447	23,777	453,777
5月末日	43,587	23,923	456,556
6月末日	43,744	24,067	459,296
7月末日	43,872	24,225	462,314

8 月末日	44,064 (43,370)	24,356 (23,662)	464,824 (451,573)
-------	----------------------	----------------------	------------------------

(注 1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。第 1 期計算期間末である平成 14 年 8 月末日における総資産額・純資産総額・1 口当たり純資産額を除き、本表の数値は会計監査人の監査を受けておりません。

(注 2) 括弧内の数値は、分配落ちの金額です。

(本投資証券の取引所価格の推移)

最近 5 事業年度の事業年度別最高・最低投資口価格	期	第 1 期					
	決算年月	平成 14 年 8 月					
	最高	484,000 円					
	最低	433,000 円					
当期の月別最高・最低投資口価格	月別	平成 14 年 3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月
	最高	471,000 円	469,000 円	469,000 円	473,000 円	480,000 円	484,000 円
	最低	433,000 円	462,000 円	462,000 円	465,000 円	466,000 円	470,000 円

(注 1) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値によります。

(注 2) 本投資証券は、平成 14 年 3 月 12 日に、東京証券取引所に上場しました。

分配の推移

計算期間	分配総額 (百万円)	1 口当たり分配金 (円)
第 1 期 (自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日)	694	13,252

(注) うち、1 口当たり利益分配金は 13,252 円です。

自己資本利益率 (収益率) の推移

計算期間	自己資本利益率	(年換算値)
第 1 期 (自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日)	2.89%	(6.14%)

(注) 自己資本利益率 = 当期利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2

なお、第 1 期は平成 14 年 3 月 12 日より運用を開始したため、実質的な運用日数 172 日間により年換算値を算出しています。

(3) 販売及び買戻しの実績

	販売日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第1期 計算期間	平成13年9月14日	400口 (0口)	0口 (0口)	400口 (0口)
	平成14年3月12日	52,000口 (15,837口)	0口 (0口)	52,000口 (15,837口)

(注) 括弧内の数は、本邦外における販売口数及び買戻し口数です。

6. 管理及び運営

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

本投資法人の投資一口当たりの純資産額は、本投資法人の資産総額から、負債総額を控除した金額（以下「純資産総額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

(イ) 資産評価の原則（規約第17条）

本投資法人は、運用資産を評価するとき、評価結果の信頼性を確保するために、継続性の原則を遵守して、投資主の利益のために慎重かつ忠実にかかる業務を行います。

(ロ) 資産評価の基準日（規約第18条）

本投資法人の資産評価の基準日は、規約第25条に定める各決算日とします。ただし、有価証券又はその他の特定資産であって、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。

(ハ) 資産評価の方法及び基準（規約第19条）

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定めます。

(i) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって、不動産、不動産の賃借権及び地上権を評価します。なお、建物及び設備等の減価償却額は、定額法により計算します。

(ii) 不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権及び金銭の信託の受益権

前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類 (i) 主要投資対象の特定資産」又は同「」に掲げる信託の資産である不動産、地上権又は土地の賃借権については、上記に従って評価し、また、当該信託の資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って評価した後に、その信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価します。

(iii) 匿名組合出資持分

匿名組合の資産である不動産、不動産の賃借権及び地上権については、上記に従って評価し、また、匿名組合の資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って評価した後に、これらの資産合計額から匿名組合の負債合計額を控除して計算した匿名組合の純資産額の本投資法人の出資持分に相当する金額をもって、匿名組合出資持分を評価します。

(iv) 有価証券

1. 証券取引所に上場されている有価証券

証券取引所が開設する取引所有価証券市場における最終価格に基づき計算した価格をもって、証券取引所に上場されている有価証券を評価します。

2. その他の有価証券

証券会社等から気配相場が提示されているときは、原則として当該気配相場により評価します。気配相場が提示されていないときは、原則として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をもって、その他の有価証券を評価します。

(v) 金銭債権

取得価額から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、金銭債権を評価します。

(vi) コマーシャル・ペーパー

取得価格に日割計算による未収利息を加えた金額をもって、コマーシャル・ペーパーを評価します。ただし、発行者の信用状態が著しく悪化したときは、取得価格から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、これを評価します。

(vii) 金融デリバティブ取引

原則として、公正価額をもって金融デリバティブ取引を評価します。ただし、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用します。

(viii) その他

上記に定めがない場合は、社団法人投資信託協会の評価規則又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

(二) 有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告書等における価格

有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記(3)と異なる方法で評価する場合には、次のとおり評価します。

(i) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

収益還元法により求めた価額をもって評価します(規約第20条第1項)。なお、同価額は不動産鑑定士によって評価されます。

(ii) 不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権及び金銭の信託の受益権

信託資産である不動産、地上権及び土地の賃借権については、上記に従って評価し、また、信託資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って評価した後に、信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価します(規約第20条第2項)。

(iii) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分資産である不動産、不動産の賃借権及び地上権については、上記に従って評価し、また、匿名組合出資持分資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って評価した後に、これらの匿名組合出資持分対応資産合計額から匿名組合出資持分対応負債合計額を控除して計算した匿名組合出資持分対応純資産額をもって、匿名組合出資持分を評価します(規約第20条第3項)。

申込（販売）手続等

該当事項はありません。

なお、本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて購入することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を購入することも可能です。

買戻し手続等

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第7条）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売却することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

保管

投資主は、証券会社等と取交わす保護預り契約により、本投資証券の保管を委託できます。なお、本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場から上場廃止となった場合には、保管を委託できない場合があります。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を機構に預託することができます。この場合、機構はこれらの預託された本投資証券について分別保管せず混蔵保管によって集中保管します。機構は、これらの預託された本投資証券について預託後相当の時期に機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申出ることにより、機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。なお、本投資証券が不動産投資信託証券市場に上場できない場合には機構に預託することはできません。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することも可能です。

存続期間

本投資法人には、存続期間の定めはありません。

計算期間

本投資法人の決算期間は、毎年3月1日から8月末日までと9月1日から翌年2月末日までとします。ただし、本投資法人設立当初の決算期間は、本投資法人設立の日から平成14年8月末日までとします（規約第25条）。

その他

(イ) 増減資に関する制限

(i) 投資口の追加発行

本投資法人の発行する投資口の総数は、200万口です（規約第5条）。本投資法人は、かかる200万口を上限として、役員会の承認を得た上で投資口の追加発行を行うことができます。ただし、後記「(二) 規約の変更に関する手続」に記載の方法によって、規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

なお、租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項第 1 号八に規定される要件を満たすため、本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100 分の 50 を超えるものとします（規約第 6 条）。

(ii) 最低純資産額の変更

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 万円とします（規約第 10 条）。最低純資産額を減少させることを内容とする規約の変更を行う場合には、後記「(二) 規約の変更に関する手続」に記載の方法によるほか、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、商法第 100 条）。

(ロ) 解散条件

本投資法人は、投信法に従い、下記の事由が発生した場合には解散します（投信法 143 条）。

- (i) 投資主総会の決議
- (ii) 合併
- (iii) 破産
- (iv) 解散を命ずる裁判（特別清算命令）
- (v) 投信法第 187 条の登録の取消し

(ハ) オプションの発行

本投資法人は、オプションの発行を行いません。

(二) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の 3 分の 2 以上により可決される必要があります（投信法第 140 条、商法第 343 条）。ただし、書面による議決権行使が認められること、及び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に議案に賛成するものとみなすことにつき後記「(3) 投資主の権利 (e) 議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更にあたる場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。また、かかる規約の変更により、投信法第 188 条第 1 項第 1 号に規定される事項に変更があった場合には、その旨は内閣総理大臣に届け出られ、投資法人登録簿に登録されます。

(ホ) 関係法人との契約の更改等に関する手続

(i) 資産運用会社との間との資産運用委託契約

資産運用委託契約は本投資法人が投信法第 187 条に基づく登録を完了した平成 13 年 10 月 18 日に効力を生じ、その有効期間は効力発生の日から 1 年間とします。ただし、期間満了の 1 か月前までに本投資法人又は資産運用会社から書面による契約終了の申出がない限り、資産運用委託契約は 1 年間自動的に延長されるものとし、その後もまた同様とします。

本投資法人は、投資主総会の決議を経なければ、資産運用委託契約を解約することができません。

前項の規定にかかわらず、本投資法人は、受託者が次の各号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できます。

- イ. 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
- ロ. 前号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

本投資法人は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、資産運用委託契約を解約しなければなりません。

- イ. 投資信託委託業者でなくなったとき
- ロ. 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

八. 解散したとき

資産運用会社は、本投資法人の同意を得なければ、資産運用委託契約を解約することができません。

本投資法人の執行役員は、上記の同意を与えるために、投資主総会の承認を受けなければなりません。ただし、やむを得ない事由がある場合として監督官庁の許可を得たときは、この限りではありません。

(ii) 一般事務受託者との間の一般事務委託契約

一般事務委託契約の契約終了予定日は、平成 15 年 6 月 30 日とします。ただし、終了予定日の 3 か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、2 年間延長されるものとし、以後も同様とします。

ただし、一般事務受託者を名義書換事務受託者として委託事務のうち発行する投資口の名義書換に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、本投資法人に対する投資主からの権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務、及び機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務の一部の事務（以下「名義書換事務」と総称します。）を委託する一般事務委託契約には期限を設けません。

本投資法人又は一般事務受託者が、その相手方に対し一般事務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、一般事務委託契約は終了します。

本投資法人又は一般事務受託者は、その相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に期限を定めて催告した上、一般事務委託契約を解除することができます。

本投資法人又は一般事務受託者は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず、直ちに一般事務委託契約を解除することができます。

- イ. 解散原因の開始又は破産、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。
- ロ. 支払停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

(iii) 資産保管会社との資産保管委託契約

資産保管契約の契約終了予定日は、平成 15 年 6 月 30 日とします。ただし、契約終了予定日の 3 か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、2 年間延長されるものとし、以後も同様とします。

本投資法人又は資産保管会社が、その相手方に対し資産保管委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、資産保管委託契約は終了します。

本投資法人又は資産保管会社は、その相手方が資産保管委託契約に定める義務又は債務を履行しないとき、その相手方に期限を定めて催告した上、資産保管委託契約を解除することができます。

本投資法人又は資産保管会社は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したとき、催告その他の手続きを要せず直ちに資産保管委託契約を解除することができます。

イ. 解散原因の開始又は破産、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。

ロ. 支払停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

(へ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載します(規約第4条)。

(2) 利害関係人との取引制限

投信法は、投資法人について、以下の制限を加えています。

(イ) 投資法人は、次に掲げる者との間において、その運用資産につき取引(不動産の管理の委託及びその他投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定めるものを除きます。)を行うことを禁じられています(投信法第195条、投信法施行令第97条)。

その執行役員若しくは監督役員又はそれらの者の親族

その資産の運用を行う投資信託委託業者、その取締役、監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人

(ロ) 資産運用会社の利害関係人等(当該資産運用会社の過半数の株式を所有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます。以下同じ。)である次に掲げる者のそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと(投信法第34条の3第2項第1号)。

投資信託委託業者

投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人

信託会社

信託の引受けを行う業務に係る受益者

信託業務を営む金融機関

信託の引受けを行う業務に係る受益者

投資顧問業者

投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客

宅地建物取引業者

宅地建物取引業に係る顧客

不動産特定共同事業者

不動産特定共同事業の事業参加者

上記 から までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定めるもの

投信法施行令で定める顧客等

(注) 資産運用会社の利害関係人等の定義については、投信法施行令第20条に列挙されており、投信法施行令第20条第1号の規定により、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している資産運用会社の株主である三菱商事及び三菱商事を主要株主(発行済株式の総数又は出資の総額の100分の10以上の株式又は出資を自己又は他人の名義をもって所有している株主又は出資者をいいます。)とする法人その他の団体は、資産運用会社の利害関係人等に該当します。

(ハ) 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと(投信法第34条の3第2項第2号)。

(二) 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと(投信法第34条の2第2項第3号)。

証券会社

登録金融機関

宅地建物取引業者

上記 から までに掲げる者のほか、投信法施行令で定めるもの

(ホ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が本投資証券ほか、有価証券の引受けに係る主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと(投信法第34条の2第2項第4号)。

(ヘ) 上記(ロ)から(ホ)までに掲げるもののほか、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令で定める行為(投信法第34条の2第2項第5号)。

(ト) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付(投信法第34条の6第2項)

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産(投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本項において同じです。)の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。)その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。)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。

(チ) 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

当期中における利害関係人等との特定資産の売買取引等は、以下のとおりとなっております。

区 分	利害関係人等との取引の内訳	
	買付額等	売付額等
総 額	40,917,300 千円	千円
	うち利害関係人からの買付額 8,300,000 千円 (20.3%)	うち利害関係人への売付額 - (- %)
利害関係人との取引状況の内訳		
三菱商事株式会社	8,300,000 千円 (20.3%)	- (- %)
合計	8,300,000 千円 (20.3%)	- (- %)

(2) 利害関係人等への支払手数料等の金額

区分	支払手数料 総額 A	利害関係人等との取引の内訳		B / A
		支払先	支払額 B	
プロパティ・マネジメント 報酬	千円 13,918	ダイヤモンドシティ株式会社	千円 2,932	% 21.1

注 1. 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第 20 条に定める当投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期に特定資産の売買取引または支払手数料の支払実績のある三菱商事株式会社、ダイヤモンドシティ株式会社について記載しています。

(3) 投資主の権利

投資主の有する主な権利は次のとおりです。

(a) 投資口の処分権

投資主は、本投資証券の券面を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます（投信法第 78 条）。

(b) 投資証券交付請求権及び不所持請求権

投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく本投資証券の券面の交付を受けることができます（投信法第 83 条第 2 項）。また、投資主は、本投資証券の券面の不所持を申し出ることもできます（投信法第 83 条第 5 項、商法第 226 条の 2）。

(c) 金銭分配請求権

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。金銭の分配方針に関しては、前記「2. 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

(d) 残余財産分配請求権

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 163 条第 1 項、商法第 425 条本文）。

(e) 議決権

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、投資主により構成される投資主総会で決議されます。投資主は投資口 1 口につき 1 個の議決権を有しています（投信法第 94 条第 1 項、商法第 241 条第 1 項）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されますが、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資主が出席し、その議決権

の3分の2以上により決議されなければなりません。なお、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92条第1項)。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成したものとみなされます(投信法第93条第1項、規約第46条)。

本投資法人は、決算日の最終の投資主名簿又は本投資法人が役員会の決議により予め公告をして定める基準日現在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(規約第43条)。なお、議決権は、代理人をもって行使することができますが、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行使することができる投資主に限られます(規約第44条)。

(f) その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前より引続き当該投資口を有するものに限りま)は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を執行役員に提出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94条第1項、商法第237条)。

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前より引続き当該投資口を有するものに限りま)は、執行役員に対して会日より6週間前に書面をもって一定の事項を総会の会議の目的となすべきことを請求することができます。ただし、その事項が総会の決議すべきものでない場合等はこの限りではありません(投信法第94条第1項、商法第232条の2)。

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前より引続き当該投資口を有するものに限りま)は、投資主総会招集の方法及びその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、商法第237条の2)。

投資主は、招集の手續若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反し若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議につ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、商法第247条)。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議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)。

(g) 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か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及する訴えを提起することができるほか(投信法第110条、商法第267条)執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令又は規約に違反する行為を行い、その結果本投資法人に回復困難な損害を生ずるおそれがある場合には、執行役員に対してその行為を止めるよう請求することができます(投信法第110条、商法第272条)。

執行役員及び監督役員は投資主総会の特別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遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前より引続き当該投資口を有する

ものに限ります。)は、30 日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます(投信法第 99 条第 1 項、第 104 条、商法第 257 条)。

(h) 帳簿等閲覧請求権

投資主は、執行役員に対して、理由を付した書面により、会計の帳簿及び書類の閲覧又は謄写を請求することができます(投信法第 138 条)。

第2 関係法人の概況

1. 資産運用会社の概況

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

a. 名称

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

b. 資本の額

平成14年8月31日現在 500百万円

c. 事業の内容

会社の沿革

平成12年11月15日 エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立

平成12年12月8日 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更

平成13年1月27日 宅地建物取引業者免許取得（免許証番号東京都知事(1)第79372号）

平成13年4月5日 投資信託委託業者に係る業務認可（認可番号内閣総理大臣第6号）取得

本書の日付現在、宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可は取得していません。

事業の内容

投資法人資産運用業

関係業務の概要

- i. 規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用資産の運用を行います（本投資法人のために資金の借入れを行うことを含みます。）
- ii. 運用資産の運用状況について、法令の定めるところに従い本投資法人に対して定期的に報告を行います。
- iii. 上記のほか、本投資法人から運用資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行います（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）

(2) 運用体制

資産運用会社の運用体制については、前記「第1 投資法人の状況 1. 投資法人の概況 (5) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(3) 大株主の状況

(平成14年8月31日現在)

名 称	住 所	所有株式数 (株)	所有株式 数の比率 (%)
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目6番3号	5,100	51
ユービーエス・エイ・ジー	スイス国 チューリッヒ市 CH8001 バーンホフストラッセ 45 (45, Bahnhofstrasse, Ch8001, Zurich, Switzerland) スイス国 バーゼル市 CH4051 エーションフォルシュタット 1 (1, Aeschenvorstadt, CH4051, Basel, Switzerland)	4,900	49

(4) 役員の状況

(本書の日付現在)

氏 名	役 職 名	主要略歴	所有投資口数
廣本裕一	代表取締役 社長	前記「第1 投資法人の状況 (8) 役員の状況」をご参照 下さい。	0
浅井秀則	代表取締役 副社長	昭和42年4月 (株)エッソ・スタンダード石油入社 昭和55年1月 ファースト・シカゴ銀行東京支店バイ スプレジデント 平成元年10月 プリンソン・パートナーズ投資顧問 (株)取締役 平成3年6月 安田火災プリンソン投資顧問(株) 取締役 平成9年9月 SBCウォーバーグ証券ディレクター 平成12年7月 ユービーエス・アセット・マネジメン ト(株)執行役員(注1) 平成12年12月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ (株)代表取締役副社長就任	0

氏名	役職名	主要略歴	所有投資口数
小松孝一	取締役 (非常勤)	昭和47年4月 三菱商事(株)入社 昭和59年12月 米国三菱商事会社出向 平成7年4月 三菱商事(株)重機部 平成11年1月 同社金融事業部本部(現任) 平成12年5月 ライフタイムパートナーズ(株)非常勤取締役(現任) 平成12年12月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)非常勤取締役就任 平成14年2月 (株)ローソン・シーエス・カード非常勤取締役(現任) 平成14年4月 三菱商事(株)ビジネスクリエーションユニット(現任) (株)セミコンダクタポータル非常勤取締役(現任)ハウスプラス(株)非常勤取締役(現任) 平成14年5月 ハウスシステム・ソリューション(株)非常勤取締役(現任)	0
佐々木伸	取締役 (非常勤)	昭和50年4月 三菱商事(株)入社 昭和58年11月 三菱商事シンガポール支店 昭和61年3月 米国三菱商事会社出向 平成11年7月 三菱商事(株)環境・開発プロジェクト本部(現任) 平成12年12月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)非常勤取締役就任	0
佐藤秀幸	取締役 (非常勤)	昭和58年4月 三菱商事(株)入社 平成7年7月 アジア開発銀行出向 平成10年9月 三菱商事(株)投資戦略室 平成12年4月 同社金融事業本部(現任) 平成12年12月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)非常勤取締役就任	0
カイ・アール・ソトープ (Kai R. Sotorp)	取締役 (非常勤)	昭和56年7月 フレット・ノールスター社入社 平成元年7月 ケンパー・フィナンシャル・サービス シニア・バイスプレジデント 平成7年1月 AIG アセット・マネジメント・サービス マネジング・ダイレクター 平成12年7月 ユービーエス・アセット・マネジメント(株)代表取締役社長(現任) (注1) 平成12年12月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)非常勤取締役就任 平成14年10月 安田投資顧問有限公司 非常勤取締役(現任)	0

氏名	役職名	主要略歴	所有投資口数
ヘンリー・ハンス (Henry Haunss)	取締役 (非常勤)	昭和40年12月 チェース・マンハッタン・バンク入行 昭和54年11月 チェース・インベスターズ・マネジメント・コープ 不動産取得責任取締役 昭和58年10月 チェース・インベスターズ・マネジメント・コープ 不動産責任取締役 平成3年6月 UBS アセット・マネジメント(ニューヨーク)インク 不動産投資責任取締役(現任) 平成12年12月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)非常勤取締役就任	0
フランシス・デッカー (Francis Decker)	取締役 (非常勤)	昭和52年6月 トウシュ・ロス・アンド・カンパニー 公認会計士 昭和56年4月 R.M. ブラッドリー・アンド・カンパニー 財務サービス担当取締役 昭和58年11月 UBS アセット・マネジメント(ニューヨーク)インク 財務管理担当取締役 平成60年5月 UBS アセット・マネジメント(ニューヨーク)インク 不動産投資担当取締役(現任) 平成12年12月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)非常勤取締役就任	0
志茂坂康史	監査役	昭和59年4月 監査法人中央会計事務所 昭和62年3月 公認会計士登録 昭和62年9月 クーパース・アンド・ライブランド国際税務事務所 平成元年1月 公認会計士 志茂坂康史事務所設立(現職) 平成元年9月 KPMG ピートマーウィック(ニューヨーク) 平成12年12月 ブラネックスコミュニケーションズ(株)非常勤 監査役(現任) 平成13年7月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)常勤監査役就任 平成14年7月 日本リバイバル債権回収株式会社 非常勤監査役(現任)	0

氏名	役職名	主要略歴	所有投資口数
黒田瑞木	監査役 (非常勤)	昭和 61 年 4 月 三菱商事(株)入社 平成 7 年 3 月 オーストラリア三菱商事会社 平成 12 年 11 月 三菱商事(株)新機能事業グループ(現任) 平成 12 年 12 月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)監査役就任 平成 12 年 12 月 アイフォート(株)非常勤監査役(現任) 平成 13 年 3 月 (株)インターデザイン・テクノロジー非常勤監査役 平成 13 年 5 月 ビーウィズ(株)非常勤監査役(現任) 平成 13 年 6 月 (株)イーキューブネット・ドットコム非常勤監査役(現任) 平成 13 年 9 月 ミレニア・ベンチャー・パートナーズ(株)非常勤監査役(現任) 平成 14 年 1 月 (株)デジタルダイレクト非常勤監査役(現任) 平成 14 年 3 月 データ・ステーションズ(株)非常勤監査役(現任) 平成 14 年 4 月 エムシー・シリコンバレー・インク非常勤取締役(現任) 平成 14 年 5 月 エムシー・プライベートエクイティ・インベストメンツ(株)非常勤監査役(現任)	0
田岡公一	監査役 (非常勤)	昭和 46 年 4 月 極東証券(株)入社 昭和 62 年 7 月 長銀投資顧問(株) 平成 11 年 12 月 UBS ソブリン投資顧問(株)常勤監査役 平成 12 年 3 月 ユー・ビー・エス信託銀行(株)非常勤監査役(現任) 平成 12 年 7 月 ユービーエス・アセット・マネジメント(株)常勤監査役(現任) 平成 12 年 12 月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)監査役就任	0

(注1) ユービーエス・アセット・マネジメント株式会社は、平成 14 年 4 月 8 日付をもって、ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社に社名を変更しました。

役職員数は 13 名(非常勤役員を除きます。)であり、三菱商事、ユービーエス・アセット・マネジメント株式会社からの出向者及び当社採用者により構成されています。

(5) 事業の内容及び営業の概況

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業のみを行っています。本書の日付現在、資産運用会社が資産を運用する投資法人は本投資法人のみです。

2. その他の関係法人の概況

A. 一般事務受託者（投信法第 111 条第 2 号乃至第 6 号関係、ただし、投資法人債に関する業務を除きます。）及び資産保管会社

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称

三菱信託銀行株式会社

資本の額

平成 14 年 9 月末現在 305,143 百万円

事業の内容

信託業及び銀行業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

一般事務受託業務

本投資法人の発行する投資口の名義書換に関する事務

本投資証券の発行に関する事務

機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務

計算に関する事務

投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務

本投資法人に対する投資主からの権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務

会計帳簿の作成に関する事務

納税に関する事務

資産保管業務

規約で定められた本投資法人が取得する特定資産及びそれ以外の資産の保管

本投資法人が収受し保有する金銭の保管

上記 及び の業務に関連して付随的に発生する事務

法令に基づく資産保管に係る帳簿の作成事務

B. 資本関係

本書の日付現在、以下の関係法人は、以下の通り、本投資法人の投資口を保有しています。

関係法人名	保有投資口数 (口)	払込価額 (円)
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	200	100,000,000

C. 役員の兼職関係

本投資法人の役員であって関係法人の役員を兼ねている者の関係は以下の通りです。

	本投資法人	資産運用会社
廣 本 裕 一	執 行 役 員	代表取締役社長

第3 投資法人の経理状況

1. 財務諸表の作成方法について

当投資法人の財務諸表は、「財務諸表の用語、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)並びに同規則第2条、及び「担保附社債信託法施行細則等の一部を改正する内閣府令」(平成14年1内閣府令第17号)附則第11条により、改正前の「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号)に基づいて作成しております。

なお、財務諸表に記載している金額は、千円単位で表示し、単位未満は切捨てております。

2. 計算期間について

当投資法人の第1期計算期間は投資法人規約第25条により、平成13年9月14日から平成14年8月31日までとなっております。

3. 監査証明について

当投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間(平成13年9月14日から平成14年8月31日まで)の財務諸表について、中央青山監査法人の監査を受けており、その監査報告書は、財務諸表の直前に掲げております。

4. 連結財務諸表について

当投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

監 査 報 告 書

平成14年11月20日

日本リテールファンド投資法人

執行役員 廣本 裕一 殿

中央青山監



代表社員
関与社員 公認会計士

木 秀 市 郎

代表社員
関与社員 公認会計士

清 水 毅

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本リテールファンド投資法人の平成13年9月14日から平成14年8月31日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、投資法人の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、また、財務諸表の表示方法は、「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）の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の財務諸表が日本リテールファンド投資法人の平成14年8月31日現在の財産の状態及び同日をもって終了する計算期間の損益の状況を適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、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. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

科 目	期 別	第 1 期 (平成 14 年 8 月 31 日現在)	
		金 額	構成比
資産の部			%
流動資産			
現金及び預金		851,675	
信託現金及び信託預金	1	900,978	
営業未収入金		45,123	
未収消費税等		729,203	
その他の流動資産		23,380	
流動資産合計		2,550,361	5.8
固定資産			
1.有形固定資産			
信託建物	1	14,233,101	
減価償却累計額		256,519	13,976,581
信託構築物	1	947,934	
減価償却累計額		24,875	923,059
信託工具器具備品	1	65,731	
減価償却累計額		3,890	61,840
信託土地	1		26,352,732
有形固定資産合計		41,314,214	93.8
2.投資等			
長期前払費用		38,185	
繰延ヘッジ損失		50,708	
投資等合計		88,893	0.2
固定資産合計		41,403,108	94.0
繰延資産			
創業費		111,392	
繰延資産合計		111,392	0.3
資産合計		44,064,862	100.0

(単位：千円)

科 目	期 別	第 1 期 (平成 14 年 8 月 31 日現在)	
		金 額	構 成 比
負債の部			%
流動負債			
短期借入金	1	4,830,000	
未払金		128,097	
未払費用		167,110	
未払法人税等		1,865	
前受金		130,205	
その他の流動負債		1,019	
流動負債合計		5,258,298	11.9
固定負債			
長期借入金	1	4,170,000	
信託預り敷金保証金		10,229,037	
デリバティブ債務		50,708	
固定負債合計		14,449,746	32.8
負債合計		19,708,045	44.7
出資の部	4		
出資総額	3		
出資総額		23,662,400	53.7
剰余金			
当期末処分利益		694,417	
(うち当期利益)		(694,417)	
剰余金合計		694,417	1.6
出資合計		24,356,817	55.3
負債・出資合計		44,064,862	100.0

(2) 損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第 1 期 〔 自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕		百分比
		金 額		
経常損益の部				%
営業損益の部				
1.営業収益				
貸貸事業収入	1	1,350,616	1,350,616	100.0
2.営業費用				
貸貸事業費用	1	327,579		
資産運用報酬		121,749		
役員報酬		3,450		
資産保管委託報酬		6,147		
一般事務委託報酬		24,797		
その他費用		25,626	509,351	37.7
営業利益			841,264	62.2
営業外損益の部				
1.営業外収益				
受取利息		57	57	0.0
2.営業外費用				
支払利息		39,415		
新投資口発行費		57,461		
投資口公開関連費用		22,494		
創業費償却		13,924		
その他営業外費用		11,782	145,077	10.7
経常利益			696,244	51.6
税引前当期利益			696,244	51.6
法人税その他の税の額	2		1,865	0.1
法人税等調整額			38	
当期利益			694,417	51.4
当期末処分利益			694,417	

〔重要な会計方針〕

期 別	第 1 期 〔自 平成 13 年 9 月 14 日〕 〔至 平成 14 年 8 月 31 日〕						
項 目							
1．固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">6～39 年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">10～50 年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">6～10 年</td> </tr> </table> <p>長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	6～39 年	信託構築物	10～50 年	信託工具器具備品	6～10 年
信託建物	6～39 年						
信託構築物	10～50 年						
信託工具器具備品	6～10 年						
2．繰延資産の処理方法	<p>創業費 5 年間で均等額を償却しております。</p>						
3．収益及び費用の計上基準	<p>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期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、当投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 279,371 千円であります。</p>						
4．ヘッジ会計の方法	<p>繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ヘッジ方針 当投資法人はリスク管理基本方針にもとづき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っております。</p>						

期 別 項 目	第 1 期 (自 平成 13 年 9 月 14 日) (至 平成 14 年 8 月 31 日)
5 .その他財務諸表作成のための 基本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、信託土地 (3) 信託預り敷金保証金 <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成 14 年 3 月 12 日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」という。)によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成 14 年 3 月 12 日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、977,600 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、977,600 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期利益は同額多く計上されております。</p> <p>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、税抜方式によっております。</p>

〔注記事項〕

（貸借対照表関係）

第 1 期 (平成 14 年 8 月 31 日現在)	
1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	
担保に供している資産は次のとおりです。	(単位：千円)
信託現金及び信託預金	900,978
信託建物	13,976,581
信託構築物	923,059
信託工具器具備品	61,840
信託土地	26,352,732
<u>合 計</u>	<u>42,215,190</u>
担保を付している債務は次のとおりです。	
	(単位：千円)
短期借入金	4,830,000
長期借入金	4,170,000
<u>合 計</u>	<u>9,000,000</u>
2. バックアップファシリティ契約	
当投資法人は、取引銀行の 3 行とバックアップファシリティ契約を締結しております。ただし当該事業年度末における、これら契約に基づく借入残高はありません。	
バックアップファシリティの総額	800,000 千円
<u>借入実行残高</u>	<u>- 千円</u>
差引額	800,000 千円
3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000 口
発行済投資口数	52,400 口
4. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額	
	50,000 千円

(損益計算書関係)

第 1 期 〔自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日〕	
(単位：千円)	
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料及び駐車場使用料収入	1,350,528
その他賃料収入	88
不動産賃貸事業収益合計	1,350,616
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
外注委託費	13,918
修繕費	1,038
保険料	6,754
信託報酬	20,487
その他賃貸事業費用	97
減価償却費	285,285
不動産賃貸事業費用合計	327,579
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,023,036
2. 法人税、住民税及び事業税であります。	

(リース取引関係)

第 1 期 〔自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日〕	
オペレーティング・リース取引(貸主側)	
未経過リース料	(単位：千円)
1年以内	3,134,422
1年超	40,806,995
+	43,941,418

(有価証券関係)

第 1 期 〔自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日〕	
当投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	

(デリバティブ取引関係)

第 1 期 〔自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日〕	
全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。	

(退職給付関係)

第1期 〔自平成13年9月14日〕 〔至平成14年8月31日〕
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

第1期 〔自平成13年9月14日〕 〔至平成14年8月31日〕
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 38
繰延税金資産合計 38
(繰延税金資産の純額) 38
2. 法定実効税率と税効果会計適用後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 (単位：%)
法定実効税率 39.39
(調整)
支払分配金の損金算入額 39.29
その他 0.16
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.26

(持分法損益等)

第1期 〔自平成13年9月14日〕 〔至平成14年8月31日〕
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

第1期 〔自平成13年9月14日〕 〔至平成14年8月31日〕
(1) 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。
(2) 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。
(3) 子会社等 当社が出資する子会社等は一切存在せず、該当事項はありません。
(4) 兄弟会社等 該当事項はありません。

(投資口1口当たり情報)

第1期 (自平成13年9月14日 至平成14年8月31日)	
1口当たり純資産額	464,824円
1口当たり当期利益	26,905円(13,252円)
なお、1口当たり当期利益は、当期利益を日数加重平均投資口数で除ることより算定しております。また、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成14年3月13日時点 を期首とみなして日数による加重平均投資口数により算出した1口当たり当期利益額を括弧内に併記しております。	
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期利益金額については、転換社債、新株引受権付社債及び新株予約権付社債がないため記載しておりません。	

(重要な後発事象)

第1期 (自平成13年9月14日 至平成14年8月31日)	
該当事項はありません。	

(3) 附属明細表

有価証券明細表

該当事項はありません。

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区分	種類	契約額等		時価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	4,170,000	4,170,000	50,708
	合計	4,170,000	4,170,000	50,708

(注1) スワップ取引の残高表示は、想定元本に基づいて表示しております。

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

不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要	
					又は償却累計額	当期償却額			
有形固定資産	信託建物	-	14,233,101	-	14,233,101	256,519	256,519	13,976,581	注1
	信託構築物	-	947,934	-	947,934	24,875	24,875	923,059	注1
	信託工具器具備品	-	65,731	-	65,731	3,890	3,890	61,840	注1
	信託土地	-	26,352,732	-	26,352,732	-	-	-	注1
合計		-	41,599,500	-	41,599,500	285,285	285,285	41,314,214	

(注1) 信託建物、信託構築物、信託工具器具備品及び信託土地の増加は、登記に取得された4物件、仙台中山シ

ショッピングセンター、エスパ川崎、大阪心斎橋ビル及びジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンターによるものであります。

(注2) 不動産信託受益権についても含めて記載しております。

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

借入金等明細表

(単位：千円)

区分	借入先	前期末 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均 利率 (%) (注 1)	返済 期限	使 途	摘 要
三菱信託銀行 株式会社	-	1,208,000	-	1,208,000	1.1	平成14年 12月30 日			
中央三井信託銀行 株式会社	-	1,208,000	-	1,208,000	1.1	平成14年 12月30 日			
合 計	-	4,830,000	-	4,830,000					
長期 借 入 金	株式会社 東京三菱銀行	-	2,084,000	-	2,084,000	1.1	平成19年 3月13日	注2	担保付 無保証
	三菱信託銀行 株式会社	-	1,043,000	-	1,043,000	1.1	平成19年 3月13日		
	中央三井信託銀行 株式会社	-	1,043,000	-	1,043,000	1.1	平成19年 3月13日		
	合 計	-	4,170,000	-	4,170,000				

(注1) 短期借入金における平均利率は、借入金金融機関毎の借入利率(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)を小数点第2位で四捨五入して表示しております。長期借入金における平均利率については、期末借入金残高に対する金利スワップの利率を勘案した加重平均利率を記載しております。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金です。

(注3) 長期借入金(1年以内に返済のものを除く。)の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下の通りです。

(単位：千円)

	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内
長期借入金	-	-	-	4,170,000

出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

(単位：千円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘要
出資総額	-	23,662,400	-	23,662,400	
合計	-	23,662,400	-	23,662,400	

以下に添付する金銭の分配に係る計算書(参考情報1)は、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号)に基づき、また、キャッシュ・フローの状況(参考情報2)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)に準じて作成しております。

ただし、「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)において、投資法人の経理状況を表す財務諸表として、貸借対照表、損益計算書、及び附属明細表が明示されており、当該金銭の分配に係る計算書及びキャッシュ・フローの状況は財務諸表の範囲外であるため、中央青山監査法人による監査は受けておりません。

金銭の分配に係る計算書(参考情報1)

(単位：円)

項目	期別	第1期 (自平成13年9月14日 至平成14年8月31日)
	当期末処分利益 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額) 次期繰越利益	

分配金の額の算出方法

当投資法人の規約第26条第1項第2号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である694,404,800円を利益分配金として分配しております。

キャッシュ・フロー計算書（参考情報2）

期 別 科 目	第 1 期 〔 自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕
	金 額（千円）
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期利益	696,244
減価償却費	285,285
長期前払費用償却額	8,706
創業費償却額	13,924
受取利息	57
支払利息	39,415
営業未収入金の増加・減少額	45,123
未収消費税等の増加・減少額	729,203
営業未払金の増加・減少額	953
未払金の増加・減少額	128,097
未払費用の増加・減少額	151,343
前受金の増加・減少額	130,205
長期前払費用の支払額	46,891
創業費の支払額	125,316
その他	23,263
小 計	484,319
利息の受取額	45
利息の支払額	23,647
営業活動によるキャッシュ・フロー	460,717
投資活動によるキャッシュ・フロー	
信託有形固定資産の取得による支出	41,599,500
信託預り敷金保証金の収入	10,229,037
投資活動によるキャッシュ・フロー	31,370,462
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の借入による収入	4,830,000
長期借入金の借入による収入	4,170,000
投資口の発行による収入	23,662,400
財務活動によるキャッシュ・フロー	32,662,400
現金及び現金同等物の増加・減少額	1,752,654
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の期末残高	1,752,654

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「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)に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

〔重要な会計方針〕(参考情報2)

期 別	第 1 期 〔自 平成 13 年 9 月 14 日〕 〔至 平成 14 年 8 月 31 日〕
項 目	
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)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り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おります。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報2)

(単位：千円)

第 1 期 〔自 平成 13 年 9 月 14 日〕 〔至 平成 14 年 8 月 31 日〕	
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	
(平成 14 年 8 月 31 日現在)	
現金及び預金	851,675
信託現金及び信託預金	<u>900,978</u>
現金及び現金同等物	<u>1,752,654</u>

2. 投資法人の現況

(1) 純資産額計算書

(平成 14 年 8 月末日現在)

I 資産総額	44,064 百万円
II 負債総額	19,708 百万円
III 純資産総額 (I - II)	24,356 百万円
IV 発行済口数	52,400 口
V 1 口当たり純資産額 (III / IV)	464,824 円

(2) 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

(3) 投資不動産物件

該当事項はありません。

(4) その他投資資産の主要なもの

a. 信託受益権および信託不動産の概要

組入資産明細

平成 14 年 8 月 31 日現在、当投資法人が保有する商業施設（不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積	期末算定 価額 (注1)	帳簿 価額	対資産 総額比率 (注3)
仙台中山 ショッピングセンター	宮城県仙台市泉区南中山一丁目35番40号、57号、5号	不動産信託 受益権	m ² 46,248.96	百万円 10,200	百万円 10,301	% 23.4
エスパ川崎	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目1番、2番	不動産信託 受益権	56,891.15	8,117 (注2)	8,216	18.6
大阪心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場三丁目4番12号	不動産信託 受益権	13,666.96	14,500	14,403	32.7
ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎三丁目5番16号	不動産信託 受益権	63,652.33	8,290	8,393	19.0
合 計			180,459.40	41,107	41,314	93.8

(注1) 期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、当投資法人は不動産鑑定士による算定価額(期末日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の報告書による)を記載しております。

(注2) 対象不動産の期末算定価額に、持分割合を乗じた額を記載しております。対象不動産の算定価額は10,100百万円となっております。

(注3) 帳簿価額の期末資産総額に対する比率を記載しております。

当投資法人が投資する商業施設毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第1期 (平成13年9月14日～平成14年8月31日)				
	テナント総数 期末時点	総賃貸面積	稼働率 期末時点	賃貸事業 収入期間中	対総賃貸事業 収入比率
仙台中山ショッピングセンター	2 件	m ² 46,248.96	% 100.0	百万円 437	% 32.4
エスパ川崎	1	56,891.15	100.0	263	19.5
大阪心斎橋ビル	1	13,666.96	100.0	391	29.0
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	1	63,652.33	100.0	257	19.1
合計	5 (4)	180,459.40	100.0	1,350	100.0

(注1) 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第二位を四捨五入しております。

(注2) 「テナント総数 期末時点」の合計欄は、延べ数を記載しております。なお、括弧内の数値は、実数を記載しております。

b. 個別不動産の概要

1. 仙台中山ショッピングセンター

I 特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		取得価格	10,200 百万円	構成割合
取得年月日	平成 14 年 3 月 13 日		土地価格	6,290 百万円	61.7%
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成 12 年 9 月 28 日	建物価格	3,909 百万円	38.3%
	信託受託者	中央三井信託銀行	期末算定価額	10,200 百万円	
	信託期間満了日	平成 29 年 4 月 22 日	価格時点	平成 14 年 8 月 31 日	
土地	立地条件	仙台中心部から約 6km の泉区にあります	地積	全体敷地	86,424.18 m ²
	所在地 (住居表示)	宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35 番 40 号、57 号、5 号		持分対応	土地
				土地	10,387.87 m ²
				土地	11,961.83 m ²
				土地	11,306.36 m ²
用途地域	近隣商業地域等				
単独所有・共有の別	単独所有				
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建、 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 4 階建等	延床面積	全体面積	43,343.55 m ²
			面積	持分対応	建物
		建物		9,427.80 m ²	
		建物		3,640.06 m ²	
建築時期	平成 7 年 10 月 23 日・平成 9 年 4 月 9 日 平成 11 年 11 月 2 日		用途	百貨店・店舗	
単独所有・共有の別	単独所有				
担保設定の有無	信託不動産に抵当権を設定 信託受益権に質権を設定		不動産管理会社	株式会社ザイマックス	
特記事項	本物件土地の一部に、東北電力株式会社との間で「送電線路の設置、設置保守等のための立入り」及び「建造物の築造、危険物の製造・取扱い・貯蔵、送電線の設置・保守等に支障となる工作物の設置、竹木の植栽、土地の形質変更等の一切の行為の禁止」を目的とする地役権が設定されています。				
	本物件土地の北側道路沿い中央部に、環境建設により看板(ニューワールドゴルフコースの案内板)が設置されています。				

(注) 「延床面積」は、登記簿上に表示されているものを記載しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況			
運用期間	期 別	第 1 期	
		始 期	平成 14 年 3 月 13 日
		終 期	平成 14 年 8 月 31 日
		日 数	172 日
継続評価等	期末算定価額	10,200 百万円	
	算定価額 - 取得価額	0 百万円	
	対取得価額割合	100.0%	
	期末評価損益	-101 百万円	
	期末帳簿価額	10,301 百万円	
投資比率	算定価額ベース	24.8%	
	取得価額ベース	24.9%	
賃貸借概況	期末テナント数	2	
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	46,248.96 m ²	
	期末総賃貸面積（持分対応）	46,248.96 m ²	
	期末入居率	100.0%	
損益等の状況（単位百万円）	不動産賃貸事業収入合計	437 百万円	
	賃 料	437 百万円	
	その他収入	-	
	不動産賃貸事業費用合計	15 百万円	
	外注委託費	4 百万円	
	修繕費	-	
	租税公課	-	
	保険料	2 百万円	
	その他	9 百万円	
	賃貸 NOI (= -)	422 百万円	
	減価償却費	76 百万円	
	不動産賃貸事業利益 (= -)	346 百万円	
	資本的支出	-	
NCF (= -)	422 百万円		

(注) 「期末総賃貸可能面積」及び「期末総賃貸面積」は、平成 14 年 8 月末日現在における賃貸借契約書に表示されているものを記載しております。

【テナントとの賃貸借概要】

賃借人	店舗名	業種	建物賃貸面積 (賃貸可能面積に 占める割合)	年間賃料 (消費税別)
イオン株式会社	ジャスコ (注1)	小売業	32,366.24 m ² (71.0%)	844,350,390 円
イオン株式会社	ジャスコ (注2)	小売業	10,218.24 m ² (22.4%)	
イオン株式会社	ジャスコ (注3)	小売業		
株式会社ケーヨー	ケーヨーD2 (注4)	小売業	3,664.48 m ² (6.6%)	86,845,668 円
合 計			46,248.96 m ² (100.0%)	931,196,058 円

(注1) 賃貸借の対象は、土地 及び建物 です(以下「ジャスコ」といいます。)。なお、「屋内駐車場」を含みます。「屋内駐車場」の面積は、1,096.25m²ですが、竣工図上の数値です(同図上の建物 の延床面積は、32,554.64m²です。)

(注2) 賃貸借の対象は、土地 及び建物 です(以下「ジャスコ」といいます。)

(注3) 賃貸借の対象は、土地 であり、当該土地は平面駐車場として使用されています(以下「ジャスコ」といいます。)

(注4) 賃貸借の対象は、土地 及び建物 です(以下「ケーヨーD2」といいます。)

- ・「賃貸面積」については、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
- ・イオン株式会社の「年間賃料」は、固定賃料(744,416,640円)と変動賃料(期間中の長期プライムレートに連動)との合計です。
- ・株式会社ケーヨーの「年間賃料」には、共益費を含んでいます。

[契約期間]

- ・ジャスコ : 20年(平成9年4月23日から平成29年4月22日まで)です。
- ・ジャスコ : 約17年5か月(平成11年11月18日から平成29年4月22日まで)です。
- ・ジャスコ : 約18年3か月(平成11年1月12日から平成29年4月22日まで)です。
- ・ケーヨーD2 : 20年(平成7年1月22日から平成27年11月21日まで)です。

[契約更改]

- ・ジャスコ :
期間満了の前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。
- ・ジャスコ 及びジャスコ :
期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。ただし、建物 の契約が終了した場合は、賃借人からの書面による契約延長通知がない限り、終了します。
- ・ケーヨーD2 :
賃貸人と賃借人の協議によります。

[賃料改定]

- ・ジャスコ 、ジャスコ 及びジャスコ :
建物 における上記の変動賃料を除き、賃料は現状で固定とし、賃料改定はありません。ただし、賃借人の申入れにより、賃料改定を導入することについて賃貸人と賃借人間において協議することが出来ます。
- ・ケーヨーD2 :
3年毎に公租公課、経済事情、賃借人の営業成績等を勘案して、賃貸人、賃借人協議の上改定されます。

[中途解約]

- ・ジャスコ 、ジャスコ 及びジャスコ :

原則として、賃貸借期間が満了するまでは、期間内解約はできませんが、賃借人は、ショッピングセンター周辺の商業環境、社会事情、顧客事情等の変化により、同ショッピングセンターにおける賃借人の経営が成り立たず、賃借人において同ショッピングセンターを閉鎖することを決定した場合には、契約の解約を申し入れることができ、この場合には、解約時期を含めた解約条件につき協議するものとされています。

- ・ケーヨーD2:

賃貸人又は賃借人は、解約をしようとする時から6か月以前に文書により相手方に申し入れ、賃貸人及び賃借人の協議の上決定されます。賃借人の事由により、中途解約をする場合、賃貸人の承諾を得て、次期テナントが決定し入居するまでの期間、賃借人は、賃貸人に毎月賃料相当額を支払います。

[敷金・保証金等]

以下の通りの敷金及び保証金が賃借人から差し入れられています。

- ・ジャスコ 、ジャスコ 及びジャスコ :

敷金 : 840,338,339 円

保証金 : 801,353,356 円 (平成 20 年まで無利息にて据え置き、以後年利 1%の利息を付し、8 年間で均等返済します。)

- ・ケーヨーD2:

敷金 : 116,392,500 円

[転貸借関係]

- ・ジャスコ 、ジャスコ 及びジャスコ :

賃借人が本物件建物の一部を第三者に転貸することを賃貸人は予め承諾しています。

- ・ケーヨーD2:

地元商業調整のため、その他の必要から、本物件建物の一部に地元テナント等、第三者を入れて賃借使用させることができます。

[費用負担]

- ・ジャスコ 、ジャスコ 、ジャスコ 及びケーヨーD2:

賃貸人は、本物件の修繕費、公租公課及び保険料を負担します。

賃借人は、本物件の管理に要する費用 (日常の小修繕を含みます。) の他、賃借人所有の設備・造作等に関する公租公課及び保険料を負担します。

【 商圏の状況 】

(1) 物件概況

本物件は、仙台市中心部から北西約 6km に位置し、周辺は住宅開発が進み良好な居住環境が整備されたエリアとなっています。約 9 万㎡もの広大な土地に立つ 3 棟からなる大規模ショッピングセンターであり、総合スーパーのジャスコとホームセンターのケーヨーD2 がテナントとして入居しています。5km 圏には 20 万人以上の人口を持ち、安定した商圏となっています。また、建物はそれぞれ平成 7 年、9 年及び 11 年に新築され築年数が浅いことより、当面の間大きな修繕は見込まれておりません。

(2) 人口・世帯数（出典：住民基本台帳）

本物件からの距離		1km	2km	3km	5km
平成12年	人口数(人)	10,551	59,919	94,937	228,788
	世帯数	3,861	21,236	38,949	100,118
平成2年	人口数(人)	7,593	45,558	78,484	192,220
	世帯数	2,485	14,958	27,297	75,989
平成12年/ 平成2年 増加率	人口数	139.0%	131.5%	121.0%	119.0%
	世帯数	155.4%	142.0%	142.7%	131.8%

・上記数値は、住民基本台帳の町丁別人口数・世帯数を当該物件からの距離圏に仕訳したものです。ただし、複数の距離圏に属する町丁は、面積の過半が属する距離圏に属するものとしています。

(3) 商業統計（出典：平成9年商業統計）

本物件からの距離	1km	2km	3km	5km	宮城県	全国
					小売業商店数(店)	86
小売業売場面積(m ²)	29,479	56,135	89,448	220,379	2,481,217	128,083,639
小売業年間販売額(百万円)	12,029	33,052	62,179	224,337	2,745,733	147,743,116
平均売場面積(m ² /店)	343	225	191	129	95	90
平均年間販売額(千円/m ²)	408	589	695	1,018	1,107	1,153

・上記数値は、住民基本台帳の町丁別人口数・世帯数を当該物件からの距離圏に仕訳したものです。ただし、複数の距離圏に属する町丁は、面積の過半が属する距離圏に属するものとしています。

【建物状況評価報告書の概要】

建物診断における重要な診断項目には、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等があり、その結果は委託調査業者により建物状況調査報告書として報告されています。ただし、建物状況調査報告書は、あくまでも当該調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

以下は、平成13年7月4日付株式会社竹中工務店作成の建物状況調査報告書に基づく、短期・長期修繕計画の概要です。

短期修繕費		今後20年間に必要と思われる修繕更新準備費用
緊急を要する修繕項目及び費用	1年以内に必要とする修繕項目及び費用	
冷温水配管の保温材補修 1,400千円(建物)	空調機械室グラスウール貼替 600千円(建物)	1,619,752千円
和風便器洗浄管の支持固定 30千円(建物)	駐輪場ブレース耐火被覆修繕 150千円(建物)	
	外構植栽植替え 200千円	

・上記緊急を要する修繕に関しては、補修工事が完了しています。

建物状況調査報告書は、建物 の屋上アスファルト防水工事修繕が実行されることを前提としています。本修繕はすでに終了しています。

2. エスパ川崎

I 特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		8,117 百万円	構成割合
取得年月日		平成 14 年 3 月 13 日		土地価格	4,842 百万円	59.6%
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成 9 年 4 月 30 日		建物価格	3,275 百万円	40.4%
	信託受託者	中央三井信託銀行	期末算定価額		8,117 百万円	
	信託期間満了日	平成 32 年 6 月 8 日		価格時点	平成 14 年 8 月 31 日	
土地	立地条件	川崎駅の南約 2km の位置にあります	地積	全体敷地	34,381.56 m ²	
	所在地 (住居表示)	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目 1 番、2 番		持分対応	27,632.46 m ²	
			用途地域		工業地域	
			単独所有・共有の別		共有 (80.37%)	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄骨造陸屋根 6 階建	延床	全体面積	50,795.60 m ²	
			面積	持分対応	40,824.42 m ²	
	建築時期	平成 12 年 5 月 31 日	用途		店舗・駐車場	
			単独所有・共有の別		共有 (80.37%)	
担保設定の有無		信託不動産に抵当権を設定 信託受益権に質権を設定	不動産管理会社	株式会社ダイヤモンド シティ		
特記 事項	本物件を信託する信託の受益権の他の所有者との間で、持分の譲渡にあたっての優先買取交渉権を相互に認めることが合意されています。					
	本物件土地の一部 (約 1,395 m ²) については、都市計画道路用地として都市計画が事業決定されており、該当部分には都市計画法に基づく建築制限があります。建物は、当該建築制限を前提として建築されています。					
	本物件土地に隣接する川崎市川崎区小田栄二丁目 3 番 1 号の一部 (約 4,430 m ²) について、本物件建物の賃借人、その顧客、その他の関係者 (商品搬入のためのトラック、顧客乗用車等の車両を含みます。) が無償で通行することがきる旨の覚書が当該土地の所有者と本物件の信託受託者との間で締結されています。					
	本物件土地の一部において、東京電力株式会社との間で電柱等に関する土地使用契約書及び地中送電線路設置のための土地賃貸借契約書を締結し、電柱等のための用地を東京電力株式会社に賃貸しています。					
	賃貸借契約上、信託受託者が賃貸借建物等を処分するときは、敷地・建物等を分離することなく同一人に対して一括して処分しなければならず、この場合には、事前に株式会社イトーヨーカ堂に通知し、同社が譲受けを希望したときは、同一条件をもって、優先して同社に譲り渡すものとする旨の定めがあります。					

(注) 「延床面積」は、登記簿上に表示されているものを記載しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況		
運用期間	期 別	第 1 期
		始 期
		終 期
		日 数
継続評価等	期末算定価額	8,117 百万円
	算定価額 - 取得価額	0 百万円
	対取得価額割合	100.0%
	期末評価損益	-99 百万円
	期末帳簿価額	8,216 百万円
投資比率	算定価額ベース	19.7%
	取得価額ベース	19.8%
賃貸借概況	期末テナント数	1
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	45,723.42 m ²
	期末総賃貸面積（持分対応）	45,723.42 m ²
	期末入居率	100.0%
損益等の状況（単位百万円）	不動産賃貸事業収入合計	264 百万円
	賃 料	264 百万円
	その他収入	-
	不動産賃貸事業費用合計	12 百万円
	外注委託費	3 百万円
	修繕費	-
	租税公課	-
	保険料	2 百万円
	その他	7 百万円
	賃貸 NOI (= -)	252 百万円
	減価償却費	66 百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	186 百万円
	資本的支出	-
NCF (= -)	252 百万円	

（注）「期末総賃貸可能面積」及び「期末総賃貸面積」は、平成 14 年 8 月末日現在における賃貸借契約書に表示されているものを記載しております。

【テナントとの賃貸借概要】

賃借人	店舗名	業種	賃貸面積 (賃貸可能面積に 占める割合)	年間賃料 (消費税別)
株式会社イトーヨーカ堂	エスパ川崎	小売業	56,891.15 m ² (100.0%)	702,151,680 円

・「賃貸面積」については、賃貸借契約書に表示されているものをそのまま記載しており、「屋内駐車場」21,934.35m²を含みます。

・「年間賃料」については、賃貸借契約書に表示されているものをそのまま記載しています。

[契約期間]

20年(平成12年6月9日から平成32年6月8日まで)です。

[契約更改]

賃貸借期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議によります。

[賃料改定]

第1回の賃料改定は、平成15年6月9日に行われます。以後3か年経過ごとに公租公課、経済情勢の変動、法令に定める事由などを考慮して協議の上改定を行います。

[中途解約]

賃貸借期間を13か年経過しないうちは、中途解約することができません。この期間経過後、止むを得ない事由により中途解約しようとするときは、1か年前に解約の申入れをしなければならず、この収拾については、賃貸人・賃借人が十分協議することとされています。

[敷金・保証金等]

以下の通りの敷金及び保証金が賃借人から差し入れられています。

- ・敷金 : 981,005,702 円
- ・保証金 : 3,924,022,807 円 (10年間無利息にて据え置き、平成22年6月より年2%の利息を付して、毎月末日限り120回にわたり均等償還します。)

[転貸借関係]

賃貸人は、賃借人が本物件建物をショッピングセンター出店者及び関連会社に使用させ又は転貸することを、予め承諾しています。

[費用負担]

賃貸人は、本物件の修繕費、公租公課及び保険料を負担します。賃借人は、本物件の管理に要する費用(日常の小修繕を含みます。)の他、賃借人所有の設備・造作等に関する公租公課及び保険料を負担します。

【商圏の状況】

(1) 物件の概況

本物件は、川崎駅から東約2kmに位置し、良好な交通アクセスに恵まれた立地にあります。約6万m²もの土地に立つ6階建ての建物に総合スーパーの(株)イトーヨーカ堂がエスパ川崎店として入居しています。5km圏には60万人以上の人口を持ち十分な市場ボリュームがある中、(株)イトーヨーカ堂が当該地区にて他

店と共に他社の競合店舗の参入を牽制する状況を作り出しています。また、建物は平成 12 年 5 月に新築され非常に新しいことより、当面の間大きな修繕は見込まれておりません。

(2) 人口・世帯数 (出典：住民基本台帳)

物件からの距離		1km	2km	3km	5km
平成 12 年	人口数(人)	54,606	153,484	274,198	665,495
	世帯数	23,053	67,167	121,742	291,011
平成 2 年	人口数(人)	58,747	157,615	277,637	701,507
	世帯数	23,069	60,877	108,672	267,855
平成 12 年 / 平成 2 年 増加率	人口数	92.95%	97.38%	98.76%	94.87%
	世帯数	99.93%	110.33%	112.03%	108.64%

・上記数値は、住民基本台帳の町丁別人口数・世帯数を当該物件からの距離圏に仕訳したものです。ただし、複数の距離圏に属する町丁は、面積の過半が属する距離圏に属するものとしています。

(3) 商業統計 (出典：平成 9 年商業統計)

物件からの距離	1km	2km	3km	5km	神奈川県	全国
小売業商店数(店)	462	1,660	3,349	6,385	66,039	1,419,696
小売業売場面積(m ²)	21,757	110,252	287,075	467,225	6,247,517	128,083,639
小売業年間販売額(百万円)	29,399	161,708	385,116	654,053	8,878,389	147,743,116
平均売場面積(m ² /店)	47	66	86	73	95	90
平均年間販売額(千円/m ²)	1,351	1,467	1,342	1,400	1,421	1,153

・上記数値は、住民基本台帳の町丁別人口数・世帯数を当該物件からの距離圏に仕訳したものです。ただし、複数の距離圏に属する町丁は、面積の過半が属する距離圏に属するものとしています。

【建物状況調査報告書の概要】

建物診断における重要な診断項目には、建物劣化診断調査、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、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等があり、その結果は委託調査業者により建物状況調査報告書として報告されています。ただし、建物状況調査報告書は、あくまでも当該調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

以下は、平成 13 年 9 月付大成建設株式会社作成の建物状況調査報告書に基づく、短期・長期修繕計画の概要です。

短期修繕費		今後 20 年間に必要と思われる修繕更新準備費用
緊急を要する修繕項目及び費用	1 年以内に必要とする修繕項目及び費用	
特になし	特になし	766,800 千円

また、当地の土壌調査及び土壌浄化対策として、本物件土地の元所有者である昭和電線電纜によって、同社の川崎工場閉鎖に伴う将来の転用を想定して、川崎市の指導のもとに浄化対策工事及び処理が平成 9 年から平成 11 年にかけて実施されています。平成 11 年には、かかる浄化工事及び処理に伴い、川崎市に対して汚染土壌処理対策実施計画書及び実施報告書が提出、受領されており、「川崎市土壌汚染対策指導要綱(平成 7 年改訂版)」に基づき、行政の指導に従った調査及び浄化対策が実施されていると判断されます。

本投資法人は、本物件土地の土壌汚染対策については、平成 9 年から平成 11 年にかけて、かかる建物状況調査報告書に基づき、実施されていると判断し、投資対象とする旨決定しました。

3. 大阪心齋橋ビル

I 特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		14,300 百万円	構成割合
取得年月日		平成 14 年 3 月 13 日		土地価格	9,867 百万円	69.0%
信託	信託設定日	平成 13 年 11 月 7 日		建物価格	4,433 百万円	31.0%
受益権 の概要	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行	期末算定価額		14,500 百万円	
	信託期間満了日	平成 31 年 2 月 3 日		価格時点	平成 14 年 8 月 31 日	
土地	立地条件	「大阪心齋橋地区」の北側にあります	地積	全体敷地	1,818.67 m ²	
	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市中央区南船場三丁目 4 番 12 号		持分対応	1,818.67 m ²	
			用途地域		商業地域	
			単独所有・共有の別		単独所有	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下 2 階付 10 階建	延床	全体面積	14,014.86 m ²	
			面積	持分対応	14,014.86 m ²	
	建築時期	平成 11 年 1 月 22 日	用途		店舗・駐車場	
			単独所有・共有の別		単独所有	
担保設定の有無		信託受益権に質権を設定	不動産管理会社	株式会社ザイマックス		
特記 事項	<p>接面する西側道路については、大阪府告示第 404 号により「船場建築線」が指定されています。建物の建築等の際には道路中心線より後退が必要であり、当該後退部分は建ぺい率、容積率の計算上、敷地面積には算入されません。なお、本物件建物は既に道路中心線より後退して建築されており、当該後退部分の管理は所有者が行うこととされています。</p>					
	<p>本物件土地の南西角部分に角切りがなされていますが、大阪市に移管されていないためその管理は土地所有者が行います。また、角切り部分には建物の建築等ができないこととされています。</p>					
	<p>本物件土地西側部分において、電柱 2 本設置のための用地を西日本電信電話株式会社へ賃貸しています。</p>					

(注) 「延床面積」は、登記簿上に表示されているものを記載しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況		
運用期間	期 別	第 1 期
		始 期
		終 期
		日 数
継続評価等	期末算定価額	14,500 百万円
	算定価額 - 取得価額	200 百万円
	対取得価額割合	101.3%
	期末評価損益	97 百万円
	期末帳簿価額	14,403 百万円
投資比率	算定価額ベース	35.3%
	取得価額ベース	34.9%
賃貸借概況	期末テナント数	1
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	13,666.96 m ²
	期末総賃貸面積（持分対応）	13,666.96 m ²
	期末入居率	100.0%
損益等の状況（単位百万円）	不動産賃貸事業収入合計	391 百万円
	賃 料	391 百万円
	その他収入	-
	不動産賃貸事業費用合計	8 百万円
	外注委託費	4 百万円
	修繕費	1 百万円
	租税公課	-
	保険料	1 百万円
	その他	2 百万円
	賃貸 NOI (= -)	383 百万円
	減価償却費	80 百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	303 百万円
	資本的支出	-
	NCF (= -)	383 百万円

（注）「期末総賃貸可能面積」及び「期末総賃貸面積」は、平成 14 年 8 月末日現在における賃貸借契約書に表示されているものを記載しております。

【テナントとの賃貸借概要】

賃借人	店舗名	業種	賃貸面積 (賃貸可能面積に 占める割合)	年間賃料 (消費税別)
株式会社東急ハンズ	東急ハンズ心齋橋店	小売業	13,666.96 m ² (100.0%)	836,537,100 円

・「賃貸面積」については、賃貸借契約書に表示されているものをそのまま記載しています。

・「年間賃料」については、賃貸借契約書に表示されているものをそのまま記載しており、「駐車場使用料」を含みます。

[契約期間]

20年(平成11年2月23日から平成31年2月22まで)です。

[契約更改]

契約期間満了と同時に本契約を終了させようとするときは、相手方に対し、期間満了の12か月前までにその旨を書面により通知しなければなりません。賃貸人又は賃借人が相手方に対し何らの書面による意思表示もしない場合は、賃貸借期間は期間満了の日からさらに3年間更新されるものとし、その後の期間満了についても同様としています。

[賃料改定]

月額賃料は本件引渡日から3年を経過した、平成14年2月4日に改定し、以後3年経過毎に改定できるものとします。その改定率については、改定に先立つ3年間の総務庁統計局(現総務省統計局)編集の全国消費者物価指数の変動率及び本物件建物の改修、設備の取替、改善等追加変更による物件状況を勘案し、賃貸人、賃借人双方誠意をもって協議の上、定めるものとしています。

[中途解約]

賃貸借開始後20年間は、賃借人及び賃貸人のいずれからも解約できません。

[敷金・保証金等]

798,737,100円の敷金が賃借人から差し入れられています。

この敷金は、利息を付さず、賃貸借契約の終了後、本物件建物明渡し及び賃貸借契約に基づく義務を完全に履行したとき、直ちに賃借人に返還するものとされています。

[転貸借関係]

賃借人が、賃貸人の書面による事前の承諾を得ないで、本物件建物の全部又は一部を第三者に転貸又は占用使用させること(共同使用その他これに類する一切の行為を含みます。)は禁止されています。

[費用負担]

賃貸人は、本物件の修繕費、公租公課及び保険料を負担します。賃借人は、本物件の管理に要する費用(日常の小修繕を含みます。)の他、賃借人所有の設備・造作等に関する公租公課及び保険料を負担します。

【商圏の状況】

(1) 物件の概況

本物件は、「大阪ミナミ」の中心街「心齋橋地区」の北側に位置し、地下鉄御堂筋線と長堀鶴見緑地線とが交差する心齋橋駅から徒歩約3分の立地にあります。東の銀座、西の心齋橋と並び称されるこの心齋橋

地区は、デパートの大丸やパルコ・OPAなどのファッション専門店ビルに加え、シャネルやルイ・ヴィトンなどのブランド店が集積しています。また、建物は平成11年1月に新築され築年数が浅いことより、当面の間大きな修繕は見込まれておりません。

【建物状況調査報告書の概要】

建物診断における重要な診断項目には、建物劣化診断調査、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、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等があり、その結果は委託調査業者により建物状況調査報告書として報告されています。ただし、建物状況調査報告書は、あくまでも当該調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

以下は、平成13年11月22日付株式会社竹中工務店作成の建物状況調査報告書に基づく、短期・長期修繕計画の概要です。

短期修繕費		今後20年間に必要と思われる修繕更新準備費用
緊急を要する修繕項目及び費用	1年以内に必要とする修繕項目及び費用	
特になし	地下受水槽室漏水部止水 300千円	403,977千円

- ・建物状況報告書において、「駐輪場を部分的に、倉庫として使用している」との指摘がありますが、当該原状回復工事は完了しています。

4. ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター

I 特定資産の概要							
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	8,300 百万円	構成割合	
取得年月日		平成 14 年 3 月 13 日		土地価格	4,983 百万円	60.0%	
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成 14 年 1 月 28 日			建物価格	3,316 百万円	40.0%
	信託受託者	中央三井信託銀行		期末算定価額		8,290 百万円	
土地	信託期間満了日	平成 32 年 10 月 15 日		価格時点	平成 14 年 8 月 31 日		
	立地条件	JR 茅ヶ崎駅から北約 600m の位置にあります		地積	全体敷地	27,567.20 m ²	
	所在地 (住居表示)	神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎三丁目 5 番 16 号			持分対応	27,567.20 m ²	
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根 5 階建		延床	全体面積	63,008.00 m ²	
				面積	持分対応	63,008.00 m ²	
	建築時期	平成 12 年 10 月 13 日		用途	店舗・駐車場		
				単独所有・共有の別	単独所有		
担保設定の有無	信託受益権に質権を設定		不動産管理会社	株式会社ジオ・アカマツ			
特記 事項	千の川との現在の境界から本物件側への 2m 幅の部分 (380.55 m ²) については、河川法 (昭和 39 年法律第 167 号。その後の改正を含みます。) に基づく河川区域に指定されており、茅ヶ崎市へ無償で寄贈することとなっております。						
	南側市道側部分の敷地の一部 (約 548 m ²) を道路用地として茅ヶ崎市へ無償貸与しています。						

(注) 「延床面積」は、登記簿上に表示されているものを記載しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況		
運用期間	期 別	第 1 期
		始 期
		終 期
		日 数
継続評価等	期末算定価額	8,290 百万円
	算定価額 - 取得価額	-10 百万円
	対取得価額割合	99.9%
	期末評価損益	-103 百万円
	期末帳簿価額	8,393 百万円
投資比率	算定価額ベース	20.2%
	取得価額ベース	20.3%
賃貸借概況	期末テナント数	1
	期末総賃貸可能面積（持分対応）	63,652.33 m ²
	期末総賃貸面積（持分対応）	63,652.33 m ²
	期末入居率	100.0%
損益等の状況（単位百万円）	不動産賃貸事業収入合計	258 百万円
	賃 料	258 百万円
	その他収入	-
	不動産賃貸事業費用合計	7 百万円
	外注委託費	3 百万円
	修繕費	-
	租税公課	-
	保険料	2 百万円
	その他	2 百万円
	賃貸 NOI (= -)	251 百万円
	減価償却費	63 百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)	188 百万円
	資本的支出	-
	NCF (= -)	251 百万円

(注) 「期末総賃貸可能面積」及び「期末総賃貸面積」は、平成 14 年 8 月末日現在における賃貸借契約書に表示されているものを記載しております。

【テナントとの賃貸借概要】

賃借人	店舗名	業種	賃貸面積 (賃貸可能面積に 占める割合)	年間賃料 (消費税別)
イオン株式会社	ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	小売業	63,652.33 m ² (100.0%)	548,403,108 円

- ・「賃貸面積」については、賃貸借契約書に表示されているものをそのまま記載しており、「屋内駐車場」25,729.76m²を含みます。
- ・「年間賃料」については、賃貸借契約書に表示されているものをそのまま記載しています。

[契約期間]

20年(平成12年10月16日から平成32年10月15日まで)です。

[契約更改]

期間満了の6か月前までに、相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に2年間更新されます。

[賃料改定]

賃料は、現行賃料を維持することを原則としつつ、賃借人の売上、消費者物価指数等諸般の経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、賃貸人及び賃借人協議の上改定することが出来ます。賃料起算日における賃料及び改定後の賃料は、3年間据え置きます。

[中途解約]

賃貸借期間中において、賃借人は12か月以上前に賃貸人に通知を行うことによって賃貸借契約を解除することができます。賃貸人の都合により賃貸借契約を解除しようとするときは、12か月以上前に賃借人に書面による通知をし双方誠意をもって協議します。ただし、平成17年10月15日までは中途解約は不可となっています。

[敷金・保証金等]

以下の通りの敷金及び保証金が賃借人から差し入れられています。

- ・敷金 : 745,981,500 円
- ・保証金 : 2,983,926,000 円 (平成17年10月15日まで据え置かれますが、同年10月16日を第1回返還日として、以降毎年同日に15分の1の金額が均等返還された上で、平成24年10月15日に残額が一括返還されます。また、平成17年10月17日以降、別途取り決められた利息を付します。)

[転貸借関係]

賃貸人は、賃借人が本物件建物の全部又はその一部を第三者に転貸することを、予め承諾しています。ただし、賃借人が本物件建物の全部を他に転貸しようとするときは、転貸借契約締結前に賃貸人に通知するものとし、また、本物件建物の一部を第三者に転貸した場合は、契約締結後遅滞なく転貸先の商号(屋号)、本店所在地及び契約期間を書面にて賃貸人に報告するものとされています。なお、賃借人が本物件建物の全部を他に転貸した場合においても賃貸借契約は賃貸人と賃借人において引き続き継続するものとされています。

[費用負担]

賃貸人は、本物件の修繕費、公租公課及び保険料を負担します。賃借人は、本物件の管理に要する費用(日常の小修繕を含みます。)の他、賃借人所有の設備・造作等に関する公租公課及び保険料を負担します。

【商圏の状況】

(1) 物件の概況

本物件は、東京から 50km 圏の神奈川県湘南地域に位置し、JR 茅ヶ崎駅から北約 600m の立地にあります。また、約 3 万㎡もの土地に立つ 5 階建ての建物に総合スーパーのジャスコが入居しています。5km 圏には 30 万人以上の人口を持ち、安定した商圏となっています。建物は平成 12 年 10 月に新築され非常に新しいことより、当面の間大きな修繕の必要はありません。

(2) 人口・世帯数（出典：住民基本台帳）

本物件からの距離		1km	2km	3km	5km
平成 12 年	人口数（人）	24,700	113,170	189,411	341,852
	世帯数	9,266	42,711	69,752	127,916
平成 2 年	人口数（人）	22,397	105,755	172,441	320,547
	世帯数	7,602	43,366	64,789	115,700
平成 12 年 / 平成 2 年 増加率	人口数	110.28%	107.01%	109.84%	106.65%
	世帯数	121.89%	98.49%	107.66%	110.56%

・上記数値は、住民基本台帳の町丁別人口数・世帯数を当該物件からの距離圏に仕訳したものです。ただし、複数の距離圏に属する町丁は、面積の過半が属する距離圏に属するものとしています。

(3) 商業統計（出典：平成 9 年商業統計）

本物件からの距離	1km	2km	3km	5km	神奈川県	全国
小売業商店数（店）	473	1,085	1,451	3,104	66,039	1,419,696
小売業売場面積（㎡）	68,261	119,815	145,767	297,652	6,247,517	128,083,639
小売業年間販売額（百万円）	79,570	141,688	178,192	399,351	8,878,389	147,743,116
平均売場面積（㎡/店）	144	110	100	96	95	90
平均年間販売額（千円/㎡）	1,166	1,183	1,222	1,342	1,421	1,153

・上記数値は、住民基本台帳の町丁別人口数・世帯数を当該物件からの距離圏に仕訳したものです。ただし、複数の距離圏に属する町丁は、面積の過半が属する距離圏に属するものとしています。

【建物状況調査報告書の概要】

建物診断における重要な診断項目には、建物劣化診断調査、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、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等があり、その結果は委託調査業者により建物状況調査報告書として報告されています。ただし、建物状況調査報告書は、あくまでも当該調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

以下は、平成 13 年 12 月 7 日付の株式会社竹中工務店作成の建物状況調査報告書に基づく、短期・長期修繕計画の概要です。

短期修繕費		今後 20 年間に必要と思われる修繕更新準備費用
緊急を要する修繕項目及び費用	1 年以内に必要とする修繕項目及び費用	
特になし	塔屋屋上露出アスファルト防水の修繕 300 千円	974,440 千円

c. 資本的支出の状況

1. 資本的支出の予定について

該当事項はありません。

2. 期中に行った資本的支出について

該当事項はありません。なお、期後に、仙台中山ショッピングセンターにつき、アスファルト補修工事を総額 248 万円（消費税別）で行いました。本金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

3. 計算期間末毎に積み立てた金銭（修繕積立金）

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

(単位：百万円)

営業期間	第 1 期
	自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日
前期末積立金残高	-
当期積立額	102
当期積立金取崩額	-
次期繰越額	102

(注 1) 当投資法人は、信託受益権の売買に伴い従前の所有者が信託財産内において積み立てた積立金を承継しており、当期については、当該承継額を当期積立額に含めて記載することといたしました。

d. テナント情報

1. 主要なテナントの概要及びテナントの全体概要

上記信託不動産における主要なテナント(当該テナントへの賃貸面積が全賃貸面積(ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計)の10%以上を占めるもの)の概要及びテナントの全体概要は以下の通りです。

テナントの名称	業種	物件名称	年間賃料 (百万円)	賃料 比率 (%)	賃貸面積 (㎡)	面積 比率 (%)
イオン株式会社	小売業	仙台中山ショッピングセンター、 ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	1,392	48.3	79,417.14 (106,236.81)	63.6 (62.8)
株式会社イトーヨーカ堂	小売業	エスパ川崎	564	19.6	28,095.76 (45,725.01)	22.5 (27.0)
株式会社東急ハンズ	小売業	大阪心斎橋ビル	837	29.1	13,666.96 (13,666.96)	10.9 (8.1)
小計			2,793	97.0	121,179.86 (165,628.78)	97.1 (97.8)

テナント全体の合計			2,880	100.0	124,844.34 (169,293.26)	100.0 (100.0)
-----------	--	--	-------	-------	----------------------------	------------------

(注1) 「賃貸面積」については、賃貸借契約に表示されている賃貸面積から「屋内駐車場」の面積を除いたものを記載しています。括弧内の数値は、「屋内駐車場」の面積を除く前の数値です。

「屋内駐車場」の面積は、原則として賃貸借契約に表示されているものをそのまま使用していますが、イオン株式会社が入居している仙台中山ショッピングセンターについては竣工図に記載されているものを使用しています(竣工図上の延床面積(32,554.64㎡)が賃貸借契約上の延床面積(32,366.24㎡)より大きいため、両者の延床面積の差異に合わせて竣工図上の「屋内駐車場」の面積を割合的に縮小しています。)

(注2) イオン株式会社の「年間賃料」は、固定賃料(1,292,819,748円)と変動賃料(期間中の長期プライムレートに連動)との合計です。

(注3) 株式会社イトーヨーカ堂が入居しているエスパ川崎については、本投資法人は、それを信託する信託の受益権の80.37%の共有持分を保有していますので、同社の「年間賃料」及び「賃貸面積」については、便宜上、全体の80.37%の数値を記載しています。

(注4) 平成14年8月末日現在賃料の未収は発生していません。

2. ポートフォリオ分散の状況

1. 物件タイプ別

物件タイプ	物件数	年間賃料（百万円）	比率
総合スーパー等	3 件	2,043	70.9%
百貨店・専門店等	1 件	837	29.1%
低価格量販店等	-	-	-
都市型複合商業施設	-	-	-
郊外型複合商業施設	-	-	-
合計	4 件	2,880	100.0%

2. 地域別

地域	物件数	年間賃料（百万円）	比率
東京及び東京周辺都市部	2 件	1,112	38.6%
大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	1 件	837	29.1%
その他の政令都市及びその周辺部	1 件	931	32.3%
その他	-	-	-
合計	4 件	2,880	100.0%

3. 賃貸借期間別

賃貸借期間	テナント数	年間賃料（百万円）	比率
2 年未満	-	-	-
2 年～10 年	-	-	-
10 年超	4 社	2,880	100.0%
合計	4 社	2,880	100.0%

4. テナントクレジット別

格付け	テナント数	年間賃料（百万円）	比率
Baa3 以上	2 社	1,957	68.0%
Ba1 以下	-	-	-
無格付	2 社	923	32.0%
合計	4 社	2,880	100.0%

・ムーディーズ・ジャパン株式会社による平成 14 年 8 月末日現在の格付けに基づきます。

(5) 借入れの現況

第1期末における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	前期末 残 高	当期末 残 高	平 均 利 率	返 済 期 限	返 済 方 法	使 途	摘 要
	借入先								
短期借入金	株式会社 東京三菱銀行	平成14年 3月13日	百万円 -	百万円 2,414	% 1.10	平成14年 12月30日	期 限 一 括	(注3)	担保付 無保証
	三菱信託銀行 株式会社	平成14年 3月13日	-	1,208	1.10	平成14年 12月30日			
	中央三井信託銀行 株式会社	平成14年 3月13日	-	1,208	1.10	平成14年 12月30日			
	小 計		-	4,830					
長期借入金	株式会社 東京三菱銀行	平成14年 3月13日	百万円 -	百万円 2,084	% 1.10	平成19年 3月13日	期 限 一 括	(注3)	担保付 無保証
	三菱信託銀行 株式会社	平成14年 3月13日	-	1,043	1.10	平成19年 3月13日			
	中央三井信託銀行 株式会社	平成14年 3月13日	-	1,043	1.10	平成19年 3月13日			
	小 計		-	4,170					
合 計			-	9,000					

(注1) 短期借入金における平均利率は、当期末借入先金融機関毎の借入利率(同一借入先より複数の借入れがある場合は、期末借入残高により加重平均)を小数点第2位で四捨五入して表示しております。

(注2) 長期借入金における平均利率については、期末借入金残高に対する金利スワップの利率を勘案した加重平均利率を記載しております。

(注3) 資金用途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金です。

第4 参考情報

第1期計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に以下の書類を提出しました。

1. 有価証券届出書

有価証券届出書（添付書類を含みます。）を平成14年2月12日に関東財務局長に提出しました。

2. 有価証券届出書の訂正届出書

上記1.の訂正届出書（添付書類を含みます。）を平成14年2月21日、同年2月22日及び同年3月4日に関東財務局長に提出しました。