

有 価 証 券 届 出 書

ユナイテッド・アーバン投資法人

有価証券届出書

関東財務局長 殿

平成 15 年 11 月 25 日提出

発行者名 : ユナイテッド・アーバン投資法人
代表者の役職氏名 : 執行役員 田中 康裕
本店の所在の場所 : 東京都港区虎ノ門四丁目 1 番 20 号
事務連絡者氏名 : ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
チーフ・フィナンシャル・オフィサー 芝辻 直基
連絡場所 : 東京都港区虎ノ門四丁目 1 番 20 号
電話番号 : 03 - 5402 - 3189 (代表)

届出の対象とした募集及び売出し

募集及び売出内国投資証券 : ユナイテッド・アーバン投資法人
に係る投資法人の名称

募集及び売出内国投資証券 : 形態 : 投資証券
の形態及び金額 発行価額の総額 : 39,750,000,000 円
売出価額の総額 : オーバーアロットメントによる売出し
1,994,000,000 円

- (注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
但し、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記金額と異なります。
- (注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
但し、今回の売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、本投資証券 3,988 口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。

有価証券届出書の写しを縦覧に供する場所

該当事項はありません。

(本書面の枚数 表紙共 87 枚)

目 次

	頁
第一部 証券情報	
第1 内国投資証券（投資法人債券を除きます。）	1
1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）	1
2. 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）	5
3. その他の事項	7
第2 投資法人債券	7
第二部 発行者情報	
第1 投資法人の状況	8
1. 投資法人の概況	8
(1) 主要な経営指標等の推移	8
(2) 投資法人の目的及び基本的性格	8
(3) 投資法人の沿革	8
(4) 投資法人の仕組み	9
(5) 投資法人の機構	11
(6) 投資法人の出資総額	21
(7) 主要な投資主の状況	22
(8) 役員の状況	22
(9) その他	23
2. 投資方針	23
(1) 投資方針	23
(2) 投資対象	38
(3) 分配方針	82
(4) 投資制限	83
3. 投資リスク	87
(1) リスク要因	87
(2) 投資リスクに対する管理体制	109
4. 手数料等及び税金	110
(1) 申込手数料	110
(2) 買戻し手数料	110

(3)管理報酬等	110
(4)その他の手数料等	115
(5)課税上の取扱い	117
5. 運用状況	120
(1)投資状況	120
(2)運用実績	120
純資産等の推移	120
分配の推移	120
自己資本利益率の推移	120
(3)販売及び買戻しの実績	120
6. 管理及び運営	121
(1)資産管理等の概要	121
資産の評価	122
申込（販売）手続等	122
買戻し手続等	122
保管	123
存続期間	123
計算期間	123
その他	123
(2)利害関係人との取引制限	126
(3)投資主の権利	130
第2 関係法人の状況	133
1. 資産運用会社の概況	133
(1)名称、資本の額及び事業の内容	133
(2)運用体制	135
(3)大株主の状況	135
(4)役員の状況	136
(5)事業の内容及び営業の概況	138
2. その他の関係法人の概況	139
(1)一般事務受託者兼資産保管会社	139
(2)名義書換事務受託者	139
(3)引受人	140
第3 投資法人の経理状況	141
1. 財務諸表	141
2. 投資法人の現況	141

(1)純資産額計算書	141
(2)投資有価証券の主要銘柄	141
(3)投資不動産物件	141
(4)その他投資資産の主要なもの	141
(5)借入れの現況	142
第4 その他	143
第5 内国投資証券事務の概要	168

第一部 証券情報

第1 内国投資証券（投資法人債券を除きます。）

1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（以下「一般募集」といいます。）

(1) 投資法人の名称

ユナイテッド・アーバン投資法人

（英文では、United Urban Investment Corporation と表示します。）

（以下「本投資法人」といいます。）

(2) 内国投資証券の形態等

募集される有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口を表章する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）です。本投資証券は、記名式かつ無額面であり、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資証券について格付は取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員たる地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資法人が本書による届出の対象とした有価証券である投資証券は、本投資法人の投資口を表章する有価証券です。本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3) 発行数

79,500 口

（注1）一般募集の需要状況等を勘案し、一般募集とは別に、日興シティグループ証券会社が本投資法人の投資主であるトリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シー、丸紅株式会社、アンプロウズ・キャピタル・リミテッド東京支店、大和生命保険株式会社、極東証券株式会社及びジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社からそれぞれ1,794口、1,194口、400口、200口、200口及び200口（合計3,988口）を上限として借り入れる予定の本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。後記「2. 売出国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」をご参照下さい。

（注2）これに関連して、本投資法人は、上記79,500口の発行とは別に、平成15年11月25日開催の役員会において、日興シティグループ証券会社を割当先とする第三者割当による3,988口の投資口の追加発行（以下「本第三者割当」といいます。）を決議しており、日興シティグループ証券会社は、借入投資証券の返還を目的として、本投資法人より、上記の3,988口を上限として、本第三者割当による追加発行投資証券の割当を受ける選択権（以下「グリーンシューオプション」といいます。）を、平成16年1月16日（金）を行使期限として、付与される予定です。本第三者割当は、平成15年12月15日（月）に一般募集において決定される発行価額をもって行われます。

（注3）また、日興シティグループ証券会社は、同じく借入投資証券の返還を目的として、平成15年12月22日（月）から平成16年1月16日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限に、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。）において本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。

なお、シンジケートカバー取引期間内においても、日興シティグループ証券会社の判断で、シンジケートカバー取引を

全く行わないか又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

- (注4) 日興シティグループ証券会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引により買付けた口数を減じた口数について、グリーンシューオプションを行使し、本第三者割当に応じる予定です。従って、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数が減少した場合若しくはオーバーアロットメントによる売出しが中止された場合又はシンジケートカバー取引が行われた場合には、その口数に応じて、日興シティグループ証券会社がグリーンシューオプションを行使し、本第三者割当に応じて申込みをする口数は減少し、その結果、失権により本第三者割当に基づき発行する口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(4) 発行価額の総額

39,750,000,000 円

- (注) 後記「(14)その他 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5) 発行価格

未定

- (注1) 発行価格は、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出しに関する規則」第2条で準用される「上場前の公募又は売出し等に関する規則」第3条に規定するブックビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。
- (注2) 発行価格の決定にあたり、平成15年12月4日（木）に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人の取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報を判断し、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される証券取引法（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号にいう適格機関投資家（以下「適格機関投資家」といいます。）等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。
- (注3) 投資家は、申込み在先立ち、平成15年12月5日（金）から平成15年12月12日（金）までの間、後記「(14) その他 引受け等の概要」記載の引受人（以下「引受人」といいます。）に対して、上記仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。
- 引受人は、当該仮条件に基づく需要申告の受付にあたり、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される適格機関投資家等を中心に需要申告の受付を行う予定です。なお、当該需要申告は、変更又は撤回することが可能です。
- (注4) 発行価格及び発行価額（引受価額）は、上記仮条件に基づく需要状況、上場（売買開始）日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、平成15年12月15日（月）（以下「発行価格決定日」といいます。）に決定する予定です。
- (注5) 後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格と発行価額（引受価額）との差額の総額は、引受人の手取金となります。
- (注6) 販売にあたっては、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。
- 引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った者の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験、知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、決定する方針です。
- 引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、原則

として証券投資についての経験、知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で決定する方針です。
(注7) 本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成15年11月4日(本投資法人設立日)とします。

(6) 申込手数料

申込手数料はありません。

(7) 申込単位

1口以上1口単位

(8) 申込期間

平成15年12月16日(火)から平成15年12月18日(木)まで

(9) 申込証拠金

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 申込取扱場所

後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載の引受人の全国本支店及び営業所

(11) 払込期日

平成15年12月19日(金)

(12) 払込取扱場所

みずほ信託銀行株式会社 本店
東京都中央区八重洲一丁目2番1号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資証券の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13) 手取金の使途

一般募集における手取金(39,750,000,000円)については、グリーンシュエーションによる第三者割当による手取金(上限1,994,000,000円)と併せて、本投資法人による特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の取得資金の一部等に充当します。

(注) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(14) その他

引受け等の概要

本投資法人及び資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社は、発行価格決定日(平成15年12月15日(月))に下記に記載する引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

名称	住所	引受投資口数
日興シティグループ証券会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	39,749口
クレディスイス ファーストポストン証券会社 東京支店	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号	15,900口
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番7号	7,950口
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	7,950口
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	3,975口
大和証券エスエムピーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	1,590口
新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目4番1号	795口
東海東京証券株式会社	東京都中央区京橋一丁目7番1号	795口
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番6号	398口
松井証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目20番7号	398口
合計		79,500口

上記引受人は、発行価格決定日に決定される予定の引受価額(発行価額)にて本投資証券の買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(発行価格)で募集を行います。引受人は、払込期日までに引受価額の総額を本投資法人へ払い込み、発行価格の総額と引受価額(発行価額)の総額との差額は引受人の手取金とします。引受手数料は支払われません。

上記引受人は、引受人以外の証券会社に投資口の販売を委託することがあります。

申込みの方法等

- (イ) 申込みの方法は、申込期間内に前記「(10)申込取扱場所」に記載する申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- (ロ) 申込証拠金のうち発行価額(引受価額)相当額は、払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- (ハ) 申込証拠金には、利息をつけません。
- (ニ) 本投資法人は、東京証券取引所に本投資証券の上場を申請していますが、上場が承認された場合、上場(売買開始)日は、払込期日(上記「(11)払込期日」をご参照下さい。)の翌営業日である平成15年12月22日(月)となります。
- (ホ) 本投資証券の受渡期日は、上場(売買開始)日である平成15年12月22日(月)となります。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構(以下「機構」といいます。)の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、上場(売買開始)日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。
- (ヘ) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社並びにその株主であるトリ

ニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シー、丸紅株式会社、アンブロウズ・キャピタル・リミテッド東京支店、大和生命保険株式会社及び極東証券株式会社(以下併せて「指定先」といいます。)に対し、一般募集の対象となる本投資証券のうち、それぞれ187口、1,682口、1,119口、375口、187口及び188口を販売する予定です。

2. 売出内国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し)

(1) 投資法人の名称

前記「1. 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)(1)投資法人の名称」と同じです。

(2) 内国投資証券の形態等

売出しの対象となる有価証券は、前記「1. 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)(2)内国投資証券の形態等」と同じです。

(3) 売出数

3,988口

(注1) 上記売出数は、前記「1. 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)」に記載する一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、日興シティグループ証券会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数です。従って、オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限口数を示したものであり、需要状況等により減少することがあり、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが行われな場合もあります。

(注2) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、オーバーアロットメントによる売出しのために、日興シティグループ証券会社が前記「1. 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)(14)その他 申込みの方法等(ハ)」に記載の指定先であるトリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シー、丸紅株式会社、アンブロウズ・キャピタル・リミテッド東京支店、大和生命保険株式会社、極東証券株式会社及びジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社よりそれぞれ1,794口、1,194口、400口、200口、200口及び200口(合計3,988口)を上限として借り入れる予定の本投資証券です(但し、かかる貸借は、前記「1. 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)(14)その他 申込みの方法等(ハ)」に記載するとおり、指定先への販売がなされることを条件とします。)

なお、上記内容に関しては、前記「1. 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)(3)発行数(注1)」をご参照下さい。

(4) 売出価額の総額

1,994,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5) 売出価格

未定

(注) 売出価格は、前記「1. 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (5)発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6) 申込手数料

申込手数料はありません。

(7) 申込単位

1口以上1口単位

(8) 申込期間

平成15年12月16日(火)から平成15年12月18日(木)まで

(注) 上記申込期間については、前記「1. 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (8) 申込期間」をご参照下さい。

(9) 申込証拠金

売出価格と同一の金額

(10) 申込取扱場所

日興シティグループ証券会社 東京支店
東京都港区赤坂五丁目2番20号

(11) 受渡期日

平成15年12月22日(月)

(注) 受渡期日については、「1. 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (14) その他 申込みの方法等(ホ)」記載の受渡期日と同一とします。

(12) 払込取扱場所

該当事項はありません。

(13) 手取金の使途

該当事項はありません。

(14) その他

引受け等の概要

該当事項はありません。

申込みの方法等

- (イ) 申込みは、申込期間内に前記「(10)申込取扱場所」に記載する申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
- (ロ) 申込証拠金には、利息をつけません。
- (ハ) 本投資証券は、機構の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

3. その他の事項（前記の1.及び2.の各「(14)その他」に記載されていない事項で記載すべき事項）

(1) 本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

(2) 売却・追加発行等の制限

トリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シー、丸紅株式会社、アンプロウズ・キャピタル・リミテッド東京支店、大和生命保険株式会社、極東証券株式会社及びジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社は本投資証券をそれぞれ112口、75口、25口、13口、12口及び13口保有する投資主であり、一般募集により本投資証券をそれぞれ、1,682口、1,119口、375口、187口、188口及び187口取得する予定です。これらの者は、日興シティグループ証券会社との間で、平成15年12月22日（月）から上場（売買開始）日以降1年を経過する日までの期間、日興シティグループ証券会社の事前の書面による承諾なしに、一般募集により取得することを予定している本投資証券及び一般募集前から所有している本投資証券を売却しない旨、合意しています。

本投資法人は、一般募集に関し、日興シティグループ証券会社との間で、上場（売買開始）日以降90日を経過する日までの期間、日興シティグループ証券会社の事前の書面による承諾なしに、投資口の追加発行（但し、前記「1. 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）(3) 発行数（注2）」記載の追加発行を除きます。）を行わない旨、合意しています。

第2 投資法人債券

該当事項はありません。

第二部 発行者情報

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

本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月30日まで、及び12月1日から翌年5月31日までの各6か月間ですが、第1期営業期間は、本投資法人設立の日である平成15年11月4日から平成16年5月31日までです（規約第34条）。従って、本書の日付現在、第1期を終了していないため、該当事項はありません。

(2) 投資法人の目的及び基本的性格

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、主として不動産等及び不動産対応証券（注）の特定資産（以下「運用資産」といいます。）に投資して運用を行います（規約第26条）。その詳細については後記「2. 投資方針」をご参照下さい。

（注）「不動産等」とは、後記「2. 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (I)」に定める資産をいし、「不動産対応証券」とは、後記「2. 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (II)」に定める資産をいいます。なお、不動産、不動産の賃借権又は地上権及び信託受益権の信託財産である不動産を、以下「投資対象不動産」といいます。

投資法人の特色

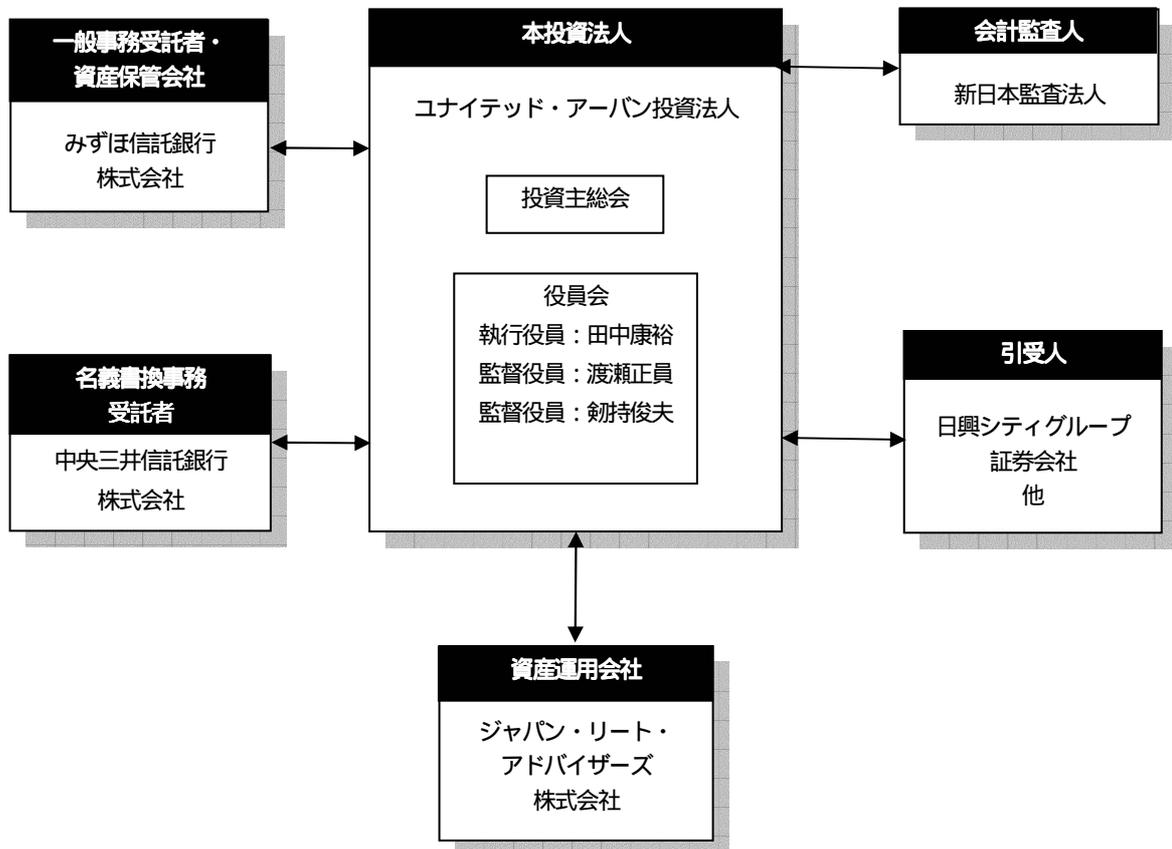
本投資法人は、その投資口につき投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人は、資産運用を、投信法上の投資信託委託業者であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）に全て委託してこれを行います。

(3) 投資法人の沿革

平成15年10月28日	設立企画人（ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
平成15年11月4日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成15年11月5日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成15年11月19日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第25号）

(4) 投資法人の仕組み

本投資法人の仕組み図



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

運営上の役割	名 称	関係業務の概要
投資法人	ユナイテッド・アーバン投資法人	その規約に基づき、投資主より募集した資金等を主として運用資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社	平成15年11月4日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います。
一般事務受託者/ 資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	平成15年11月4日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しました。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の投資証券の発行に関する事務、機関の運営に関する事務の一部、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を行います。また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務を行います。
名義書換事務 受託者	中央三井信託銀行株式会社	平成15年11月4日付で本投資法人との間で名義書換事務委託契約を締結しました。 上記名義書換事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の投資口の名義書換に関する事務、機関の運営に関する事務の一部、投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、及び投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務を行います。
引受人	日興シティグループ証券会社 クレディスイス ファーストポストン証券 会社 東京支店 極東証券株式会社 みずほ証券株式会社 野村証券株式会社 大和証券エスエムビーシー株式会社 新光証券株式会社 東海東京証券株式会社 岡三証券株式会社 松井証券株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で発行価格決定日に新投資口引受契約を締結し、本投資法人から委託された投信法上の一般事務受託者として、本投資証券の買取引受けを行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者

役 割	名 称	業務の概要
プロパティ・マネジメント会社	東西アセット・マネジメント株式会社 株式会社ザイマックス 平成ビルディング株式会社 三井不動産住宅リース株式会社 丸紅不動産株式会社 ベニーエステートサービス株式会社他 (以下それぞれを「プロパティ・マネジ メント会社」といいます。)	本投資法人(信託受益権の形態で保有を予定している不動産につ いては、信託受託者)は、直接に又は信託受益権の形態により保有を 予定している不動産について、建物維持管理業務、運営管理業 務、賃貸管理(リーシング・マネジメント)業務、及び修繕管 理(コンストラクション・マネジメント)業務(以下これらの業務 を総称して「プロパティ・マネジメント業務」といいます。)を、 不動産管理業務委託契約を締結してプロパティ・マネジメント会社 に委託する予定です。その詳細については、後記「2. 投資方針 (1) 投資方針 運用方針 (f) 管理方針」をご参照下さい。

(5) 投資法人の機構

投資法人の機構

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上(但し、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。)とされています(規約第18条)。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会により構成されています。また、本投資法人の会計監査人は新日本監査法人です。

(1) 投資主総会

- a. 本投資法人の投資主総会は、東京都内を開催場所として2年に1回以上開催されます(規約第9条)。
- b. 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。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 投資主総会における議決権」をご参照下さい。原則として、出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されます(規約第13条)が、規約の変更(投信法第140条、商法(明治32年法律第48号、その後の改正を含みます。以下「商法」といいます。)第343条第1項)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あ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。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出され、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該いずれの議案も除きます。)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15条第1項)。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています(規約第5章)。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合を含め、規約の変更には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。

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

第34条の9)。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です(投信法第206条第1項)。

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

- a. 執行役員は、本投資法人の業務を執行すると共に、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(投信法第97条第1項、第99条、商法第78条)。但し、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、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(投信法第97条第2項)。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(投信法第103条第1項)。また、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他、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています(投信法第107条第1項)。
- b. 役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、その過半数の議決によって行われます(規約第22条)。
- c. 投信法の規定(投信法第108条第1項、商法第260条の2第2項)及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

(ハ) 会計監査人

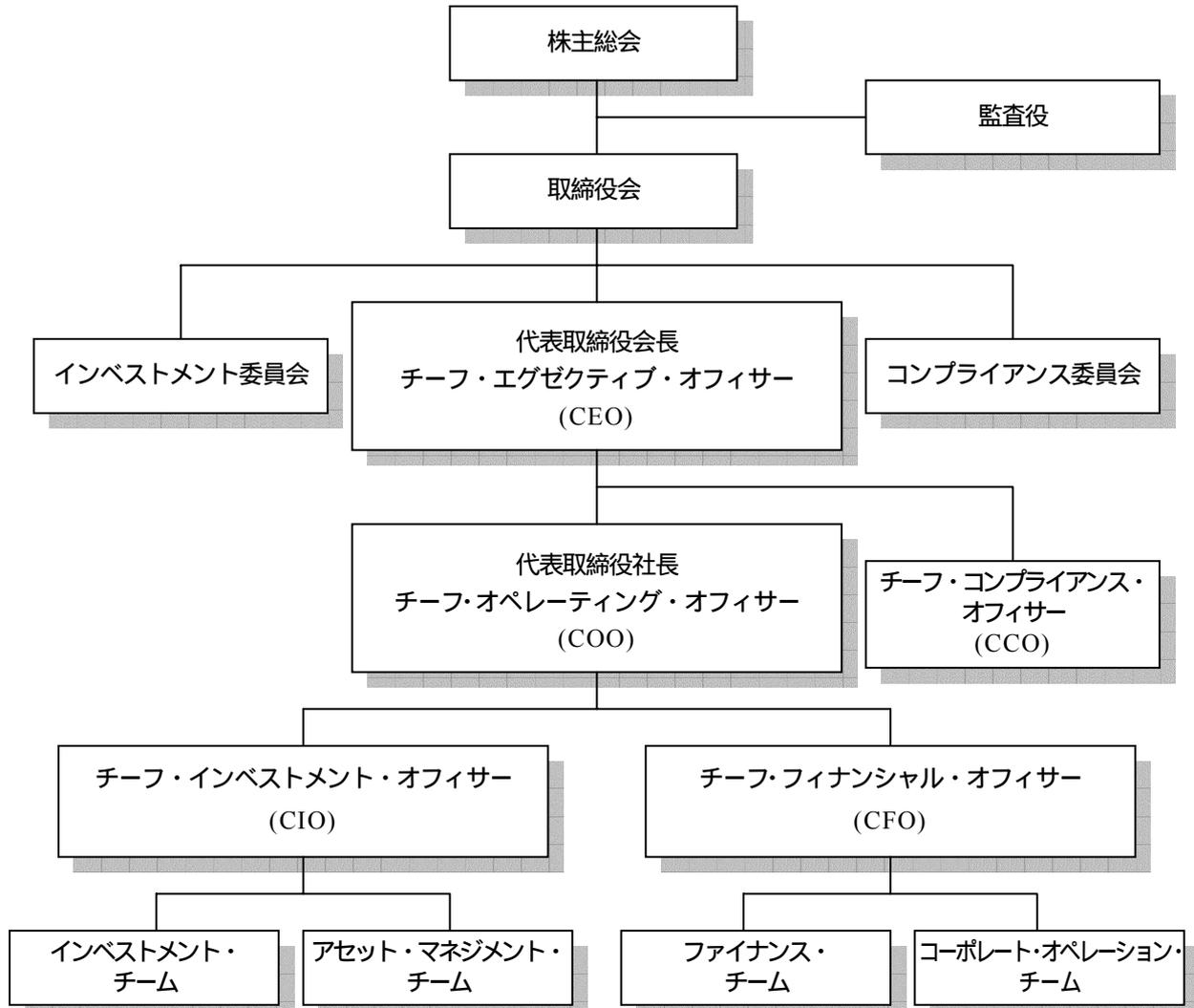
本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うと共に、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います(投信法第118条第1項等)。

投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。

資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。

資産運用会社組織図



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用に係る業務を行います。資産運用会社は、法律上の規定に基づかない任意の制度として同社内にインベストメント委員会及びコンプライアンス委員会を設置しており、インベストメント委員会は取締役会から権限委譲された事項に関する決議又は取締役会に対する決議勧告を行うことを目的として設置された委員会であり、コンプライアンス委員会はそれ自体として決議・決定を行うものではなく、取締役会に対し、法令遵守のみならず広く職業規範・内部検査等について一定の答申を行うことを目的として設置された委員会です。その詳細については後記「(ハ) 委員会」に記載の表及び「投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。また、資産運用会社は、業務分掌を明確にするために、任意に、チーフ・エグゼクティブ・オフィサー (CEO)、チーフ・オペレーティング・オフィサー (COO)、チーフ・インベストメント・オフィサー (CIO)

及びチーフ・フィナンシャル・オフィサー（CFO）の役職を設置し、CIOの下にインベストメント・チーム及びアセット・マネジメント・チームを、CFOの下にファイナンス・チーム及びコーポレート・オペレーション・チームをそれぞれ設置しています。また、コンプライアンス担当者としてチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）の役職も設置されています。

(1) 役職

資産運用会社の重要な役職者及びその業務は以下のとおりです。

役職名	業務
チーフ・エグゼクティブ・オフィサー （CEO）	会社の重要な経営方針に係る事項を含む会社業務全般に関する指揮・統括
チーフ・オペレーティング・オフィサー （COO）	会社の重要な経営方針に係る事項を除く会社業務全般に関する指揮・統括
チーフ・インベストメント・オフィサー （CIO）	インベストメント・チーム及びアセット・マネジメント・チームを指揮・統括
チーフ・フィナンシャル・オフィサー （CFO）	ファイナンス・チーム及びコーポレート・オペレーション・チームを指揮・統括
チーフ・コンプライアンス・オフィサー （CCO）	コンプライアンスに関する指揮・統括

(四) チーム

資産運用会社の運営は、以下のチーム（担当部局）により行われています。

チーム名	業務
インベストメント・チーム	運用資産の取得・売却に係る基本方針の策定 運用資産の取得・売却に関する業務 運用資産の調査・評価 不動産市場等の調査・分析
アセット・マネジメント・チーム	投資対象不動産の運用・管理に係る基本方針（プロパティ・マネジメント会社選定基準・賃貸借契約基準・工事発注基準・付保基準等）の策定 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る年度運用・管理計画の策定 適切なプロパティ・マネジメント会社の選定と指導・監督 本投資法人の保有する投資対象不動産の管理及び運用状況の把握と報告 中長期的な資産価値の維持向上のための本投資法人の保有する投資対象不動産に係る改修計画及び改装計画の策定と実施
ファイナンス・チーム	本投資法人の財務戦略の策定 本投資法人の資金調達に関する業務 本投資法人及び資産運用会社の IR 業務
コーポレート・オペレーション・チーム	資産運用会社の株主総会・取締役会の運営 運用実績管理業務 資産運用会社の総務・人事業務 本投資法人及び資産運用会社の予算統制 本投資法人及び資産運用会社の経理業務 コンピューターシステムの開発・保守業務 コンプライアンス業務（コンプライアンス委員会事務局） 法務・契約書の精査業務 契約執行（売買、管理、修繕工事、借入れ）に付随する業務

(八) 委員会

資産運用会社において本書の日付現在設置されている委員会の概要は、以下のとおりです。

a. インベストメント委員会

委員	委員長（1名）、委員（3名） 委員長及び委員は取締役会により選任されます。 当初の委員長は代表取締役会長、当初の委員は代表取締役社長及び非常勤取締役2名です。	
内容	決議事項	インベストメント委員会で審議し、決議すべき事項は、次のとおりです。 取締役会で定められた金額の範囲内の新規の運用資産の取得及び保有する運用資産の売却 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る運用・管理計画の策定及び実施 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る運用・管理計画で決定された範囲を超える運用・管理に関する業務の実施 資金調達計画、余資運用計画の策定及び実施（但し、個別の運用資産の取得・売却決定につき取締役会の決議が必要とされる場合を除きます。後記「投資運用の意思決定機構 (II) 個別の運用資産の取得・売却の決定」をご参照下さい。） 上記各号に準ずる重要な事項で取締役会においてインベストメント委員会の決議事項であると承認された事項
	勧告事項	インベストメント委員会で審議し、取締役会において決議すべきと勧告する事項は、次のとおりとします。 インベストメント委員会規程の策定及び改訂 資産運用ガイドライン及び資産管理計画書の策定及び改訂 取締役会による決議が必要とされる新規の運用資産の取得及び保有する運用資産の売却 上記 に該当する取締役会の決議を要する運用資産の取得・売却に伴う資金調達 投資口の追加発行及び投資法人債の発行に係る方針決定 分配方針の策定 余資運用先の選定 上記各号に準ずる重要な事項で取締役会においてインベストメント委員会で審議し、取締役会において決議すべきと勧告する事項であると承認された事項
決議方法	委員長及び委員のうち3名以上の者が出席し、その出席委員の全員一致を以って決議します。	

b. コンプライアンス委員会

委員	委員長（1名）、委員（3名） 委員長はチーフ・コンプライアンス・オフィサー（COO）、委員は代表取締役社長、コーポレート・オペレーション・チーム部長及び社外有識者1名（本書の日付現在、外部の弁護士）です。
内容	以下の事項に関する審議を行い、取締役会に答申します。 投資判断に関する関与 法令、社内規則、職業規範その他の観点から問題がある行為及びその疑義がある行為への対応 上記の事項に係る内部検査の方針の策定及び実施 内部規程の策定及び改訂 上記各号に準ずる重要な事項
審議	上記内容の欄の乃至に関する審議は、以下のとおり行われます。なお、詳細は、後記「投資運用の意思決定機構（二）コンプライアンス体制」をご参照下さい。 インベストメント委員会の審議後に、その審議事項をコンプライアンスの観点から審議します。 原則として1か月に1度開催される委員会において、審議します。 毎年6月1日実施を目的に内部検査の方針を審議します。 法令の改廃その他の事由により社内規程の改訂の必要が生じた場合に、その都度改訂案を審議します。

投資運用の意思決定機構

(1) 本投資法人の資産運用に係る運用方針の決定

a. 資産運用ガイドライン及び資産管理計画書

本投資法人の資産運用に係る運用方針の決定のため、資産運用会社は、資産運用ガイドライン及び資産管理計画書を策定し、また経済情勢及び不動産市場動向等の大幅な変化が生じた場合等必要が生じた場合に、その都度改訂します。資産運用ガイドラインには、具体的な投資方針及び運用方針等が規定されます。また、資産管理計画書には、10年間にわたる基本的な投資方針及び運用方針等が規定されます。

資産運用ガイドライン及び資産管理計画書の作成又は変更の手続きは、以下のとおりです。すなわち、CIO及びCFOは、両者で協議の上、資産運用ガイドライン及び資産管理計画書の案又は改訂案を起案し、CIOがこれをインベストメント委員会に提案します。インベストメント委員会における審議の結果、提出された案が承認された場合には、コンプライアンス委員会における審議を経て、インベストメント委員会の委員長により取締役会に付議されます。当該案が取締役会で承認されたときに、当該資産運用ガイドライン及び資産管理計画書は有効に成立し又は改訂されます。

成立した又は改訂された資産運用ガイドライン及び資産管理計画書は、取締役会の決議後速やかに、本投資法人に報告されます。

b. 運用・管理計画

資産運用会社は、個別の投資対象不動産の運用・管理方針を決定するため、投資対象不動産毎に運用・管理計画を毎年6月1日実施を目的に策定します。これによ

り、プロパティ・マネジメント会社から提供される各投資対象不動産のその時々の実情に基づく運用・管理の計画に、資産運用会社が持つ中長期的な投資の視点及び全投資対象不動産の間のバランスの視点等が加味され、最適な運用及び管理を行うことを目指します。

運用・管理計画の策定手続は以下のとおりです。すなわち、CIO 及び CFO は、両者で協議の上、毎年6月1日実施を目的に運用・管理計画案を起案してインベストメント委員会に提案します。当該運用・管理計画案がインベストメント委員会で承認された場合には、コンプライアンス委員会の審議を経て、有効に成立します。但し、コンプライアンス委員会が当該運用・管理計画案にコンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、コンプライアンス委員会はその結果を取締役に報告し、取締役会が当該報告を参考にして当該運用・管理計画案について審議します。取締役会が承認したときに、当該運用・管理計画は有効に成立します。

c. 資金調達計画等

資産運用会社は、本投資法人の財務戦略の一環として、資金調達計画、余資運用計画、投資口の追加発行及び投資法人債の発行に係る方針及び分配方針を必要に応じて随時策定し、市場動向等を勘案して実施します。また、資産運用会社は、余資運用計画の策定の前提となる余資運用先の選定も随時行います。これにより、資産、負債及び資本の最適なバランスを図り、もって本投資法人に対する投資家の利益の極大化を図ることを目指します。

資金調達計画（但し、個別の運用資産の取得・売却決定につき取締役会の決議が必要とされる場合を除きます。）及び余資運用計画の策定手続は以下のとおりです。すなわち、CFO は、資金調達計画、余資運用計画及び分配方針の案を起案してインベストメント委員会に提案します。その後のインベストメント委員会及びコンプライアンス委員会の関与手続については、上記「b. 運用・管理計画」における手続と同様です。

これに対し、運用資産の取得・売却に伴う資金調達計画、投資口の追加発行及び投資法人債の発行に係る方針及び分配方針の策定並びに余資運用計画の策定の前提となる余資運用先の選定については、インベストメント委員会のみで行うことができず、取締役会での決議が必要となります。

この場合には、コンプライアンス委員会において審議されたこれらの案は、取締役会に付議され、取締役会で審議の上決議されます。その他の手続は上記資金調達計画及び余資運用計画の場合と同様です。

(II) 個別の運用資産の取得・売却の決定

a. インベストメント委員会のみで決定できる場合

取締役会は、取締役会で決定した一定金額までの運用資産（注1）の取得又は売却の決定を行う権限をインベストメント委員会に委譲しています。本書の日付現在、インベストメント委員会が決定権限を有する上限額は、運用資産の取得及び売却のそれぞれについて、その時点で保有する運用資産の合計額の10%相当額です。なお、ここに運用資産の合計額とは、運用資産のうちの不動産等（注1）については最新の不動産鑑定士による評価額（注2）を、運用資産のうちの不動産対応証券（注1）については取得価格を用いて計算します。

（注1）「運用資産」とは、不動産等及び不動産対応証券をいいます。また、「不動産等」とは、後記「2. 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（イ）」に定める資産をいい、「不動産対応証券」

とは、後記「2. 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (I)」に定める資産をいいます。

(注2) 取得した投資対象不動産について決算期間の末日(毎年5月末日又は11日末日)を調査の時点として鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格及び期中に取得する投資対象不動産に係る鑑定評価額をいいます。

この場合における決定手続は以下のとおりです。すなわち、運用資産の取得又は売却について、CIO 及び CFO は、両者で協議の上、運用資産の取得又は売却案を起案し、CIO がこれをインベストメント委員会に対して提案します。インベストメント委員会は、当該運用資産の取得又は売却案が資産運用ガイドライン及び資産管理計画書規定の投資方針に合致しているか等の観点から審議をします。その結果、当該運用資産の取得又は売却案がインベストメント委員会で承認された場合には、インベストメント委員会は当該案をコンプライアンス委員会に対して提出します。コンプライアンス委員会の審議の結果、コンプライアンス上問題又は疑義がないとコンプライアンス委員会が判断した場合には、当該運用資産の取得又は売却案は有効に成立します。但し、コンプライアンス委員会が当該運用資産の取得又は売却案にコンプライアンス上の問題又は疑義があると判断した場合には、その結果を取締役に報告し、取締役会は当該報告を参考にして当該運用資産の取得又は売却案について審議します。取締役会が承認したときに、当該運用資産の取得又は売却案は有効に成立します。

b. 取締役会の決議が必要な場合

取締役会で決定した金額を超える運用資産の取得又は売却については、インベストメント委員会のみで決定することはできず、取締役会での決議が必要となります。

この場合には、コンプライアンス委員会において審議された運用資産の取得又は売却案は、取締役会に付議され、取締役会で審議の上決議されます。その他の手続は上記 a. と同様です。

(H) 投資対象不動産の運用・管理に関する業務の実施

a. 運用・管理計画で想定された範囲内の運用・管理に関する業務

個別の投資対象不動産に関する運用・管理計画で想定された範囲内の運用・管理に関する業務は、CIO の指揮の下、アセット・マネジメント・チームによって実施されます。

b. 運用・管理計画での想定を超える事情が発生した場合における運用・管理に関する業務

取締役会は、個別の投資対象不動産に関する運用・管理計画で想定されていない事情が発生した場合の運用・管理に関する業務についての決定権限をインベストメント委員会に対して委譲しており、そのような場合の運用・管理に関する業務は、インベストメント委員会の決定に基づいて実施されます。これにより、通常想定し得ない事情が発生した場合における投資対象不動産の運営・管理を機動的に決定し、適時かつ最適な対応を図ることができます。

この場合における決定手続は以下のとおりです。すなわち、CIO 及び CFO は、両者で協議の上、運用・管理に関する業務の実施案を起案し、CIO がこれをインベストメント委員会に提案します。インベストメント委員会は、当該運用・管理に関する業務の実施案を審議します。インベストメント委員会における審議の結果、当該

運用・管理に関する業務の実施案が承認された場合には、コンプライアンス委員会の審議を経て、当該運用・管理に関する業務の実施案は有効に成立します。但し、コンプライアンス委員会が当該運用・管理に関する業務の実施案にコンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、取締役会はその報告を参考にして当該運用・管理に関する業務の実施案について審議します。取締役会が承認したときに、当該運用・管理に関する業務の実施案は有効に成立します。

(二) コンプライアンス体制

a. コンプライアンス体制の概要

資産運用会社は、適法な資産運用及び従業員等による法令、社内規則、職業規範等の遵守（コンプライアンス）の徹底を図るために、任意の制度としてコンプライアンス委員会を設置し、また、コンプライアンス業務の担当者としてチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）を選定しています。

b. コンプライアンス委員会によるチェック

(i) 投資判断等に対する関与

コンプライアンス委員会は、インベストメント委員会が行う全ての本投資法人に係る投資及び資産運用に係る審議について、審議毎に審議後速やかに開催され、その審議過程及び審議内容に関し、コンプライアンスの観点から審議を行います。コンプライアンス委員会は、審議の結果、コンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、速やかに取締役会に対してその審議結果を答申します。取締役会は、かかる答申を受けて、当該問題の対応につき決議します。

(ii) 法令等の違反に対する対応

コンプライアンス委員会は、原則として1か月に1度開催され、本投資法人のための資産運用及び資産運用会社の行うその他の業務等について、コンプライアンスの観点から問題がある行為又はその疑義がある行為の有無及びその対応を検討します。コンプライアンス委員会は、法令等に照らし問題がある行為又はその疑義がある行為があると判断した事項がある場合には、かかる事項を取締役に報告します。取締役会は、かかる報告を受けて、当該事項の対応につき決議します。但し、CCOが上記事項の問題性の程度が軽微であると判断した場合には、コンプライアンス委員会は、当該事項の対応を取締役に代えて代表取締役会長に委ねることができます。

(iii) 内部検査

コンプライアンス委員会は、上記(ii)の定期的な法令等の遵守状況に関する審議に加え、取締役会が承認した内部検査の方針に基づき不定期に資産運用会社の行う業務等につき、法令等の遵守状況に関する内部検査を行います。これにより、資産運用会社の社内における法令等の違反の状況を早期に発見すること及び法令等の違反を未然に防ぐことを図ることを目指します。

コンプライアンス委員会は、かかる内部検査の方針を毎年6月1日実施を目的に策定し、その成立のために取締役会の承認を得ます。

c. チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）によるチェック

CCOは、資産運用会社内における外部からの又は社内における問合せ等に対応する窓口となる他、日常的に資産運用会社の業務等に関して、コンプライアンスの問題の有無等の調査を行います。CCOは、これらの調査の過程において、コンプライアンス上の問題を発見又は予測した場合に、かかる行為を中止させる権限を有します。なお、CCOがかかかる権限を発動した場合には、取締役会に経緯及び対応につい

て報告します。

上記に加え、CCOは、コーポレート・オペレーション・チームと共同して、適宜、コンプライアンス意識を高めるのための役職員の研修及び全社内的なコンプライアンスの状況の調査を行います。

d. 利害関係人等との取引に関するチェック

利害関係人等との取引に関しては、投信法に関連する事項の規定があります（詳細は後記「6. 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限 法令に基づく制限」をご参照下さい。）。資産運用会社は、これに加え、資産運用会社の株主又は資産運用会社への役員・職員の派遣を行っている法人並びにそれらが過半数の議決権を保有する会社及びそれらの意向を受けて設立された特別目的会社（以下併せて「スポンサー関係者」といいます。）との取引についてもコンプライアンス上の観点からチェックをする自主ルールを定めています。詳細は後記「6. 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。

e. コンプライアンス関連規程

資産運用会社は、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを策定しています。コンプライアンス規程は、資産運用会社のコンプライアンス体制の概要を規定したもので、資産運用会社のコンプライアンス体制の基礎となる社内規程です。また、コンプライアンス・マニュアルは、コンプライアンスを実践するための具体的な基準を規定したもので、資産運用会社の従業員等に配布することにより、これらの者のコンプライアンスに対する意識を高めることが目的とされている社内規程です。

コンプライアンス委員会は、法令の改廃その他の事由により社内規程の改訂の必要性が生じたときに、これらの規程の改訂案を起案し、取締役会に付議します。取締役会は、かかる付議を受けて、当該改訂案を承認し、改訂案を成立させます。このように、必要に応じて随時改訂を行うことにより、資産運用会社の適正なコンプライアンス体制が保持されます。

(6) 投資法人の出資総額

(本書の日付現在)

出資総額	125,000,000 円
投資口総数	2,000,000 口
発行済投資口総数	250 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、以下のとおりです。

年月日	出資総額 (円)	発行済投資口総数 (口)
平成15年11月4日(注)	125,000,000	250

(注) 本投資法人は、平成15年11月4日に設立されました。

(7) 主要な投資主の状況

(本書の日付現在)

名称	住所	所有 投資口数 (口)	比率 (%) (注1)
トリニティ・インベストメント・ トラスト・エル・エル・シー	One Aloha Tower Drive, Suite 3100, Honolulu, HI 96813, U.S.A	112	44.8
丸紅株式会社	東京都千代田区大手町一丁目4番2号	75	30.0
アンプロウズ・キャピタル リミテッド東京支店	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号	25	10.0
大和生命保険株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	13	5.2
ジャパン・リート・アドバイザーズ 株式会社	東京都港区虎ノ門四丁目1番20号	13	5.2
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目 4番7号	12	4.8
合計		250	100.0

(注1) 比率とは、発行済総投資口数に対する所有投資口数の比率をいいます。

(注2) 上記投資主のうちジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社を除く各投資主は、資産運用会社の株主でもあります。これら投資主の概要については、後記「第2 関係法人の状況 1. 資産運用会社の概況 (3) 大株主の状況」をご参照下さい。

(8) 役員の状況

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有投資 口数
執行役員	田中 康裕	昭和46年4月 丸紅株式会社 名古屋支社 名古屋開発建設部 昭和52年4月 同 札幌支店 昭和56年4月 同 住宅事業部 昭和63年10月 同 名古屋支社 機械建設部 開発建設課長 平成7年4月 同 九州支社 機械建設部長代理 平成10年4月 同 大阪開発建設第一部長 平成11年4月 丸紅不動産株式会社 出向 大阪本店 本店長代理 平成12年6月 丸紅建設株式会社 出向 取締役経営企画部長 就任 平成15年6月 丸紅設備株式会社 出向 取締役経営企画室長 就任 平成15年10月 丸紅株式会社退社 平成15年11月 ユナイテッド・アーバン投資法人 執行役員就任	0
監督役員	渡瀬 正員	昭和50年4月 弁護士登録 山本栄則法律事務所勤務 昭和53年4月 渡瀬・山下法律事務所(現渡瀬法律事務所)開設(現職) 平成15年11月 ユナイテッド・アーバン投資法人 監督役員就任	0
監督役員	剣持 俊夫	昭和47年7月 プライス ウォーターハウス入所 昭和58年7月 青山監査法人 代表社員 平成8年3月 株式会社レックス経営研究所設立、同社代表取締役(現職) 平成10年3月 霞が関監査法人設立 代表社員(現職) 平成14年1月 レックステクノロジー株式会社設立、同社代表取締役(現職) 平成15年11月 ユナイテッド・アーバン投資法人 監督役員就任	0

(9) その他

役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます（投信法第95条、第100条、規約第19条本文）。但し、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員は、この限りではありません（投信法第72条、規約第19条但書）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第20条本文）。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第20条但書）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の総数の過半数にあ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以上にあたる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第1項及び第2項、第343条第1項）。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、発行済投資口の総数の100分の3以上にあたる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有する者に限ります。）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条第3項）。

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

該当事項はありません。なお、規約の変更手続については、後記「6. 管理及び運営 (1) 資産管理等の概要 その他 (ハ) 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。

訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

2. 投資方針

(1) 投資方針

本投資法人は、規約において、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、運用資産に投資して運用を行います（規約第26条）。資産運用会社は、本投資法人の規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、本投資法人の規約に定める基本方針を踏まえ、資産運用会社の社内規程として資産運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産に係る運用方針を定めています。なお、資産運用ガイドラインは、不動産市場・資本市場・金融市場の現況と推移、一般経済情勢や不動産関連商品の市況、本投資法人の財務内容等を総合的に考慮して定められた、本投資法人の資産運用に係る基本方針を示した社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、本投資法人の規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定を踏まえ

つつ機動的に改訂を行います。

規約及び資産運用ガイドラインに基づく本投資法人の投資方針は概ね以下のとおりです。

基本方針

投資対象不動産の取得にあたり、本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、そのため、投資対象不動産の用途及び投資地域の双方において、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指し、各種リスクの軽減を図った資産運用を行います。

(イ) 投資対象不動産の用途

本投資法人は、主として商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等の用途の不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。）に対して投資します（規約第 27 条第 2 項）。

資産運用会社は、かかる方針に従い、その時々々の経済情勢、不動産市場動向等を考慮した上で取得する投資対象不動産を決定します。投資に際しては、各用途の投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額（注）に基づく投資割合の上限を本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額（注）の合計額の 60%とし、主として投資する投資対象不動産の用途を限定せず、最適なポートフォリオの構築を目指します。なお、本書の日付現在、資産運用会社の投資判断に基づき、本投資法人が構築を予定しているポートフォリオにおいては、商業施設及びホテルの投資割合がそれぞれ 37.9%及び 35.1%と、比較的高くなっています。

（注） 取得した投資対象不動産について決算期間の末日（毎年 5 月末日又は 11 日末日）を調査の時点として鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格及び期中に取得する投資対象不動産に係る鑑定評価額をいいます。

(ロ) 投資地域

本投資法人は、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部の不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。）に対して投資を行います（規約第 27 条第 2 項）。

資産運用会社は、かかる方針に従い、本書の日付現在における資産運用ガイドラインにより、首都圏の投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額（注 1）に基づく投資割合を本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額（注 1）の合計額の 50%以上とし、それ以外を首都圏を除く政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びその周辺部の投資対象不動産に対して投資することとしています。但し、首都圏を除く政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びその周辺部における投資は、1 地域経済圏（注 2）あたりの投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額（注 1）による投資割合が本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額（注 1）の合計額の 1/3 を超えないように投資を行うものとし、

（注 1） 取得した投資対象不動産について決算期間の末日（毎年 5 月末日又は 11 日末日）を調査の時点として鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格及び期中に取得する投資対象不動産に係る鑑定評価額をいいます。

（注 2） 本書において「地域経済圏」とは、1 つ又は複数の大都市及びその周辺都市から成る経済圏で、当該大都市の経済情勢及び不動産市場動向の影響等を強く受ける地域を意味します。

<投資地域>

首都圏(注)			地方
東京都心6区	東京23区	首都圏地域	政令指定都市(首都圏所在のものを除く)をはじめとする全国の主要都市
千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区	東京都内23区から東京都心6区を除いた地域	首都圏から東京都内23区を除いた地域	

(注) 首都圏とは、一般に1都7県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県)を指します。

(八) 資産運用会社が目指すポートフォリオ構成のメリット

資産運用会社は、資産運用会社が目指すポートフォリオ構成に関して、以下のような利点があるものと考えています。

a. 安定的な収益性

(i) 投資対象不動産の用途

一般的に商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等の投資対象不動産の収益性は、その用途にかかわらず、全国レベルの経済情勢、不動産市場動向等の影響を受けることが不可避である一方で、それぞれの用途毎の個別の市場が存在し、需要と供給の市場バランスがそれぞれの用途毎に異なる動向を示す傾向があります。従って、資産運用会社は、本投資法人の投資対象不動産の用途について一定の分散した投資が行われることにより、特定の用途の投資対象不動産に係る市場環境の動向がポートフォリオ全体の収益状況に及ぼす影響が平準化され、中長期的に比較的安定した収益性を確保することが可能になると考えています。

(ii) 投資地域

わが国の現在の経済環境においては、内在するリスク特性と収益性の観点から、東京都を中心とした首都圏における投資のみならず、首都圏以外の地域における投資についても、相当の合理性があるものと考えられます。従って、資産運用会社は、投資地域について一定の分散が行われることにより、特定の地域の経済情勢、不動産市場動向等がポートフォリオ全体の収益状況に及ぼす影響が平準化され、中長期的に比較的安定した収益性を確保することが可能になると考えています。また、資産運用会社は、投資地域について一定の分散が行われることにより、地震等の地域的な自然災害等がポートフォリオ全体に及ぼすリスクを低減させることが可能になると考えています。

b. 潜在的な外部成長力

前述のとおり、投資対象不動産の収益性は、それぞれの用途毎の個別の市場が存在し、需要と供給の市場バランスがそれぞれの用途毎に異なる動向を示す傾向があることに依拠しています。一方、本投資法人は、内包するリスクが比較的 low、収益性が比較的高いと判断され得る条件にて、可能な限りポートフォリオの拡大充実を図ることが重要であると考えています。こうした理解のもと、資産運用会社は、本投資法人が取得する投資対象不動産の用途を限定せず、また、投資地域の分散を行うことは、安定した収益性の確保のみならず、外部成長の機会を増大させるという観点からも、投資主の利益の最大化に寄与するものと考えています。

(二) 最適なポートフォリオの構築を可能にする資産運用会社の能力

資産運用会社における現在の経営陣及び主要な人材は、不動産の開発、購入、管理

売却等について丸紅グループにおいて専門的な知識を培ってきた者、 トリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シー及びそのグループ会社において国内及び国外における不動産投資に長年携わってきた者、並びに 金融機関において投資業務について経験を積んできた者から構成されており、現在の資産運用会社の組織体制は、これらの人材が中核となって本投資法人の資産運用業務にあたることを企図しています。上記経営陣及び主要な人材の主な出身母体となった丸紅グループは、商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等の用途の不動産に関する開発・投資・運用等を行って参りました。また、同様にトリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シーは、これまで、商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等の用途の不動産に関する投資・運用等を行って参りました。

投資態度

- (イ) 本投資法人は、資産の運用の方針として、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合が100分の75以上となるように運用します（規約第27条第1項）。なお、特定不動産とは、不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を意味します。
- (ロ) 本投資法人の投資する不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。）の用途は、主として商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等とします（規約第27条第2項）。
- (ハ) 投資対象地域は、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部とします（規約第27条第2項）。
- (ニ) 本投資法人は、不動産等への投資に際しては、十分なデュー・デリジェンス（詳細調査等）を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します（規約第27条第3項）。

運用方針

資産運用会社は上記のような基本方針及び投資態度に基づき、以下のような運用方針で、本投資法人の資産を運用することを予定しています。

(イ) ポートフォリオ運用基準

a. 保有期間

資産運用会社は、原則として中長期保有を目的とした運用資産の取得を目指し、短期売却を目的とする資産取得を行わないものとします。

b. 取得基準

資産運用会社は、本投資法人が投資を行う主たる投資対象である運用資産に投資を行う際、その現在状況、将来にわたる収益性、リスク、立地、建物及び設備の保守管理状況、修繕履歴、劣化又は陳腐化への対応、耐震性、権利関係、テナントの状況、建物賃貸借契約内容、環境、地質等の調査及び不動産鑑定評価を含むデュー・デリジェンス（詳細調査等。以下「デュー・デリジェンス」といいます。）を行います。資産運用会社は、その結果を踏まえ、将来にわたる経済情勢、不動産市場の動向、物件の将来のテナント入居可能性、今後予想される収益に影響を与える大きな費用項目の有無を勘案し、また当該運用資産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の向上につながるか否かにつき中長期的な観点から評価を行い、投資利回りを重視した総合的な投資判断を行い

ます。さらにポートフォリオの用途・地域構成について、資産運用会社は、不動産毎の用途、地域に応じた市況の動向、中長期の見通しについて常時調査・分析し、必要に応じて組入割合の見直し等を実施します。

(i) 用途

資産運用会社は、ポートフォリオにおける各用途の投資割合については、その時々を経済動向及び不動産市場の動向等を考慮の上設定します。本書の日付現在、各用途につき、最新の不動産鑑定士による評価額(注)に基づく投資割合の上限を本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額(注)の合計額の60%とします。

(注) 取得した投資対象不動産について決算期間の末日(毎年5月末日又は11月末日)を調査の時点として鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格及び期中に取得する投資対象不動産に係る鑑定評価額をいいます。

但し、安定収益の確保に資する運用資産でかつポートフォリオ構成上必要な運用資産を取得する場合は、一時的に前記の比率を超過する場合があります。

資産運用会社は、本投資法人が投資対象とする不動産の各用途の現在の市場状況について、以下のとおりと認識しています。

(注) 以下の用途別の特性等の説明は、資産運用会社における本書の日付現在の不動産投資分析に関する見解を記載したものであり、今後の経済動向及び不動産市場の動向により変わる可能性があります。また、将来的な用途別の重要度の動向、変動性及び利回り等を保証するものではありません。

A. 商業施設

商業施設は、一般的には、オフィスビルと比較すると、需給状況が良好な状態にある反面、今後規模の優位性や経営の先進性等により、経営の近代化を図れない零細小売店の淘汰、構造転換が進む状況にある、マクロ景気動向よりも商圈立地、店舗形態、競合店舗等に影響される、オフィスビルと比較すると一般的に長期の賃貸借契約により安定的なキャッシュフローが見込める、及びオフィスビル市場に比べ商業施設は全体の市場規模が小さく、オフィスビルにおける賃料情報及び空室率等の情報整備と比較して情報整備が遅れており、また取引事例も少ないため、流動性が低い傾向にあるという特性があります。

B. オフィスビル

オフィスビルには、全体の市場規模が大きく、流動性が比較的高い傾向にある、需給状況が経済動向の影響を受ける傾向が比較的高いため、経済動向に応じて収益性の変動する可能性が高い傾向にある、及びわが国の通例では、賃貸借契約期間が2年間で、かつ、6か月間の予告期間をおくことによりテナントから随時解約できる賃貸借条件となっていることが多く、収益性の変動する可能性が高い傾向にあるという特性があります。

C. ホテル

ホテルには、一般的には、オフィスビルと比較すると、宿泊比率の高いホテルの需給状況が良好な状態にある、立地型産業であり、競合ホテル等に影響される、オフィスビルと比較すると、一般的に経営形態が「リース方式」の場合、長期の賃貸借契約により安定的なキャッシュフローが見込める、オフィスビル市場に比べ市場規模が小さく、オフィスビルにおける賃料情報、空室率等の情報整備と比較して情報整備が遅れており、また取引事

例も少ないため、流動性が低い傾向にある、立地や建物の状態等に加え、ホテル会社の運営能力も収益率を変動させる大きな要因のひとつである、及び他の用途に比較して転用が容易でないという特性があります。

ジョーンズ ラング ラサール株式会社作成の平成 15 年 9 月 26 日付「新宿ワシントンホテルマーケットレポート」(以下「ホテル・マーケット・レポート」といいます。)によると、平成 13 年度末時点において、国内におけるホテル数は 8,363 軒(約 638,000 室)で、過去数年間の推移をみると増加傾向にあるとのこと。また、ホテル・マーケット・レポートによると、東京のホテル・マーケットに関しては、平成 14 年 3 月末時点において、東京都内には約 700 軒、約 85,000 室のホテルが存在し、さらに新規開業ホテルの計画も予定されていることから今後数年間において継続的な供給が行われる、需要については、ホテル業界の主要な業界団体のひとつである『全日本シティホテル連盟(JCHA)』が加盟ホテル(主に独立系ビジネス・ホテル)に対して行った稼働率調査によると、東京区部における客室稼働率の近年の傾向としては、70%の後半から 80%前後へと上昇傾向にある、また客室単価については、一般的には近年エコノミー/宿泊特化型のビジネスホテルが台頭してきているため、下落傾向にあるとのこと。

■ ホテルの分類及び特徴

ホテルの分類及び特徴は以下のとおりです。

<業態による主なホテルの分類>

セグメント分類	業態		機能・特徴
ラグジュアリー/多機能型	シティホテル	最高級シティホテル	・多種多様な料飲及び宴会施設 ・宿泊売上げ依存率 50%未満 ・ADR(注)が 30,000 円を超える
アップスケール/多機能型		高級シティホテル	・多種多様な料飲及び宴会施設 ・宿泊売上げ依存率 50%未満 ・ADR が 15,000 円を超える
ミッドスケール/複合型		中級シティホテル	・複数の料飲及び宴会施設 ・宿泊売上げ依存率 50%以上 80%以下 ・ADR が 10,000 ~ 15,000 円の範囲
エコノミー/宿泊特化型	ビジネスホテル	ビジネスホテル	・宿泊中心 ・宿泊売上げ依存率 80%超
		バジェットホテル	・ADR が 10,000 円未満

(注) ADR(Average Daily Rate)は平均客室単価であり、次の算式により「年間客室売上高÷365日÷(総客室数×客室稼働率)」により算出します。また、上記ADR水準は、東京 23 区内における水準を念頭に置いています。

< 経営形態によるホテルの分類 >

経営形態	リース方式 (賃貸借直営方式) (注1)	マネジメント・ コントラクト方式 (運営受託方式)(注2)	フランチャイズ方式 (注3)	所有直営方式 (注4)
機能				
建物所有	オーナー	オーナー	オーナー	オーナー
経営主体	オペレーター	オーナー	オーナー	オーナー
運営主体	オペレーター	オペレーター	オーナー	オーナー
ブランド・送客	オペレーター	オペレーター	フランチャイザー	オーナー

(注1) リース方式(賃貸借直営方式)

リース方式では、建物を所有するオーナーが建物をホテルマネジメント会社(以下「オペレーター」といいます。)に賃貸し、オペレーターはテナントとしてホテル経営を行います。

このリース方式の特徴として、オーナーに経営責任も運営責任もないことがあげられます。オーナーはリース契約上、建物を貸している家主であり、ホテルの経営に関しては全くの第三者です。

(注2) マネジメント・コントラクト方式(運営受託方式)

マネジメント・コントラクト方式では、ホテルのオーナーがオペレーターとの間で運営委託契約を締結し、オペレーターが、かかる契約に基づいてオーナーが所有するホテルを運営します。

マネジメント・コントラクト方式では、オペレーターは運営に対する責任を負いますが、財務責任等の最終的な経営責任は全てオーナーが負います。

(注3) フランチャイズ方式

フランチャイズ方式では、ホテル・チェーン(フランチャイザー)がオーナー(フランチャイジー)との間でフランチャイズ契約を締結し、かかる契約に基づき、ホテル・チェーンはオーナー(フランチャイジー)に確立されたセールスネットワークや認知度の高い商標(ブランド)を利用する権利を与え、その対価としてフランチャイズ料を徴収します。

(注4) 所有直営方式

所有直営方式とは、その名が示すように、ホテル会社がオーナーとしてホテルの所有と運営の両方を行う方式です。

所有直営方式ではオーナーがホテルを事業部や子会社の資産として直接支配し、そのホテルを自ら運営することでキャッシュフローを生み出します。

D. 住居等

賃貸用住居には、基本的に「住む」という実需を有する個人がテナントであり、景気動向等にテナント需要が左右されることは比較的少ないので、オフィスビルと比較して相対的に安定した収益性が期待できる、及び一般的に他の用途の物件に比べて収益性が相対的に低いという特性があります。

シングル向け賃貸用住居については、本来の需要層である若年者人口が減少の傾向にあることから需要が減退する可能性がある反面、都心部等において、晩婚化、単身赴任の増加、離婚の増加等のライフスタイルの変化を原因として需要が増大する可能性があります。また、賃貸することを前提にした投資向け分譲ワンルームマンションの供給が増大していることから、シングル向け賃貸用住居の供給が増大する可能性があります。

DINKS(注)向け賃貸用住居については、子供をもうけず共働きを続ける世帯が増えていることから、需要が増大する可能性があります。また、同テナントをターゲットとする分譲マンションの供給が増えていることから、DINKS向け賃貸用住居の供給が増大する可能性があります。

(注) DINKSとは、Double Income No Kidsの頭文字をとった略語で、一般的に、子供のいない共働き夫婦のことを意味します。

ファミリー向け賃貸用住居については、一般ファミリー層をターゲットとする分譲マンションの供給が増えていること、分譲価格の下落が著しいこと、企業のリストラにより従業員に対する家賃補助が減り、給与所得者の家賃負担能力が低くなっていることから、需要が減退する可能性がある反面、個人もバランスシートを気にする時代になっており、持家購入可能層があえて借家に住んでいる例が増える傾向にあること、企業のリストラにより社宅が減り、一般の賃貸マンションへの需要が相対的に高まる傾向にあることから、需要が増大する可能性があります。

ハイグレード賃貸用住居については、日本人の中でも富裕者層が増えており、需要が増大する傾向にあります。また、国際的な景気動向、日本の世界経済に占める位置等の変化により、ハイグレード賃貸用住居に対する大きな需要の変動がある可能性があります。また、他の住居クラスに比較して需要・供給共に市場が小規模なため、収益性の変動が大きい傾向が見られます。

(注) 本書の目的上、シングル向け賃貸用住居、DINKS 向け賃貸用住居、ファミリー向け賃貸用住居及びハイグレード賃貸用住居とは、それぞれ以下を意味します。

シングル向け賃貸用住居	単身者を主な入居者として想定した賃貸用住居。これには、専有面積 20 m ² ～30 m ² 程度の一般的なものと、専有面積 30 m ² ～50 m ² 程度のハイクラスなものと 2 種類あり、さらにそれぞれの専有面積で賃料が 2 割から 5 割程度付加された家具付サービスアパートメントの形態をとっているものがあります。
DINKS 向け賃貸用住居	子供のいない共働き若年夫婦を主な入居者として想定した賃貸用住居。これには、専有面積 30 m ² ～50 m ² 程度の一般的なものと、専有面積 40 m ² ～70 m ² 程度のハイクラスなものと 2 種類あります。
ファミリー向け賃貸用住居	子供を含めた家族数名を主な入居者として想定した賃貸用住居。これには、専有面積 50 m ² ～80 m ² 程度の一般的なものと、専有面積 70 m ² ～100 m ² 程度のハイクラスなものと 2 種類あります。
ハイグレード賃貸用住居	欧米系企業・多国籍企業において海外から派遣される赴任者及び国内富裕層を主な入居者として想定した賃貸用住居。これには、専有面積 80 m ² ～150 m ² 程度を中心とするシングル向けのものと、専有面積 150 m ² ～300 m ² 程度を中心とするファミリー向けのものと 2 種類あります。

(ii) 投資地域

資産運用ガイドラインにおいて、首都圏における投資は、首都圏に所在する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額(注1)に基づく投資割合が、本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額(注1)の合計額の 50%以上(注2)となることとします。

また、各地域の経済環境、市場動向等も考慮して、主要経済活動の中心である首都圏以外の各地域経済圏における投資は、それぞれの地域経済圏に所在する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額(注1)に基づく投資割合が本投資法人がその時点で保有する投資対象不動産に対する最新の不動産鑑定士による評価額(注1)の合計額の 1/3 を上回らないこととします。

(注1) 取得した投資対象不動産について決算期間の末日(毎年5月末日又は11日末日)を調査の時点として鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格及び期中に取得する投資対象不動産に係る鑑定評価額をいいます。

(注2) 首都圏への配分を50%以上とした理由は、首都圏では各用途共に市場規模が他の地域に比べて際立って大きいこと、市場流動性が高いこと等を考慮し、当該地域をポートフォリオのコア部分を構成すべき地域と認識したためです。

(D) 具体的投資基準

上記の各用途に関する現在の市場状況の理解に基づき、資産運用会社は、資産運用ガイドラインに従って本投資法人の投資基準を以下のとおりとします。

a. 投資対象不動産の属性

(i) 商業施設

A. 立地

首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部を投資対象エリアとします。

B. テナントとの賃貸借契約

原則として、単一のテナントの場合には当該テナントとの残存契約期間が5年以上、複数のテナントの場合には核テナント及び準核テナントとの残存契約期間が5年以上のものに対して投資を行います。

C. 規模

投資対象不動産毎に個別の立地特性による地域性や商圈の規模又は業態毎の標準的な規模をベースとし、地域の将来性を考慮の上で、適正規模を判断します。原則として、単一のテナントの場合には延賃貸面積500坪(約1,650㎡)以上、複数のテナントの場合には延賃貸面積1,000坪(約3,300㎡)以上のものを投資対象とします。

D. その他

立地特性(交通の便・道路付け等)及び当該商圈の範囲を適正に認識・設定した上で、商圈人口、人口動態、年齢構成、世帯数、平均所得、持ち家比率等多岐にわたる商圈分析の上、当該商圈が有する潜在性、成長性等を的確に把握すると共に、テナントの業態と商圈の適合性についての十分な分析を行います。また、競争力の観点からは、商圈内での競合状況、潜在的な新規競合発生の余地等を含めて、慎重に分析を行います。

(ii) オフィスビル

A. 立地

首都圏及び政令指定都市をはじめとする全国の主要都市を投資対象エリアとします。

特に、東京都心6区(千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区)に所在するものに重点投資を行います。

首都圏及び政令指定都市以外の全国の主要都市に所在するものに関しては、その都市で十分な競争力のあるものに限定して投資を行います。

B. 規模

原則として、延賃貸面積1,000坪(約3,300㎡)以上のものを投資対象とします。

C. その他

内外装のグレード感、天井高、設備仕様（電気容量、空調方式、通信回線数、セキュリティー等）等のビルの仕様が、当該ビジネスエリアの中で十分な競争力を持っているものを投資対象とします。

(iii) ホテル

A. 立地

首都圏及び政令指定都市をはじめとする全国の主要都市を投資対象エリアとします。

B. テナントとの賃貸借契約

原則として、リース方式（賃貸借直営方式）により運用する形態のものを投資対象とします。

特に、オペレーター（ホテルの経営責任者及び運営責任者）との賃貸借契約の残存契約期間が5年以上で、かつ、賃料の固定部分の収入がポートフォリオの収益に貢献できるものに対して投資を行います。

C. 規模

個別の立地特性による地域性や機能又は業態毎の標準的な規模をベースとし、地域の将来性を考慮の上で、適正規模を判断します。但し、原則として客室数100以上のものに対して投資を行います。

D. 種類

アップスケール/多機能型タイプ、ミッドスケール/複合型タイプ及びエコノミー/宿泊特化型タイプを対象とします。なお、リゾートホテルには投資いたしません。また、ホテルの分類については、前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 運用方針 (1) ポートフォリオ運用基準 b. 取得基準 (i) 用途 C. ホテル」をご参照下さい。

E. その他

立地特性及びマーケット動向（商圈・競合状況、宿泊目的・種別・人数・料金・稼働率等）、オペレーターの業績、決算内容等信用状況、賃料水準、賃貸借期間、敷金金額、中途解約条件内容、代替テナントの可能性等の検証を総合的に行った上で投資します。

(iv) 住居等

A. シングル向け賃貸用住居

立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら投資を行います。

投資対象エリアは原則として首都圏の都市部の他、政令指定都市をはじめとする全国主要都市の中心部とします。

原則として、1戸あたりの専有面積が20㎡以上で、かつ40戸以上の建物とします。

B. DINKS 向け賃貸用住居

立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら投資を行います。

投資対象エリアは、原則として首都圏の都市部の他、政令指定都市をはじめとする全国主要都市の中心部とします。

原則として、20戸以上の建物とします。

C. ファミリー向け賃貸用住居

立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら投資を行います。

投資対象エリアは、原則として首都圏の都市部の他、政令指定都市をはじめとする全国主要都市の中心部及びその周辺地域とします。

原則として、20戸以上の建物とします。

D. ハイグレード賃貸用住居

立地、建物グレード、賃料水準等に留意しながら、安定した収益を見込むことができるものに限定して慎重に投資を行います。

投資対象エリアは原則として東京都心6区(千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区)及びその周辺区部とします。

原則として、10戸以上の建物とします。

E. その他

住居等には倉庫等物流施設も含まれます。なお、物流施設については、規模の定めは行いませんが、地域性・代替テナント確保の容易性・設備の汎用性等を総合的に勘案の上、適正規模を判断します。

b. 投資額

投資額については、資産運用ガイドラインにおいて、以下のとおり定めています。なお、本項における投資額とは取得する運用資産の取得価格を意味します。

(i) 1 運用資産あたりの最低投資額

1 運用資産あたりの最低投資額は、不動産又は信託受益権を対象とする場合は原則として10億円以上としますが、不動産対応証券を対象とする場合は原則として1億円以上とします。但し、用途が住居等である不動産又は信託受益権の場合は、上記記載の戸数の基準を充たすものであれば取得価格にはこだわらないものとします。なお、本投資法人が本書の日付現在において取得を予定している大丸ピーコック芦屋川西店は本号の投資額の基準を満たしていませんが、その属性、収益性等に鑑みて投資対象としています。

(ii) 1 運用資産あたりの最高投資額

1 運用資産あたりの最高投資額は、原則として当該運用資産取得後の運用資産への投資額累計の40%以下とします。投資額累計とは、前期末における保有運用資産の最新の不動産鑑定士による評価額(価格調査による調査額)の総額に当期に取得した運用資産の取得時における鑑定評価額合計及び当該物件の取得時における鑑定評価額を加算して求められた額とします。

(iii) 取得価格の制限

不動産又は信託受益権に投資する場合の取得価格は、鑑定評価額を参考に判断しますが、ポートフォリオのパフォーマンスの向上につながるか否かにつき中長期的な観点から評価を行い、また投資利回りを重視し、総合的に投資判断を行います。

スポンサー関係者から取得する場合の取得価格は、鑑定評価額と同等か又はそれ未満の金額としますが、第三者から取得する場合は、鑑定評価額を上回って取得する場合があります。

c. 開発中の不動産

資産運用会社は、開発中の不動産への投資は原則として行わないものとします。

但し、建築中の不動産については、竣工後のテナントが確保されており、完工・引渡しに関するリスクが軽減又は最小化されると判断される場合、建物竣工後の取

得を条件に投資対象不動産の取得のための契約を締結できるものとします。

(ハ) デュー・デリジェンス

資産運用会社は、運用資産を取得するに際して、デュー・デリジェンスを行うことを予定しています。デュー・デリジェンスに際しては、本投資法人の費用負担において弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、エンジニア、マーケットリサーチャー等専門家に調査を依頼し、様々な視点から精緻な調査を行うものとします。

デュー・デリジェンスにおける調査項目は、原則として以下の表に記載する事項とします。但し、個々の記載事項は投資対象不動産の用途・個別特性によってその重要性が異なることがあり、以下の表に記載する全ての項目について調査を行うとは限りません。また、記載事項以外の調査を行うこともあります。

以下の表に記載する項目は、運用資産の取得の判断にあたっての調査項目であり、本投資法人が取得する運用資産が、その特性又は取得の状況等によって、結果的に以下の項目の一部について基準を満たさないこともあります。たとえば、耐震性については、原則として新耐震基準適合又は同水準以上の不動産を投資対象としますが、耐震補強工事实施済（取得後に工事实施が可能な場合を含みます。）の不動産についても投資対象不動産とします。

	評価項目	調査事項
経済的調査	テナント調査	テナントの信用情報 テナントの賃料支払状況等 テナントの業種、テナント数、賃借目的、契約内容等 過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し 各建物における各テナントの占有割合、分布割合等
	市場調査	市場賃料、稼働率 競合物件・テナント需要動向等 周辺の開発計画の動向 商圈分析：商圈人口、世帯数、商業指標等（商業施設特有）
	収益関係	テナント誘致・物件の処分性等の競争力調査 賃貸契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 適正賃料水準、適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 修繕計画との比較における修繕積立状況
物理的調査	立地要因	街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性 利便施設、経済施設、官公署、娯楽施設等の配置、近接性 周辺土地の利用状況並びに将来の動向 日照、眺望、景観、騒音等環境状況 地域の知名度、評判等の状況
	建築・設備・仕様概要	意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 内外装の部材の状況 貸室の状況、フリーアクセス床、分割対応、天井高等 電気設備、空調方式、防犯設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場等その他共用設備の状況等
	耐震性能診断	新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保 地震リスク分析を実施し、PMLが20%超の物件については詳細な耐震診断実施

	評価項目	調査事項
	建物・管理診断	関係法規（消防法、都市計画法その他建築法規）の遵守状況等 建物状況報告書における将来（10～15年程度）の修繕費見込み 建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社へのヒアリング
	環境・土壌等	アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 土地利用履歴、土壌等の環境調査
法的調査	権利関係への対応	前所有者等の権利の確実性を検討。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況 敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係 区分所有の区分性 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 信託受益権については信託契約の内容
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況

（注）資産運用会社は、東西アセット・マネジメント株式会社との間で平成15年7月28日付でデュー・デリジェンス業務委託契約を締結し、同社からデュー・デリジェンスに関する協力を受けることにしています。具体的には、同社から受けるデュー・デリジェンスに関する協力業務は、運用資産取得のためのスケジュール、キャッシュフロー収支計算書等の作成、売主に要求すべき運用資産に関する表明保証の内容案作成、売主に要求すべき運用資産に関する瑕疵担保責任の内容案作成、売主の財務状況の調査、売主の所有権の履歴の調査、投資対象不動産の権利関係の状況の調査、投資対象不動産の法令制限状況に関する調査、投資対象不動産の利用制限状況に関する調査、投資対象不動産の土地の敷地境界線、隣地建物又は構造物の不法侵害、その他の負担の調査、投資対象不動産の賃貸借契約の状況に関する調査、投資対象不動産の建物管理状況及び維持修繕状況の調査、投資対象不動産のマーケット・レポートについての評価、投資対象不動産に関する建物状況評価報告書に関する評価、並びに運用資産の移管に関する補助支援です。

（二）付保方針

付保方針については、資産運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

- a. 火災等の災害や事故により生じる建物の損害又は対人対物を保険事由とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、個別の物件の特性に応じて適切と判断される内容の火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。
- b. 地震保険の付保に関しては、ポートフォリオ PML を基準に、災害による影響と保険料とを比較考慮の上、付保の判断を行います。但し、1物件の PML が 20% を超える物件がある場合には、その物件について個別に地震保険の付保を行います。

(注) PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率をいいます。PML には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PML についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に、想定される最大規模の地震(再現期間475年の大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率(%)で示したものをいいます。

(ホ) 売却方針

売却方針については、資産運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

- a. 取得する運用資産は、中長期的な保有を基本方針とします。
- b. 個々の運用資産の売却は、中長期的な不動産市況、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に対する資本的支出額等の見込み並びにポートフォリオの構成を考慮の上総合的に判断します。

(ハ) 財務方針

以下のとおりの財務方針に基づき、財務戦略を立案、実行します。

- a. 借入れ及び投資法人債の発行
 - (i) 本投資法人は資産の効率的な運用及び運用の安定を図るため、運用資産の取得資金、賃貸を行う投資対象不動産に係る工事代金、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、借入金及び投資法人債の債務の履行を含む債務の返済及び運転資金を用途として、借入れを行い又は投資法人債を発行できます。但し、借入金と投資法人債の限度額はそれぞれ1兆円とし、かつ、その合計額は1兆円を超えないものとします(規約第33条第1項、第2項)。
 - (ii) 前記(i)に基づき借入れを行う場合、借入先は適格機関投資家に限るものとします(規約第33条第3項)。
 - (iii) 資産運用会社は、前記(i)に基づき借入れを行う場合、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成、又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。
 - (iv) 本投資法人は、運用資産の新規購入、テナント預り金の返還又は運転資金等への機動的な対応を目的として、特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の、事前の融資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。
 - (v) 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るものとします(規約第33条第4項)。
 - (vi) 本投資法人の資産総額(注)のうち、借入金及び投資法人債発行残高が占める割合(以下「LTV」といいます。)の上限については、60%を目途としますが、資産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。
- (注) 資産総額とは、LTV計算時における直近の決算期末貸借対照表における資産の部の金額をいい、有形固定資産について鑑定評価又は鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査に基づいて算定した価格と期末帳簿価格との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価格に加減して求めた金額とします。

b. 投資口の追加発行

投資口の希薄化(新規投資口の追加発行による投資口の割合持分の低下)に配慮した上で、投資口の追加発行を適時行うものとします。

(ト) 賃貸方針

資産運用会社は、資産運用ガイドラインに従い取得した投資対象不動産について賃貸を行う場合においては、下記の方針により、中長期的な収入の安定化を図ります。

- a. 優良テナントを選別すること。
新規テナントとして入居を希望する法人・個人の業種、業容、業績、財務状況等の信用情報について十分に精査を行った上で賃貸借契約を締結すること。
- b. 長期にわたる賃貸借契約（定期借家契約を含みます。）の締結又は更新を図ること。
新規テナントに対しては、可能な限り中長期にわたる賃貸借契約の締結に努めます。既存テナントに対しては、個々の投資対象不動産の良好な管理状態を保つことにより、満足度を向上させ、中長期にわたって賃貸借契約が更新できるように努めます。

(フ) 管理方針

管理方針については、資産運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

- a. 取得した投資対象不動産においては、中長期的視点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図り、かつ収入拡大（賃料等の増加、空室率の低減、契約期間の長期化及び固定化等）と費用（外注委託費、水道光熱費等）の適正化を図り運用収益の安定的な成長を目指します。
- b. 資産運用会社は、各投資対象不動産の特性に応じて、また、過去の関与度合い等を考慮に入れながら、投資対象不動産毎に可能な限り最適なプロパティ・マネジメント会社を選定し、委託するプロパティ・マネジメント業務の具体的な内容や報酬等について細部を交渉します。
取得予定資産（後記「(2) 投資対象 取得予定資産の概要」をご参照下さい。）に関しては、それぞれ以下のプロパティ・マネジメント会社に対してプロパティ・マネジメント業務を委託することを予定しています。

東西アセット・マネジメント株式会社	ダイエー碑文谷 ジョイパーク泉ヶ丘 新宿ワシントンホテル本館 福岡アーセオンビル
株式会社ザイマックス	SK 名古屋ビルディング
平成ビルディング株式会社	T&G 浜松町ビル
三井不動産住宅リース株式会社	T&G 東池袋マンション T&G 四谷マンション エクセリア馬込
丸紅不動産株式会社	大丸ピーコック芦屋川西店
ベニーエステートサービス株式会社	駒沢コート 六本松コート

- c. 本投資法人は、投資対象不動産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、配当準備金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。このうち、修理・修繕・貸付工事に対応する積立金は、投資対象不動産毎に定める工事計画に基づき決定します。
- d. 災害やテナントの退去等による収益の大幅な減少や変動を回避するため、地域分散をはじめとする適切な投資配分比率の維持や損害保険（火災保険、賠償責任保険

等)の付保等の諸手段を講じます。

(リ) 開示方針

- a. 本投資法人は、投信法、証券取引法、東京証券取引所、投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に沿って開示を行います。
- b. 投資家に対して正確で偏りのない情報をできる限り迅速に伝達できる環境を整えることに努めます。
- c. 投資家に対してできる限りの情報開示に努めると共に、投資家にわかりやすい情報の提供に努めます。

(2) 投資対象

投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券に投資します(規約第26条)。

(イ) 不動産等とは、以下に掲げるものをいいます(規約第28条第2項)。

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 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(不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みますが、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。)第3条第1号において定義される有価証券(以下「有価証券」といいます。)に該当するものを除きます。)
- e. 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)
- f. 当事者の一方が相手方の行う上記 a. から e. までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)

(ロ) 不動産対応証券とは、資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものをいいます(規約第28条第3項)。

- a. 資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。)第2条第9項に定める優先出資証券
- b. 投信法第2条第12項に定める受益証券
- c. 投信法第2条第22項に定める投資証券
- d. 資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券(上記(イ)d.又はe.に掲げる資産に投資するものを除きます。)

(ハ) 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用を図るため、以下に掲げる特定資産に投資することができます(規約第28条第4項)。

- a. 預金
- b. コールローン
- c. 国債証券
- d. 地方債証券
- e. 特別の法律により法人の発行する債券

- f. 社債券（転換社債、新株引受権付社債券及び新株予約権付社債券を除きます。）
- g. 特定目的会社に係る特定社債券（証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいいます。）
- h. コマーシャル・ペーパー（証券取引法第2条第1項第8号で定めるものをいいます。）
- i. 外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記c.からh.までの証券又は証書の性質を有するもの
- j. 受益証券（但し、(ロ) b.に定めるものを除きます。）
- k. 投資証券（但し、(ロ) c.に定めるものを除きます。）
- l. 投資法人債券（投信法第2条第25項に定めるものをいいます。）
- m. 外国投資証券（投信法第220条第1項に定めるものをいいます。）
- n. 外国貸付債権信託受益証券（証券取引法第2条第1項第10号で定めるものをいいます。）
- o. オプションを表示する証券又は証書（証券取引法第2条第1項第10号の2で定めるものをいいます。）
- p. 預託証書（証券取引法第2条第1項第10号の3で定めるもので、上記c.からf.までの証券の性質を有する本邦通貨建のものとし、ます。）
- q. 外国法人が発行する本邦通貨建の譲渡性預金証書
- r. 貸付債権信託受益証券（証券取引法第2条第2項第1号で定めるものをいいます。）
- s. 外国法人に対する権利で、上記r.の権利の性質を有するもの
- t. 金銭債権（投信法施行令第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除きます。）
- u. 金融デリバティブ取引（投信法施行令第3条第14号において定義される意味を有します。）に係る権利

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 運用方針」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 運用方針 (イ) ポートフォリオ運用基準」をご参照下さい。

取得予定資産の概要

本投資法人は、本投資証券の発行及び資金の借入れにより調達した資金によって、下表に掲げる信託受益権（本書の日付現在において信託設定がなされておらず、本投資法人による取得時までには信託設定がなされる予定の信託受益権を含みます。）（以下「取得予定資産」といいます。）を、本投資法人の発行する本投資証券が東京証券取引所へ上場された後遅滞なく取得する予定です。

本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、取得予定資産のそれぞれについて、信託受益権譲渡に関する基本協定書（以下「基本協定書」といいます。）により、売主との間で、各信託受益権に関する信託受益権売買契約の基本的事項について合意をしています。

これらの基本協定書においては、下記停止条件成就後、速やかに、信託受益権売買契約の締結が行われるものとされています。

(停止条件)

- (1) 本投資法人が負担すべき費用に係る資金調達（投資口の発行による資金調達を含むが、これに限られない。）が完了すること。
- (2) 取得予定資産について、賃借人の状況、賃貸借契約、修繕履歴、建物状況評価報告書、環境調査、不動産鑑定評価を含むデュー・デリジェンスが完了し、その結果、取得予定資産の評価額を低減させるような瑕疵又は問題点が取得予定資産及び関連契約について発見されていないこと。
- (3) 取得予定資産たる信託受益権につき質権、先取特権その他買主の権利行使を阻害する負担が存在する場合には、これらがすべて除去され、又はこれらを除去するために必要な解除証書の原本を本投資法人が確認し、その写しの交付を受けていること。

<取得予定資産の概要及び価格>

物件番号	用途	物件名 (注1)	投資地域 (注2)	受託者名 ()は予定	信託契約期間満了日 ()は予定	取得予定価格 (百万円) (注3)	比率 (%) (注4)	用途別比率 小計 (%) (注4)
A1	商業施設	ダイエー碑文谷	東京 23区	(みずほ信託銀行 株式会社)	(平成26年1月31日)	15,300	25.4%	37.9%
A2		ジョイパーク 泉ヶ丘	地方	みずほ信託銀行 株式会社	平成25年9月30日	6,770	11.2%	
A3		大丸ピーコック 芦屋川西店	地方	(みずほ信託銀行 株式会社)	(平成26年1月31日)	769	1.3%	
B1	オフィス ビル	T&G 浜松町ビル	東京 都心6区	みずほ信託銀行 株式会社	平成24年3月31日	2,257	3.8%	16.2%
B2		SK 名古屋 ビルディング	地方	住友信託銀行 株式会社	平成20年3月31日	5,400	9.0%	
B3		福岡アーセオン ビル	地方	みずほ信託銀行 株式会社	平成25年3月31日	2,080	3.5%	
C1	ホテル	新宿ワシントン ホテル本館	東京 都心6区	みずほ信託銀行 株式会社 (みずほ信託銀行 株式会社)	平成25年3月31日 (平成25年3月31日)	21,100	35.1%	35.1%
D1	住居	T&G 東池袋 マンション	東京 23区	みずほ信託銀行 株式会社	平成24年2月29日	2,021	3.4%	10.8%
D2		T&G 四谷 マンション	東京 都心6区	みずほ信託銀行 株式会社	平成24年8月31日	1,355	2.3%	
D3		エクセリア馬込	東京 23区	みずほ信託銀行 株式会社	平成24年5月31日	697	1.2%	
D4		駒沢コート	東京 23区	(みずほ信託銀行 株式会社)	(平成26年1月31日)	1,680	2.8%	
D5		六本松コート	地方	(みずほ信託銀行 株式会社)	(平成26年1月31日)	757	1.3%	
合計						60,186	100.0%	100.0%

(注1) 取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯は、大要以下のとおりです。

A1. ダイエー碑文谷

目黒インベストメント有限会社は、平成12年1月28日に売主横井産業株式会社及び日本産業株式会社よりダイエー碑文谷を取得しました。

目黒インベストメント有限会社は、トリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シーの意向を受けて設立された特別目的会社です。

本投資法人は、平成15年11月21日、目黒インベストメント有限会社との間で、当社がみずほ信託銀行株式会社に対してダイエー碑文谷を信託し、かかる信託に基づく信託受益権を譲り受けることを内容とする基本協定書を締結しています。

A2. ジョイパーク泉ヶ丘

原宿インベストメント有限会社は、平成12年11月15日に売主三井建設株式会社(現・三井住友建設株式会社)及び株式会社トーケンエステートよりジョイパーク泉ヶ丘を取得しました。原宿インベストメント有限会社は、平成15年9月18日にジョイパーク泉ヶ丘をみずほ信託銀行株式会社に対し信託し、同行を受託者とし、原宿インベストメント有限会社を委託者兼受益者とする信託設定が行われました。

原宿インベストメント有限会社は、トリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シーの意向を受けて設立された特別目的会社です。

本投資法人は、平成15年11月21日、原宿インベストメント有限会社との間で、上記の信託に基づく信託受益権を譲り受けることを内容とする基本協定書を締結しています。

A3. 大丸ピーコック芦屋川西店

丸紅株式会社は、所有していた土地に、平成9年現建物を新築し、所有していました。本投資法人は、平成15年11月21日、丸紅株式会社との間で、当社がみずほ信託銀行株式会社に対して大丸ピーコック芦屋川西店を信託し、かかる信託に基づく信託受益権を譲り受けることを内容とする基本協定書を締結しています。

B1. T&G 浜松町ビル

株式会社エーアンドエーマテリアルは、T&G 浜松町ビルを所有していましたが、平成14年3月29日に同物件を安田信託銀行株式会社(現・みずほ信託銀行株式会社)に信託しました。アンタレス・インベストメント有限会社は、かかる信託に基づく信託受益権を株式会社エーアンドエーマテリアルより同日付で取得しました。

アンタレス・インベストメント有限会社は、丸紅株式会社他の意向を受けて設立された特別目的会社です。

本投資法人は、平成15年11月21日、アンタレス・インベストメント有限会社との間で、上記の信託に基づく信託受益権を譲り受けることを内容とする基本協定書を締結しています。

B2. SK 名古屋ビルディング

セイコー株式会社は、SK 名古屋ビルディングを所有していましたが、平成13年3月23日に同物件を住友信託銀行株式会社に対し信託しました。有限会社名古屋インベストメントはかかる信託に基づく信託受益権をセイコー株式会社より同日付で取得しました。

有限会社名古屋インベストメントは、クレディ・スイス・ファースト・ボストンの意向を受け、セキュアード・キャピタル・ジャパン株式会社が100%出資し、設立された特別目的会社です。その後セキュアード・キャピタル・ジャパン株式会社は、クレディ・スイス・ファースト・ボストンの設立した特別目的会社に有限会社名古屋インベストメントの出資持分全てを譲渡しています。

本投資法人は、平成15年11月21日、有限会社名古屋インベストメントとの間で、上記の信託に基づく信託受益権を譲り受けることを内容とする基本協定書を締結しています。

B3. 福岡アーセオンビル

国際航業株式会社は、福岡アーセオンビルを所有していましたが、平成15年3月25日に同物件をみずほ信託銀行株式会社に対し信託しました。セントラル・インベストメント有限会社は、かかる信託に基づく信託受益権を国際航業株式会社より同日付で取得しました。

セントラル・インベストメント有限会社は、トリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シーの意向を受けて設立された特別目的会社です。

本投資法人は、平成15年11月21日、セントラル・インベストメント有限会社との間で、上記の信託に基づく信託受益権を譲り受けることを内容とする基本協定書を締結しています。

C1. 新宿ワシントンホテル本館

タウン開発株式会社は、平成 15 年 3 月 27 日付で同建物の区分所有権及び区分所有権の共有持分（全体の 16.307%）並びに土地 10 筆（全体の 15.572%）の所有権をみずほ信託銀行株式会社に対し信託しました。有限会社ケンプラスエイトは、かかる信託に基づく信託受益権をタウン開発株式会社より同日付で取得しました。

有限会社ケンプラスエイトは、トリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シーの意向を受けて設立された特別目的会社です。

また、本投資法人は、平成 15 年 11 月 21 日、有限会社ケンプラスエイトとの間で、上記の信託に基づく信託受益権を譲り受けることを内容とする基本協定書を締結しています。

有限会社ケンプラスツーは、平成 12 年 6 月 28 日に売主野村商事株式会社他個人 5 名から新宿ワシントンホテル本館の区分所有権の共有持分（全体の 57.627%）並びに上記売主が保有していた土地 13 筆の所有権及び所有権の共有持分（全体の 58.734%）を取得しました。

有限会社ケンプラスツーは、トリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シーの意向を受けて設立された特別目的会社です。

本投資法人は、平成 15 年 11 月 21 日、有限会社ケンプラスツーとの間で、同社がみずほ信託銀行株式会社に対して同社が保有する新宿ワシントンホテル本館の建物の区分所有権の共有持分並びに土地の所有権及び所有権の共有持分を信託し、かかる信託に基づく信託受益権を譲り受けることを内容とする基本協定書を締結しています。

D1. T&G 東池袋マンション

日本ハウズイング株式会社は T&G 東池袋マンションを所有していましたが、平成 14 年 3 月 6 日に同物件を安田信託銀行株式会社（現・みずほ信託銀行株式会社）に信託しました。アンタレス・インベストメント有限会社は、かかる信託に基づく信託受益権を日本ハウズイング株式会社より同日付で取得しました。

本投資法人は、平成 15 年 11 月 21 日、アンタレス・インベストメント有限会社との間で、上記の信託に基づく信託受益権を譲り受けることを内容とする基本協定書を締結しています。

D2. T&G 四谷マンション

日本ハウズイング株式会社は T&G 四谷マンションを所有していましたが、平成 14 年 8 月 15 日に同物件をみずほアセット信託銀行株式会社（現・みずほ信託銀行株式会社）に信託しました。アンタレス・インベストメント有限会社は、かかる信託に基づく信託受益権を日本ハウズイング株式会社より同日付で取得しました。

本投資法人は、平成 15 年 11 月 21 日、アンタレス・インベストメント有限会社との間で、上記の信託に基づく信託受益権を譲り受けることを内容とする基本協定書を締結しています。

D3. エクセリア馬込

塩田不動産株式会社は、エクセリア馬込を所有していましたが、平成 14 年 6 月 6 日に同物件をみずほアセット信託銀行株式会社（現・みずほ信託銀行株式会社）に信託しました。アンタレス・インベストメント有限会社は、かかる信託に基づく信託受益権を塩田不動産株式会社より同日付で取得しました。

本投資法人は、平成 15 年 11 月 21 日、アンタレス・インベストメント有限会社との間で、上記の信託に基づく信託受益権を譲り受けることを内容とする基本協定書を締結しています。

D4. 駒沢コート

丸紅株式会社は、所有していた土地に平成 10 年に現建物を新築し、所有していました。本投資法人は、平成 15 年 11 月 21 日、丸紅株式会社との間で、同社がみずほ信託銀行株式会社に対して駒沢コート信託し、かかる信託に基づく信託受益権を譲り受けることを内容とする基本協定書を締結しています。

D5. 六本松コート

丸紅株式会社は、所有していた土地に平成 6 年に現建物を新築し、所有していました。本投資法人は、平成 15 年 11 月 21 日、丸紅株式会社との間で、同社がみずほ信託銀行株式会社に対して六本松コート信託し、かかる信託に基づく信託受益権を譲り受けることを内容とする基本協定書を締結しています。

(注2) 「投資地域」については、以下のとおりです。

<投資地域>

首都圏(注)			地方
東京都心6区	東京23区	首都圏地域	政令指定都市(首都圏所在のものを除く)をはじめとする全国の主要都市
千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区	東京都内23区から東京都心6区を除いた地域	首都圏から東京都内23区を除いた地域	

(注)首都圏とは、一般に1都7県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県)を指します。

(注3) 「取得予定価格」は、基本協定書に記載された譲渡予定価格に基づき記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

(注4) 「比率」は、取得予定資産の取得予定価格の総額に対する当該信託受益権の取得予定価格の比率です。

信託不動産の概要

取得予定資産である信託受益権の信託財産である不動産(以下当該不動産の土地を「信託土地」、建物を「信託建物」、両者併せて「信託不動産」といいます。)は、以下のとおりです。

信託不動産の概要1

信託不動産の所在地、敷地面積、延床面積、構造・階数、建築年月及び所有形態は以下のとおりです。

物件番号	物件名	所在地 (地番) (注1)	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	構造・ 階数 (注1) (注4)	建築年月 (注1)	所有形態	
							土地	建物
A1	ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷 四丁目27番1他	5,249.86	27,032.50	SRC B1/7F	昭和50年3月 (注5)	所有権	所有権
A2	ジョイパーク 泉ヶ丘	大阪府堺市三原台 一丁目1番1	10,368.45	29,250.71	RC・S 5F	平成12年11月	所有権	所有権
A3	大丸ピーコック 芦屋川西店	兵庫県芦屋市川西町 17番1	3,455.30	1,488.28	S 1F	平成9年4月	所有権	所有権
B1	T&G 浜松町ビル	東京都港区芝大門 二丁目402番10	453.81	3,296.58	SRC B1/9F	昭和63年12月	所有権	所有権
B2	SK名古屋 ビルディング	愛知県名古屋市中区 錦一丁目305番他	1,361.96	11,795.38	SRC B1/9F	昭和61年2月	所有権	区分所有権 (注6)
B3	福岡アーセオン ビル	福岡県福岡市博多区 博多駅東三丁目58番 1他	1,358.91	6,079.35	SRC 7F	平成10年9月	所有権	所有権
C1	新宿ワシントン ホテル本館	東京都新宿区西新宿 三丁目143番2他	6,215.31 (注2)	59,985.37 (注3)	S・SRC B4/25F	昭和58年10月	所有権 (一部共有) (注7)	区分所有権 (一部共有) (注7)
D1	T&G 東池袋 マンション	東京都豊島区東池袋 三丁目63番1他	398.82	3,300.18	SRC B1/14F	平成13年12月	所有権	所有権
D2	T&G 四谷 マンション	東京都新宿区荒木町 10番7	777.40	2,081.19	RC B1/8F	平成14年5月	所有権	所有権
D3	エクセリア馬込	東京都大田区南馬込 五丁目38番3	371.29	1,110.97	RC 7F	平成14年2月	所有権 (敷地権)	区分所有権 (注6)
D4	駒沢コート	東京都世田谷区駒沢 二丁目74番1	2,943.33	3,580.44	RC 3F	平成10年10月	所有権	所有権
D5	六本松コート	福岡県福岡市中央区 六本松四丁目28番	1,738.67	3,294.36	RC 6F	平成6年3月	所有権	所有権
合計			34,693.11	152,295.31				

信託不動産の概要2

信託不動産の鑑定評価額、テナント数、賃貸可能面積、賃貸契約面積及び稼働率は、以下のとおりです。

(平成15年7月31日現在)

物件番号	物件名	鑑定評価額 (百万円)	テナント数 (注8) (注9)	賃貸可能面積(m ²) (注8)	賃貸契約面積 (m ²) (注8)	稼働率(%) (注8)
A1	ダイエー碑文谷	15,300	1	26,655.66	26,655.66	100.0%
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	6,770	17	13,662.00	13,662.00	100.0%
A3	大丸ピーコック芦屋川西店	769	1	1,558.80	1,558.80	100.0%
B1	T&G 浜松町ビル	2,257	1	2,422.93	2,422.93 (注10)	100.0%
B2	SK 名古屋ビルディング	5,754	7	8,708.57	7,716.10	88.6%
B3	福岡アーセオンビル	2,080	4	4,934.39	4,934.39	100.0%
C1	新宿ワシントンホテル本館	21,100	8	53,317.45	53,220.48	99.8%
D1	T&G 東池袋マンション	2,021	1	2,603.22	2,482.14 (注10)	95.3%
D2	T&G 四谷マンション	1,355	1	1,679.10	1,550.40 (注10)	92.3%
D3	エクセリア馬込	697	1	914.98	787.92 (注10)	86.1%
D4	駒沢コート	1,680	1	3,741.17	3,741.17	100.0%
D5	六本松コート	757	1	3,252.75	3,252.75	100.0%
合計		60,540	44	123,451.02	121,984.74	98.8%

信託不動産の概要3

信託不動産の年間賃料総額、預かり敷金・保証金、地震リスク分析における予想最大損失率及び地震保険付保の有無は、以下のとおりです。

(平成15年7月31日現在)

物件番号	物件名	年間賃料総額 (千円) (注11)	預かり敷金・保証金 (千円) (注12)	地震リスク分析における 予想最大損失率(PML) (注13)	地震保険付保の 有無
A1	ダイエー碑文谷	1,056,000	880,000	15%	無
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	677,376	721,489	10%	無
A3	大丸ピーコック芦屋川西店	60,000	60,000	6%	無
B1	T&G 浜松町ビル	202,415	251,655	12%	無
B2	SK 名古屋ビルディング	505,915	615,725	11%	無
B3	福岡アーセオンビル	265,899	121,775	1%	無
C1	新宿ワシントンホテル本館	1,661,334	2,009,422	9%	無
D1	T&G 東池袋マンション	134,168	21,731	12%	無
D2	T&G 四谷マンション	83,486	13,916	13%	無
D3	エクセリア馬込	41,083	6,900	18%	無
D4	駒沢コート	103,551	0	11%	無
D5	六本松コート	69,753	0	1%	無
合計		4,860,981	4,702,613	9.0%	

- (注1) 「所在地(地番)」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築年月」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該信託不動産の現況とは一致しない場合があります。
- (注2) 「敷地面積」は、信託建物の敷地全体の面積を記載していますが、新宿ワシントンホテル本館については、他の区分所有者の所有地及び他の共有者の持分を含みます。詳細は、後記「個別信託不動産概要」記載の注記部分をご参照下さい。
- (注3) 「延床面積」は、信託建物の一棟全体の面積を記載していますが、新宿ワシントンホテル本館については、他の区分所有者の所有に係る専有部分、共用部分及び他の共有者の持分を含みます。詳細は、後記「個別信託不動産概要」記載の注記部分をご参照下さい。
- (注4) 「構造・階数」の略称は、それぞれ次を表します。
S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造
- (注5) 建築時期の上記記載は、平成15年7月15日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書の記載に基づいています。
- (注6) SK名古屋ビルディング及びエクセリア馬込については、それぞれの建物に係る区分所有権の全てが取得予定資産に含まれます。
- (注7) 取得予定資産に含まれる土地の単独所有分及び共有持分の合計の敷地全体に対する割合は、74.3%です。また、取得予定資産に含まれる建物の区分所有権の単独所有分及び区分所有権の共有持分の建物全体に対する割合(以下「建物持分割合」といいます。)は、73.9%です。なお、上記の割合は、土地については、単独所有又は共有している土地の面積に対してそれぞれ共有持分割合(但し、単独所有の場合には1)を乗じて得られる数値の合計が敷地面積全体に占める割合であり、建物については、単独所有又は共有している区分所有建物の専有部分の床面積に対してそれぞれ共有持分割合(但し、単独所有の場合には1)を乗じて得られる数値の合計が区分所有建物全体の専有部分の延床面積に占める割合です。
- (注8) 「テナント数」、「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、売主から提供を受けた平成15年7月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は個々の取得予定資産の本投資法人の所有部分における賃貸可能な面積(原則として契約書に記載されている数値です。但し、T&G 浜松町ビル及びT&G 東池袋マンションについては、それぞれ平成15年7月度についての平成ビルディング株式会社作成の管理運営報告書及び三井不動産住宅リース株式会社作成の月次報告書に記載されている数値です。また、ダイエー碑文谷、大丸ピーコック芦屋川西店、駒沢コート及び六本松コートについては、建物の延床面積相当の数値ですが、他の取得予定資産につきましては、専有面積相当の数値となっています。)の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積(契約書に記載されている数値です。その内容については、賃貸可能面積と同じです。)の合計を意味します。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、新宿ワシントンホテル本館については、他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。
- (注9) 「テナント数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとする方法で延テナント数を記載しています。また、賃借人が転貸しているサブリース物件についてはテナント数を1テナント扱いにしていますが、賃借人が転貸しているサブリーステナント数又は賃貸戸数は次のとおりです。
「ジョイパーク泉ヶ丘」1テナント、「T&G 浜松町ビル」7テナント、「T&G 東池袋マンション」129戸、「T&G 四谷マンション」78戸、「エクセリア馬込」44戸、「駒沢コート」95戸、「六本松コート」100戸
- (注10) T&G 浜松町ビル、T&G 東池袋マンション、T&G 四谷マンション及びエクセリア馬込については、賃料保証がないマスター・リース契約が締結されています。したがって、これらの取得予定資産については、現実に転賃借がなされた場合のみ、賃料を収受することができます。
かかる観点から、これらの取得予定資産に係る「賃貸契約面積」については、賃借人に対して賃借している面積ではなく、平成15年7月31日時点において、賃借人が転賃借していた面積を記載しています。
- (注11) 「年間賃料総額」は、売主から提供を受けた平成15年7月31日時点の円単位のデータに基づく年間賃料総額(貸室賃料、共益費、駐車料、倉庫料、看板使用料、附加使用料等を含みます。)を12倍して千円未満を四捨五入して記載しています。

(注12)「預かり敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を四捨五入して記載しています。「預かり敷金・保証金」は、売主から提供を受けた平成15年7月31日時点のデータに基づき記載しています。

(注13)「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」は、清水建設株式会社作成の平成15年9月30日付地震リスク評価報告書に基づいています。また、「地震リスク分析における予想最大損失率(PML)」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。PMLについては、後記の用語の説明に記載の「PML」をご参照下さい。

個別信託不動産概要

取得予定資産である信託受益権に係る信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。

(イ) 「不動産の概要」に関する説明

- a. 「運用資産の種類」とは、本投資法人が保有する運用資産の状態をいいます。
- b. 「地番」、「面積」、「構造・規模」及び「建築時期」の各欄は、登記簿に記載されているものを記載しています。なお、坪数は1㎡を0.3025坪として計算し、小数第3位以下を四捨五入しています。
- c. 「用途」は、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- d. 「用途地域」は、都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。)第8条第1項第1号に掲げる建物の用途及び用途地域の種類を記載しています。
- e. 「信託受託者」については、本書の日付現在において各取得予定資産を信託している信託受託者又は今後信託することを予定している信託受託者を記載しています。
- f. 「信託受益者」については、本書の日付現在における各取得予定資産の信託受益者又は今後取得予定資産が信託され信託受益者となることを予定している者を記載しています。
- g. 「所有形態」とは、投資対象不動産に関して本投資法人又は不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- h. 本投資法人が取得予定資産を取得する際には、当該取得予定資産に設定された担保権は解除されます。もっとも、本投資法人は、取得予定資産の取得に際し適格機関投資家から借入れを行うことを予定しており、かかる借入れに伴い、本投資法人が取得した取得予定資産の一部又は全部に担保権を設定する可能性があります。

(ロ) 「特記事項」に関する説明

- a. 「特記事項」の記載については、取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して、「行政法規」、「権利関係等」、「共有者等との取り決め」、「境界等」及び「その他」等の分類により記載しています。
 - (i) 「行政法規」として、法令諸規則上の制限又は規制の主なものを記載しています。
 - (ii) 「権利関係等」として、権利関係等に係る負担又は制限の主なものを記載します。
 - (iii) 「境界等」として、本物件の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等を記載しています。
 - (iv) 「共有者等との取り決め」として、共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なものを記載しています。
- b. 既存不適格建築物とは、建築当時において建築基準法(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。)又はこれに基づく命令若しくは条例(以下「建築関係法令」といいます。)の規定に適合していたものの、その後の建築関係法令の制定、改正又は廃止により、新たな建築関係法令の規定に適合しなくなった建築物をいいます。既存不適格建築物については、現況のまま使用する限り、建築関係法令上問題はありせん(建築基準法第3条)。但し、一定の範囲を超える増改築を行う場合には、適用を除外されていた建築関係法令の規定の適用がなされることとなりますので(建築基準法第3条第3項第3号。但し、その要件は緩和されています(建築基準法第86条の7))、以後は新たな建築関係法令の規定に適合することが要求されます。取得予定資産のうち、建築基準法上の集団規定に関して既存不適格となっている建築物については、「不動産の概要」にその旨記載しています。

(ハ) 「過年度の収支状況」に関する説明

- a. 「過年度の収支状況」における金額は、本投資法人が取得予定資産の現所有者等から提供を受けた金額に基づいて記載をしています。そのため、金額の算出方法又は採用する会計方針が本投資法人と異なる可能性があります。また、これらは将来における各金額を表示又は保証するものではありません。
- b. 平成15年7月期は現所有者等の決算期でないため、数値は決算の経手したものでなく、現所有者等毎に収入及び費用の認識方法が異なることがあります。
- c. 収支金額は、原則として発生主義にて計上しています。但し、SK名古屋ビルディングを除く全ての物件の水道光熱費及びT&G浜松町ビル、T&G東池袋マンション、T&G四谷マンション、エクセリア馬込の外注管理費、修繕費は現金主義により計上しています。
- d. 「貸室賃料・共益費」には、賃料、共益費、礼金、月極駐車場使用料等が含まれています。
- e. 「その他収入」には、附加使用料等が含まれています。
- f. 「公租公課」に含まれる、固定資産税及び都市計画税の納付義務は、原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。T&G浜松町ビル、T&G東池袋マンション、T&G四谷マンション、エクセリア馬込、福岡アーセオンビル、SK名古屋ビルディングについては、現所有者等が取得した際に負担した固定資産税及び都市計画税相当額の精算金は、その精算額を取得原価に算入しており、「公租公課」には含まれていません。
- g. 「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- h. 「修繕費」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費が、本投資法人が投資対象不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。
- i. 「その他支出」には、信託報酬、消耗品費等が含まれています。
- j. 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている金額を足し合わせても合計値とは必ずしも一致していません。

(ニ) 「賃貸借の全体概要」に関する説明

- a. 「テナントの総数」、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」は、平成15年7月31日現在におけるデータに基づき記載しています。「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の意味については、前記「信託不動産の概要(注8)」をご参照下さい。
- b. 「テナントの総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には1テナン

トとして記載しています。また、賃借人が転貸しているサブリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしていますが、賃借人が転貸しているサブリーステナント数又は賃貸戸数は次のとおりです。

「ジョイパーク泉ヶ丘」1テナント、「T&G 浜松町ビル」7テナント、
「T&G 東池袋マンション」129戸、「T&G 四谷マンション」78戸、
「エクセリア馬込」44戸、「駒沢コート」95戸、「六本松コート」100戸

(ホ) 「主なテナントとの賃貸借契約概要」に関する説明

「年間賃料」は、平成15年7月31日現在における円単位の月間賃料を12倍して百万円未満を四捨五入して記載しています。

(ハ) 「商圏人口・商業指標等」又は「地域特性」に関する説明

- a. 「立地」で記載する鉄道の駅からの徒歩での時間は、「不動産の表示に関する公正競争規約（首都圏）」（公正取引委員会告示第14号）に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。なお、端数が生ずる場合は切り上げています。
- b. 「周辺地域の特性」は、〔不動産鑑定評価書の概要〕において概要を説明する財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所作成の各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書中の記載に基づき作成したものです。

(ト) 「不動産鑑定評価書の概要」に関する説明

- a. 不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。
- b. 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によつて鑑定評価額が異なる可能性があります。
- c. 不動産の鑑定評価は、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。
- d. 取得予定資産に関する鑑定評価については、財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所にて行われていますが、本投資法人与当該鑑定機関との間に、利害関係はありません。
- e. 不動産鑑定評価書の概要中に記載されている「PMフィー」とは、プロパティ・マネジメント会社に対する報酬を意味します。
- f. 「駒沢コート」における一時金の運用益の算定に際しては、平成15年11月10日付けでなされた丸紅サービス株式会社との間の賃貸借契約の解除後に、同日付でベニーエステートサービス株式会社との間で締結された建物賃貸借契約書に基づき平成15年12月24日に一時金16,932,320円が預け入れられることを前提としています。
- g. 「六本松コート」における一時金の運用益の算定に際しては、平成15年11月10日付でベニーエステートサービス株式会社との間で締結された変更覚書に基づき平成15年12月4日に一時金11,625,500円が預け入れられることを前提としています。

物件番号 A1： ダイエー碑文谷

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付7階建
所在	地番	東京都目黒区碑文谷四丁目27番1、 27番6、27番7、27番8	建築時期	昭和50年3月(注2)
	住居表示	東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号	取得予定価格	15,300,000千円
用途	店舗		鑑定評価額	15,300,000千円
用途地域	第一種住居地域		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
容積率	300%/200%(注1)		信託受益者	目黒インベストメント有限会社
建ぺい率	60%		地震PML	15%
面積	土地	5,249.86㎡ (1,588.08坪)	所有形態	土地：所有権
	建物	27,032.50㎡ (8,177.33坪)		建物：所有権
特記事項	<p>(注1) 本物件の建物建築当時の容積率は500%であり、本物件の建物は建築当時において当時の容積率を満たしていましたが、本書の日付現在では既存不適格の建築物となります。</p> <p>(注2) 建築時期の上記記載は、平成15年7月15日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書の記載に基づいています。</p> <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件内に設置された約30台の地下駐車場の他に、敷地外に一定規模の店舗利用者専用駐車場が複数確保されているところ、これらの敷地外駐車場の賃借人は株式会社ダイエーであり、本投資法人は同契約の当事者となっていません。 ・本物件の建物部分は、昭和56年改正前の建築基準法に基づく耐震基準(いわゆる旧耐震基準)を基本とするものですが、平成12年に耐震工事が施工されており、平成15年10月20日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した確認書において、現行の建築基準法に基づく耐震基準(いわゆる新耐震基準)と同等水準を確保している旨、記載されています。 ・本物件に関する検査済証は存在していません。これは、本物件竣工の際、本物件の建築主が建築基準法第7条第1項に基づく建築主事の検査の申請を行わなかったことを理由とするものと思われます。このような場合、検査の申請を行わなかったことに対する罰金等の制裁は当時の建築主に対して科されることはありますが、本投資法人のような本物件の譲受人には承継されません。 			

[過年度の収支状況]

運用期間	平成13年1月1日 ～平成13年12月31日	平成14年1月1日 ～平成14年12月31日	平成15年1月1日 ～平成15年7月31日
(A)貸貸事業収入 小計	1,056百万円	1,056百万円	616百万円
貸貸賃料・共益費	1,056百万円	1,056百万円	616百万円
その他収入	0百万円	0百万円	0百万円
(B)貸貸事業費用 小計	148百万円	128百万円	63百万円
公租公課	103百万円	101百万円	55百万円
外注管理費	13百万円	3百万円	2百万円
水道光熱費	0百万円	0百万円	0百万円
損害保険料	5百万円	5百万円	2百万円
修繕費	27百万円	19百万円	0百万円
その他支出	0百万円	0百万円	4百万円
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)	908百万円	928百万円	553百万円

[賃貸借の全体概要]

(平成15年7月31日現在)

テナントの総数	1
賃貸可能面積	26,655.66㎡
賃貸契約面積	26,655.66㎡

[主なテナントとの賃貸借契約概要]

(平成 15 年 7 月 31 日現在)

店舗名	ダイエー碑文谷店
業種	総合スーパー
賃貸契約面積	26,655.66 m ²
年間賃料	1,056 百万円
敷金・保証金	880 百万円
契約期間	平成 12 年 1 月 28 日から 11 年間
賃料改定等の特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料は当初 3 年間は上記額とし、以降 2 年毎に協議の上、定めることができます。 ・電灯取替費用・使用電力料・ガス料及び水道料・冷暖房空調用重油等その他本建物の使用に生ずる費用はテナントの負担とします。 ・修理・取替費用のうち 10 万円以上のものは賃貸人側の負担とし、10 万円未満のものはテナント側の負担とします。

[商圈人口・商業指標等]

商圈人口	本物件からの距離					1km	2km	3km	5km
	平成 12 年	人口 (人)	53,986	220,143	494,913	1,225,700			
		世帯数 (世帯)	26,948	110,374	250,344	610,813			
	平成 15 年	人口 (人)	60,955	232,001	533,248	1,334,810			
		世帯数 (世帯)	30,955	117,955	271,055	651,008			
	増加率	人口 (%)	12.91	5.39	7.75	8.90			
世帯数 (%)		14.87	6.87	8.27	6.58				
<p>上記は、以下に掲げる出典記載の数値を、三井不動産株式会社 (S&E 総合研究所) が、本物件からの距離別に集計した累計数値です。</p> <p>出典： 「国勢調査報告」総務省統計局 (平成 12 年) 「住民基本台帳人口・世帯数」東京都 (平成 15 年 4 月)</p>									
商業指標	本物件からの距離		1km	2km	3km	5km	東京都	全国	
	小売業商店数	(店)	537	2,391	5,693	14,856	128,510	1,406,884	
	小売業売場面積	(m ²)	38,706	133,997	336,014	1,043,070	10,385,209	133,869,296	
	小売業年間販売額	(百万円)	79,106	220,768	538,944	1,845,514	17,410,377	143,832,551	
	1 店舗あたり売場面積	(m ² /店)	72	56	59	70	81	95	
	売場面積あたり年間販売額	(千円/m ²)	2,044	1,648	1,604	1,769	1,676	1,047	
<p>上記は、以下に掲げる出典記載の数値を、三井不動産株式会社 (S&E 総合研究所) が、本物件からの距離別に集計した累計数値です。</p> <p>出典： 「商業統計表」経済産業大臣官房調査調査統計部 (平成 11 年)</p>									
立地	本物件は東急東横線「学芸大学」駅より南方向に約 680m、徒歩 9 分に位置し、目黒通りに接しています。								
周辺地域の特性	本物件の所在する目黒区は比較的所得水準の高い居住者が多く、一方同区内には競合する同規模の総合スーパーがありません。								

[その他]

株式会社ダイエーの第49期有価証券報告書（自平成11年3月1日至平成12年2月29日）によると、同社の売上高は、連結で2,622,647百万円、単体で2,141,034百万円となっています。また、同有価証券報告書によると、本書に記載のダイエー碑文谷店の同期の売上高は、21,556百万円であり、同社が同期末時点で有する直営店308店中第2位の規模となっています。なお、同社は第50期以降の有価証券報告書においては、個別店舗の売上高の開示を行っていません。

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名	ダイエー碑文谷	内容	根拠等
鑑定機関		財団法人 日本不動産研究所	
鑑定評価額		15,300,000	
価格時点		平成15年6月30日	
収益価格		15,300,000	
直接還元法による収益価格		15,400,000	
(1)総収益(有効総収益 - -)		1,056,000	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)		1,056,000	現行契約条件をもとに収入額を査定
空室損失相当額		0	一棟貸しであることを勘案して計上しない
貸倒損失相当額		0	一時金で担保されているので計上しない
(2)総費用(+ + +)		110,522	
維持・管理費 (維持費、管理費、水道光熱費等)		10,560	維持・管理費はテナントが負担するため、PM フィーのみ計上
公租公課		95,018	平成14年度実績、再調達原価をもとに査定
損害保険料		4,944	過年度の実績額等をもとに査定
その他費用		0	
(3)賃貸純収益(NOI(1)-(2))		945,478	
(4)一時金の運用益		17,600	一時金の運用利回りを2%として査定
(5)資本的支出(経常的な修繕費を含む)		41,667	建物状況評価報告書による修繕更新費用の年平均 額を妥当と認め採用
(6)正味純収益(NCF(3)+(4)-(5))		921,411	
(7)還元利回り		6.00%	類似物件の取引事例による利回りを参考に、立地 条件、建物の状況及び権利関係等を勘案して査定
DCF法による収益価格		15,100,000	
割引率		5.50%	
最終還元利回り		6.50%	
積算価格		12,600,000	

物件番号 A2： ジョイパーク泉ヶ丘

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根5階建
所在	地番	大阪府堺市三原台一丁目1番1	建築時期	平成12年11月
	住居表示	大阪府堺市三原台一丁目1番3号	取得予定価格	6,770,000千円
用途	店舗・駐車場・駐輪場		鑑定評価額	6,770,000千円
用途地域	商業地域		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
容積率	600%		信託受益者	原宿インベストメント有限会社
建ぺい率	100%		地震PM	10%
面積	土地： 10,368.45 m ² (3,136.46坪)		所有形態	土地：所有権
	建物： 29,250.71 m ² (8,848.34坪)			建物：所有権
特記事項	【権利関係等】 ・本物件の土地の一部には、地域冷暖房用の熱供給管に関する地役権が設定されており、本物件を第三者に譲渡する場合でも、かかる地役権は当該第三者に承継されます。			

[過年度の収支状況]

運用期間	平成13年1月1日 ～平成13年12月31日	平成14年1月1日 ～平成14年12月31日	平成15年1月1日 ～平成15年7月31日
(A)貸貸事業収入 小計	776百万円	554百万円	396百万円
貸室賃料・共益費	689百万円	503百万円	353百万円
その他収入	87百万円	51百万円	43百万円
(B)貸貸事業費用 小計	220百万円	241百万円	173百万円
公租公課	39百万円	39百万円	21百万円
外注管理費	97百万円	112百万円	99百万円
水道光熱費	78百万円	66百万円	45百万円
損害保険料	3百万円	3百万円	1百万円
修繕費	3百万円	13百万円	7百万円
その他支出	0百万円	8百万円	0百万円
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)	556百万円	313百万円	223百万円

[賃貸借の全体概要]

(平成15年7月31日現在)

テナントの総数	17
賃貸可能面積	13,662.00 m ²
賃貸契約面積	13,662.00 m ²

[商圏人口・商業指標等]

商圏人口	本物件からの距離		1km	2km	3km	5km		
	平成 12 年	人口 (人)	29,287	84,317	154,840	429,816		
		世帯数 (世帯)	11,947	31,184	55,150	150,617		
	平成 15 年	人口 (人)	31,057	86,501	155,394	440,537		
		世帯数 (世帯)	13,321	32,977	57,194	159,365		
	増加率	人口 (%)	6.04	2.59	0.36	2.49		
世帯数 (%)		11.5	5.75	3.71	5.81			
<p>上記は、以下に掲げる出典記載の数値を、三井不動産株式会社 (S&E 総合研究所) が、本物件からの距離別に集計した累計数値です。</p> <p>出典： 「国勢調査報告」総務省統計局 (平成 12 年) 「住民基本台帳人口・世帯数」大阪府 (平成 15 年 4 月)</p>								
商業指標	本物件からの距離		1km	2km	3km	5km	大阪府	全国
	小売業商店数 (店)		209	441	876	2,888	96,946	1,406,884
	小売業売場面積 (㎡)		42,795	62,248	98,947	281,837	7,492,457	133,869,296
	小売業年間販売額 (百万円)		53,226	81,083	132,700	340,163	10,418,589	143,832,551
	1 店舗あたり売場面積 (㎡/店)		205	141	113	98	77	95
	売場面積あたり年間販売額 (千円/㎡)		1,244	1,303	1,341	1,207	1,391	1,047
<p>上記は、以下に掲げる出典記載の数値を、三井不動産株式会社 (S&E 総合研究所) が、本物件からの距離別に集計した累計数値です。</p> <p>出典： 「商業統計表」経済産業大臣官房調査調査統計部 (平成 11 年)</p>								
立地	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は泉北高速鉄道「泉ヶ丘」駅より北東方向に約 300m、徒歩 4 分に位置します。「泉ヶ丘」駅からペDESTリアンデッキを用いて本物件にアクセスすることができます。 ・「泉ヶ丘」駅周辺には多くの団地が立地しています。 							
周辺地域の特性	「泉ヶ丘」駅周辺には、百貨店をはじめ複数の商業施設があり、大型店の集積が見られます。							

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名	ジョイパーク泉ヶ丘	内容	根拠等
鑑定機関		財団法人 日本不動産研究所	
鑑定評価額		6,770,000	
価格時点		平成 15 年 6 月 30 日	
収益価格		6,770,000	
直接還元法による収益価格		6,780,000	
(1)総収益(有効総収益 - -)		692,824	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)		705,052	現行契約条件をもとに収入額を査定
空室損失相当額		12,228	現状の稼働率状況をもとに査定
貸倒損失相当額		0	一時金で担保されているので計上しない
(2)総費用(+ + +)		234,810	
維持・管理費 (維持費、管理費、水道光熱費等)		195,350	過年度の実績額等をもとに査定
公租公課		36,237	土地及び建物は平成 15 年度の実額を計上
損害保険料		3,223	過年度の実績額等をもとに査定
その他費用		0	
(3)賃貸純収益 (NOI(1)-(2))		458,014	
(4)一時金の運用益		14,141	一時金の運用利回りを 2%として査定
(5)資本金支出(経常的な修繕費を含む)		11,236	建物状況評価報告書による修繕更新費用の年平均額を妥当と認め採用
(6)正味純収益(NCF(3)+(4)-(5))		460,919	
(7)還元利回り		6.80%	類似物件の取引事例による利回りを参考に、立地条件、建物の状況及び権利関係等を勘案して査定
DCF 法による収益価格		6,750,000	
割引率		6.50%	
最終還元利回り		7.00%	
積算価格		5,050,000	

物件番号 A3： 大丸ピーコック芦屋川西店

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨造RCコンクリート板葺平屋建
所在	地番	兵庫県芦屋市川西町17番1	建築時期	平成9年4月
	住居表示	兵庫県芦屋市川西町三丁目28番地	取得予定価格	769,000千円
用途	店舗		鑑定評価額	769,000千円
用途地域	第一種住居地域/第一種中高層住居専用地域		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
容積率	200%		信託受益者	丸紅株式会社
建ぺい率	60%		地震PML	6%
面積	土地	3,455.30㎡ (1,045.23坪)	所有形態	土地：所有権
	建物	1,488.28㎡ (450.20坪)		建物：所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

[過年度の収支状況]

運用期間	平成13年9月1日 ～平成14年3月31日	平成14年4月1日 ～平成15年3月31日	平成15年4月1日 ～平成15年7月31日
(A) 賃貸事業収入 小計	25 百万円	63 百万円	21 百万円
貸室賃料・共益費	25 百万円	63 百万円	21 百万円
その他収入	0 百万円	0 百万円	0 百万円
(B) 賃貸事業費用 小計	1 百万円	9 百万円	3 百万円
公租公課	1 百万円	9 百万円	3 百万円
外注管理費	0 百万円	0 百万円	0 百万円
水道光熱費	0 百万円	0 百万円	0 百万円
損害保険料	0 百万円	0 百万円	0 百万円
修繕費	0 百万円	0 百万円	0 百万円
その他支出	0 百万円	0 百万円	0 百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	24 百万円	54 百万円	18 百万円

[賃貸借の全体概要]

(平成15年7月31日現在)

テナントの総数	1
賃貸可能面積	1,558.80㎡
賃貸契約面積	1,558.80㎡

[主なテナントとの賃貸借契約概要]

(平成15年7月31日現在)

店舗名	大丸ピーコック芦屋川西店	
業種	スーパーマーケット	
賃貸契約面積	1,558.80㎡	
年間賃料	60 百万円	
敷金・保証金	60 百万円	
契約期間	平成13年11月28日より20年間	
賃料改定等の特記事項	賃貸借開始日より15年間は解約できません。但し、テナントの責任と費用で代替テナントを紹介し、賃貸人が満足する条件で賃貸借契約が成立したときを除きます。	

[地域特性]

立地	阪神電鉄本線「芦屋」駅より北西方向に約560m、徒歩7分に位置します。
周辺地域の特性	幹線道路である国道2号沿いの路線商業地域であり、商圏は芦屋市の他神戸市東灘区に及びます。

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名	大丸ピーコック芦屋川西店		内容	根拠等
鑑定機関			財団法人 日本不動産研究所	
鑑定評価額			769,000	
価格時点			平成 15 年 9 月 1 日	
収益価格			769,000	
直接還元法による収益価格			772,000	
(1)総収益(有効総収益 - -)			60,000	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)			60,000	現行契約条件をもとに収入額を査定
空室損失相当額			0	一棟貸しであることを勘案して計上しない
貸倒損失相当額			0	一時金で担保されているので計上しない
(2)総費用(+ + +)			7,831	
維持・管理費 (維持費、管理費、水道光熱費等)			600	維持・管理費はテナントが負担するため、PM フィーのみ計上
公租公課			7,231	土地及び建物は平成 15 年度の実額を計上
損害保険料			0	テナント負担
その他費用			0	
(3)賃貸純収益 (NOI(1)-(2))			52,169	
(4)一時金の運用益			1,200	一時金の運用利回りを 2%として査定
(5)資本的支出(経常的な修繕費を含む)			900	建物状況評価報告書による修繕更新費用の年平均額を妥当と認め採用
(6)正味純収益(NCF(3)+(4)-(5))			52,469	
(7)還元利回り			6.80%	類似物件の取引事例による利回りを参考に、立地 条件、建物の状況及び権利関係等を勘案して査定
DCF 法による収益価格			766,000	
割引率			6.50%	
最終還元利回り			7.00%	
積算価格			885,000	

物件番号 B1 : T&G 浜松町ビル

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建
所在	地番	東京都港区芝大門二丁目402番10	建築時期	昭和63年12月
	住居表示	東京都港区芝大門二丁目12番10号	取得予定価格	2,257,000千円
用途	店舗・事務所・駐車場		鑑定評価額	2,257,000千円
用途地域	商業地域		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
容積率	700%		信託受益者	アンタレス・インベストメント有限会社
建ぺい率	80%		地震PML	12%
面積	土地: 453.81 m ² (137.28坪)		所有形態	建物: 所有権
	建物: 3,296.58 m ² (997.22坪)			土地: 所有権
特記事項	特記すべき事項はありません。			

[過年度の収支状況]

運用期間	平成14年3月29日 ~平成14年12月31日	平成15年1月1日 ~平成15年7月31日
(A) 賃貸事業収入 小計	132百万円	105百万円
貸室賃料・共益費	130百万円	99百万円
その他収入	2百万円	6百万円
(B) 賃貸事業費用 小計	18百万円	24百万円
公租公課	0百万円	10百万円
外注管理費	11百万円	7百万円
水道光熱費	2百万円	4百万円
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	0百万円	0百万円
その他支出	5百万円	3百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	114百万円	81百万円

[賃貸借の全体概要]

(平成15年7月31日現在)

テナントの総数	1
賃貸可能面積	2,422.93 m ²
賃貸契約面積	2,422.93 m ²

[地域特性]

立地	都営三田線「大門」駅より南方向に約320m、徒歩4分に位置します。
周辺地域の特性	<ul style="list-style-type: none"> ・第1京浜等の幹線道路沿いに形成されたオフィスビルエリアであり、都心近接性に優れながらも比較的賃料が低廉であることから堅調な需要を維持しています。 ・汐留・品川エリアにおけるオフィスビルの大量供給による影響が懸念されますが、本物件の属する近隣地域はエリア内でも業務集積度の高い第1京浜道路沿いに位置し、駅近接性に優れているため、同エリア内でも比較的競争力のある立地といえます。

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名	T&G 浜松町ビル		内容	根拠等
鑑定機関			株式会社 谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額			2,257,000	
	価格時点	平成 15 年 9 月 1 日		
	収益価格	2,257,000		
	直接還元法による収益価格	2,316,000	標準化純収益を還元利回りで還元して査定	
	総収益	188,010	賃貸収益に敷金運用益等を加算	
	賃料収入 (共益費等収入を含む)	182,238	貸室賃料は周辺賃貸事例等に基づき査定	
	その他収入 (付加使用料収入含む)	10,192		
	礼金等収入	0		
	空室損失	7,141	空室率は5%として査定	
	賃貸収益	185,289	賃料収入+その他収入-空室損失	
	敷金運用益	2,721	一時金の運用利回りを2%として査定	
	総費用	55,944	下記8項目の合計	
	維持管理費	9,792		
	水道光熱費	9,026		
	運営管理費	6,641		
	修繕費(資本的支出を含む)	9,890	建物状況評価報告書による修繕更新費用等を参考に査定	
	公租公課	18,362	土地及び建物等は平成15年度の実額を計上	
	損害保険料	762	過年度の実績額等をもとに査定	
	テナント募集費	1,131		
	その他費用	339		
	標準化純収益(NCF)	132,066		
	還元利回り	5.70%	積上法による還元利回りの理論値を中心に、取引事例による利回りからの検証を行い、還元利回りを査定	
	DCF法による収益価格	2,232,000		
	期間収益割引率	5.80%		
	ターミナルキャップレート	6.20%		
積算価格			1,692,000	

物件番号 B2 : SK 名古屋ビルディング

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建
所在	地番	愛知県名古屋市中区 錦一丁目305番、306番、307番、308番、309番	建築時期	昭和61年2月
	住居表示	愛知県名古屋市中区 錦一丁目3番7号	取得予定価格	5,400,000千円
用途	事務所・店舗		信託受託者	住友信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		信託受益者	有限会社名古屋インベストメント
容積率	800%		地震PML	11%
建ぺい率	80%		所有形態	土地：所有権
面積	土地： 1,361.96 m ² (411.99坪)			建物：区分所有権(割合100%)
	建物： 11,795.38 m ² (3,568.10坪)		代表的テナント	清水建設株式会社
特記事項	特記すべき事項はありません。			

[過年度の収支状況]

運用期間	平成13年3月23日 ～平成13年12月31日	平成14年1月1日 ～平成14年12月31日	平成15年1月1日 ～平成15年7月31日
(A)貸貸事業収入 小計	442百万円	553百万円	291百万円
貸室賃料・共益費	401百万円	502百万円	264百万円
その他収入	41百万円	51百万円	27百万円
(B)貸貸事業費用 小計	108百万円	163百万円	89百万円
公租公課	0百万円	35百万円	18百万円
外注管理費	45百万円	50百万円	29百万円
水道光熱費	43百万円	49百万円	25百万円
損害保険料	4百万円	7百万円	4百万円
修繕費	3百万円	5百万円	3百万円
その他支出	13百万円	17百万円	10百万円
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)	334百万円	390百万円	202百万円

[賃貸借の全体概要]

(平成15年7月31日現在)

テナントの総数	7
賃貸可能面積	8,708.57 m ²
賃貸契約面積	7,716.10 m ²

[地域特性]

立地	地下鉄桜通線、舞鶴線「丸の内」駅より西方向に約200m、徒歩3分に位置します。
周辺地域の特性	名古屋市内の中心的ビジネスエリアである名駅地区と栄地区の間に位置し、桜通りを中心にオフィスビルが建ち並ぶ業務商業地域です。

[不動産鑑定書の概要]

(単位：千円)

物件名	SK 名古屋ビルディング		内容	根拠等
鑑定機関			株式会社 谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額			5,754,000	
	価格時点			平成 15 年 7 月 1 日
	収益価格			5,754,000
	直接還元法による収益価格	5,901,000	標準化純収益を還元利回りで還元して査定	
	総収益	489,311	賃貸収益に敷金運用益等を加算	
	賃料収入 (共益費等収入を含む)	484,021	貸室賃料は周辺賃貸事例等に基づき査定	
	その他収入 (付加使用料収入含む)	19,260		
	礼金等収入	0		
	空室損失	21,998	空室率は6%として査定	
	賃貸収益	481,283	賃料収入+その他収入-空室損失	
	敷金運用益	8,028	一時金の運用利回りを2%として査定	
	総費用	117,544	下記8項目の合計	
	維持管理費	40,756		
	水道光熱費	3,658		
	運営管理費	12,562		
	修繕費(資本的支出を含む)	19,624	建物状況評価報告書による修繕更新費用等を参考に査定	
	公租公課	35,555	土地及び建物等は平成14年度の実額を計上	
	損害保険料	1,472	過年度の実績額等をもとに査定	
	テナント募集費	3,055		
	その他費用	862		
	標準化純収益(NCF)	371,767		
	還元利回り	6.3%	積上法による還元利回りの理論値を中心に、取引事例による利回りからの検証を行い、還元利回りを査定	
	DCF法による収益価格	5,691,000		
	期間収益割引率	6.20%		
	ターミナルキャップレート	6.80%		
積算価格			2,359,000	

物件番号 B3 : 福岡アーセオンビル

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
所在	地番	福岡市博多区博多駅東三丁目58番1、58番3、59番2、60番2、61番2	建築時期	平成10年9月
	住居表示	福岡市博多区博多駅東三丁目6番32号	取得予定価格	2,080,000千円
			鑑定評価額	2,080,000千円
用途	事務所		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
用途地域	商業地域		信託受益者	セントラルインベストメント有限会社
容積率	500%/400%		地震PML	1%以下
建ぺい率	90%(注1)		所有形態	土地：所有権
面積	土地：1,358.91㎡(411.07坪)			建物：所有権
特記事項	建物：6,079.35㎡(1,839.00坪)(注2)		代表的テナント	国際航業株式会社
	<p>(注1) 建ぺい率については商業地域であるため本来80%であるところ、防火地域内の角地であることから緩和措置が適用され、その建ぺい率は90%とされています。</p> <p>(注2) 附属建物である駐車場の面積96.73㎡は含まれていません。</p> <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の土地の一部には、高速鉄道事業に要する施設の所有目的の区分地上権が設定されています。 			

[過年度の収支状況]

運用期間	平成15年3月25日 ～平成15年7月31日
(A)貸貸事業収入 小計	89百万円
貸室賃料・共益費	83百万円
その他収入	6百万円
(B)貸貸事業費用 小計	17百万円
公租公課	4百万円
外注管理費	8百万円
水道光熱費	5百万円
損害保険料	0百万円
修繕費	0百万円
その他支出	0百万円
(C)貸貸事業損益=(A)-(B)	72百万円

[賃貸借の全体概要]

(平成15年7月31日現在)

テナントの総数	4
賃貸可能面積	4,934.39㎡
賃貸契約面積	4,934.39㎡

[地域特性]

立地	JR鹿児島本線・JR山陽新幹線・地下鉄空港線「博多駅」より南東方向に500m、徒歩約7分に位置します。
周辺地域の特性	JR「博多駅」を中心とする博多駅地区は、天神地区と共に福岡市の都心で、九州の中核管理機能を有するオフィス街が形成されている地域です。当該地域は、博多駅地区のうち、博多駅東・駅南地区の外延部に位置しているものの、博多駅への接近性が良好で、大規模なシティ・ホテルも立地し、高層店舗事務所ビルが連なる地域です。

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名	福岡アーセオンビル		内容	根拠等
鑑定機関			財団法人 日本不動産研究所	
鑑定評価額			2,080,000	
価格時点			平成 15 年 9 月 1 日	
収益価格			2,080,000	
直接還元法による収益価格			2,080,000	
(1)総収益(有効総収益 - -)			245,060	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)			258,795	現行契約条件をもとに収入額を査定
空室損失相当額			13,735	地域の空室率を勘案の上査定
貸倒損失相当額			0	一時金で担保されているので計上しない
(2)総費用(+ + +)			84,869	
維持・管理費 (維持費、管理費、水道光熱費等)			67,649	過年度の実績額等をもとに査定
公租公課			16,479	土地及び建物は平成 15 年度の実額を計上
損害保険料			741	過年度の実績額等をもとに査定
その他費用			0	
(3)賃貸純収益 (NOI(1)-(2))			160,191	
(4)一時金の運用益			2,284	一時金の運用利回りを 2%として査定
(5)資本的支出(経常的な修繕費を含む)			6,613	建物状況評価報告書による修繕更新費用の年平均額を妥当と認め採用
(6)正味純収益(NCF(3)+(4)-(5))			155,862	
(7)還元利回り			7.50%	類似物件の取引事例による利回りを参考に、立地条件、建物の状況及び権利関係等を勘案して査定
DCF 法による収益価格			2,080,000	
割引率			7.50%	
最終還元利回り			7.50%	
積算価格			1,630,000	

物件番号 C1： 新宿ワシントンホテル本館

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託受益権(注1)		構造・規模	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付25階建
所在	地番	東京都新宿区西新宿三丁目143番2~7・9・13~15、144-1・2・7~9・12・13・17・18・25・33・34・39・43・52~56・58~62	客室数	1,296室
			建築時期	昭和58年10月
			取得予定価格	21,100,000千円
			鑑定評価額	21,100,000千円
住居表示	東京都新宿区西新宿三丁目2番9号	信託受託者	本物件A：みずほ信託銀行株式会社 本物件B：みずほ信託銀行株式会社	
		信託受益者	本物件A：有限会社ケンプラス 本物件B：有限会社ケンプラス	
用途	ホテル・店舗・駐車場等		地震PML	9%
用途地域	商業地域		所有形態	土地：所有権（一部共有）（注2）
容積率	80%			建物：区分所有権（一部共有）（注3）
建ぺい率	800%			
面積	土地： 6,215.31㎡（1,880.13坪）（注2）		代表的テナント	藤田観光株式会社
	建物： 59,985.37㎡（18,145.57坪）（注3）			
特記事項	<p>(注1) 前記「2. 投資方針(2) 投資対象 取得予定資産の概要(注1) C1.」記載のとおり、本物件に関して、有限会社ケンプラスエイトが受益者となっている信託受益権と有限会社ケンプラスツーが受益者となる予定の信託受益権の2つがあります。ここでの記載の便宜上、前者の信託受益権に係る信託不動産を「本物件A」とし、後者の信託受益権に係る信託不動産を「本物件B」とします。</p> <p>(注2) 建物敷地全体の面積です。本投資法人が単独所有又は共有の形で取得することを予定している敷地の面積は、5,392.13㎡です。なお、単独所有又は共有の形で取得することを予定している土地の面積に対して共有持分割合（但し、単独所有の場合は1）を乗じて得られる面積の合計は、4,618.35㎡であり、建物敷地全体の面積に占める割合は、74.3%です。</p> <p>(注3) 建物全体の延床面積です。本投資法人が単独所有又は共有の形で取得することを予定している区分所有建物の専有部分の延床面積は、27,013.05㎡です。なお、単独所有又は共有の形で取得することを予定している区分所有建物の床面積に対して共有持分割合（但し、単独所有の場合は1）を乗じて得られる床面積の合計は、21,628.26㎡であり、区分所有建物の専有部分の延床面積29,253.30㎡に占める割合は、73.9%です。</p> <p>このほか、本件建物については、新宿ワシントン管理規約上、本件建物の構造上共有部分であるもののうち、原始区分所有者の区分所有権の取得割合の合意上、専有部分に準じて扱われる部分に関し、特定の者が排他的に使用できる権利(管理規約第4条)として、特別専用使用権が設定されており、1階5カ所合計103.09㎡、2階31.65㎡、地下2~4階の駐車場部分145区画についての特別専用使用権を取得する予定です。</p> <p>【権利関係等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件Aに関する藤田観光株式会社（賃借人）との間の昭和58年5月30日付賃貸借契約により、賃借人はその権利を第三者へ譲渡・転売するにつき賃借人の同意を必要とする等の制限が規定されていますが、本物件の信託受益者は本物件に係る信託受益権を本投資法人へ譲渡するにつき、賃借人の同意を得ています。なお、本投資法人がかかる信託受益権を将来において譲渡する場合には、賃借人の同意が必要と解されます。 <p>【境界等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の西側にあるファミール西新宿マンションとの間の隣地境界について境界石が設置されていますが、境界確定合意書の締結について隣地権利者と交渉中です。また、本物件の東側にある立花新宿ビルとの間の隣地境界については、境界石の設置がなく、境界が未確定です。 <p>【共有者等との取り決め】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新宿ワシントンホテル管理規約において、区分所有者は、自己の権利の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、他に優先して他の区分所有者に譲渡を申し入れなければならないこと及び区分所有者は、自己の権利の全部又は一部を譲渡しようとする場合には予め書面にて管理者に届け出なければならないことが定められています。 ・本物件Bに関する有限会社ケンプラスと宗教法人稲足神社との間の共有者間契約において、共同で賃貸借している部分については持分割合に応じてそれぞれが賃借人から直接賃料を収受すること及び共有している区分所有権に係る区分所有者集会における議決権は原則として有限会社ケンプラスとの判断により行使することができること等が合意されています。上記宗教法人と有限会社ケンプラスとの持分割合は、本物件Bの建物のうち家屋番号西新宿三丁目144番18の23乃至18の48の建物については24.2%対75.8%、家屋番号西新宿三丁目144番18の49及び18の50については19.1%対59.9%（残りは他の共有者が保有）、家屋番号西新宿三丁目144番18の51については20.2%対63.1%（残りは他の共有者が保有）、家屋番号西新宿三丁目144番18の52については14.9%対46.7%（残りは他の共有者が保有）です。 			

<p>・本物件Bに関する有限会社ケンプラスツー及び宗教法人稲足神社並びに藤田観光株式会社との間の昭和56年10月12日付賃貸借契約に基づき、有限会社ケンプラスツーと宗教法人稲足神社は、賃借人である藤田観光株式会社に対する賃貸借契約上の債務を連帯して負っています。</p> <p>【その他】</p> <p>・平成15年5月15日付にて株式会社日本設計及び株式会社インゼックスが作成した建物状況評価報告書において、本物件は現行の建築基準法に基づく耐震基準（いわゆる新耐震基準）に適合した建物以上に優れた構造性能を保持している旨記載されています。</p> <p>・本物件は、隣接する新宿三井ビル2号館及び新宿ワシントンホテル新館と併せて総合設計により一団地として建築されています。また、本物件と新宿三井ビル2号館の間の財産及び管理区分に関しては、昭和59年12月1日付で財産区分及び管理区分等に関する覚書が締結されています。</p>

[過年度の収支状況]

運用期間	平成13年1月1日 ～平成13年12月31日(注1)	平成14年1月1日 ～平成14年12月31日(注1)	平成15年1月1日 ～平成15年7月31日(注2)
(A)賃貸事業収入 小計	1,317百万円	1,297百万円	886百万円
貸室賃料・共益費	1,317百万円	1,297百万円	886百万円
その他収入	0百万円	0百万円	0百万円
(B)賃貸事業費用 小計	250百万円	252百万円	158百万円
公租公課	158百万円	160百万円	103百万円
外注管理費	78百万円	77百万円	47百万円
水道光熱費	7百万円	5百万円	3百万円
損害保険料	5百万円	6百万円	3百万円
修繕費	2百万円	0百万円	0百万円
その他支出	0百万円	4百万円	2百万円
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	1,067百万円	1,045百万円	728百万円

(注1) 本物件Bについての収益状況のみに基づく数字です。

(注2) 本物件Bについての収益状況及び平成15年3月1日以降の本物件Aについての収益状況に基づく数字です。

[賃貸借の全体概要]

(平成15年7月31日現在)

テナントの総数	8
賃貸可能面積	53,317.45㎡(注)
賃貸契約面積	53,220.48㎡(注)

(注) 他の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて賃貸可能面積及び賃貸契約面積を計算しています。

[主なテナントとの賃貸借契約概要]

(平成15年7月31日現在)

店舗名	新宿ワシントンホテル
業種	サービス業
利用形態	ホテル及び店舗(注1)
賃貸契約面積	49,293.84㎡
年間賃料	1,392百万円(注2)
敷金・保証金	1,726百万円(注3)
契約期間	平成15年11月1日より10年間
賃料改定等の特記事項	当該賃料は、平成20年10月末日までは増減請求はできないものとされています。平成20年11月1日以降の賃料に関しては、別途協議の上定めることとされています。

(注1) 当該ホテルはセグメント分類上、ミッドスケール/複合型タイプ・ビジネスホテルに属します。なお、ホテルの分類については、前記「2. 投資方針(1) 投資方針 運用方針(4) ポートフォリオ運用基準(i) 用途C. ホテル」をご参照下さい。

(注2) 当該テナントから受領した、ホテルの他店舗等を含む平成15年7月の賃料を12倍して計算しています。なお、建物持分割合に応じた賃料となっています。

(注3) 建物持分割合に応じた敷金・保証金となっています。

[新宿エリアのホテル・マーケットの概況]

ジョーンズ ラング ラサール株式会社作成の平成15年9月26日付「新宿ワシントンホテルマーケットレポート」によると新宿エリアにおけるホテル・マーケットの概況は、以下のとおりです。

<エリア特性>

ホテル・マーケットとしての新宿エリアの特性は以下のとおりです。

- ・ 1日平均乗降客が約3,461千人（JR、私鉄、地下鉄）と東京圏内有数のターミナル駅である新宿駅があり、首都圏各方面へのアクセスが良好です。
- ・ 大規模オフィス及び都庁があり、ビジネス需要が安定しています。
- ・ 大規模商業施設、料飲施設、娯楽施設等が多く、レジャー需要が見込めます。

<供給>

レポート作成時点での新宿エリアにおける客室数50室以上の主なホテルは、24軒、8,729室となっており、客室供給数において東京マーケットの約1割を占め、最高級シティ・ホテルから小規模なビジネス・ホテルまでと様々な規模・タイプのホテルが立地しており、大規模かつ多様なマーケットを形成しています。

<需要>

新宿エリアのホテル・マーケットの需要については、上記既存ホテルの運営情報の全てが一般に開示されている訳ではないため詳細については不明ですが、同社調査によると、タイプ別ではビジネス・ホテルが近年における年間平均客室稼働率で80%台後半とシティ・ホテルが80%前半であるのに比して高稼働率を達成しています。

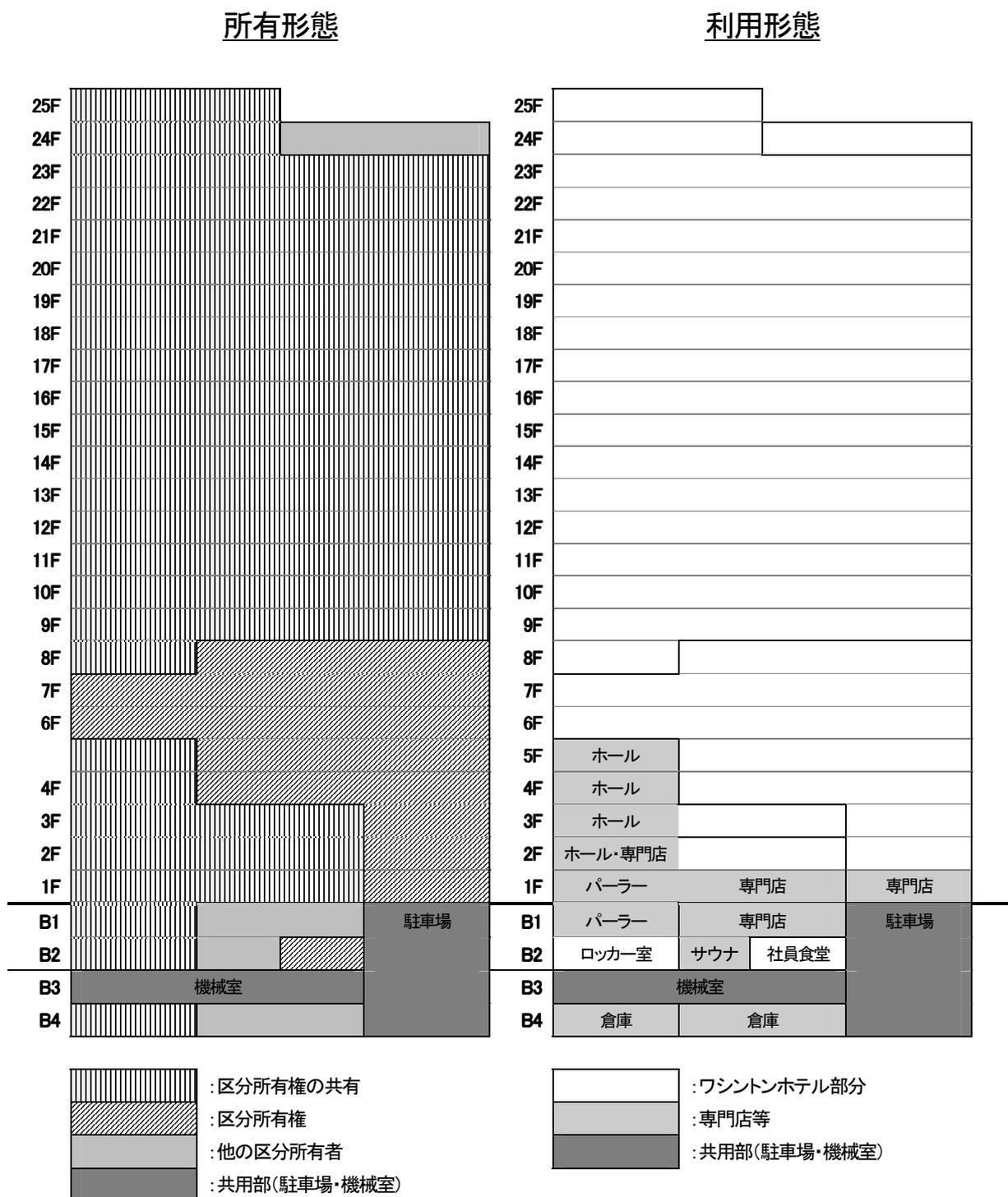
<当該ホテルの位置付け>

当該ホテルのオペレーターである藤田観光株式会社が保有するブランド「ワシントンホテル」のひとつであり、新宿という立地や1千室を超える客室数を有し「ワシントンホテル」チェーンにおいて最大規模のホテルであること等を考慮すると、同チェーン内でのフラッグシップ（旗艦）ホテルと位置付けられます。

[その他]

藤田観光株式会社の第71期中間事業報告書（平成15年1月1日～平成15年6月30日）によると、同社の同中間期売上高は、連結で36,860百万円、単体で25,846百万円となっています。また、同中間事業報告書によると、上記単体売上高のうち、ワシントンホテル事業が占める割合は39.9%と最大のセグメントとなっており、特に、新宿ワシントンホテル（新館（客室数337室）を含みます。）の売上高は、3,281百万円と同社のワシントンホテル事業の中でも最大の割合を占め、同社の単体売上高全体に対しても12.7%の比率を占めています。

以下は、新宿ワシントンホテル本館に関し、その所有形態及び利用形態の概要を示す概念図です。



上記は概念図であり、実際の建物の形状と一致していません。(財)日本不動産研究所の不動産鑑定評価書をもとに作成。

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名	新宿ワシントンホテル本館		内容	根拠等
鑑定機関			財団法人 日本不動産研究所	
鑑定評価額			21,100,000	
価格時点			平成 15 年 6 月 30 日	
収益価格			21,100,000	
	直接還元法による収益価格		21,100,000	
	(1)総収益(有効総収益 - -)		1,658,251	
	潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)		1,663,659	現行契約条件をもとに収入額を査定
	空室損失相当額		5,408	現状の稼働率状況をもとに査定
	貸倒損失相当額		0	一時金で担保されているので計上しない
	(2)総費用(+ + +)		271,636	
	維持・管理費 (維持費、管理費、水道光熱費等)		69,127	過年度の実績額等をもとに査定
	公租公課		194,046	土地及び建物は平成 15 年度の実額を計上
	損害保険料		5,541	過年度の実績額等をもとに査定
	その他費用		2,922	過年度の実績額等をもとに査定
	(3)賃貸純収益 (NOI(1)-(2))		1,386,615	
	(4)一時金の運用益		40,071	一時金の運用利回りを 2%として査定
	(5)資本的支出(経常的な修繕費を含む)		77,187	建物状況評価報告書による修繕更新費用の年平均額を妥当と認め採用
	(6)正味純収益(NCF(3)+(4)-(5))		1,349,499	
	(7)還元利回り		6.40%	類似物件の取引事例による利回りを参考に、立地条件、建物の状況及び権利関係等を勘案して査定
	DCF 法による収益価格		21,000,000	
	割引率		6.00%	
	最終還元利回り		6.70%	
積算価格			21,700,000	

物件番号 D1 : T&G 東池袋マンション

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
所在	地番	東京都豊島区東池袋三丁目 63番1、63番2、63番3	賃貸戸数	129戸
			建築時期	平成13年12月
			取得予定価格	2,021,000千円
	住居表示	東京都豊島区東池袋三丁目8番8号	鑑定評価額	2,021,000千円
用途	共同住宅		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
	商業地域		信託受益者	アンタレス・インベストメント有限会社
用途地域	商業地域		地震PML	12%
容積率	800%/700%		所有形態	土地：所有権
建ぺい率	100%			建物：所有権
面積	土地：398.82㎡（120.64坪）		代表的テナント	三井不動産住宅リース株式会社
	建物：3,300.18㎡（998.30坪）			
特記事項	特記すべき事項はありません。			

[過年度の収支状況]

運用期間	平成14年2月1日 ～平成14年12月31日	平成15年1月1日 ～平成15年7月31日
(A)賃貸事業収入 小計	133百万円	81百万円
貸室賃料・共益費	133百万円	81百万円
その他収入	0百万円	0百万円
(B)賃貸事業費用 小計	17百万円	7百万円
公租公課	0百万円	1百万円
外注管理費	17百万円	6百万円
水道光熱費	0百万円	0百万円
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	0百万円	0百万円
その他支出	0百万円	0百万円
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	116百万円	74百万円

[賃貸借の全体概要]

(平成15年7月31日現在)

テナントの総数	1
賃貸可能面積	2,603.22㎡
賃貸契約面積	2,482.14㎡

[地域特性]

立地	JR 線他「池袋」駅より北東方向に約530m、徒歩7分の春日通り沿いの店舗付事務所・マンション等が建ち並ぶ路線商業地域に位置します。
周辺地域の特性	<ul style="list-style-type: none"> ・都心の各所まで30分以内に移動可能な「池袋」駅の徒歩圏であり、利便性が高い地域です。 ・春日通り沿いは車の交通量が多く、住環境として他の地域に劣る面があるものの、「池袋」駅を中心に店舗・飲食・公的機関等の生活利便施設が集積し、また、周辺には大学・各種専門学校が多く点在していること等から、都心通勤者や学生などの若年単身者の需要が見込まれる地域です。

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名	T&G 東池袋マンション	内容	根拠等
鑑定機関		株式会社 谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額		2,021,000	
価格時点		平成 15 年 9 月 1 日	
収益価格		2,021,000	
直接還元法による収益価格		2,057,000	標準化純収益を還元利回りで還元して査定
総収益		139,616	賃貸収益に敷金運用益等を加算
賃料収入 (共益費等収入を含む)		136,076	貸室賃料は周辺賃貸事例等に基づき査定
その他収入 (付加使用料収入含む)		2,800	
礼金等収入		7,110	
空室損失		6,804	空室率は5%として査定
賃貸収益		139,182	賃料収入+その他収入+礼金等収入-空室損失
敷金運用益		434	一時金の運用利回りを2%として査定
総費用		30,569	下記8項目の合計
維持管理費		6,275	
水道光熱費		1,874	
運営管理費		4,835	
修繕費(資本的支出を含む)		2,940	建物状況評価報告書による修繕更新費用等を参考に査定
公租公課		6,795	土地は平成 15 年度の実額を計上 建物は平成 15 年度の実額に基づき新築住宅の特例後 を想定して査定
損害保険料		416	過年度の実績額等をもとに査定
テナント募集費		7,110	
その他費用		323	
標準化純収益(NCF)		109,048	
還元利回り		5.30%	積上法による還元利回りの理論値を中心に、取引事例 による利回りからの検証を行い、還元利回りを査定
DCF法による収益価格		2,005,000	
期間収益割引率		5.10%	
ターミナルキャップレート		5.80%	
積算価格		1,333,000	

物件番号 D2 : T&G 四谷マンション

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造地下1階付8階建
所在	地番	東京都新宿区荒木町10番7	賃貸戸数	78戸
			建築時期	平成14年5月
	住居表示	東京都新宿区荒木町10番地7	取得予定価格	1,355,000千円
			鑑定評価額	1,355,000千円
用途	共同住宅	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
用途地域	商業地域	信託受益者	アンタレス・インベストメント有限公司	
容積率	400%	地震PML	13%	
建ぺい率	80%	所有形態	土地： 所有権 建物： 所有権	
面積	土地： 777.40 m ² (235.16坪)		代表的テナント	三井不動産住宅リース株式会社
	建物： 2,081.19 m ² (629.56坪)			
特記事項	特記すべき事項はありません。			

[過年度の収支状況]

運用期間	平成14年7月1日 ~平成14年12月31日	平成15年1月1日 ~平成15年7月31日
(A)賃貸事業収入 小計	39百万円	53百万円
貸室賃料・共益費	39百万円	53百万円
その他収入	0百万円	0百万円
(B)賃貸事業費用 小計	8百万円	7百万円
公租公課	0百万円	1百万円
外注管理費	8百万円	5百万円
水道光熱費	0百万円	0百万円
損害保険料	0百万円	0百万円
修繕費	0百万円	0百万円
その他支出	0百万円	1百万円
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	31百万円	46百万円

[賃貸借の全体概要]

(平成15年7月31日現在)

テナントの総数	1
賃貸可能面積	1,679.10 m ²
賃貸契約面積	1,550.40 m ²

[地域特性]

立地	営団丸の内線「四谷三丁目」より北東方向に約320m、徒歩4分、都営新宿線「曙橋」駅より南方向に約370m、徒歩5分に位置します。
周辺地域の特性	赤坂・永田町のオフィス街から約20分程度の距離にある上、商業エリアである新宿へも近いことから単身世帯の生活拠点として選考性が高い地域です。

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名	T&G 四谷マンション	内容	根拠等
鑑定機関		株式会社 谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額		1,355,000	
価格時点		平成15年9月1日	
収益価格		1,355,000	
直接還元法による収益価格		1,393,000	標準化純収益を還元利回りで還元して査定
総収益		89,581	賃貸収益に敷金運用益等を加算
賃料収入 (共益費等収入を含む)		89,644	貸室賃料は周辺賃貸事例等に基づき査定
その他収入 (付加使用料収入含む)		587	
礼金等収入		3,548	
空室損失		4,482	空室率は5%として査定
賃貸収益		89,297	賃料収入+その他収入+礼金等収入-空室損失
敷金運用益		284	一時金の利回りを2%として査定
総費用		18,557	下記8項目の合計
維持管理費		4,068	
水道光熱費		912	
運営管理費		3,188	
修繕費(資本的支出を含む)		914	建物状況評価報告書による修繕更新費用等を参考に査定
公租公課		4,781	土地は平成15年度の実額を計上 建物は平成15年度の実額に基づき新築住宅の特例後を想定して査定
損害保険料		284	過年度の実績額等をもとに査定
テナント募集費		3,548	
その他費用		861	
標準化純収益(NCF)		71,024	
還元利回り		5.10%	積上法による還元利回りの理論値を中心に、取引事例による利回りからの検証を行い、還元利回りを査定
DCF法による収益価格		1,338,000	
期間収益割引率		5.00%	
ターミナルキャップレート		5.60%	
積算価格		911,000	

物件番号 D3 : エクセリア馬込

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
所在	地番	東京都大田区南馬込五丁目38番3	賃貸戸数	44戸
			建築時期	平成14年2月
	取得予定価格	697,000千円		
用途	住居表示	東京都大田区南馬込五丁目20番2号	鑑定評価額	697,000千円
			信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
			信託受益者	アンタレス・インベストメント有限公司
用途地域	第一種住居地域 / 準住居地域		地震PML	18%
容積率	200% / 300%		所有形態	土地：所有権（敷地権）
建ぺい率	60%			建物：区分所有権（持分割合100%）
面積	土地：371.29㎡（112.32坪）	代表的テナント	三井不動産住宅リース株式会社	
	建物：1,110.97㎡（336.07坪）			
特記事項	【行政法規】 ・バルコニーの避難ハッチに至る避難経路にクーラーの皿置き屋外機があるため有効幅員が0.5m程度となっており、消防の指導する有効幅員0.6mを確保できていない住戸があります。 ・本物件の一部（約54㎡）で、現在駐輪機・駐輪ルーフ・パットマウント等が設置された部分が都市計画道路の予定地に指定されています。			

[過年度の収支状況]

運用期間	平成14年6月6日 ～平成14年12月31日	平成15年1月1日 ～平成15年7月31日
(A) 賃貸事業収入 小計	26 百万円	26 百万円
貸室賃料・共益費	26 百万円	26 百万円
その他収入	0 百万円	0 百万円
(B) 賃貸事業費用 小計	2 百万円	2 百万円
公租公課	0 百万円	0 百万円
外注管理費	2 百万円	2 百万円
水道光熱費	0 百万円	0 百万円
損害保険料	0 百万円	0 百万円
修繕費	0 百万円	0 百万円
その他支出	0 百万円	0 百万円
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	24 百万円	24 百万円

[賃貸借の全体概要]

(平成15年7月31日現在)

テナントの総数	1
賃貸可能面積	914.98㎡
賃貸契約面積	787.92㎡

[地域特性]

立地	都営浅草線「西馬込」から北東方向に260m、徒歩4分の第2京浜道路沿いに位置します。
周辺地域の特性	最寄の駅である「西馬込」より都営浅草線で五反田、三田、新橋等のビジネス街へ約10～15分程度の距離にあり、周辺にはマンションや店舗兼マンションが多数存し利便性に優れる立地です。

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名	エクセリア馬込		内容	根拠等
鑑定機関			株式会社 谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額			697,000	
価格時点			平成15年9月1日	
収益価格			697,000	
直接還元法による収益価格			718,000	標準化純収益を還元利回りで還元して査定
総収益			47,959	賃貸収益に敷金運用益等を加算
賃料収入 (共益費等収入を含む)			47,433	貸室賃料は周辺賃貸事例等に基づき査定
その他収入 (付加使用料収入含む)			401	
礼金等収入			2,347	
空室損失			2,372	空室率は5%として査定
賃貸収益			47,809	賃料収入+その他収入+礼金等収入-空室損失
敷金運用益			151	一時金の運用利回りを2%として査定
総費用			9,165	下記8項目の合計
維持管理費			2,472	
水道光熱費			659	
運営管理費			1,691	
修繕費(資本的支出を含む)			642	建物状況評価報告書による修繕更新費用等を参考に査定
公租公課			1,432	土地は平成15年度の実額を計上 建物は平成15年度の実額に基づき新築住宅の特例後を想定して査定
損害保険料			166	過年度の実績額等をもとに査定
テナント募集費			1,878	
その他費用			225	
標準化純収益(NCF)			38,794	
還元利回り			5.40%	積上法による還元利回りの理論値を中心に、取引事例による利回りからの検証を行い、還元利回りを査定
DCF法による収益価格			688,000	
期間収益割引率			5.30%	
ターミナルキャップレート			5.90%	
積算価格			492,000	

物件番号 D4 : 駒沢コート

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフing 葺3階建
所在	地番	東京都世田谷区駒沢二丁目74番1	賃貸戸数	95戸
	住居表示	東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号	建築時期	平成10年10月
用途	寄宿舍		取得予定価格	1,680,000千円
	第一種低層住居専用地域		鑑定評価額	1,680,000千円
用途地域	第一種低層住居専用地域		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
容積率	100%		信託受益者	丸紅株式会社
建ぺい率	50%		地震PML	11%
面積	土地：2,943.33㎡ (890.36坪)		所有形態	土地：所有権
	建物：3,580.44㎡ (1,083.08坪)			建物：所有権
特記事項	【権利関係等】 ・本物件は、スポンサー関係者に1棟貸しされています。スポンサー関係者との間の賃貸借契約においては、物件の建物の各居室を第三者（法人）に転貸し、かかる第三者がその従業員等に当該各居室を使用させます。当該賃貸借契約の内容の詳細については、後記「賃貸借の全体概要」及び「主なテナントへの賃貸条件 (D) 主なテナントへの賃貸条件」をご参照下さい。			

[過年度の収支状況]

運用期間	平成13年4月1日 ～平成14年3月31日	平成14年4月1日 ～平成15年3月31日	平成15年4月1日 ～平成15年7月31日
(A)賃貸事業収入 小計	107百万円	107百万円	34百万円
貸室賃料・共益費	107百万円	107百万円	34百万円
その他収入	0百万円	0百万円	0百万円
(B)賃貸事業費用 小計	6百万円	6百万円	1百万円
公租公課	6百万円	6百万円	1百万円
外注管理費	0百万円	0百万円	0百万円
水道光熱費	0百万円	0百万円	0百万円
損害保険料	0百万円	0百万円	0百万円
修繕費	0百万円	0百万円	0百万円
その他支出	0百万円	0百万円	0百万円
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	101百万円	101百万円	33百万円

[賃貸借の全体概要]

(平成15年7月31日現在)

テナントの総数	1	契約期間平成12年4月1日～平成22年3月31日間の10年間 (当初7年間は解約不可。)
賃貸可能面積	3,741.17㎡	
賃貸契約面積	3,741.17㎡	
年間賃料	104百万円	基準賃料(100%稼働)の80%相当額に稼働率90%超の超過賃料の半分を加えた額

[地域特性]

立地	東急田園都市線「駒沢大学」から、北西方向に約550m、徒歩7分の場所に位置します。
周辺地域の特性	<ul style="list-style-type: none"> ・最寄駅「駒沢大学」から都心へのアクセス(渋谷7分、大手町23分)は比較的優れています。 ・周辺は戸建住宅や中層の共同住宅が混在する閑静な住宅街です。

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名	駒沢コート	内容	根拠等
鑑定機関		財団法人 日本不動産研究所	
鑑定評価額		1,680,000	
価格時点		平成 15 年 9 月 1 日	
収益価格		1,680,000	
直接還元法による収益価格		1,710,000	
(1)総収益(有効総収益 - -)		105,298	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)		105,298	現行契約条件をもとに収入額を査定
空室損失相当額		0	転借人の入居率は潜在総収益において考慮
貸倒損失相当額		0	一時金で担保されているので計上しない
(2)総費用(+ + +)		12,823	
維持・管理費 (維持費、管理費、水道光熱費等)		4,326	維持管理費は、テナントが負担のため PM フィー、 内装更新費のみ計上
公租公課		8,198	土地及び建物は平成 15 年度の実額を計上
損害保険料		299	過年度の実績額等をもとに計上
その他費用		0	
(3)賃貸純収益 (NOI(1)-(2))		92,475	
(4)一時金の運用益		340	一時金の運用利回りを 2%として査定
(5)資本的支出(経常的な修繕費を含む)		3,960	建物状況評価報告書による修繕更新費用の年平均額を妥当と認め採用
(6)正味純収益 (NCF(3)+(4)-(5))		88,855	
(7)還元利回り		5.20%	類似物件の取引事例による利回りを参考に、立地 条件、建物の状況及び権利関係等を勘案して査定
DCF 法による収益価格		1,650,000	
割引率		5.00%	
最終還元利回り		5.50%	
積算価格		2,010,000	

物件番号 D5： 六本松コート

[不動産の概要]

運用資産の種類	不動産を信託する信託受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
所在	地番	福岡県福岡市中央区六本松四丁目28番	賃貸戸数	100戸
	住居表示	福岡県福岡市中央区六本松四丁目3番11号	建築時期	平成6年3月
用途	共同住宅		取得予定価格	757,000千円
	第一種住居地域		鑑定評価額	757,000千円
用途地域	第一種住居地域		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
容積率	200%		信託受益者	丸紅株式会社
建ぺい率	60%		地震PML	1%
面積	土地： 1,738.67 m ² (525.95坪)		所有形態	土地：所有権
	建物： 3,294.36 m ² (996.54坪)			建物：所有権
特記事項	【権利関係等】 ・本物件は、スポンサー関係者に1棟貸しされています。スポンサー関係者との間の賃貸借契約においては、物件の建物の各居室を第三者（法人）に転貸し、かかる第三者がその従業員等に当該各居室を使用させます。当該賃貸借契約の内容の詳細については、後記「賃貸借の全体概要」及び「主なテナントへの賃貸条件 (D) 主なテナントへの賃貸条件」をご参照下さい。			
代表的テナント	ベニーエステートサービス株式会社			

[過年度の収支状況]

運用期間	平成13年4月1日 ～平成14年3月31日	平成14年4月1日 ～平成15年3月31日	平成15年4月1日 ～平成15年7月31日
(A)賃貸事業収入 小計	69百万円	69百万円	23百万円
貸室賃料・共益費	69百万円	69百万円	23百万円
その他収入	0百万円	0百万円	0百万円
(B)賃貸事業費用 小計	4百万円	4百万円	2百万円
公租公課	4百万円	4百万円	2百万円
外注管理費	0百万円	0百万円	0百万円
水道光熱費	0百万円	0百万円	0百万円
損害保険料	0百万円	0百万円	0百万円
修繕費	0百万円	0百万円	0百万円
その他支出	0百万円	0百万円	0百万円
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	65百万円	65百万円	21百万円

[賃貸借の全体概要]

(平成15年7月31日現在)

テナントの総数	1	稼働率を100%と想定した基準賃料の80%相当額
賃貸可能面積	3,252.75 m ²	
賃貸契約面積	3,252.75 m ²	
賃料	70百万円	

[地域特性]

立地	西鉄バス「六本松」より南方向に約560m、徒歩7分の場所に位置します。
周辺地域の特性	<ul style="list-style-type: none"> ・最寄の停留所である西鉄バス「六本松」、「梅光園一丁目」からバスが市の中心地である「天神」、「博多駅」方面へ頻繁に運行しています。 ・本物件周辺は中層の共同住宅を中心に戸建住宅が混在する九州大学キャンパスに隣接した住宅街です。

[不動産鑑定評価書の概要]

(単位：千円)

物件名	六本松コート	内容	根拠等
鑑定機関		財団法人 日本不動産研究所	
鑑定評価額		757,000	
価格時点		平成15年9月1日	
収益価格		757,000	
直接還元法による収益価格		763,000	
(1)総収益(有効総収益 - -)		69,520	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)		69,520	現行契約条件をもとに収入額を査定
空室損失相当額		0	一棟貸しであることを勘案して計上しない
貸倒損失相当額		0	一時金で担保されているので計上しない
(2)総費用(+ + +)		5,001	
維持・管理費 (維持費、管理費、水道光熱費等)		348	維持管理費は、テナントが負担するため PM フィーのみ計上
公租公課		4,322	土地及び建物は平成15年度の実額を計上
損害保険料		332	過年度の実績額等をもとに計上
その他費用		0	
(3)賃貸純収益(NOI(1)-(2))		64,519	
(4)一時金の運用益		233	一時金の運用利回りを2%と計上
(5)資本的支出(経常的な修繕費を含む)		6,037	建物状況評価報告書による修繕更新費用の年平均額を妥当と認め採用
(6)正味純収益(NCF(3)+(4)-(5))		58,715	
(7)還元利回り		7.70%	類似物件の取引事例による利回りを参考に、立地 条件、建物の状況及び権利関係等を勘案して査定
DCF法による収益価格		751,000	
割引率		7.50%	
最終還元利回り		8.00%	
積算価格		736,000	

建物状況評価報告書の概要

個別の取得予定資産毎に、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出及び遵法性に関する調査を調査業者に委託し、建物状況評価報告書として報告を受けています。但し、当該報告書の報告内容については当該委託調査業者の意見であり、その正確性については保証されているものではありません。

物件 番号	物件名	委託調査業者	作成年月日	短期修繕費		12年以内に必要と 思われる費用 (短期修繕費を含む。) (千円)
				緊急を要する費用 (千円)	1年以内に必要と する費用(千円)	
A1	ダイエー碑文谷	株式会社日本設計/ 株式会社インゼックス	平成 15 年 7 月 15 日	特になし	87,000 (注 1)	580,000
A2	ジョイパーク泉ヶ丘	清水建設株式会社	平成 15 年 8 月 21 日	特になし	特になし	134,832
A3	大丸ピーコック芦屋川西店	清水建設株式会社	平成 15 年 9 月 2 日	特になし	特になし	10,802
B1	T&G 浜松町ビル	清水建設株式会社	平成 15 年 9 月 1 日	特になし	600	107,043
B2	SK 名古屋ビルディング	株式会社大林組	平成 15 年 9 月 22 日	12,940 (注 2)		326,240 (注 3)
B3	福岡アーセオンビル	清水建設株式会社	平成 15 年 2 月 27 日	特になし	50 (注 4)	79,360
C1	新宿ワシントンホテル本館	株式会社日本設計/ 株式会社インゼックス	平成 15 年 5 月 15 日	1,000 (739) (注 5)	8,800 (6,503) (注 5)	1,250,000 (923,750) (注 5)
D1	T&G 東池袋マンション	清水建設株式会社	平成 15 年 9 月 2 日	特になし	特になし	36,547
D2	T&G 四谷マンション	清水建設株式会社	平成 15 年 9 月 2 日	特になし	特になし	11,042
D3	エクセリア馬込	清水建設株式会社	平成 15 年 9 月 2 日	特になし	特になし	7,340
D4	駒沢コート	清水建設株式会社	平成 15 年 9 月 2 日	特になし	100	47,519
D5	六本松コート	清水建設株式会社	平成 15 年 9 月 2 日	500	300	72,448

(注 1) このうち 80,000 千円相当の修繕費の対象となっている箇所については、売主となる目黒インベストメント有限会社の負担で平成 16 年 3 月 31 日までに修繕を行います。

(注 2) これらの修繕費の対象となっている箇所については今後 1~2 年以内に必要と思われる修繕費となっており、売主となる有限会社名古屋インベストメントの負担で平成 15 年 12 月 1 日までに修繕を行います。

(注 3) 15 年以内に必要と思われる費用の額となっています。

(注 4) この修繕の対象となっている箇所については、平成 15 年 8 月 23 日に修繕が完了しています。

(注 5) 新宿ワシントンホテル本館につきましては、一棟の建物全体で要する費用を記載しています。新宿ワシントンホテル本館に関する本投資法人の建物持分割合は 73.9%となるため、かかる建物持分割合を乗じた額を括弧に入れて記載しています。

主なテナントへの賃貸条件

(イ) 主なテナントの一覧

取得予定資産に係る信託不動産における主なテナント毎の年間賃料と賃貸面積は下表のとおりです。ここで「主なテナント」とは、以下のいずれかの条件に該当するテナントをいいます。

- a. 当該テナントの契約上の賃貸契約面積が、ポートフォリオの総賃貸契約面積の 10% 以上であること
- b. 当該テナントがスポンサー関係者であること

<主なテナントの一覧>

(平成 15 年 7 月 31 日現在)

NO.	テナント名	業種	物件名	年間賃料	賃貸契約面積
1	藤田観光株式会社	サービス業	新宿ワシントンホテル本館	1,391,583 千円 (注2)	49,293.84 m ²
2	株式会社ダイエー	総合スーパー	ダイエー碑文谷	1,056,000 千円	26,655.66 m ²
3	丸紅サービス株式会社(注1)	ビル・施設管理業	駒沢コート	103,551 千円	3,741.17 m ²
4	ベニーエステート サービス株式会社	マンション管理業	六本松コート	69,753 千円	3,252.75 m ²
主なテナントの合計 (全体ポートフォリオに占める比率)				2,620,887 千円 (53.9%)	82,943.42 m ² (68.0%)
全体ポートフォリオの合計				4,860,981 千円	121,984.74 m ²

(注1) 丸紅サービス株式会社を賃借人とする賃貸借契約は、平成 15 年 11 月 10 日に合意解除され、同日付でベニーエステートサービス株式会社と丸紅株式会社の間で新たに建物賃貸借契約が締結されました。ベニーエステートサービス株式会社との間の新たな賃貸借契約の主要な賃貸借条件の詳細については、後記「(ロ) 主なテナントへの賃貸条件 c.」をご参照下さい。

(注2) 当該テナントから受領した、ホテルの他店舗等を含む平成 15 年 7 月の賃料を 12 倍して計算しています。なお、建物特分割合に応じた賃料となっています。

(ロ) 主なテナントへの賃貸条件

主なテナントへの賃貸条件は、それぞれ以下のとおりです。

a. (平成 15 年 7 月 31 日現在)

テナント名	藤田観光株式会社
物件名	新宿ワシントンホテル本館
契約期間	平成 15 年 11 月 1 日から 10 年間
契約更改の方法	期間満了の 2 年前までに賃貸人・賃借人が相手方に対して書面により何らの意思表示もしないときは、さらに 10 年間更新することができ、以後も同様とします。
敷金	1,725,800,000 円
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	平成 20 年 10 月末日まで、賃貸人・賃借人双方とも増減額請求はできません。平成 20 年 11 月 1 日以降の賃料に関しては、別途協議の上定めます。
その他特記事項	売上歩合によって賃料が定められる客室が 10 室あります。

b. (平成 15 年 7 月 31 日現在)

テナント名	株式会社ダイエー
物件名	ダイエー碑文谷
契約期間	平成 12 年 1 月 28 日から 11 年間
契約更改の方法	契約更改に関する定めはありません。
敷金	880,000,000 円
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	当初 3 年間は増減額なしとし、以降 2 年毎に協議の上、定めます。(注)
その他特記事項	電灯取替費用・使用電力料・ガス料及び水道料・冷暖房空調用重油等 その他本建物の使用に生ずる費用はテナントの負担とします。 修理・取替費用のうち 10 万円以上のものは賃貸人側の負担とし、10 万円未満のものはテナント側の負担とします。

(注) 平成 15 年 11 月 13 日に平成 15 年 11 月 15 日より 2 年間は現行賃料とする旨の覚書が、本テナントとの間に締結されています。

c. (平成 15 年 7 月 31 日現在)

テナント名	丸紅サービス株式会社
物件名	駒沢コート
契約期間	平成 12 年 4 月 1 日から 10 年間
契約更改の方法	期間満了の 6 か月前までに賃貸人又は借借人いずれか一方より申出があった場合、両者協議の上、さらに 1 年更新することができ、以後も同様とします。
敷金	なし
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	平成 15 年 4 月 1 日を初回として、3 年毎に見直します。
重要な変更事項	本テナントを借借人とする賃貸借契約は、平成 15 年 11 月 10 日に合意解除され、同日付でベニーエステートサービス株式会社を借借人とし、丸紅株式会社を賃貸人とする新たに建物賃貸借契約書が締結されました。当該建物賃貸借契約書の締結により、本投資法人の取得以後の本物件に関する主要な賃貸条件は以下のようになります。 (イ) 年間賃料 平成 15 年 11 月 10 日から平成 15 年 12 月 23 日までの期間に係る年間賃料は、101,933,600 円とし、入居率が 90%を超えた場合、超過賃料が賃料に加算されます。 平成 15 年 12 月 24 日から平成 18 年 3 月 31 日までの期間に係る年間賃料は、101,593,920 円とし、入居率が 90%を超えた場合、超過賃料が賃料に加算されます。 平成 18 年 4 月 1 日以降の期間に係る年間賃料は、3 年毎に賃貸人・借借人で協議の上、決定します。 (ロ) 契約期間 平成 15 年 11 月 10 日から平成 22 年 3 月 31 日まで (ハ) 敷金 (平成 15 年 12 月 24 日に預け入れられます。) 16,932,320 円 (ニ) 賃貸面積 (延床面積)

	<p>3,741.17 m²</p> <p>(ホ) 契約更改の方法 期間満了の 6 か月前までに賃貸人又は賃借人いずれか一方より申出があった場合、両者協議の上、さらに 1 年更新することができ、以後も同様とします。</p>
--	---

d. (平成 15 年 7 月 31 日現在)

テナント名	ベニーエステートサービス株式会社
物件名	六本松コート
契約期間	平成 6 年 4 月 1 日から 10 年間
契約更改の方法	期間満了の 6 か月前までに賃貸人・賃借人双方が協議の上、期間を定めて延長をすることができ、以後も同様とします。
敷金	なし
定期借家の特約の有無	なし
賃料改定条件	2 年毎に、賃貸人・賃借人で協議の上、賃料改定を行います。
重要な変更事項	<p>本テナントを賃借人とする賃貸借契約については、平成 15 年 11 月 10 日付で本テナントと丸紅株式会社の間で締結された変更覚書により賃料条件の一部が以下のように変更されます。</p> <p>年間賃料 平成 15 年 11 月 10 日から平成 15 年 12 月 23 日までの期間に係る年間賃料は 69,753,000 円とします。 平成 15 年 12 月 24 日から平成 18 年 3 月 31 日までの期間に係る年間賃料は、69,520,500 円とします。 平成 18 年 4 月 1 日以降の期間に係る年間賃料は、2 年毎に賃貸人・賃借人で協議の上、決定します。</p> <p>契約期間 平成 6 年 4 月 1 日から平成 21 年 3 月 31 日まで</p> <p>敷金 11,625,500 円 (平成 15 年 12 月 24 日に預け入れられます。)</p>

(参考) 賃貸契約面積における上位 10 位までのテナント

(平成 15 年 7 月 31 日現在)

NO.	テナント名	業種	物件名	賃貸契約面積 (注)	賃貸借契約終了日
1	藤田観光株式会社	サービス業	新宿ワシントンホテル本館	49,293.84 m ²	平成 25 年 10 月 31 日
2	株式会社ダイエー	総合スーパー	ダイエー碑文谷	26,655.66 m ²	平成 23 年 1 月 27 日
3	三井住友建設株式会社	総合建設業	ジョイパーク泉ヶ丘	5,289.28 m ²	平成 27 年 11 月 14 日
4	三井不動産住宅リース株式会社	不動産業	T&G 東池袋マンション、 T&G 四谷マンション、 エクセリア馬込	5,197.30 m ²	T&G 東池袋マンション 平成 16 年 4 月 30 日 T&G 四谷マンション 平成 16 年 10 月 31 日 エクセリア馬込 平成 16 年 6 月 30 日
5	清水建設株式会社	総合建設業	SK 名古屋ビルディング	3,975.32 m ²	平成 16 年 2 月 29 日
6	丸紅サービス株式会社	ビル施設管理業	駒沢コート	3,741.17 m ²	平成 22 年 3 月 31 日
7	日本トイザらス株式会社	玩具販売業	ジョイパーク泉ヶ丘	3,484.32 m ²	平成 27 年 11 月 14 日
8	ベニーエステートサービス株式会社	不動産管理業	六本松コート	3,252.75 m ²	平成 16 年 3 月 31 日
9	有限会社ナイトワン	食品スーパー	ジョイパーク泉ヶ丘	3,063.21 m ²	平成 24 年 10 月 24 日
10	国際航業株式会社	航空測量業	福岡アーセオンビル	2,740.54 m ²	平成 20 年 3 月 24 日

(注) 原則として、賃貸借契約書に記載されている面積です。但し、三井不動産住宅リース株式会社が貸借人となっている T&G 四谷マンション及びエクセリア馬込については、三井不動産住宅リース株式会社との間の賃貸借契約書上の専有面積を、T&G 東池袋マンションについては、平成 15 年 7 月度についての三井不動産住宅リース株式会社作成の月次報告書に記載されている三井不動産住宅リース株式会社による賃借可能面積を、賃貸契約面積とします。また、株式会社ダイエー、丸紅サービス株式会社及びベニーエステートサービス株式会社については、かかる賃貸借契約上の面積は、延床面積に相当し、その他のテナントについては、かかる賃貸借契約上の面積は、専有面積に相当します。

(3) 分配方針

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

利益の分配

- (イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第 136 条第 1 項に定める利益の金額は、わが国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算されるものとします(規約第 35 条第 1 号)。
- (ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配するものとします(規約第 35 条第 1 号)。

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の 100 分の 90 に相当する金額に満たない場合又は不動産市況の動向等により本投資法人が適切と判断した場合、当該営業期間の減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を利益を超えた金銭として分配

できます。但し、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件に合致しない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決めた金額をもって金銭の分配をすることができます（規約第 35 条第 2 号）。

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

分配金の分配方法

投資主への分配金は金銭によるものとし、原則として決算期から 3 か月以内に、決算期最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します（規約第 35 条第 3 号）。

金銭の分配の排斥期間

投資主又は登録質権者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るものとし、なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとし、（規約第 35 条第 4 号）。

投信協会規則

本投資法人は、上記 から の他、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとし、（規約第 35 条第 5 号）。

(4) 投資制限

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

- (イ) 前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (II) c.乃至 t.」に定める有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものでなく、安全性、換金性を勘案した運用を図るものとし、（規約第 29 条第 1 項）。
- (ロ) 前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (II) u.」に掲げる金融デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとし、（規約第 29 条第 2 項）。
- (ハ) 投資対象となる不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。）は国内不動産に限定します（規約第 29 条第 3 項）。
- (ニ) 本投資法人は資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、特定資産の取得資金、貸付けを行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金、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、借入金及び投資法人債の債務の履行を含む債務の返済及び運転資金を用途とし、借入れ又は投資法人債の発行を行います（規約第 33 条第 1 項）。

借入金及び投資法人債の発行限度額はそれぞれ 1 兆円とし、かつその合計額は 1 兆円を超えないものとし、（規約第 33 条第 2 項）。

借入れを行う場合、借入先は適格機関投資家に限るものとし、（規約第 33 条第 3

項)。

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るものとします(規約第33条第4項)。

投信法による制限

本投資法人は投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

(1) 資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、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、本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等との取引制限を除く主なものは次のとおりです。

a. 投資法人相互間の取引

資産運用会社が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)。但し、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(投信法施行令第33条)。

(i) 次に掲げる要件の全てを満たす取引

A. 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- ・ 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
- ・ 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に応じるために行うものである場合
- ・ 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
- ・ 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

B. 有価証券の売買その他の内閣府令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。

(ii) 個別の取引毎に双方の投資法人の全ての投資主の同意を得て行う取引

(iii) 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

b. 投資信託財産と投資法人の取引

資産運用会社が投資信託委託業者として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)。但し、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以下の取引を除きます(投信法施行令第18条)。

(i) 投資信託財産について、次に掲げる要件の全てを満たす取引

A. 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- ・ 投資信託契約の終了に伴うものである場合
- ・ 投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払に应ずるために行うものである場合
- ・ 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
- ・ 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

B. 有価証券の売買その他の内閣府令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。

(ii) 投資法人について、次に掲げる要件の全てを満たす取引

A. 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- ・ 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
- ・ 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に应ずるために行うものである場合
- ・ 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
- ・ 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

B. 有価証券の売買その他の内閣府令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。

(iii) 個別の取引毎に全ての受益者及び全ての投資主の同意を得て行う取引

(iv) 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

c. 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が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)。

d. 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が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)。

e. その他投信法施行規則で定める取引

上記の他、資産運用会社が行う行為のうち、投資主の保護に欠け、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）。

- (i) 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 年法律第 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。）。
- (ii) 資産運用会社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。
- (iii) 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。
- (iv) 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。
- (v) 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（但し、資産運用会社が証券業を営んでいる場合を除きます。）。

(四) 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の 100 分の 50 を超えて取得することができません（投信法第 194 条、投信法施行規則第 142 条）。

(八) 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。但し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第 80 条第 1 項）。

- a. 合併によるとき。
- b. 投資法人の権利の実行にあ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。

(二) 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数の過半数にあ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他、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あたりその目的を達成するため必要であるとき。

その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「(1) 投資方針 基本方針」をご参照下さい。

(ハ) 他のファンドへの投資

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

3. 投資リスク

(1) リスク要因

以下には、本投資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。但し、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得を予定している個別の信託の受益権の信託財産である不動産特有のリスクについては、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 個別信託不動産概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが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との保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落すると考えられ、その結果、元本の欠損が生じる可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

一般的なリスク

- (イ) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク
- (ロ) 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク
- (ハ) 本投資証券の市場性に関するリスク
- (ニ) 本投資証券の価格変動に関するリスク
- (ホ) 投資口の希薄化に関するリスク
- (ヘ) 金銭の分配に関するリスク
- (ト) LTVに関するリスク
- (フ) 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
- (リ) 本投資法人の登録が取消されるリスク

商品設計及び関係者に関するリスク

- (イ) 収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク

- (ロ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク
- (ハ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- (二) 資産運用会社に関するリスク
- (ホ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- (ハ) 役員の職務遂行に係るリスク
- (ト) 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
- (チ) 本投資法人や資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
- (リ) 過去の賃貸事業収支が将来の本投資法人の賃貸事業収支と一致しないリスク
- (ヌ) 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
- (ル) 敷金・保証金の利用に関するリスク
- (七) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

運用資産 - 不動産に関するリスク

- (イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- (ロ) 物件取得の競争に関するリスク
- (ハ) テナントの獲得競争に関するリスク
- (二) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ハ) 法令等の変更に関するリスク
- (ト) 区分所有物件に関するリスク
- (チ) 共有物件に関するリスク
- (リ) 借地物件に関するリスク
- (ヌ) 鑑定評価額に関するリスク
- (ル) わが国における賃貸借契約に関するリスク
- (七) 賃料の減額に関するリスク
- (リ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク
- (カ) 入居者の建物使用態様に関するリスク
- (三) 不動産の毀損等に関するリスク
- (タ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (レ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク
- (ソ) 有害物質に係るリスク
- (ツ) 投資対象不動産の偏在に関するリスク
- (ネ) テナントの集中に関するリスク
- (ナ) テナントの業態の偏りに関するリスク
- (フ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

運用資産 - 信託受益権特有のリスク

- (イ) 信託受益者として負うリスク
- (ロ) 信託の受益権の流動性に係るリスク
- (ハ) 信託受託者に係るリスク

税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (二) 一般的な税制の変更に関するリスク

その他

- (イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク
- (ロ) 投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

一般的ナリスク

(イ) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口乃至投資証券は、株式会社における株式乃至株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業務又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるかどうかは定かではありません。また、本投資法人に係る通常の清算又は倒産手続の下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、元本すなわち投資額の全部又は一部の支払が行われない可能性があります。投資証券は、元本の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっていません。

(ロ) 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク

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・エンド型です。従って、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た場合の残余財産分配請求権等を除き、第三者に対する売却（証券取引所に上場されている場合には取引市場を通じた売却を含みます。）に限られます。本投資証券の第三者に対する売却が困難又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こととなります。

(ハ) 本投資証券の市場性に関するリスク

本投資証券は、本書による募集の完了後、東京証券取引所に上場される予定ですが、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に規定される上場審査基準を充足することができない場合、かかる上場は認められないこととなります。また、上場後においても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により、上記「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に規定される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ます。

本投資証券の東京証券取引所への上場が認められない場合、遅延した場合、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には、投資主は、本投資証券を希望する時期又は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。これにより損害を被る可能性があります。

上記に加えて、本書の日付現在では、不動産投資信託の将来の市場規模を予測することはできず、本投資証券がどの程度活発に取引されるかも予測できません。さらに、不動産投資信託の上場市場の存続も保証されていません。

(ニ) 本投資証券の価格変動に関するリスク

本投資証券の上場後の市場価格は、取引所における需給関係や、不動産関連資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、エクイティ市場の状況、金利情勢、経済情勢等、市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。また、地震等の天災その他の事象を契機として、不動産への投資とそれ以外の資産への投資との比較により、不動産投資信託全般の需給が崩れないとの保証はありません。

本投資証券が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資証券の市場価格が大幅に下落する可能性があります。このような可能性に対処するため、本投資証券の大口保有者となる予定のトリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シー、丸紅株式会社、アンプロウズ・キャピタル・リミテッド東京支店、大和生命保険株式会社、極東証券株式会社及びジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社は、一般募集に際し、主幹事会社との間で、上場日から一定期間を経過するまでの間、その保有する本投資証券について、オーバーアロットメントによる売出し及びグリーンシューオプションの付与に伴う本投資証券の貸出しを除き、他の者に対する売却しない旨の合意をしています（前記「第一部 証券情報 3. その他の事項 (2) 売却・追加発行等の制限」をご参照下さい。）。但し、主幹事会社の事前の書面による承諾を得た場合は、この限りではありません。また、上記大口保有者による上記合意は、大口保有者に対する第三者による権利の実行（差押え、既に設定されている担保権の実行を含みますが、これらに限定されません。）を制限するものではありません。従って、このような合意にもかかわらず大口保有者の保有する本投資証券が取引所において売却されることがあります。このような場合、本投資証券の市場価格の大幅な下落をもたらす可能性があります。

本投資法人は、不動産及び信託受益権を主な投資対象としていますが、不動産の価格及び信託受益権の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を特に受け易いといえます。さらに、不動産の流動性は一般に低いので、望ましい時期及び価格で不動産を売却することができない可能性があり、そのために実際の売却時までには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保有する資産の価値が下落すれば、本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

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ます。

(ホ) 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、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随時必要としています。かかる資金の手当てを目的として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、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口総数に対する割合は希薄化する可能性があります。また、期中において追加発行された投資口に対して、その期の保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行う予定であり、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口あたりの純資産額や市場における需給バランスに影響を受けることがあります。

なお、追加発行に際して、需要状況等を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しが行われることがあります。しかし、オーバーアロットメントによる売出しの売出口数は上限口数を示したものであり、需要状況により減少することがあり、オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合もあります。

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

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

(ト) LTVに関するリスク

本投資法人のLTVの上限は、資産運用会社の資産運用ガイドラインにより60%としますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。LTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配額が減少するおそれがあります。

(フ) 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

不動産又は不動産を主たる裏付けとする信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに政令及び規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。今後、かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) 本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法のもとで投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録が取消される可能性があります。その場合、本投資証券の上場が廃止されると共に、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続に入ることになります。

商品設計及び関係者に関するリスク

(イ) 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、主として投資対象不動産からの賃料収入に依存しています。投資対象不動産に係る賃料収入は、投資対象不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下（賃料水準に関しては、後記(Ⅱ)及び(7)も併せてご参照下さい。）、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。特にテナントによる賃料不払又は遅延のリスクは、いわゆるシングルテナント物件又はテナント数が少ない物件について顕著です。テナントの入居時及びその後の支払能力又は信用状態は一様ではありません。本投資法人は、資産運用会社を通じて、良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。

また、上記収入の減少だけでなく、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、未稼働投資対象不動産の取得等は、キャッシュフローを減ずる効果をもたらす、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。

賃料収入の他、投資対象不動産の売却に伴い収入が発生する可能性があります。投資対象不動産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性格のものではありません。

他方、投資対象不動産に関する費用としては、減価償却費、投資対象不動産に関して課される公租公課、投資対象不動産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）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（費用の増加リスクに関しては、後記(7)も併せてご参照下さい。）。

このように、投資対象不動産からの収入が減少する可能性がある一方で、投資対象不動産に関する費用が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等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(四) 借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。本投資法人は規約において、その上限を、借入れについては1兆円、投資法人債については1兆円（但し、合計して1兆円を超えないものとします。）としています。

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借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。金利が上昇しても本投資法人の受取る賃料収入等が連動して上昇するわけではないので、分配可能金額が減少する可能性があります。税法上、利益配当の損金算入要件のうち、投資法人による借入金の借入先を適格機関投資家に限定するという要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、借入れ等比率等に応じ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、修繕費用や預り金等に対応した現金の積立てを強制される場合もあり、また物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす他、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件（後記（イ）をご参照下さい。）を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。

借入れ又は投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合（当初は無担保の借入れ又は投資法人債であっても、一定の条件のもとに担保設定を要求される場合もあります。）、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が借入先によって引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、担保不動産からのキャッシュフローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、借入先より借入金の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借替え資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より運用資産の売却による返済を強制され、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くなる状況も想定され、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。

借換えや運用資産の売却等によって借入金の期限前返済を行う場合には、違約金等がその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動により投資主に損害を与える可能性があります。

さらに、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、運用資産を処分しなければ借入れ及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期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ると共に、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立が行われる可能性があります。

なお、本投資法人による借入れの状況については、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。

(ハ) 本投資法人以外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よるところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。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す可能性があります。

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又は解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が必須のものとされているため、委託契約が解約又は解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を選任する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性がある他、場合によっては本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。さらに、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社が、破産等により投信法における認可又は業務執行能力を喪失する場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社への委託が必要となり、上記と同様のリスクがあります。

(ニ) 資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な運用資産を確保するためには、特に資産運用会社の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除することができる他、資産運用会社が投信法上の投資信託委託業者でなくなったときその他一定の場合には資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないとされています。資産運用会社との資産運用委託契約が解約又は解除された場合、現在の資産運用会社との資産運用委託契約においては一定の手当てがなされていますが、一般的には上記(ハ)に記載のリスクがあてはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

(ホ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

投資対象不動産に関しては、プロパティ・マネジメント会社が選定される場合があります。その場合、プロパティ・マネジメント会社は、当該関連する投資対象不動産につきプロパティ・マネジメント業務を行うこととなります。

一般に、建物の保守管理を含めたプロパティ・マネジメント業務全般の成否は、管理会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、投資対象不動産の管理については、管理を委託するプロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に強く依拠することにな

りますが、プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、プロパティ・マネジメント会社が、破産及びその他の法的倒産手続等により業務執行能力を喪失する場合には、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

(A) 役員の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の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善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。）を負っています。しかし、本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行い、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」をご参照下さい。）

(B) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

投信法上、資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することが義務づけられている他（投信法第34条の2）、資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行うことが明示的に禁止されています（投信法第34条の3第2項第1号及び第2号）。

しかしながら、資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定をする可能性を否定できません。

また、スポンサー関係者は、資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、スポンサー関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがある他、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、資産運用会社が、スポンサー関係者に有利な条件で、本投資法人に係る資産を取得させることにより、スポンサー関係者の利益を図るおそれがあり、第二に、本投資法人とスポンサー関係者が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、スポンサー関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

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。さらに、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とらない場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

(C) 本投資法人や資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ平成15年11月及び平成13年12月に設立

されたばかりであり、未だ実績が乏しく、過去の実績を的確に評価することは難しいものと思われま。このことは、将来の運用成果等を予測することが難しいことを意味します。従って、本投資法人の将来の運用成果等については、過去の実績に基づく期待とは異なるおそれがあります。

(リ) 過去の賃貸事業収支が将来の本投資法人の賃貸事業収支と一致しないリスク

本投資法人は、本書の日付現在で12の取得予定資産を取得することを予定していますが、本投資法人による取得以前の賃貸事業収支として本書に記載されている数字は、取得予定資産の前所有者又は前々所有者における賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。これらは可能な限りで本投資法人が取得した情報を基礎としていますが、全てが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。従って、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

(ヌ) 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、上場投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法第166条に定める会社関係者の禁止行為(いわゆる「インサイダー取引規制」)の対象ではありません。従って、本投資法人の関係者が本投資法人に係る一定の重要な事実を立場上知り、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いたしません。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する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、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。なお、資産運用会社は、社内規則においてインサイダー取引の類似取引の防止規程を設けています。但し、かかる社内規則は証券取引法の定めるインサイダー取引規則と一致するとは限らず、かつ、法令に基づかない社内規則の場合には刑事罰は課されないため、法令と同じ程度の実効性が確保されるとの保証はありません。なお、本投資法人が借入れを行っている場合において、借入先である適格機関投資家は、融資の条件として、本投資法人に対し公表されていない重要事実の開示を要求できる立場に立つことがあります。

他方、上場投資証券については、上場株券等と異なり、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。従って、本投資証券につき支配権獲得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、運営形態等が投資主の当初想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(ル) 敷金・保証金の利用に関するリスク

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

(ロ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更

には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を得ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

運用資産 - 不動産に関するリスク

(I) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性(非移動性)、永続性(不変性)、個別性(非同質性、非代替性)等が挙げられます。また、上記の特性の他に、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強いいため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積もりが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果不動産を取得若しくは売却できない可能性があり、さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、以上の流動性等に関するリスクが増幅されます。

経済環境や不動産需給関係の影響によって、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、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。

(II) 物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、運用資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後活発化する可能性があり、その場合、物件取得の競争が激化し、物件取得がそもそもできず又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、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。

(III) テナントの獲得競争に関するリスク

通常、投資対象不動産は、他の不動産とのテナント獲得競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。特に、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の投資対象不動産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

(IV) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤地質、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等(隠れたるものを含みます。)が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制に対する遵守や、周辺の土地利用状況等によっても、その瑕疵や欠陥となる可能性となるものが含まれています。そこで、資産運用会社が不動産又は信託受益権の選定・取得の判断

を行うにあたっては、対象となる投資対象不動産について利害関係のない第三者の建設会社等の専門業者から建物状況評価報告書等を取得し、かつ、原則として当該不動産又は信託受益権の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得すると共に、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。しかし、建物状況評価報告書等の作成に係る専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、投資対象不動産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告が行われているとは限りません。さらに、建物状況評価報告書等で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産又は信託受益権を取得した後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性があります。

また、不動産又は信託受益権の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、本投資法人の取得後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性がある一方、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません（民法（明治29年法律第89号、明治31年法律第9号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）第570条但書）。）。さらに、不動産又は信託受益権の売主が表明及び保証を全く行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任を全く負担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産又は信託受益権を取得する可能性があります。

投資対象不動産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該投資対象不動産の資産価値が減少する可能性があります。又は、これを防ぐために、買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得ない可能性があります。そして、これらに関し売主に対して表明及び保証違反を理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが法的には可能であっても、売主が特別目的会社や経済的に破綻した会社である等のためその資力が十分でなかったり、解散等により存在しなくなっている等の事情により、責任追及に実効性がなく本投資法人に費用負担が発生するおそれがあります。本投資法人は現に多くの投資対象不動産を特別目的会社から取得しているので、前所有者に対する瑕疵担保責任の追及が実効性を欠くことなるおそれを否定できません。

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性のゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は投資対象不動産を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行います。不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、当初より売主が所有権を取得し得なかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、前述した欠陥や瑕疵等と同様、法律上又は契約上の瑕疵担保責任や表明保証責任を追及できることもありますが、実効性がないおそれもあります。

他方、投資対象不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、当該投資対象不動産を取得する事例が一般に少なからず見られ、本投資法人において今後取得する物件についてもその可能性は小さくありません。従って、状況次第では、後日これを処分するときに事実上の障害が発生し、また境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、投資対象不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、投資対象不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性

もあります。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築関係法令の規定又はその改正法の規定の施行の際、通常、これらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）及びその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています。投資対象不動産の中には、上記のような扱いの結果、現行の建築関係法令上の規定の一部を満たしていないが違法とはならない、いわゆる既存不適格である建物を含む場合があります。特に、耐震設計基準に関し、昭和56年以前に建築確認申請された建物については、いわゆる旧耐震基準を採用しており、現行法において必要とされる基準を満たしていないものがあります。これらの建物の建替え等を行う場合には、現行の規定に合致するよう、既存の部分の手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が必要となるおそれがあります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が投資対象不動産に適用される可能性があります。例えば、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該投資対象不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりするおそれがあります。さらに、投資対象不動産を含む地域が道路設置等都市計画等の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、投資対象不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できないおそれがあります。

(ハ) 法令等の変更に関するリスク

消防法等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、投資対象不動産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法等の不動産に関する行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、投資対象不動産に関する権利が制限される可能性があります。さらに、将来環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、投資対象不動産について、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、所有者としての無過失責任等が課される可能性があります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 区分所有物件に関するリスク

不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません（「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。）第31条。なお、建替え決議等においてはさらに多数決の要件が加重されています。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。）。従って、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、投資対象不動産の価値や収益が減少する可

能性があります。これに対し、区分所有規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手續の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

また、区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。その結果、本投資法人の投資対象不動産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、当該区分所有権や投資対象不動産が法的手続の対象となり又は劣化する等の可能性があります。

なお、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（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いいます。）の一体性を保持するために、区分所有法第22条で、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（但し、区分所有規約で別段の定めをすることはできます。）。そして、敷地権（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。）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、当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません。その結果、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等があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

本書の日付現在、取得予定資産中の建物のうち、区分所有物件であり、他の区分所有者が存在する建物で、その敷地権の登記がなされていないものは、「C1. 新宿ワシントンホテル本館」の1物件です。この不動産に関する区分所有関係の詳細については、前記「第1投資法人の状況 2. 投資方針 (2) 投資対象 個別信託不動産概要」をご参照下さい。

(f) 共有物件に関するリスク

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

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

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。従って、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できないおそれがあります。もっとも、共有者には共有物の分割を請求する権利があり（民法第256条第1項本文）、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第2項）。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求にも服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条第1項但書）、その場合であっても、合意の有効

期間(同条により、5年が最長ですが、5年を限度に更新することも可能です。)が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者が破産した場合又は共有者について会社更生手続若しくは民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります(但し、共有者は、破産、会社更生手続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(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。))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。))第60条、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。))第48条)。)。共有不動産の分割がなされた場合、当該不動産に係る賃料収入等に大幅な変動が生じる可能性がある他、現物分割又は価額償還の方法により分割がなされ、本投資法人が共有不動産の一部又は全部を取得する場合において、他の共有者が分割前にその共有持分に設定していた担保権に服することを余儀なくされる可能性もあります。

他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、投資対象不動産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書乃至規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手續の履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者で行う等の制約を受ける可能性があります。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の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います。従って、本投資法人は、他の共有者(賃貸人)の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押えられたり、借入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しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権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相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。

また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となる、又は、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、上記のような制約やリスクがあるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、単独所有の場合には存在しない減価要因が加わる可能性があります。

本書の日付現在、取得予定資産のうち、第三者との間で共有している不動産は、「C1. 新宿ワシントンホテル本館」の1物件です。この不動産に関する共有関係の詳細については、前記「第1投資法人の状況 2. 投資方針 (2) 投資対象 個別信託不動産概要」をご参照下さい。

(リ) 借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権(土地の賃借権及び地上権)と借地権設定地上の建物に投資することがありますが、このような物件は、土地建物共に所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶

され、又は借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護二関スル法律(明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。)又は借地借家法(平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。)等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

(Ⅱ) 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による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士の判断や意見を示したものととどまります。同一物件について鑑定評価を行った場合でも、個々の不動産鑑定士によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額をもって売却されるとは限りません。

(Ⅲ) わが国における賃貸借契約に関するリスク

わが国におけるオフィスビル及び賃貸用住居の賃貸借契約では、契約期間を2年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。なお、賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、そのような規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされる可能性があります。

なお、賃貸人からの賃貸借契約の更新拒絶及び解除は、正当事由の存在が認められる場合を除いて困難であることが多いのが実情です。

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です。また、定期賃貸借契約の有効期間中は契約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、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

商業施設は、賃貸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、既存テナントの退去後新規テナントの入居までの間やフロア、店舗位置の入替えの間に、相当期間の改装期間が必要となる場合があり、かかる改装期間中においては、次期入居予定のテナントや対象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。さらに、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。

一般的にホテルの賃貸借契約の賃貸借期間は比較的短期なものから 10 年以上の長期のものまであり、また、賃料も固定のものからオペレーターの売上げに連動するものまで様々な内容のものがあり、それら契約条件如何によりホテルを用途とする不動産に係る賃料収入は影響を受けることがあります。また、賃貸借契約ではなくオペレーターとの間で運営委託契約を締結する場合もあり、この場合、当該ホテルからの収入はホテル運営収益に連動することになるため、季節的要因、経済的要因等によりその収入が大きく変動するおそれがあります。このような契約形態の多様性に鑑みて、本投資法人は、ホテルを用途とする不動産又は信託受益権に投資を行おうとする場合には、リース方式により、かつ、原則として残存賃貸借期間が5年以上で、賃料が概ね固定されている場合に限り投資を行うこととしており、上記のようなリスクの軽減を図ります。しかし、ホテルは、装置産業としての性格が強く、また、運営にあたり高度な知識が要求されることから、既存テナントの退去した場合、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。

いわゆるハイグレード賃貸用住居（その内容については前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 運用方針 (i) ポートフォリオ運用基準 b. 取得基準 (i) 用途 D. 住居等」をご参照下さい。）は、相対的に需要（入居者）が限定されていて市場が小さく、このような住居が他から新規供給された場合、市場への影響が少なくないことがあります。加えて、既存テナントが退去した場合、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する場合もあり、時として代替テナント確保のために賃料水準を下げることがあります。また、ハイグレード賃貸用住居は、欧米系企業・多国籍企業において海外から派遣される赴任者等を主な入居者として想定しているため、経済状況、国際状況の変化等により需要が大きく減少し、そのために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引下げを余儀なくされる可能性があり、そのような場合、賃料収入が大きな影響を受ける可能性もあります。

(7) 賃料の減額に関するリスク

投資対象不動産の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。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第 32 条（又は借家法（大正 10 年法律第 50 号、その後の改正を含みます。）第 7 条）に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、投資対象不動産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、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おける賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下すると共に、上記のような賃料減額の可能性も

より増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記のような通常の建物賃貸借に対して、一定の要件を満たすことにより、比較的長期の契約期間中、借地借家法第32条の賃料増減額請求権に服さない建物賃貸借（以下「定期建物賃貸借」といいます。）が存在します。もっとも、定期建物賃貸借契約においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かではありません。特に、残期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。なお、そもそも契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借契約には、通常の賃貸借契約に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

なお、本投資法人が賃貸している投資対象不動産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

(7) 不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、投資対象不動産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

(8) 入居者の建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。その他、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（平成3年法律第77号、その後の改正を含みます。）に定める暴力団の入居や、入居者による「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等により投資対象不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(9) 不動産の毀損等に関するリスク

投資対象不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となることがあります。かかる修繕に多額の費用を要する場合があります。また、修繕工事の内容やその実施の仕方によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少し又は少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、将来的に投資対象不動産から得られる賃料収入等が減少するおそれがあります。これらの結果、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。

(ク) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、電氣的事故、機械的
事故、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により、投資対象不動
産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。このよう
な場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀
なくされることにより、賃料収入が減少し又は当該不動産の価値が下落する結果、投資
主に損害を与える可能性があります。また、これらの災害によりテナントの支払能力等
が悪影響を受ける可能性もあります。

但し、本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険や包括賠償責任保険等
を付保する予定です。しかし、投資対象不動産の個別事情等により、保険契約が締結さ
れない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契
約でカバーされない災害等（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくもの
は必ずしも全てで保険でカバーされるものとは限りません。）が発生する可能性又は
保険契約に基づく支払が保険会社により行われず若しくは遅れる可能性も否定できま
せん。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生
前の状態に回復させることができない可能性があります。

本投資法人の付保に関する方針の概要については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針
運用方針 (2) 付保方針」をご参照下さい。

(ク) 不動産に係る所有者責任に関するリスク

本投資法人の投資対象不動産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産
その他法律上保護に値する利益を侵害した場合に、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失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、占有者に過失がない場合は無過失責任を負うこととされています。

取得予定資産に関しては、施設賠償責任保険等の適切な保険を付保する予定です。
しかし、投資対象不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保
険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性又は保険契約に基づく支
払が保険会社により行われず若しくは遅れる可能性は否定できません。

(ク) 有害物質に係るリスク

投資対象不動産として取得した土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されて
いる場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、か
かる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となって予想外の費用や時
間が必要となる可能性があります。また、投資対象不動産として取得した建物の建
材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されているか、若しくは使
用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、状況によっ
て当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、か
かる有害物質を除去するために建材等の全体的又は部分的交換や、保管・撤去費
用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。本書の日
付現在、アスベストを使用している若しくは使用している可能性のある建物又は
PCBを保管している建物が、取得する予定の不動産に含まれています。

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、投資対象不動
産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

(ツ) 投資対象不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2. 投資方針 (1) 投資方針」に記載された投資方針に基づき運用を行います。投資対象不動産が、不動産市況によって一定の用途又は地域に偏在した場合、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、テナント獲得に際し賃貸市場において投資対象不動産相互間で競合し、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

また、一般に、資産総額に占める個別の投資対象不動産の割合は、資産総額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、資産総額に占める割合が大きい投資対象不動産に関して、地震その他の災害、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。

(ネ) テナントの集中に関するリスク

投資対象不動産のテナント数が少なくなる場合、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響を受けやすくなります。すなわち、賃貸面積の大きなテナントが退去した場合には、空室率が高くなる上に、他のテナントを探しその入居率を回復させるのが難しくなることがあり、その期間が長期にわたる場合には、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。

賃借人（テナント）が特に解約の意思を示さなくても、テナントの財務状況が悪化した場合又はテナントが破産、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払が滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、投資主に損害を与える可能性があります。特に、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が高い場合においては、当該テナントが賃料の支払能力を失った場合には、当該不動産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、テナントは賃料不払を以ってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払を以って対抗する可能性もあり、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となるため、投資主に損害を与える可能性があります。本投資法人では、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行い、また、投資対象の適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ハ) 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、投資対象不動産のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店等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。

ホテルの場合、用途に応じた構造の特殊性からテナントの業態を大きく変更することが困難であることが多く、また、経済の動向、消費性向の変化に伴い、収益力が減退するときには業務の撤退・縮小を余儀なくされることもあり、そのような場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(7) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は信託受益権を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産又は信託受益権の売買又は売却についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産又は信託受益権を売却した場合、当該不動産又は信託受益権の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取消される可能性があります。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続における管財人乃至財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。

運用資産 - 信託受益権特有のリスク

(1) 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ものですが（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等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（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、最終的には全て受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・デリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れ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すること等、本投資法人自ら不動産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し、一旦不動産、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は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り、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

(II) 信託の受益権の流動性に係るリスク

投資法人が信託の受益権を保有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。さらに、不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については証券取引法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券ほどの流動性があるわけではありません。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も、有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

(III) 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、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、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が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リスクは極めて低いと判断されます。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向きもあります（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。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるもの限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

b. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めています（信託法第31条）、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

信託受益権を取得するに際しては、十分なデュー・デリジェンスを実施し、信託契約上、当該信託の目的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ことが満たされている信託の受益権のみ投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性は回避されと考えられますが、常にそのようなことを回避できるとの保証はありません。

税制に関するリスク

本投資法人には、以下のような税制に関するリスクが存在します。本投資法人は、本投資法人の会計処理に関する助言を専門家に継続的に依頼して、税制についての情報や現行の税制についての税務当局の見解を収集して、できる限り事前に対応をする体制をとっています。

(1) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらし、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、後記「4.手数料等及び税金（5）」

課税上の取扱い」をご参照下さい。

(D) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、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、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(H) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第27条）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税の軽減措置（後記「4. 手数料等及び税金(5)課税上の取扱い」をご参照下さい。）の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(二) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

その他

(1) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本投資証券が東京証券取引所に上場された後遅滞なく、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を購入する予定としています。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産の所有者又は信託の受益者との間で、信託受益権譲渡契約を締結する予定です。

しかし、本書の日付以後資産取得までの間に、経済環境が著しく変化すること等により、取得予定資産を購入することができず、投資主に損害を与える可能性があります。

なお、本投資法人は取得予定資産のみを取得することを目的として組成されたものではありません。今後、投資信託委託業者を通じての資産の運用において、取得予定資産の売却並びに取得予定資産以外の特定資産の取得又は売却が行われる予定です。

(D) 投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を取得する予定ですが、その購入資金は、本募集によって調達した資金の他、資金の借入れを行うことで調達する予定としています。しかし、本投資法人が取得予定資産を購入するまでに借入金利が著しく変更される等、資金の借入れに時間を要し、

取得予定資産を購入することが遅れることで、投資主に損害を与える可能性があります。
また、借入金を予定どおり行い、本投資法人が取得予定資産を購入した後においても、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等、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。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法並びに関連法規に定められた規制を遵守すると共に、資産運用会社においては適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取組は以下のとおりです。

資産運用会社の体制

- (イ) 資産運用会社は、資産運用会社が策定し、本投資法人の役員会に報告される「資産運用ガイドライン」を遵守することによりリスク管理を行います。
- (ロ) 資産運用会社は、スポンサー関係者との取引にあたり、スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規を定めており、これを遵守することにより利益相反に係るリスク管理を行います。
- (ハ) 資産運用会社は、内部者取引の未然防止についてのガイドラインを定め、役職員のインサイダー取引の類似取引防止に努めています。
- (ニ) 資産運用会社は、インベストメント委員会を設け、運用に係る年度計画や取得・売却に関する事項を審議することにより、異なる視点からリスク管理を行います。また、スポンサー関係者との取引を審議するインベストメント委員会には、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが出席し、法令遵守の徹底を図ります。
- (ホ) 資産運用会社は、コンプライアンス・リスク管理を所管するチーフ・コンプライアンス・オフィサーが統括するコンプライアンス委員会を設け、インベストメント委員会による審議の経過及び投資判断について審議し、法令遵守の状況を監視します。また、その結果については、内容により取締役会の決議事項とされ又は代表取締役会長に諮ることとされています。
- (ヘ) 資産運用会社は、コーポレート・オペレーション・チームを事務局とするコンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生についての対応を講じています。また、コンプライアンス・マニュアルを作成し、コンプライアンス基本方針や役職員の行動規範を定めるのみならず定期的にコンプライアンス研修を実施します。

本投資法人の体制

本投資法人は、3か月に1回以上役員会を開催し、資産運用会社の運用状況の報告を受ける他、執行役員は適宜資産運用会社の運用状況を聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、資産運用会社の管理・監督を行います。

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

4. 手数料等及び税金

(1) 申込手数料

該当事項はありません。

(2) 買戻し手数料

本投資法人は、投資主（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6条）、該当事項はありません。

(3) 管理報酬等

役員報酬

各執行役員の報酬は月額 100 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、月額 35 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（規約第 24 条）。

（注）本投資法人は、投信法第 109 条第 9 項の規定により、役員会の決議をもって、同条第 1 項第 4 号の行為に関する執行役員又は監督役員の責任を法令の限度において免除することができます（規約第 25 条）。なお、免除は、賠償の責に任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度とします。

(1) 役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（次号に定めるものを除きます。）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の 4 年分に相当する額

(2) 当該執行役員又は監督役員が投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と、当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に 4 を乗じた額とのいずれか低い額

資産運用会社への支払報酬

本投資法人は、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、資産運用報酬を支払います。かかる資産報酬は、以下の算式により算出された金額（円単位未満切捨て）及びこれにかかる消費税相当額の合計額となります。その支払時期は評価した各月の最終営業日までとします。

$$\frac{(\text{前前月物件償却前価額総額} + \text{前月物件償却前価額総額}) \times 0.6\%}{12 \times 2}$$

また本投資法人は、以下の(イ)乃至(ホ)に定める資産を取得又は譲渡した場合、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、取得又は譲渡報酬を支払います。かかる報酬はその売買代金に 0.8% を乗じた額（円単位未満切捨て）及びこれに係る消費税相当額の合計額とし、取得又は譲渡の日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の月末から 3 か月以内に支払うものとします。

(イ) 不動産

(ロ) 不動産の賃借権

(ハ) 地上権

(ニ) 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（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みますが、投信法施行令第 3 条第 1 号において定義される有価証券に該当するものを除きます。）

(ホ) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権に対する投資として運用することを目的とする

金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、一般事務受託者であるみずほ信託銀行株式会社に対して以下の業務を委託しています。

- (イ) 投資証券の発行に関する事務
- (ロ) 投資主総会、役員会の機関の運営に関する事務（発行する投資口の名義書換に関する事務等を委託する一般事務受託者が行う事務を除きます。）
- (ハ) 計算に関する事務
- (ニ) 会計帳簿の作成に関する事務
- (ホ) 納税に関する事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

- a. 報酬は、2、5、8、11月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間において、本投資法人の当該計算期間の初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額に基づき以下の基準報酬額表により算定した額を上限とし、消費税を加算した額で当事者間で合意した報酬を役員会の承認を経て支払うこととします。

資産総額	算定方法（年率）
500億円以下の部分について	資産総額 × 0.080%
500億円超1,000億円以下の部分について	資産総額 × 0.070%
1,000億円超2,000億円以下の部分について	資産総額 × 0.055%
2,000億円超の部分について	資産総額 × 0.040%

- b. 上記報酬については各計算期間最終月の翌月の末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座に支払います。
- c. 上記a.の定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期（当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算期が到来していない場合には設立日とします。）における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は24万円に消費税を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日とし、当該計算期間の初日以降（同日を含みます。）基準日まで（同日を含みません。）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、基準日以降（同日を含みます。）最終月末日まで（同日を含みます。）の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき上記基準報酬額表により算定した額の合計額を上限とし、消費税を加算した額で当事者間で合意した報酬を役員会の承認を経て支払うこととします。

名義書換事務受託者への支払報酬

本投資法人は、名義書換事務受託者である中央三井信託銀行株式会社に対して以下の業務を委託しています。

- (イ) 投資主名簿及び実質投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項
- (ロ) 投資口の名義書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項
- (ハ) 実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項
- (ニ) 投資証券不所持の取扱いに関する事項
- (ホ) 投資主、実質投資主及び登録質権者又はこれらの者の代理人等の氏名、住所及び印鑑の

登録に関する事項

- (ハ) 投資主及び実質投資主の提出する届出の受理に関する事項
- (ト) 投資証券の交付に関する事項
- (フ) 投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項
- (リ) 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成に関する事項
- (ヌ) 金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払のための手続に関する事項
- (ル) 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払に関する事項
- (レ) 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項
- (ロ) 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項
- (カ) 新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項
- (コ) 法令又は名義書換事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
- (ク) 前各号に掲げる事務の他、本投資法人と名義書換事務受託者が協議の上定める事項

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

- a. 名義書換事務受託者に支払う手数料（以下「本件一般事務取扱手数料」といいます。）は、投資主数、名義書換事務受託者の事務の取扱量に応じて算出される通常事務手数料（下表に掲げる通常事務手数料表に基づき各月毎に計算される手数料をいいます。）及び臨時事務手数料（本投資法人と名義書換事務受託者が協議して定める各月毎の手数をいいます。）の合計額とします。本投資法人は、本件一般事務取扱手数料を毎月計算し、その合計額を名義書換事務受託者に支払います。
- b. 上記a.にかかわらず、委託契約の締結日の属する月の翌月から、本投資法人が発行する投資証券が日本国内におけるいずれかの証券取引所に上場される日の属する月（以下「上場月」といいます。）の末日（但し、上場月が本投資法人の決算日の属する月と同一の場合は、上場月の前月末日）までの通常事務手数料の金額は、月額5万円（日割り計算は行いません。）とします。
- c. 上記a.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につき、名義書換事務受託者は、当月分に係る本件一般事務取扱手数料を翌月15日までに本投資法人に対し請求し、本投資法人は、請求があった日の属する月の末日までに名義書換事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

本件一般事務取扱手数料に係る委託事務手数料表

(i)通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法
1. 基本手数料	(1) 毎月末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1。 但し、月額の最低料金は200,000円とする。
	5,000名まで 480円
	10,000名まで 420円

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	
		30,000名まで 360円
		50,000名まで 300円
		100,000名まで 260円
		100,001名以上 225円
	(2) 除籍の投資主票及び実質投資主票	1件につき 70円
2. 名義書換 手数料	(1) 書換等の投資証券	1枚につき 110円
	(2) 書換等の投資口数	1口につき 120円
3. 投資証券 不所持取扱手数料	(1) 投資証券不所持申出取扱料	投資証券1枚につき 80円
	(2) 投資証券発行又は返還料	投資証券1枚につき 80円
4. 分配金事務手数料	(1) 期末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計金額。但し、最低料金は350,000円とする。	
		5,000名まで 120円
		10,000名まで 110円
		30,000名まで 100円
		50,000名まで 80円
		100,000名まで 60円
		100,001名以上 50円
	(2) 指定振込払いの取扱い	1件につき 150円
	(3) 郵便振替支払通知書の分割	1枚につき 100円
	(4) 特別税率の適用	1件につき 150円
	(5) 分配金計算書作成	1件につき 15円
5. 投資証券 分合交換 手数料	(1) 回収投資証券	1枚につき 80円
	(2) 交付投資証券	1枚につき 80円
6. 分配金支払手数料	(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書	1枚につき 450円
	(2) 毎月末に現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書	1枚につき 3円
7. 諸届・調査・証明 手数料	(1) 諸届	1件につき 600円
	(2) 調査	1件につき 600円
	(3) 証明	1件につき 600円
8. 諸通知発送手数料	(1) 封入発送料 封入物2種まで	(機械封入) 1通につき 25円 1種増す毎に 5円加算
	(2) 封入発送料 封入物2種まで	(手封入) 1通につき 40円 1種増す毎に 10円加算
	(3) 葉書発送料	1通につき 8円
	(4) 宛名印書料	1通につき 15円
	(5) 照合料	1照合につき 10円
9. 還付郵便物整理手		1通につき 200円

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法		
数料			
10. 投資主総会関係 手数料	(1) 議決権行使書（委任状）作成料 行使書（委任状）	1枚につき	15円
	(2) 議決権行使書（委任状）集計料 行使書（委任状） 但し、最低料金は700,000円とする。	1枚につき	70円
	(3) 投資主総会受付補助	派遣者1名につき	10,000円
11. 投資主 一覧表 作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合	1名につき	20円
	(2) 一部の投資主を記載する場合	該当投資主1名につき	20円
12. 複写手数料	複写用紙	1枚につき	30円
13. 分配金振込投資 主 勧誘料		投資主1名につき	0円
14. 投資証券 廃棄手数料		投資証券1枚につき	5円 但し、最低料金は30,000円とする。

(ii) 保管振替制度関係手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法		
1. 実質投資主 管理手数料	毎月末現在における名寄せ後の実質投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、月額最低料金は50,000円とする。		
		5,000名まで	50円
		10,000名まで	45円
		30,000名まで	40円
		50,000名まで	30円
	50,001名以上	25円	
2. 新規預託投資口数 データ処理手数料	新規預託投資口数データ	1件につき	200円
3. 投資主通知 データ処理手数料	照合用実質投資主データ及び実質投資主通知データ	1件につき	150円

資産保管会社への支払報酬

本投資法人は、資産保管会社であるみずほ信託銀行株式会社に対して本投資法人の資産の保管に係る業務を委託しています。

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

- (1) 資産保管業務に係る報酬は、2、5、8、11月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間において、本投資法人の当該報酬計算期間の初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第131条に定める承認を受けた、投信法第129条第1項第1号

に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。以下同じです。)に基づき以下の基準報酬額表により算定した額を上限とし、消費税を加算した額で当事者間で合意した報酬を役員会の承認を経て支払うものとします。

資産総額	算定方法(年率)
500億円以下の部分について	資産総額 × 0.045%
500億円超1,000億円以下の部分について	資産総額 × 0.040%
1,000億円超2,000億円以下の部分について	資産総額 × 0.035%
2,000億円超の部分について	資産総額 × 0.030%

- (ロ) 上記報酬については各報酬計算期間最終月の翌月の末日までに資産保管会社の指定する銀行口座に支払います。
- (ハ) 上記(イ)の定めにかかわらず、本投資法人の当該報酬計算期間初日の直前の決算期(当該報酬計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算期が到来していない場合には設立日とします。)における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は15万円に消費税を加算した金額とします。なお、当該報酬計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日とし、当該報酬計算期間の初日以降(同日を含みます。)基準日まで(同日を含みません。)の実日数の当該報酬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、基準日以降(同日を含みます。)最終報酬計算期間終了日まで(同日を含みます。)の実日数の当該報酬計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき上記基準報酬額表により算定した額を按分計算した金額(円単位未満切捨て)の合計額を上限とし、消費税を加算した額で当事者間で合意した報酬を役員会の承認を経て支払うものとします。

引受手数料

本投資法人から引受人に対する報酬は支払われない予定です。但し、引受人が本投資法人に支払う引受価額(発行価額と同額)と、投資者向けに募集する価額(発行価格)の差額の総額は、引受人の手取金となります(前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券1. 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)(14) その他 引受け等の概要」をご参照下さい。)

会計監査人報酬

会計監査人に対する報酬は、各営業期間につき1,500万円を上限として、この範囲で役員会にて定める金額を、当該決算期後3か月以内に支払います(規約第38条)。

(4) その他の手数料等

以下の諸費用は、本投資法人の負担とします。

運用資産の取得・売却に関する費用

- (1) 運用資産の取得に関する費用
- a. 登録免許税
 - b. 不動産取得税
 - c. 売買契約締結に伴う印紙税
 - d. 仲介手数料
 - e. 登記に際して支払う司法書士報酬

- f. 当初信託報酬
 - g. 鑑定評価費用
 - h. デュー・デリジェンス等に係る費用
 - i. 市場調査費用
 - j. 広告料
 - k. 弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、コンサルタント等の専門家の役務に対する報酬
- (D) 運用資産の譲渡に関する費用
- a. 印紙税
 - b. 処分信託報酬
 - c. 登記に際して支払う司法書士報酬
 - d. デュー・デリジェンス等に係る費用等
 - e. 当初信託報酬
 - f. 鑑定評価費用
 - g. 市場調査費用
 - h. 広告料
 - i. 資料の作成手数料
 - j. 弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、コンサルタント等の専門家の役務に対する報酬

物件の運営及び管理に関する費用

- (イ) 運用資産が不動産である場合の公租公課、水道光熱費、管理委託費用（プロパティ・マネジメント会社報酬及び外注委託費を含みます。）、不動産に付保された保険料、維持修繕費用（改修等を含みます。）、借地借家料、テナント誘致費用（媒介手数料、広告宣伝費等）
- (ロ) 運用資産が信託受益権である場合の信託報酬
- (ハ) 弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、コンサルタント等の専門家の役務に対する報酬

借入金及び投資法人債に関する費用

- (イ) 借入金利息、借入れ等に係る諸費用
- (ロ) 格付取得・維持に係る諸費用

本投資法人の運営に関する費用

- (イ) 分配金支払に係る費用（分配金領収書用紙作成費用等）
- (ロ) 投資主総会招集及び運営に係る費用（公告費用、招集通知作成交付費用、会場設置運営費用等）
- (ハ) 役員会招集及び運営に関する費用
- (ニ) 執行役員及び監督役員に係る費用（報酬、保険料、旅費、実費等）
- (ホ) 本投資法人の広告宣伝、IRに係る費用

運用報告書等の作成に関する費用

- (イ) 運用報告書等（資産運用報告書、財務諸表、有価証券報告書、臨時報告書等）の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）
- (ロ) 不動産等の定期的な調査に係る費用

投資証券の発行に要する費用

- (イ) 有価証券届出書及び目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含まれます。）
- (ロ) 投資口申込証及び投資証券等の作成費用（印紙税を含みます。）
- (ハ) 投資証券の上場に係る費用
- (ニ) 投資口募集に係る広告宣伝費等

その他

- (イ) アドバイザー（弁護士、公認会計士、税理士、証券会社等）に支払う費用
- (ロ) 一般事務受託者、名義書換事務受託者及び資産保管会社の受託事務の遂行に関連して発生する所定の経費及び費用
- (ハ) 一般事務受託者、名義書換事務受託者及び資産保管会社により本投資法人の負担に帰属すべきものが立て替えられた場合の立替金

(5) 課税上の取扱い

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

投資主の税務

(1) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則 20% の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。但し、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、利益の分配に係る源泉税率は、特例により平成 20 年 3 月 31 日までに受取る利益の分配に関しては 10%（平成 15 年 12 月 31 日までのものは所得税のみ 10%、平成 16 年 1 月 1 日から平成 20 年 3 月 31 日までのものは所得税 7%、住民税 3%）、そして平成 20 年 4 月 1 日以後に受取る利益の分配に関しては 20%（所得税 15%、住民税 5%）となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の 5% 以上を保有）はこの特例の対象とはならず、原則どおり 20% の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の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 a. における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注 2）として取り扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価（注 3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注 4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記 c. における投

資口の譲渡における証券会社等を通じた譲渡等の場合と同様になります。

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として原則 26%の申告分離課税（所得税 20%、地方税 6%）の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、本上場投資口を証券会社等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- (i) 申告分離課税の税率は、平成 19 年 12 月 31 日までの譲渡等に関しては 10%（所得税 7%、住民税 3%）、平成 20 年 1 月 1 日以後の譲渡等に関しては 20%（所得税 15%、住民税 5%）となります。
- (ii) 本投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、この損失を翌年以降 3 年間にわたり、株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。
- (iii) 証券会社における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成 15 年 12 月 31 日までの譲渡等に対しては 7%（所得税のみ 7%、なお、住民税は 3%の税率により翌年において賦課徴収）、平成 16 年 1 月 1 日から平成 19 年 12 月 31 日までの譲渡等に対しては 10%（所得税 7%、住民税 3%）、平成 20 年 1 月 1 日以後の譲渡等に対しては税率は 20%（所得税 15%、住民税 5%）となります。

(d) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則 20%の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成 15 年 12 月 31 日までに受取る利益の分配に関しては 10%、平成 16 年 1 月 1 日から平成 20 年 3 月 31 日までに受取るものに関しては 7%、平成 20 年 4 月 1 日以後に受取るものに関しては 15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の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 a. における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻しのうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注 2）として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注 3）を算定し、投資口の譲渡損益（注 4）の額を計算します。この譲渡損益の額の取扱いについては、下記 c. における投資

口の譲渡の場合と同様となります。

c. 投資口の譲渡に係る税務

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

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

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額}$$

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

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

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前期末の簿価純資産価額}} ※$$

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

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

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

投資法人の税務

(I) 利益配当等の損金算入要件

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

- a. 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
- b. 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと
- c. 借入れは、適格機関投資家（証券取引法第2条第3項第1号）からのものであること
- d. 事業年度の終了時において同族会社に該当していない（発行済投資口総額の50%超が3人以下の投資主又はその特殊関係者により保有されていない）こと
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載されていること
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

(II) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準価格の2%（平成18年3月31日までは1%に軽減）の税率により課されます。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載がある

こと、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、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特例により0.6%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準価格の4%（平成18年3月31日までは3%に軽減）の税率により課税されます。但し、上記a.の要件を満たす投資法人が平成17年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税価格が3分の1に軽減されます。

5. 運用状況

(1) 投資状況

本書の日付現在、本投資法人は、運用を開始しておらず、該当事項はありません。

(2) 運用実績

純資産等の推移

年月日	総資産額（円）	純資産総額（円）	1口あたり純資産額（円）
平成15年11月4日 （設立時）	125,000,000	125,000,000	500,000

（注） 総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

分配の推移

本投資法人の第1期営業期間は、平成16年5月31日に終了するため、本投資法人による分配の実績はありません。

自己資本利益率の推移

本投資法人の第1期営業期間は、平成16年5月31日に終了するため、該当事項はありません。

(3) 販売及び買戻しの実績

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第1期計算期間 自 平成15年11月4日 至 平成16年5月31日	平成15年11月4日	250口 (112口)	0口 (0口)	250口 (112口)

（注1）括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

（注2）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

6. 管理及び運営

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

(イ) 1口あたりの純資産額の算出

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

$$1口あたりの純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口総数$$

(ロ) 資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、下記のとおり運用資産の種類毎に定めます（規約第31条）。

a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価格から減価償却累計額を控除した価額により評価します。

b. 信託の受益権及び不動産匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記a.に従った評価を、その他の資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して、当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

c. 不動産対応証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格、これらに準じて随時、売買換金等を行うことのできる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）により評価します。但し、市場価格がない場合には取得原価で評価することができるものとします。

d. 前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ハ) c.乃至s.」に定める有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額により評価します。但し、市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。

e. 前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ハ) t.」に定める金銭債権

取得価格から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。但し、当該金銭債権が債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価格と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

f. 前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ハ) u.」に定める金融デリバティブ取引に係る権利

取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらが共に公表されている場合にはそれらの仲値））により評価します。

同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格により評価します。

取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額により評価します。

公正な評価額を算出することが極めて困難と認められるデリバティブ取引については、取得価格をもって評価します。

(ハ) 公正なる価額

資産運用報告書等に価格を記載する目的で、(ロ)と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします(規約第31条第2項)。

a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、第三者の不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた価額により評価します。

b. 信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は上記a.に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から信託負債の額又は匿名組合の負債合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ニ) 基準日

資産評価の基準日は、原則として、決算期(毎年5月末日と11月末日)とします。但し、上記(ロ)c.及びd.に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については毎月末とします(規約第31条第3項)。

但し、物件取得時からその後最初に到来する決算期に係る鑑定評価額等を開示するまでの期間においては、物件の売買契約書等に記載された売買価格(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。)をもって開示評価額とします。

(ホ) 公表方法

1 口あたりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっています(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付属明細書に関する規則(平成12年総理府令第134号、その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。)第48条)。貸借対照表を含む計算書類等は、決算期毎に作成され(投信法第129条)、役員会により承認された場合には遅滞なく投資主に対してその旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本と共に投資主に交付されます(投信法第131条第2項、第4項及び第5項)。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人の一般事務受託者(みずほ信託銀行株式会社)の本支店で入手することができます。

申込(販売)手続等

申込期間中の各営業日に、「第一部 証券情報」に従って一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しが行われます。申込みの方法及び申込証拠金、発行価格、売出価格等の申込みの条件については「第一部 証券情報」をご参照下さい。

買戻し手続等

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主(実質投資主を含みます。)の請求による投資口の買戻しを行いません(規約第6条)。

本書の日付現在、本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しており、本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することができます。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することもできます。

保管

投資主は証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託することができます。保護預りの場合、本投資証券は混蔵保管され、投資主に対しては預り証が交付されます（本投資証券が東京証券取引所に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。保護預り証券について預り証を省略し、取引の都度、その時点で残高が記載された「取引明細書」を交付する方法によることも可能です。）。

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、機構は預託された本投資証券について分別管理せず混蔵保管によって集中管理します。機構は、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名義書換え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し出ることにより、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。

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できます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することとなります。

存続期間

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月30日まで、及び12月1日から翌年5月31日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします。但し、設立当初の第1期の営業期間は、本投資法人設立の日（平成15年11月4日）から平成16年5月31日までとします（規約第34条）。

その他

(イ) 増減資に関する制限

a. 投資口の追加発行

本投資法人の発行する投資口の総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行ができます。この場合において、投資口の発行価額は、本投資法人に属する資産の内容に照らして公正な価額として役員会で決定した価額とします（規約第5条）。

b. 国内における募集

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

(ロ) 解散事由

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

- a. 規約で定めた存立時期の満了又は解散事由の発生。なお、本投資法人の規約において存立時期又は解散事由の定めはありません。
- b. 投資主総会の決議
- c. 合併
- d. 破産
- e. 解散を命ずる裁判
- f. 投信法第 187 条の登録の取消し
- g. 投信法第 190 条第 1 項の規定による第 187 条の登録の拒否

(ハ) 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あ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、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第 140 条、商法第 343 条第 1 項）。但し、書面による議決権行使及び議決権の代理行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき、後記「(3) 投資主の権利 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

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

(ニ) 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

- a. 資産運用会社：ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じ、その有効期間は、効力発生日から2年間とします。
更新	期間満了の3か月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、さらに2年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	(i) 各当事者は、相手方に対し3か月前までに書面をもって解約の通知をし、本投資法人の場合は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社の場合は本投資法人の同意を得た上で、契約を解約することができます。 (ii) (i)にかかわらず、本投資法人は、以下のいずれかに該当するときは、役員会の決議により、契約を解約することができます。 A. 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 B. 上記A.の他、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

解約 (続き)	(iii) 本投資法人は、資産運用会社が以下のいずれかに該当するときは、契約を解約しなければなりません。 A. 投資信託委託業者でなくなったとき B. 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき C. 解散したとき
変更等	契約は、投信法その他関係法令との整合性及び準則性を遵守して、本投資法人の役員会の承認を得た上で、当事者間の合意により変更できます。

b. 一般事務受託者：みずほ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	契約締結日から効力を生じ、有効期間は効力発生日から2年間とします。
更新	期間満了の3か月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、さらに2年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	(i) 各当事者は、その相手方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に期限を定めて通知催告を行うことにより、契約を解約することができます。 (ii) 各当事者は、その相手方が支払の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、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき、解散、破産、会社更生手続開始、民事再生手続開始、会社整理開始、特別清算開始その他類似の倒産手続開始の申立がなされたときは、通知催告その他の手続を要せずに契約を解約することができます。
変更等	当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約内容の変更ができます。

c. 名義書換事務受託者：中央三井信託銀行株式会社

名義書換事務委託契約

期間	契約締結日に効力を生じ、本投資法人と名義書換事務受託者間で文書により合意した場合、当該合意により定められた日を終了日とします。
更新	該当事項はありません。
解約	(i) 各当事者は、その相手方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に通知催告を行うことにより、通知到達の日から2週間後に契約を解約することができます。 (ii) 各当事者は、その相手方が支払の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、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき、解散、破産、会社更生手続開始、民事再生手続開始、会社整理開始、特別清算開始その他類似の倒産手続開始の申立がなされたときは、他方当事者が文書による解約の通知を行い、その通知において指定する日に契約を解約できます。

解約 (続き)	(iii) 本投資法人と名義書換事務受託者いずれか一方より他方に対する文書による通知をする場合で、通知到達の日から3か月以上経過後の、本投資法人と名義書換事務受託者間の合意によって定める日に契約を解約できます。
変更等	当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約内容の変更ができます。

d. 資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を受けた日に効力を生じ、有効期間は、効力発生日から2年間とします。
更新	期間満了の3か月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、さらに2年間延長するものとし、以後も同様とします。
解約	(i) 各当事者は、その相手方が契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に相当の期限を定めて通知催告を行うことにより、契約を解約することができます。 (ii) 各当事者は、その相手方が支払の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、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき、解散、破産、会社更生手続開始、民事再生手続開始、会社整理開始、特別清算開始その他類似の倒産手続開始の申出がなされたときは通知催告その他の手続を要せずに契約を解約できます。
変更等	当事者間で協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、契約内容の変更ができます。

e. 会計監査人：新日本監査法人

本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します。但し、本投資法人設立時の投資口申込証に記載された会計監査人は、当該投資口の割当てが終了したときに、会計監査人に選任されたものとみなされます(規約第36条)。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします(規約第37条)。

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います(規約第4条)。

(2) 利害関係人との取引制限

法令に基づく制限

(1) 資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について以下の行為を行うことが禁じられています(投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、同33条、投信法施行規則第53条)。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議

決権の過半数を所有していること、その他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意味します(投信法第15条第2項1号、投信法施行令第20条)。本書の日付現在、利害関係人等は存在しません。

- a. 資産運用会社の利害関係人等である次の(i)から(vii)までに掲げる者の当該(i)から(vii)までのそれぞれに定める顧客等の利益を得るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
- | | |
|---|--------------------------------------|
| (i) 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 |
| (ii) 信託会社 | 信託の引受けを行う業務に係る受益者 |
| (iii) 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 |
| (iv) 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 |
| (v) 宅地建物取引業者 | 宅地建物取引業に係る顧客 |
| (vi) 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 |
| (vii) 上記(i)から(vi)までに掲げる者の他、特定資産に係る業務を営む者として政令で定めるもの | 政令で定める顧客等 |
- b. 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。
- c. 資産運用会社の利害関係人等である以下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。
- | |
|-------------------------------------|
| (i) 証券会社 |
| (ii) 登録金融機関 |
| (iii) 宅地建物取引業者 |
| (iv) 上記(i)から(iii)までに掲げる者の他、政令で定めるもの |
- d. 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が他の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。
- e. 資産運用会社の利害関係人等である証券会社又は登録金融機関が他の有価証券の募集若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該証券会社又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該証券会社又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該証券会社又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。
- f. 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- g. 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取

得すること。

- h. 資産運用会社の利害関係人等である信託会社等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託会社等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託会社等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。
- i. 資産運用会社の利害関係人等である有限責任組合契約の業務執行組合員が有限責任組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該有限責任組合契約の出資額が当該有限責任組合契約の業務執行組合員が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該業務執行組合員の要請を受けて、当該有限責任組合契約に係る投資事業有限責任組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

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

(H) 資産の運用の制限（投信法第 195 条、第 193 条）

本投資法人は、本投資法人の執行役員又は監督役員、資産運用会社、本投資法人の執行役員又は監督役員の親族、資産運用会社の取締役若しくは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との間で以下に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 不動産の管理の委託（但し、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせることが認められています（投信法施行令第 96 条第 1 号）。）
- f. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

(1) 一般原則

資産運用会社において、スポンサー関係者との取引に関しては社内規程を策定し、併せて組織的なチェック体制を構築しています。

a. 社内規程

インベストメント委員会規程の付随規程として「スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規」を定め、投資法人とスポンサー関係者間での取引等の制限を規定しています。

b. 組織的なチェック体制

スポンサー関係者との取引を行おうとする場合のインベストメント委員会の決議には、インベストメント委員全員の合意を必要とします。また、インベストメント委員会には、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが出席し、法令遵守の状況を監視します。

(II) 個別ルール

スポンサー関係者との取引は以下の基準に基づいて行われます。

a. スポンサー関係者からの物件・資産の取得

(i) 不動産及び信託受益権の場合

取得価格(税金及び取得費用は含みません。)は、取得に際して採用した不動産鑑定業者の鑑定評価額と同等又はそれ未満とします。但し、採用する不動産鑑定業者は上場投資法人において採用された実績のある業者とします。

(ii) その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合上記(i)に準じる公正妥当な適正価格とします。

b. スポンサー関係者への物件・資産の売却

(i) 不動産及び信託受益権の場合

売却価格(税金及び売却費用は含みません。)は、不動産鑑定士による評価額以上とします。

(ii) その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合上記(i)に準じる公正妥当な適正価格とします。

c. スポンサー関係者への物件の賃貸

市場相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、公正妥当な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。

d. スポンサー関係者へのプロパティ・マネジメント業務委託

プロパティ・マネジメント業務委託先としてスポンサー関係者を採用する場合は、委託先としての諸条件を具備していること及び発注価格が市場価格と著しく乖離していない場合に限定します。

e. スポンサー関係者による売買の仲介手数料

スポンサー関係者が正当な理由をもって不動産の取得又は譲渡の媒介等に関わった場合、仲介手数料は売買価格の3%を上限とします。

(3) 投資主の権利

投資主総会における議決権

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個の議決権を有します(投信法第94条第1項、商法第241条第1項本文)。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あ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(投信法第94条第1項、商法239条第1項)、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の総口数の過半数にあ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(投信法第140条、商法第343条第1項)。

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、投資主総会の招集公告をする日の最終の投資主名簿に記載された投資主とします。また、必要があるときは、役員会の決議により予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載されている投資主をもって、投資主総会において権利を行使すべき投資主とします(規約第16条)。

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、本投資法人が、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めた場合には、投資主は、投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます(投信法第92条の2)。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます。但し、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限られます(規約第14条)。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成したものとみなされます(投信法第93条第1項、規約第15条第1項)。

その他の共益権

- (イ) 代表訴訟提起権(投信法第34条の8第3項、第110条、第113条、商法第267条)
6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し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ます。
- (ロ) 投資主総会決議取消権(投信法第94条第1項、商法第247条)
投資主は、a.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又は著しく不公正なとき、b.決議の内容が規約に違反するとき、又はc.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。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。
- (ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権(投信法第110条、第163条第1項、商法第272条)
執行役員が本投資法人の目的の範囲内ではない行為その他法令又は規約に違反することにより本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。
- (ニ) 新投資口発行無効訴権(投信法第123条、商法第280条の15)
投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、本投資法

人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

- (ホ) 合併無効訴権（投信法第 150 条、商法第 415 条第 1 項、第 2 項、第 105 条第 1 項）
投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の日から 6 か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。
- (ハ) 設立無効訴権（投信法第 163 条、商法第 428 条第 1 項、第 2 項）
投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して設立の日から 2 年以内に設立無効の訴えを提起することができます。
- (ト) 投資主提案権（投信法第 94 条第 1 項、商法第 232 条の 2 第 1 項）
発行済投資口の総口数の 100 分の 1 以上にあたる投資口を有する投資主（6 か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）は、執行役員に対して会日より 8 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。但し、その事項が総会で決議すべきものでない場合はこの限りではありません。
- (チ) 投資主総会招集権（投信法第 94 条第 1 項、商法第 237 条第 1 項）
発行済投資口の総口数の 100 分の 3 以上にあたる投資口を有する投資主（6 か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）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。
- (リ) 検査役選任請求権（投信法第 94 条第 1 項、商法第 237 条の 2 第 1 項、投信法第 139 条、商法第 294 条第 1 項）
発行済投資口の総口数の 100 分の 1 以上にあたる投資口を有する投資主（6 か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）は、投資主総会招集手続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。また、発行済投資口の総口数の 100 分の 3 以上にあたる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を監督官庁に請求することができます。
- (ル) 執行役員等解任請求権（投信法第 99 条、第 104 条、商法第 257 条第 3 項）
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 以上にあたる投資口を有する投資主（6 か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）は、30 日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を監督官庁に請求することができます。
- (レ) 解散請求権（投信法第 144 条、商法第 406 条の 2 第 1 項）
発行済投資口の総口数の 10 分の 1 以上にあたる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行上著しい難局により投資法人に回復できないような損害が生じ又は生じるおそれがあるときや、投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で投資法人の存立を危殆ならしめる場合には裁判所に解散請求をすることができます。

分配請求権（投信法第 136 条第 1 項）

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。

残余財産分配請求権（投信法第 163 条第 1 項、商法第 425 条本文）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、所有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

払戻請求権（規約第6条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

投資口の処分権（投信法第78条第1項、第4項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡できます。

投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第83条第2項、第5項、商法第226条の2）

投資主は、投資法人の設立（その設立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることできます。

帳簿閲覧請求権（投信法第138条第1項、第2項）

投資主は、執行役員に対して、理由を付した書面により、会計の帳簿及び資料の閲覧又は謄写を請求することができます。

第2 関係法人の状況

1. 資産運用会社の概況

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
(英文では Japan REIT Advisors Co., Ltd. と表示します。)

資本の額

4億2,500万円(平成15年9月30日現在)

事業の内容

投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業務を行います。

(イ) 会社の沿革

年月日	事項
平成13年12月4日	会社設立
平成14年2月1日	宅地建物取引業者免許取得 (免許番号 東京都知事(1)第80442号)
平成14年8月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第15号)
平成15年3月19日	投信法上の投資信託委託業者の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第24号)
平成15年3月27日	不動産投資顧問業登録規程上の総合不動産投資顧問業登録 (登録番号 第15号)

(ロ) 株式の総数及び資本の額の増減

- a. 発行する株式の総数(平成15年9月30日現在)
20,000株
- b. 発行済株式の総数(平成15年9月30日現在)
8,500株
- c. 最近5年間における資本の額の増減

年月日	資本の増減
平成14年3月26日	資本の額を3,000万円から7,000万円に増額
平成14年6月18日	資本の額を7,000万円から2億円に増額
平成14年12月5日	資本の額を2億円から2億5,000万円に増額
平成15年4月12日	資本の額を2億5,000万円から3億5,000万円に増額
平成15年9月13日	資本の額を3億5,000万円から4億2,500万円に増額

(ハ) 経理の概況

資産運用会社は、財務諸表について新日本監査法人の監査を受けます。

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

a. 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

(単位：千円)

	平成 14 年 3 月 31 日	平成 15 年 3 月 31 日
総資産	93,716	191,376
総負債	41,417	15,388
純資産	52,298	175,988

b. 最近の事業年度における損益の概況

(単位：千円)

	第 1 期 自 平成 13 年 12 月 4 日 至 平成 14 年 3 月 31 日	第 2 期 自 平成 14 年 4 月 1 日 至 平成 15 年 3 月 31 日
売上高	0	0
経常利益	17,656	56,020
当期利益	17,701	56,310

(二) その他

a. 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の過半数を超える株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成により選任されます。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後 2 年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後 4 年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は、前任者の残任期間とします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（投信法第 10 条の 3 第 2 項第 1 号、第 8 条第 1 項第 3 号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第 13 条）。

b. 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

(ホ) 関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。

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

(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

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数(株)	比率 (%) (注1)
トリニティ・インベストメント・ トラスト・エル・エル・シー (注2)	One Aloha Tower Drive, Suite 3100, Honolulu, HI 96813 U.S.A.	3,740	44.0
丸紅株式会社 (注3)	東京都千代田区大手町一丁目4番2号	3,060	36.0
アンプロウズ・キャピタル・ リミテッド東京支店 (注4)	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号	850	10.0
大和生命保険株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	425	5.0
極東証券株式会社	東京都千代田区日本橋茅場町一丁目 4番7号	425	5.0
合 計		8,500	100.0

(注1) 上表中における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

(注2) 米国ハワイ州ホノルル市に拠点を置く不動産投資及び不動産管理会社であるトリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シー(以下「トリニティ」といいます。)は、平成7年に、チャールズ・スイーニー(Charles Sweeney)、ジョン・ミホ(Jon Miho)及びジョージ・ラフ(George Ruff)の3名により創立されました。トリニティの事業計画は、(1)日本の商業用不動産全般、(2)ハワイの商業用不動産全般、並びに(3)アメリカ及び国際市場におけるホテル投資に重点を置いています。トリニティは運営機関として、投資案件毎に個別LLC(Limited Liability Company)を構築し、米国の主要投資銀行、オポチュニティーファンド、年金ファンド投資家及び個人投資家と共に投資を行っています。トリニティは運営機関の役割に加えて、投資パートナーに対しデュー・デリジェンス、アセット・マネジメント、プロパティ・マネジメント、会計業務等を提供しています。

(注3) 大手総合社社の一角を占める丸紅株式会社は、昭和24年に商法上の株式会社として設立(同社の前身は安政5年(1858年)創業)されました。同社は、平成15年3月31日現在において、資本金1,940億円、社員数5,715名、平成14年度連結売上8兆7,930億円であり、国内事業所数17、海外事業所数53を展開し、13の業務部門(食料、繊維、資材・紙パルプ、化学品、エネルギー、金属資源、輸送機・産業システム、ユーティリティ・インフラ、プラント・船舶、開発建設、金融・物流、情報産業)を有します。開発建設部門においては、住宅、商業施設、オフィスビル、ホテル、スポーツ・レジャー施設等の不動産開発を国内外において行っており、特にマンションに関しては、40年にわたり約6万戸の供給実績があります。

(注4) アンプロウズ・キャピタル・リミテッドは、クレディ・スイス・ファースト・ボストンの100%子会社であり、同社東京支店はクレディ・スイス・ファースト・ボストンが日本で投資している不動産関連資産の運営を行い、また金融業者として融資取引を日本で行っています。

クレディ・スイス・ファースト・ボストンは、グローバルな投資銀行として、証券引受、セールス・トレーディング、インベストメント・バンキング、プライベート・エクイティ、フィナンシャル・アドバイザリー、各種リサーチ、ベンチャー・キャピタル、ブローカー業務等、多彩な金融サービスを提供しています。クレディ・スイス・ファースト・ボストンは、世界有数のフィナンシャル・グループであるクレディ・スイス・グループの一員であり、世界34カ国に69の拠点を有しています。

(4) 役員の状況

(本書の日付現在)

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
阿部 久三	代表取締役 会長 チーフ・ エグゼク ティブ・ オフィサー	昭和47年4月 丸紅株式会社入社、同社大阪開発建設部 昭和49年8月 丸紅ブラジル会社 出向 昭和51年6月 丸紅ブラジル不動産(MBRP) 取締役就任 昭和53年4月 丸紅株式会社 海外開発建設部 平成元年2月 サッポロビール株式会社 出向 「恵比寿ガーデンプレイス」担当 平成4年3月 丸紅株式会社 開発推進部 平成9年10月 同 東北支社開発建設部長 平成13年4月 同 東北支社支社長 平成15年4月 同 海外住宅開発部長 平成15年9月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任 平成15年10月 同 代表取締役会長兼チーフ・エグゼクティブ・オフィサー 就任	0株
丸山 勉	代表取締役 社長 チーフ・ オペレー ティング・ オフィサー	昭和49年4月 朝日生命保険相互会社入社、同社財務部 昭和56年7月 伊藤忠商事株式会社 海外建設部 出向 昭和59年4月 朝日生命保険相互会社 総合企画部 調査課 昭和60年4月 同 関連事業部 昭和61年4月 同 国際部課長 昭和62年4月 朝日インターナショナル 出向 副社長 昭和62年10月 同 社長 平成3年4月 朝日生命保険相互会社 国際業務部 国際業務課長 平成5年4月 同 法人推進部第三法人営業部部長代理 平成7年4月 同 中部営業本部第三法人職域営業部長 平成9年4月 朝日生命投資顧問(現朝日ライフアセットマネジメント) 取締役業務部長就任 平成11年4月 同 常務執行役員就任 平成14年4月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長就任 平成15年10月 同 代表取締役社長兼チーフ・オペレーティング・オフィサー 就任	0株
山下忠彦	取締役 (非常勤)	昭和50年4月 丸紅株式会社入社、同社開発建設総括部 昭和52年4月 同 建設第一部 昭和54年10月 同 建設部 昭和60年10月 同 開発建設部 昭和61年4月 同 大阪開発建設部 平成4年4月 神戸レジャーワールド開発株式会社 出向 平成6年4月 丸紅株式会社 大阪開発建設第二部建設課長 平成10年4月 同 大阪開発建設第二部長代理 平成11年4月 同 開発建設第一部長代理 平成12年4月 同 開発建設第一部副部長 平成14年3月 株式会社ティップネス 取締役就任(現職)	0株

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
		平成14年4月 丸紅株式会社 開発建設第一部長 平成14年4月 株式会社つなぐネットコミュニケーションズ 取締役就任(現職) 平成14年6月 越谷コミュニティプラザ株式会社 取締役就任(現職) 平成14年6月 丸紅不動産株式会社 取締役就任(現職) 平成14年6月 ベニーエステートサービス株式会社 取締役就任(現職) 平成15年4月 丸紅株式会社 開発建設部門長補佐兼都市開発部長(現職) 平成15年9月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任	
平澤順	取締役 (非常勤)	昭和58年4月 丸紅株式会社入社、同社開発建設総括部 昭和60年4月 同 海外研修生(台北) 昭和62年6月 同 開発建設部 平成5年5月 DALIMAN ACACIA TOWN VILLA CO.,LTD. 副社長 平成8年10月 丸紅株式会社 開発建設第二部 平成10年4月 同 開発建設第二部住宅第一課長 平成11年4月 同 開発建設第一部開発建設課長 平成14年3月 株式会社ティップネス 取締役就任(現職) 平成14年4月 丸紅株式会社 開発建設第一部長代理 平成15年4月 同 都市開発部副部長(現職) 平成15年9月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任	0株
ジョン・ミホ	取締役 (非常勤)	昭和43年 ハワイ州ホノルル市出身上院議員であるヒールム・フォン氏の 事務所にて立法補佐官を務める 昭和45年 ハワイ州オアフ島議会法律顧問 昭和47年 ハワイ州連邦検事局補佐官 昭和49年 フォン・ミホ・オカノ&ウオン法律事務所 業務執行パートナー 平成元年 マッコリストーン・ミホ・ミラー・ムカイ法律事務所 設立パートナー 平成7年 トリニティー・インベストメント・トラストエル・エル・シー 社長(現職) 平成15年9月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任	0株
チャールズ・スィーニー	取締役 (非常勤)	昭和36年 マリオット・コーポレーション ホテル総支配人 昭和44年 ARA サービス 地区支配人 昭和48年 アムファック・ホテルズ&リゾート・グループ リージョナル担当副社長、社長 昭和58年 ランドマーク・スイート・オブ・アメリカ(元ランドマーク・ ホテルズ・グループ) 会長(現職) 平成元年 クラウン・スターリング・マネジメント・コーポレーション社 長 平成7年 トリニティー・インベストメント・トラストエル・エル・シー 会長(現職) 平成15年9月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役就任	0株
深谷廣	監査役	昭和36年4月 株式会社三井銀行(現株式会社三井住友銀行) 入行 平成元年1月 極東証券株式会社 顧問 平成元年1月 同 取締役資金部長就任	0株

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
		平成3年3月 同 常務取締役就任 平成5年6月 同 専務取締役法人本部長就任 平成10年6月 同 監査役就任 平成12年6月 同 顧問 平成15年6月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 監査役就任	

なお、資産運用会社の取締役以外の重要な役職者は、以下のとおりです。

(本書の日付現在)

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
宰田哲男	チーフ・インベストメント・オフィサー	昭和62年4月 丸紅株式会社入社、同社開発建設部 平成元年4月 同 開発建設第一部 平成5年4月 株式会社レヴァン 出向 事業推進部課長・経営企画部副部長 平成8年4月 丸紅株式会社 開発建設第一部 平成12年1月 セキュアード・キャピタル・ジャパン株式会社 派遣 ヴァイスプレジデント 平成12年7月 丸紅株式会社 開発建設第一部 平成15年4月 同 都市開発部都市開発第二課長 平成15年10月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 チーフ・インベストメント・オフィサー就任	0株
芝辻直基	チーフ・フィナンシャル・オフィサー	昭和57年4月 株式会社第一勧業銀行入行 昭和63年4月 ドイツ銀証券会社東京支店 平成6年7月 クレディ・リヨネ証券会社東京支店投資銀行本部次長 平成13年8月 極東証券株式会社 平成13年12月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役就任 平成14年4月 同 取締役就任 平成15年10月 同 チーフ・フィナンシャル・オフィサー就任	0株

(5) 事業の内容及び営業の概況

資産運用会社は、投信法に定める投資信託委託業者として、投資法人資産運用業を行っています。

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

2. その他の関係法人の概況

(1) 一般事務受託者兼資産保管会社

名称、資本の額及び事業の内容

- (I) 名称
みずほ信託銀行株式会社
- (II) 資本の額
247,231 百万円 (平成 15 年 3 月 31 日現在)
- (III) 事業の内容
銀行法(昭和 56 年法律第 59 号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。)に基づき銀行業を営むと共に、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律(昭和 18 年法律第 43 号、その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。)に基づき信託業務を営んでいます。

関係業務の概要

資産保管会社としての業務及び一般事務受託者としての業務(名義書換等に係る一般事務受託者としての業務は除く)(前記「第 1 投資法人の状況 4. 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 一般事務受託者への支払報酬」をご参照下さい。)

資本関係

該当事項はありません。

(2) 名義書換事務受託者

名称、資本の額及び事業の内容

- (I) 名称
中央三井信託銀行株式会社
- (II) 資本の額
349,894 百万円 (平成 15 年 3 月 31 日現在)
- (III) 事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営むと共に、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

関係業務の概要

名義書換業務(前記「第 1 投資法人の状況 4. 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 名義書換事務受託者への支払報酬」をご参照下さい。)

資本関係

該当事項はありません。

(3) 引受人

名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額 (平成15年3月31日現在)	事業の内容
日興シティグループ証券会社	106,987百万円	外国証券業者に関する法律(昭和46年法律第5号、その後の改正を含みます。)に基づき証券業を営んでいます。
クレディスイス ファーストボ ストン証券会社 東京支店	83,612百万円	外国証券業者に関する法律に基づき証券業を営んでいます。
極東証券株式会社	4,618百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
みずほ証券株式会社	150,200百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
野村證券株式会社	10,000百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
大和証券エスエムピーシー 株式会社	205,600百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
新光証券株式会社	125,167百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
東海東京証券株式会社	36,000百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
岡三証券株式会社	12,897百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
松井証券株式会社	11,404百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。

(注) 資本の額は百万円未満を切捨てにより表示しています。

関係業務の内容

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者として、投資口の募集に関する事務(投信法第111条第1号)を行います。

資本関係

本書の日付現在、極東証券株式会社は12口本投資法人の投資口を保有しています。

第3 投資法人の経理状況

本投資法人の第1期の営業期間は、その設立の日である平成15年11月4日から平成16年5月31日までであり、本投資法人は第1期営業期間を終了していませんので、本投資法人に関する貸借対照表、損益計算書及び付属明細表は作成されていません。

本投資法人の第2期営業期間以降については、毎年6月1日から11月30日まで及び12月1日から翌年5月31日までの期間を営業期間とします。

本投資法人の財務諸表は、投信法、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。)並びに同規則第2条及び第119条第9号の規定により投資法人計算規則に基づいて作成されます。

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表について新日本監査法人の監査を受けます。

1. 財務諸表

該当事項はありません。

2. 投資法人の現況

(1) 純資産額計算書

(平成15年11月4日現在)

I 資産総額	125,000,000 円
II 負債総額	0 円
III 純資産総額 (I-II)	125,000,000 円
IV 発行済口数	250 口
V 1単位あたり純資産額 (III/IV)	500,000 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

該当事項はありません。

(5) 借入れの予定

本投資法人は、本書の日付現在借入れを行っていませんが、取得予定資産の取得資金に充当するため、以下の借入れ(注1)を行う予定です。

区分 (注2)	借入先	借入予定額(注3) (億円)	返済期限	返済方法	用途
長期	住友信託銀行株式会社を アレンジャーとする協調 融資団	100	借入実行日より5年	期限一括返済 (注4)	取得予定資産 の購入資金及 びそれらの 付帯費用
長期	株式会社UFJ銀行及び住 友信託銀行株式会社を共同 アレンジャーとする協調融 資団	100	借入実行日より5年	期限一括返済 (注4)	取得予定資産 の購入資金及 びそれらの 付帯費用
中期	住友信託銀行株式会社を アレンジャーとする協調 融資団	50	借入実行日より2年	期限一括返済 (注5)	取得予定資産 の購入資金及 びそれらの 付帯費用
合計		250			

(注1) 借入れの実行は、借入先として予定されている金融機関により、融資関連契約書の内容、その他貸付実行の停止条件等につき既に別途合意されている基準を充たすこと、各金融機関における審査手続が完了すること等を条件とします。

(注2) 上表の各区分は、借入期間によるものであり、中期とは1年超5年未満、長期とは5年以上の返済期限の借入れをいいます。

(注3) 上表の借入予定額は本書の日付現在における見込額であり、本書に基づく募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注4) 当該借入れに関し、貸出実行後1年を経過した日以降、本投資法人が事前に書面で通知する等一定の条件が成就した場合、本投資法人は、元本の一部又は全部を期限前弁済することができます。

(注5) 当該借入れに関し、本投資法人が事前に書面で通知する等一定の条件が成就した場合、本投資法人は、元本の一部又は全部を期限前弁済することができます。

第4 その他

1. 目論見書の表紙及び裏表紙に本投資法人の名称を記載し、本投資法人のロゴマークや図案を使用することがあります。
2. 目論見書の表紙以降の頁に、本投資法人のロゴ及び英文名称 (United Urban Investment Corporation) 並びに取得予定資産の写真及び図表等 (本書 145 頁以下 164 頁まで) を記載します。
3. 目論見書の巻末に用語の説明及び本投資法人の規約を記載します。



United Urban Investment Corporation

ユナイテッド・アーバン投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書



Overview of
UNITED URBAN
INVESTMENT CORPORATION

安定収益を目指した総合型ポートフォリオ
投資主の利益の最大化

OFFICES

HOTELS

1. 用途と地域を分散した当初ポートフォリオ

2. 市場動向等に応じた最適な
ポートフォリオの構築方針

本投資法人の概要

ユナイテッド・アーバン投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、そのため、投資対象不動産の用途（商業施設、オフィスビル、ホテル、住居等）及び投資地域（首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部）の双方において、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指し、各種リスクの軽減を図った資産運用を行います。



RESIDENCES



RETAIL PROPERTIES

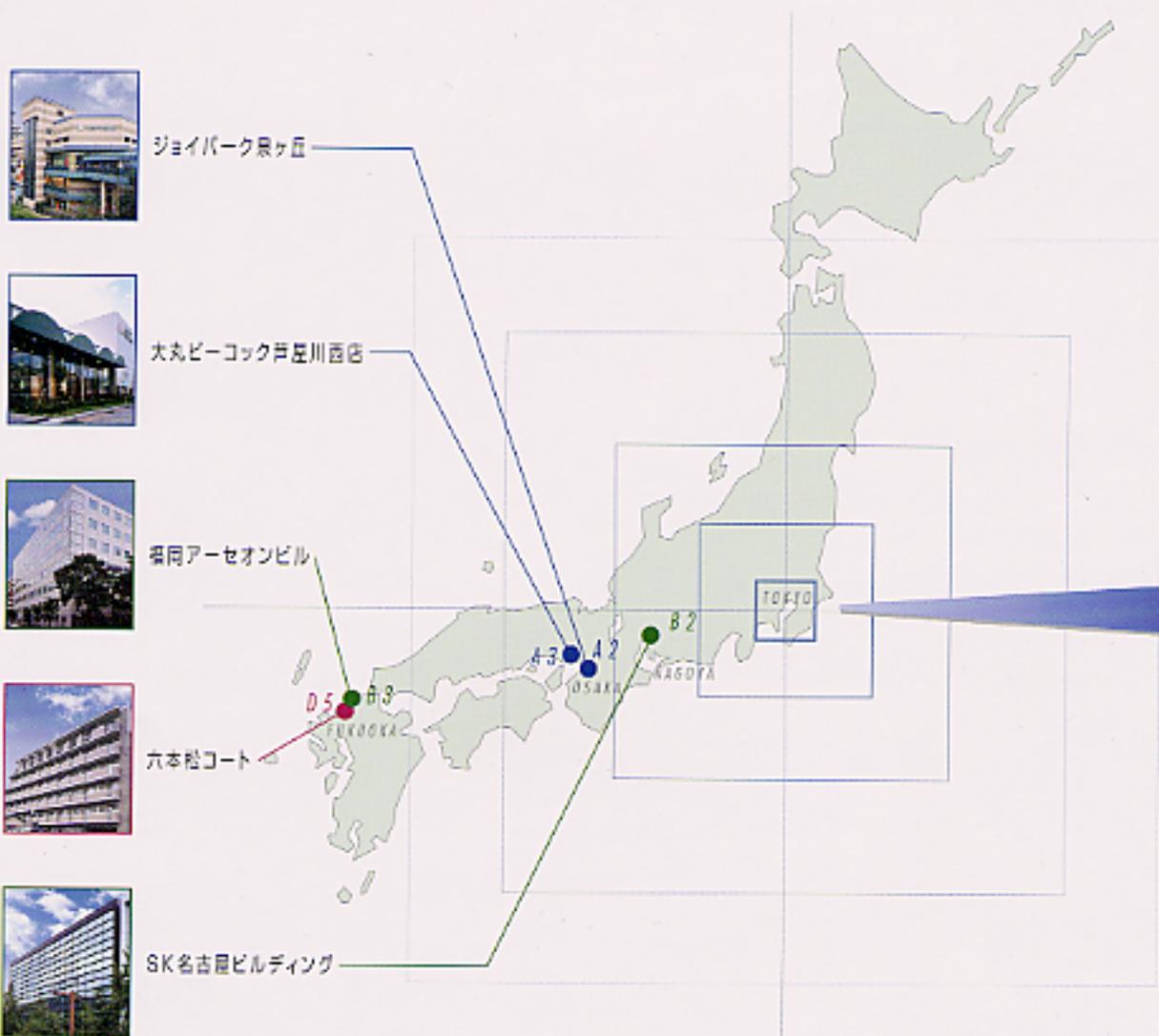
3. 不動産・金融に精通した 資産運用会社の能力

ポートフォリオの概要

Portfolio Overview

ポートフォリオマップ

本投資法人は、投資証券の発行及び資金の借入れ等により調達した資金によって、後記ポートフォリオ一覧に記載の不動産を裏付けとする信託受益権を取得する予定です。





A 商業施設 *RETAIL PROPERTIES*

- A 1 ダイエー碑文谷
- A 2 ジョイパーク景ヶ丘
- A 3 大丸ビーコック戸田川西店

B オフィスビル *OFFICES*

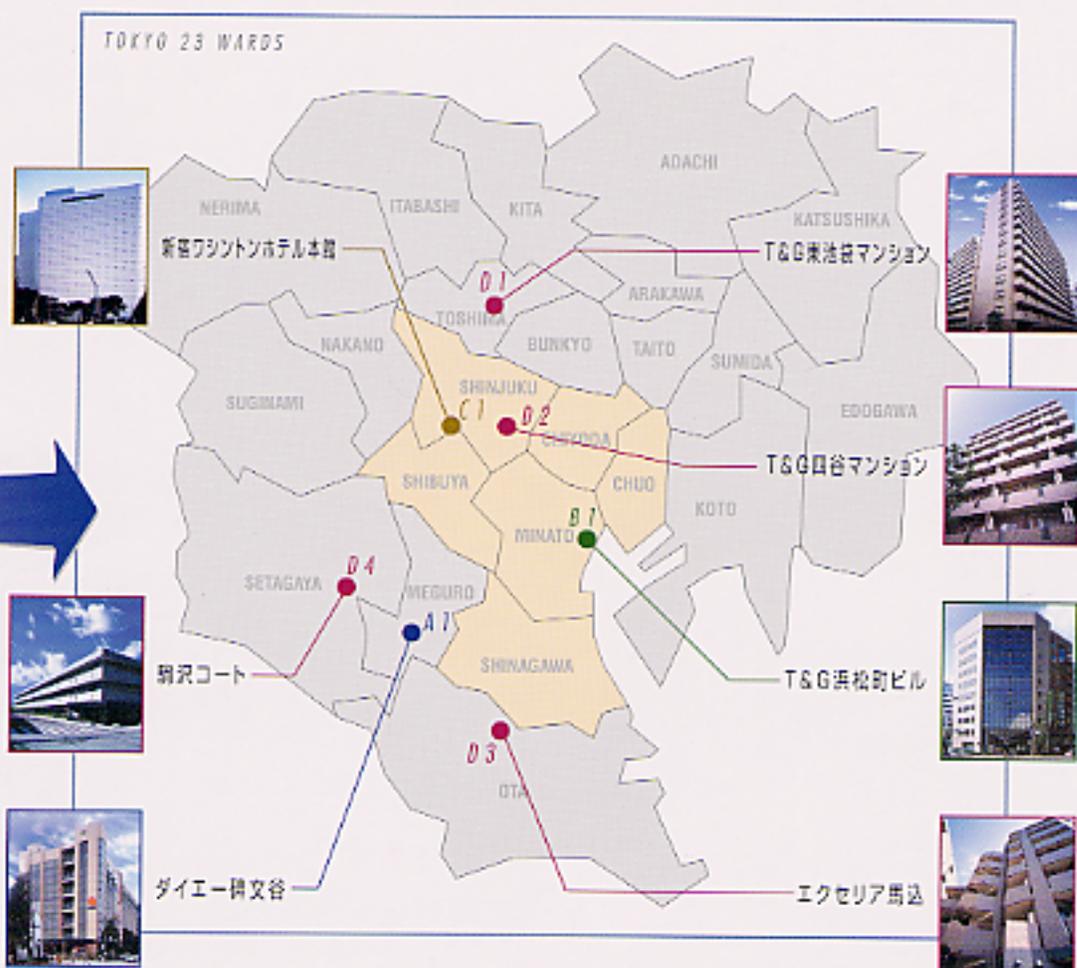
- B 1 T&G浜松町ビル
- B 2 SK名古屋ビルディング
- B 3 福岡アーセナルビル

C ホテル *HOTELS*

- C 1 新宿ワシントンホテル本館

D 住居 *RESIDENCES*

- D 1 T&G東池袋マンション
- D 2 T&G四谷マンション
- D 3 エクセリア馬込
- D 4 朝沢コート
- D 5 六本松コート





ポートフォリオ一覧

Portfolio Profile

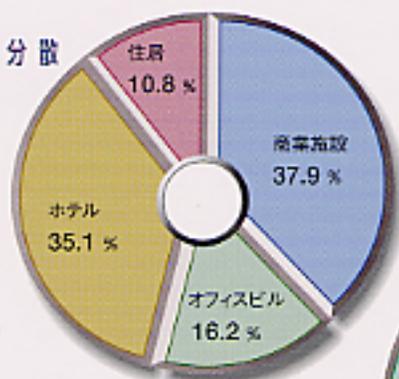
ポートフォリオ一覧

物件番号	用途	物件名称	所在地
A1	商業施設	ダイエー碑文谷	東京都目黒区碑文谷
A2		ジョイパーク泉ヶ丘	大阪府堺市三原台
A3		大丸ビーコック芦屋川西店	兵庫県芦屋市川西町
B1	オフィスビル	T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門
B2		SK名古屋ビルディング	愛知県名古屋市中区錦
B3		福岡アーセナルビル	福岡県福岡市博多区博多駅東
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区西新宿
D1	住居	T&G東池袋マンション	東京都豊島区東池袋
D2		T&G四谷マンション	東京都新宿区丸木町
D3		エクセリア馬込	東京都大田区南馬込
D4		駒沢コート	東京都世田谷区駒沢
D5		六本松コート	福岡県福岡市中央区六本松
合 計			

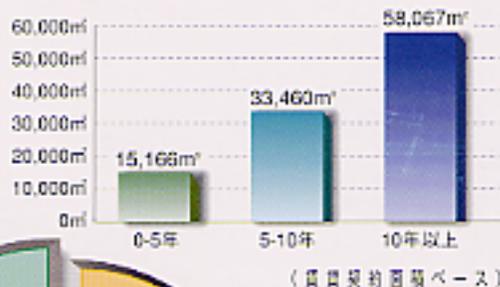
ポートフォリオデータ

(平成15年7月31日現在)

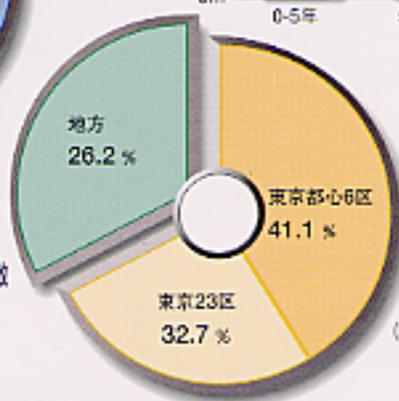
用途分散



賃貸契約面積における上位10テナントの残存リース期間



地域分散



敷地面積(m ²)	延床面積(m ²)	取得予定価格(百万円)	取得予定価格比率	用途別取得予定価格比率(%)	稼働率
5,249.86	27,032.50	15,300	25.4%	37.9%	100.0%
10,368.45	29,250.71	6,770	11.2%		100.0%
3,455.30	1,488.28	769	1.3%		100.0%
453.81	3,296.58	2,257	3.8%	16.2%	100.0%
1,361.98	11,795.38	5,400	9.0%		88.6%
1,358.91	6,079.35	2,080	3.5%		100.0%
6,215.31	59,865.37	21,100	35.1%	35.1%	99.8%
398.82	3,300.18	2,021	3.4%	10.8%	95.3%
777.40	2,081.19	1,355	2.3%		92.3%
371.29	1,110.97	697	1.2%		86.1%
2,943.33	3,580.44	1,680	2.8%		100.0%
1,738.67	3,294.36	757	1.3%		100.0%
34,693.11	152,295.31	60,186	100%		100%

賃貸契約面積における上位10位までのテナント

No.	テナント名	業種	物件名	賃貸面積
1	藤田観光株式会社	サービス業	新宿ワシントンホテル本館	49,293.84 m ²
2	株式会社ダイエー	総合スーパー	ダイエー神宮寺	26,655.66 m ²
3	三井住友建設株式会社	総合建設業	ジョイパーク泉ヶ丘	5,289.28 m ²
4	三井不動産住宅リース株式会社	不動産業	T&G東池袋マンション T&G有明マンション エクセルシア馬込	5,197.30 m ²
5	清水建設株式会社	総合建設業	SK名古屋ビルディング	3,975.32 m ²
6	丸紅サービス株式会社	ビル・施設管理業	駒沢コート	3,741.17 m ²
7	日本トイザラス株式会社	玩具販売業	ジョイパーク泉ヶ丘	3,484.32 m ²
8	ベニーエステートサービス株式会社	不動産管理業	六本松コート	3,252.75 m ²
9	有限会社ナイトワン	食品スーパー	ジョイパーク泉ヶ丘	3,063.21 m ²
10	国際航業株式会社	航空測量業	福岡アーセナルビル	2,740.54 m ²

(平成15年7月31日現在)



ユナイテッド・アーバン投資法人の特色

About United Urban Investment Corporation

本投資法人の特色

資産運用会社は、本投資法人の規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、規約に定める基本方針を踏まえ、資産運用会社の社内規則として資産運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産に係る運用方針を定めています。なお、資産運用ガイドラインは、不動産市場・資本市場・金融市場の現況と推移、一般経済情勢や不動産関連商品の市況、本投資法人の財務内容等を総合的に考慮して定められた、本投資法人の資産運用に係る基本方針を示した社内規則であり、今後これらの状況の変化に即して、本投資法人の規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定を踏まえつつ機動的に改訂を行います。

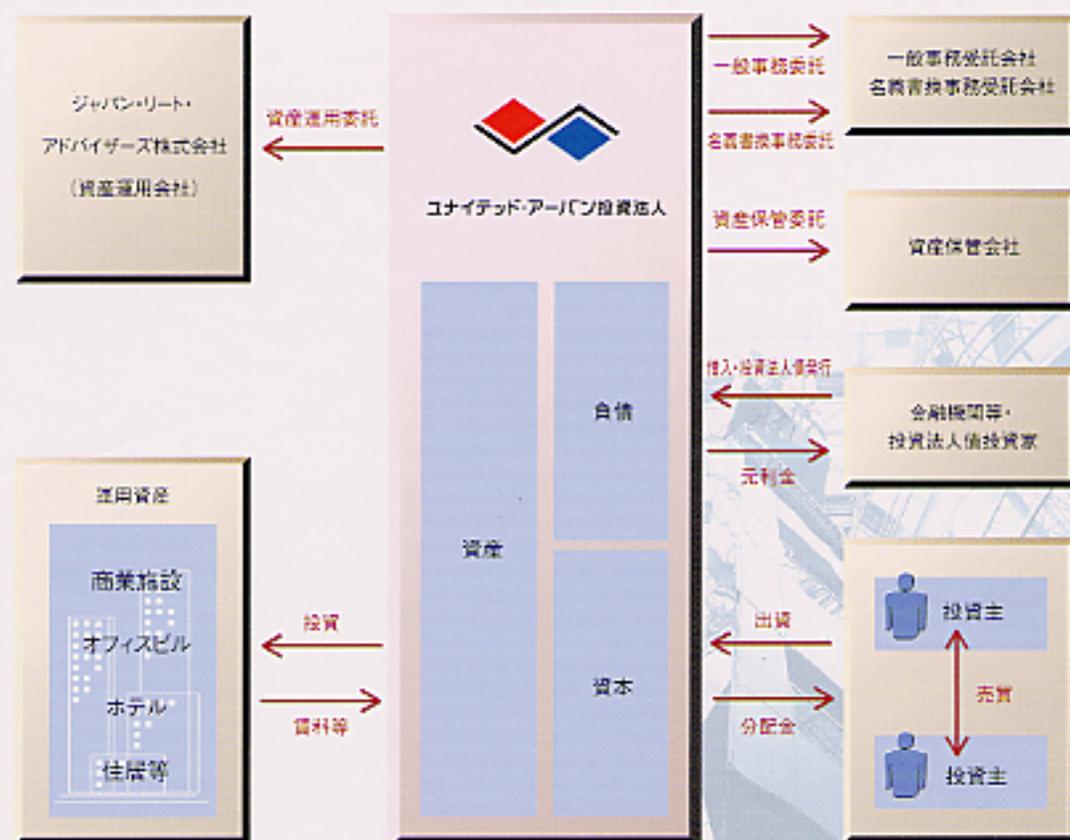




本投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、主として不動産等及び不動産対応証券^(注)の特定資産に投資して運用を行います。

[注]「不動産等」及び「不動産対応証券」の定義については本文をご参照下さい。



ポートフォリオの概要

Portfolio Overview

A1 ダイエー碑文谷

Daisai Himonya



所在地 東京都目黒区碑文谷四丁目1番1号

敷地面積 5,249.86 m²

延床面積 27,032.50 m²

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 地下1階付7階建

建築時期 昭和50年3月(Ⅰ)

所有形態 (土地)所有権

(建物)所有権



(注)平成15年7月31日付建物状況評価報告書の記載に基づきます。



A2 ジョイパーク 泉ヶ丘

Joy Park Izumigaoka



所在地 大阪府堺市三環台一丁目3号

敷地面積 10,368.45 m²

延床面積 29,250.71 m²

構造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根

階数 5階建

建築時期 平成12年11月

所有形態 (土地) 所有権
(建物) 所有権



ポートフォリオの概要

Portfolio Overview

A3 大丸ピーコック芦屋川西店

Daimeiry Peacock Ashiya-Kawanishi Ten

所在地 兵庫県芦屋市川西町三丁目28番地

敷地面積 3,455.30㎡

延床面積 1,488.28㎡

構造 鉄骨造アルミニューム板葺

階数 平屋建

建築時期 平成9年4月

所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権



B3 福岡アーセオンビル

Fukuoka Arceon Building

所在地 福岡市博多区博多駅東三丁目6番32号

敷地面積 1,358.91㎡

延床面積 6,079.35㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 7階建

建築時期 平成10年9月

所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権





B | T & G 浜松町ビル

T&G Hamamatsu-Cho Building



所在地 東京都港区芝大門二丁目12番10号

敷地面積 453.81㎡

延床面積 3,296.58㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 地下1階付9階建

建築時期 昭和63年12月

所有形態 (土地) 所有権
(建物) 所有権





ポートフォリオの概要

Portfolio Overview

B2 SK名古屋ビルディング

SK Nagoya Building



所在地 愛知県名古屋市中区錦一丁目3番7号

敷地面積 1,351.96㎡

延床面積 11,795.38㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 地下1階付9階建

建築時期 昭和51年2月

所有形態 (土地) 所有権
(建物) 区分所有権 (持分割合100%)





C 新宿ワシントンホテル本館

Shinjuku Washington Hotel - Honkon



所在地 東京都新宿区西新宿三丁目2番9号

敷地面積 6,215.31㎡

延床面積 59,965.37㎡

構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート海陸架橋

階数 地下4階付25階建

客室数 1,296室

建築時期 昭和58年10月

所有形態 (土地) 所有権 (一部共有)
(建物) 区分所有権 (一部共有)





ポートフォリオの概要

Portfolio Overview

D4 駒沢コート

Komazawa Court



所在地 東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号

敷地面積 2,943.33㎡

延床面積 3,580.44㎡

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 3階建

賃貸戸数 95戸

建築時期 平成10年10月

所有形態 (土地) 所有権

(建物) 所有権





D1 T & G 東池袋マンション

T&G Higashi-Ikebukuro Mansion

所在地 東京都豊島区東池袋三丁目6番6号

敷地面積 398.82㎡

延床面積 3,300.18㎡

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 地下1階付14階建

賃貸戸数 129戸

建築時期 平成13年12月

所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権



D2 T & G 四谷マンション

T&G Yotsuya Mansion

所在地 東京都新宿区寛木町10番地7

敷地面積 777.40㎡

延床面積 2,081.19㎡

構造 鉄筋コンクリート造

階数 地下1階付6階建

賃貸戸数 78戸

建築時期 平成14年5月

所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権





ポートフォリオの概要

Portfolio Overview

D3 エクセリア馬込

Excellia Nagano

所在地 東京都大田区南馬込五丁目20番2号

敷地面積 371.29㎡

延床面積 1,110.97㎡

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 7階建

賃貸戸数 44戸

建築時期 平成14年2月

所有形態 (土地)所有権(建物)所有権(持分割合100%)



D5 六本松コート

Ropponmetsu Court

所在地 福岡県福岡市中央区六本松四丁目3番11号

敷地面積 1,738.67㎡

延床面積 3,294.36㎡

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根

階数 6階建

賃貸戸数 100戸

建築時期 平成6年3月

所有形態 (土地)所有権 (建物)所有権



資産運用会社の概況

Asset Manager Information



社 名：ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
Japan REIT Advisors Co., Ltd.

資 本 金：425百万円(平成15年9月30日現在)

事業の内容：投資信託及び投資法人に関する法律第2条第17項に規定する投資法人資産運用業務を行います。

大株主の状況：

(本書の日付現在)

株主名称	住所	所有株式数(株)	比率(%)
トリニティ・インベストメント・ トラスト・エル・エル・シー	One Aloha Tower Drive, Suite 3100, Honolulu, HI 96813, U.S.A.	3,740	44.0
丸紅株式会社	東京都千代田区大手町一丁目4番2号	3,060	36.0
アンプロウズ・キャピタル・ リミテッド東京支店	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号	850	10.0
大和生命保険株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番7号	425	5.0
福東証券株式会社	東京都千代田区日本橋茅場町一丁目4番7号	425	5.0
合 計		8,500	100.0

会社の沿革：

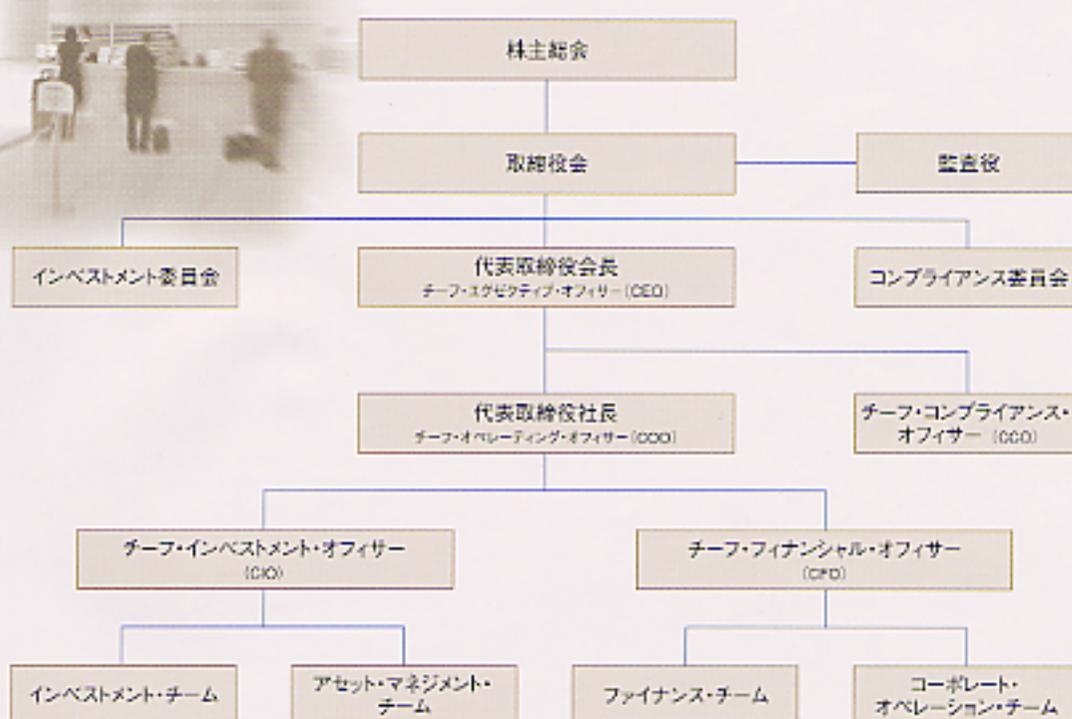
年月日	事 項
平成13年12月4日	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社設立
平成14年2月1日	宅地建物取引業者免許取得(免許番号 東京都知事(1)第80442号)
平成14年8月27日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第15号)
平成15年3月19日	投資信託及び投資法人に関する法律上の投資信託委託業者の認可取得(認可番号 内閣府大臣認可第24号)
平成15年3月27日	不動産投資顧問業登録規程上の総合不動産投資顧問業登録(登録番号 第15号)

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

Japan REIT Advisors Co., Ltd.

資産運用会社の組織

資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社の組織図は、以下のとおりです。



チーム名	業 務
インベストメント・チーム	① 運用資産の取得・売却に係る基本方針の策定 ② 運用資産の取得・売却に関する業務 等
アセット・マネジメント・チーム	① 投資対象不動産に係る年度運用・管理計画の策定 ② 投資対象不動産のポートフォリオ管理及び運用状況の把握と報告 ③ 中長期的な資産価値の維持向上のための投資対象不動産に係る改修計画及び改装計画の策定と実施 等
ファイナンス・チーム	① 本投資法人の財務戦略の策定 ② 本投資法人の資金調達に関する業務 ③ 本投資法人及び資産運用会社の旧業務
コーポレート・オペレーション・チーム	① 資産運用会社の株主総会・取締役会の運営 ② 運用実績管理業務 ③ 本投資法人及び資産運用会社の予算統制・経理業務 ④ コンプライアンス業務(コンプライアンス委員会事務局) 等

【用語の説明】

本書において、各用語につき適宜説明された部分を除き以下の用語は次に定める意味で用いられます。

不動産関連 (50音順)

用語	用語に関する説明
運用資産	不動産等及び不動産対応証券をいいます。なお、不動産等とは前記「第二部 発行者情報 第1 投資法人の状況 2. 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産 (イ)」に定める資産を意味し、不動産対応証券とは前記「第二部 発行者情報 第1 投資法人の状況 2. 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産 (ロ)」に定める資産を意味します。
瑕疵担保責任	民法第570条に基づく、売買の目的物に隠れた瑕疵があったときに売主が買主に対して負う責任をいいます。
貸付工事	テナントに賃貸するにあたり必要となる工事のうち、貸主負担となるものをいいます。
区分所有建物	一棟の建物であっても、構造上複数の部分に区分され、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に使用される場合には、各々の建物部分は分離してそれぞれ所有権の対象とすることができます。このような所有権のことを区分所有権といい、区分所有権を有する者のことを区分所有者、区分所有の対象となる建物全体を区分所有建物をいいます。
建ぺい率	建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合。用途地域等に応じて都市計画で定められます。
敷地利用権	区分所有建物の専有部分を使用するための建物の敷地に関する権利をいいます。
資本的支出	建物の修繕等において、固定資産(建物・設備等)の機能、価値を増加、又は耐用年数を伸長させるための支出をいいます。
宅地建物取引業者	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。)第3条第1項に基づく、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けて、宅地建物の売買・交換又は貸借の媒介等を反覆継続して営む者をいいます。
建物状況評価報告書	建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価について専門家が作成したレポートをいいます。
直接還元法	収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法)によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。
投資対象不動産	不動産、不動産の賃借権又は地上権及び信託受益権の信託財産である不動産をいいます。

用語	用語に関する説明
延床面積	登記簿上に表示されている、建物の各階面積の合計値をいいます。
マーケットレポート	投資対象不動産の競合市場の分析及び適正賃料について専門家が作成した調査レポートをいいます。
容積率	建築基準法第 52 条により定められる、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合をいいます。用途地域等に応じて都市計画で定められますが(指定容積率といいます。)、前面道路の幅員その他の要因により実際適用される割合(基準容積率といいます。)とは、異なる場合があります。
用途地域	都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げられているものをいいます。地域内で建築(新築・増築・改築・移転)したり建物の用途を変更したりするような場合には、用途地域の種類によって一定の制限を受けることがあります。
DCF 法	収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法)によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益及び復旧価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。
LTV	ローン・トゥー・ヴァリュー・レシオといわれ、通常は、物件の価値に対する借入金に代表される負債の割合を表す数値を意味します。本書においては、特に、本投資法人の借入金及び投資法人債発行残高の本投資法人の資産総額に対する百分率割合を意味します。
PML	PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率をいいます。PML には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PML についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間(50 年=一般的建物の耐用年数)中に、想定される最大規模の地震(再現期間 475 年の大地震=50 年間に起こる可能性が 10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率(%)で示したものをいいます。

その他主な用語（50音順）

用 語	用語に関する説明
インサイダー取引	上場会社等の役員・大株主・その他の会社関係者が証券の投資判断に影響を及ぼす重要な未公開の内部情報を有する場合に、それを利用して行う不公正な証券取引。売買取引の公正と投資者保護のために規制される取引をいいます。但し、投資法人では法令上は規制されていません。
監 督 役 員	投信法に基づき、執行役員の職務の執行を監督する役員をいいます。
執 行 役 員	投信法に基づき、本投資法人の業務を執行すると共に、投資法人を代表する役員をいいます。
純 資 産 価 額	投資口1口あたりの純資産額をいいます。以下の計算式により算出されます。 純資産総額 ÷ 発行済投資口総数
信 託 受 益 権	信託行為に基づき、信託の利益を享受する受益者として有する権利の総称です。信託財産の管理運用から生ずる収益の分配を受けたり、信託終了時において信託財産の償還を受けること等が基本的な内容です。
投 信 法	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。）をいいます。
利 害 関 係 人 等	資産運用会社の過半数の株式を所有していること、又は資産運用会社の取締役の過半数を占めていること等、資産運用会社と密接な関係を有する者として、投信法に利害関係人等として定められている者をいいます。

第5 内国投資証券事務の概要

1. 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換に関する一般事務受託者である中央三井信託銀行株式会社の定める手續によって本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手續の取扱場所、取次所、代理人及び手数料は次のとおりです。

取扱場所	東京都港区芝三丁目 33 番 1 号 中央三井信託銀行株式会社 本店
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
代理人の名称	東京都港区芝三丁目 33 番 1 号 中央三井信託銀行株式会社
手数料	なし (中央三井信託銀行株式会社に対して直接名義書換手續を行う場合には、手数料はかかりません。なお、証券会社等を通じて名義書換手續を行う場合、当該証券会社等に対する手数料は別途必要となることがあります。)

2. 投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

3. 投資主に対する特典

該当事項はありません。

4. 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

5. 投資主総会の開催時期、場所及び手續

本投資法人の投資主総会は 2 年に 1 回以上開催されます。開催時期については確定していません。開催場所は東京都港区又はその隣接地です。投資主総会は、会日の 2 か月前までに公告を行い、かつ会日の 2 週間前までに各投資主に対して通知を発する方法により招集されます(投信法第 91 条第 1 項)。

6. その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。