

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成18年5月26日
【発行者名】	ジャパンエクセレント投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 田村 順一
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂一丁目9番20号
【事務連絡者氏名】	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 経営企画部長 長谷川 渉
【電話番号】	03-5575-3511 (代表)
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	ジャパンエクセレント投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 64,000,000,000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 3,200,000,000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6,400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。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

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】

ジャパンエクセレント投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文では、Japan Excellent, Inc. と表示します。）

(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示する投資証券（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け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の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、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】

128,000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、みずほ証券株式会社が、本投資法人の投資主であり、指定先（後記「(14) その他 ② 申込みの方法等（へ）」に定義されます。）である興和不動産株式会社（以下「興和不動産」といいます。）から6,400口を上限として借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128,000口の発行とは別に、平成18年5月26日（金）開催の役員会において、みずほ証券株式会社を割当先とする第三者割当による6,400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、みずほ証券株式会社は、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6,400口を上限として、本第三者割当による追加発行投資口の割当を受ける選択権（以下「グリーンシュエアオプション」といいます。）を、平成18年7月18日（火）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18年6月19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、みずほ証券株式会社は、同じく借入投資証券の返還を目的として、平成18年6月27日（火）から平成18年7月18日（火）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かかる口数を上限に、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、みずほ証券株式会社の判断で、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かか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）みずほ証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数から、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、グリーンシュエア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かか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、みずほ証券株式会社がグリーンシュエア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とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(注5) 上記(注1)ないし(注4)に記載の取引に関しては、みずほ証券株式会社がモルガン・スタンレー証券株式会社と協議の上、これを行います。

(4) 【発行価額の総額】

64,000,000,000円

(注) 後記「(14) その他 ① 引受け等の概要(注1)」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等に関する規則」第4条に規定するブック・ビルディング(投資口の引受けの申込みの勧誘時において発行価格にかかる仮条件を投資家に提示し、投資口にかかる投資家の需要状況の調査の手続を行った上で発行価格等を決定する方法をいいます。)の手続を行った上で決定します。

(注2) 発行価格の決定にあたり、平成18年6月8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かかる情報を判断し、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号に定める適格機関投資家(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、本投資証券の買付けの申込み在先立ち、平成18年6月9日(金)から平成18年6月16日(金)までの間、後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人(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の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の申告の受付を行う予定です。なお、当該需要の申告は、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(後記「(14) その他 ② 申込みの方法等(二)」をご参照下さい。)までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人の取得予定の資産の内容に照らし公正な金額と評価し得る範囲内で、平成18年6月19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 ① 引受け等の概要(注1)」に記載のとおり、発行価格と発行価額(引受価額)とは異なりません。発行価格の総額と発行価額(引受価額)の総額との差額は、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、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。

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、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。

(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18年6月20日（火）から平成18年6月22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 ① 引受け等の概要」に記載の引受人（証券会社）の全国本支店及び営業所

(11) 【払込期日】

平成18年6月26日（月）

(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（64,000,000,000円）については、グリーンシューオプションの行使による本第三者割当による手取金（上限3,200,000,000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。以下同じとします。）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】

① 引受け等の概要

本投資法人及びその資産運用会社であるジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、発行価格決定日（平成18年6月19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
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	57,600口
モルガン・スタンレー証券株式会社	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号	25,600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	19,200口
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	12,800口
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	12,800口
合計		128,000口

(注1) みずほ証券株式会社及びモルガン・スタンレー証券株式会社を以下併せて「共同主幹事証券会社」という場合があります。

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（発行価格）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（発行価格）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。

(注2) 引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、申込期間（前記「(8) 申込期間」をご参照下さい。）内に申込取扱場所（前記「(10) 申込取扱場所」をご参照下さい。）へ申込証拠金を添えて行うものとします。

(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（前記「(11) 払込期日」をご参照下さい。）に新投資口払込金額として払い込まれます。

(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予定しており、上場（売買開始）日は、払込期日の翌営業日である平成18年6月27日（火）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。

(ホ) 一般募集の対象となる本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成18年6月27日（火）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「株券等に関する業務規程」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、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投資家には、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。機構に本投資証券を預託される投資家は、名義書換を行う必要はありません。

(ヘ) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、資産運用会社の株主である興和不動産、第一生命保険相互会社（以下「第一生命」といいます。）及び積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）（以下併せて「指定先」と総称します。）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14,112口、4,032口及び2,016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】

6,400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、みずほ証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しにかかる口数です。従って、上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの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ぬ場合もあります。

(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、みずほ証券株式会社が、本投資法人の投資主であり、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 ② 申込みの方法等（ヘ）」に記載の指定先である興和不動産から6,400口を上限として借入れる

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 ② 申込みの方法等（ホ）」に記載するとおり、上記指定先への販売がなされることを条件とします。）。

（注3）上記（注1）及び（注2）に記載の取引に関しては、みずほ証券株式会社がモルガン・スタンレー証券株式会社と協議の上、これを行います。

(4) 【売出価額の総額】

3,200,000,000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18年6月20日（火）から平成18年6月22日（木）まで

（注）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」に記載の申込期間と同一とします。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

みずほ証券株式会社 本店
東京都千代田区大手町一丁目5番1号

(11) 【受渡期日】

平成18年6月27日（火）

（注）受渡期日については、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）（14）その他 ② 申込みの方法等（ホ）」に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】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、申込期間内（前記「(8) 申込期間」をご参照下さい。）に申込取扱場所（前記「(10) 申込取扱場所」をご参照下さい。）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、一括して機構に預託されますので、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投資家には、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。機構に本投資証券を預託される投資家は名義書換を行う必要はありません。

3 【その他の事項】

（前記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

① 興和不動産、第一生命、積水ハウス及び株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンは、本投資法人の設立（平成18年2月20日）にあたり、本投資証券をそれぞれ200口、100口、75口及び25口取得し、本書の日付現在まで保有する投資主であり、本投資証券を東京証券取引所に上場するに際し、同取引所の規則に基づき、本投資法人との間で継続所有に関する確約を行っており、当該投資口を、その効力発生日（本投資法人の成立日）から1年を経過する日まで所有することとされます。

② 指定先である興和不動産、第一生命及び積水ハウスは、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 ② 申込みの方法等（へ）」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資証券のうち、それぞれ14,112口、4,032口及び2,016口を引受ける予定です。各指定先は、一般募集に関連して、共同主幹事証券会社との間で、上場（売買開始）日の1年後の応当日までの期間、共同主幹事証券会社の事前の書面による承諾なしに、上記のとおり取得することを予定している本投資証券及び前記①記載の本書の日付現在保有している本投資証券について、売却、担保提供、貸付けその他の処分（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸出しを除きます。）を行わない旨、合意しています。

③ 本投資法人は、一般募集に関連して、共同主幹事証券会社との間で、上場（売買開始）日の6ヶ月後の応当日までの期間、共同主幹事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、本第三者割当に伴う追加発行及び投資口の分割に基づく新投資口の発行を除きます。）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【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までの各6ヶ月間ですが、第1期営業期間は、本投資法人成立の日である平成18年2月20日から平成18年12月末日までです（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第32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。

なお、平成18年5月1日付の投信法の一部改正に伴い、規約は改正後の投信法の規定に従うこととなります。従って、本書では、規約につき改正後の投信法に基づいて記載しています。

(2)【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うことを基本方針としています（規約第25条）。

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。本投資法人と資産運用会社との間で平成18年2月20日に締結された資産運用委託契約（その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、資産運用会社は、本投資法人の運用資産にかかる運用の方針につき、その社内規程として資産運用ガイドライン（以下「資産運用ガイドライン」といいます。）（注）を制定しています。

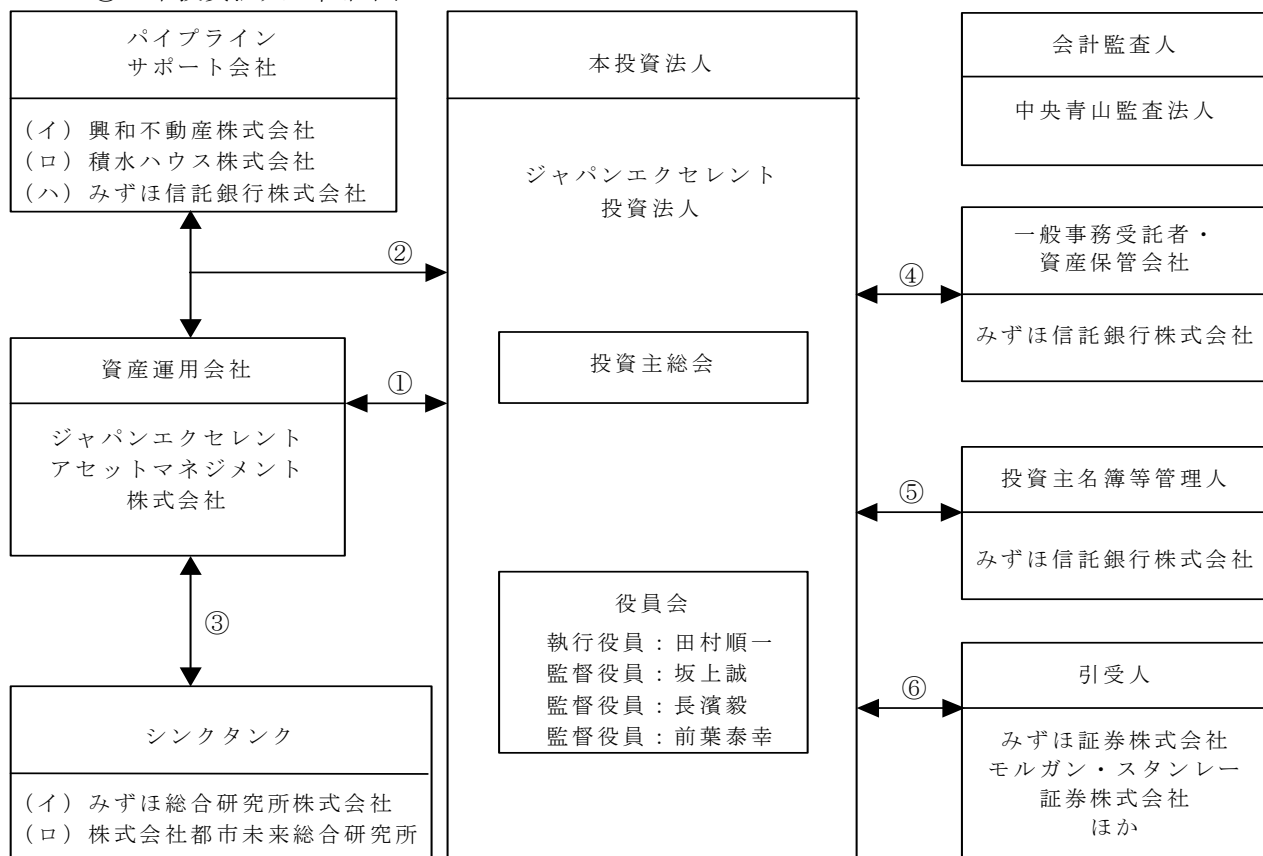
（注）資産運用ガイドラインは、資産運用会社の判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、かつ今後の上記諸要因の動向、変化等を勘案しこれに機動的に対応するため、規約及び資産運用委託契約の定める範囲内において、変更されることがあります。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組み図



番号	契約
①	資産運用委託契約
②	(イ) 興和不動産サポート契約 (ロ) 積水ハウスサポート契約 (ハ) みずほ信託サポート契約
③	(イ) みずほ総研市場情報等提供契約 (ロ) 都市未来総研市場情報等提供契約
④	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
⑤	投資口名義書換事務委託契約
⑥	新投資口引受契約

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

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	ジャパンエクセレント投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を運用資産に投資することにより、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
資産運用会社	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社	資産運用会社は、平成18年2月20日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しており、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、資産の運用にかかる業務（投信法第198条第1項）を行います。資産運用会社に委託された業務は、①運用資産の運用にかかる業務、②本投資法人が行う資金調達にかかる業務、③運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、④運用資産にかかる運用計画の策定業務及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①ないし④に付随し又は関連する業務です。
一般事務受託者／資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	一般事務受託者／資産保管会社は、平成18年2月20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ています。 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（投信法第117条第4号ないし第6号）として、①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③本投資法人の機関の運営に関する事務、④納税に関する事務並びに⑤その他上記①ないし④に準ずる業務又は付随する業務で、本投資法人と一般事務受託者との間で合意の上作成する事務規程に定める業務を行います。 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（投信法第208条）として、本投資法人の保有する資産（投信法第67条の規定に基づいて作成された本投資法人の規約に定められた範囲内で、本投資法人が投信法第193条の規定に基づいて取得する一切の資産を意味します。）に関する資産保管業務及びそれに付随する金銭出納管理業務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	<p>投資主名簿等管理人は、平成18年2月20日付で本投資法人との間で投資口名義書換事務委託契約を締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号及び第3号）として、①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務、②投資口の名義書換、質権の登録又はその抹消及び信託財産の表示又はその抹消に関する事務、③投資証券不所持の取扱いに関する事務、④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務、⑤実質投資主通知及び実質投資主の登録又はその抹消に関する事務、⑥投資主、実質投資主等が委託者に対して提出する届出の受理に関する事務、⑦投資主及び実質投資主の名寄せに関する事務、⑧新投資証券の発行（投資口の併合又は分割に際しての投資証券の発行を含みます。）に関する事務（募集に関する事務を含みますが、これに限られません。）、⑨新投資証券の交付に関する事務及び未交付投資証券の保管及び交付に関する事務、⑩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、議決権行使書（又は委任状）の作成並びに投資主総会受付事務補助に関する事務、⑪投信法第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続に関する事務、⑫分配金支払事務取扱銀行等（郵便局を含みます。）における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払いに関する事務、⑬投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行及び事故届出の受理に関する事務、⑭受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務、⑮法令又は投資口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務、⑯投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申出の受付に関する事務、⑰上記①ないし⑯に掲げる委託事務にかかる印紙税の代理納付に関する事務並びに⑱上記①ないし⑰に掲げる事務の他、これらに付随する業務を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
引受人	みずほ証券株式会社 モルガン・スタンレー証券株式会社 新光証券株式会社 日興シティグループ証券株式会社 野村証券株式会社	引受人は、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（投信法第117条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行います。

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者の運営上の役割、名称及び業務の概要

運営上の役割	名称	業務の概要
パイプラインサポート会社	興和不動産株式会社	<p>(イ) 興和不動産サポート契約</p> <p>本投資法人及び資産運用会社は、興和不動産との間で平成18年5月12日付で物件情報・ウエアハウジング等サービス提供契約（以下「興和不動産サポート契約」といいます。）を締結し、同契約に基づき、①興和不動産グループ（注）各社は、その保有又は開発するオフィスビル及び住居の用に供される賃貸用不動産等につき、資産運用会社に対し当該不動産等に関する情報を提供するよう努めるとともに、売買条件について基本的に合意した場合には、売買契約締結に向けて必要な協力を行うこと（保有・開発不動産の売却情報の提供）、②興和不動産グループ各社は、オフィスビルの売却に関する仲介情報を得た場合には、資産運用会社に対し情報提供を行うように努めること（仲介情報の提供）、並びに③資産運用会社は、将来における本投資法人による不動産等の取得を目的として、第三者が保有又は運用する不動産等の興和不動産グループ各社による取得及び一時的な保有を、興和不動産に依頼すること（ウエアハウジング機能の提供）ができることとされています。</p>

運営上の役割	名称	業務の概要
	積水ハウス株式会社	<p>(ロ) 積水ハウスサポート契約</p> <p>本投資法人及び資産運用会社は、積水ハウスとの間で平成18年5月12日付で物件情報等サービス提供契約（以下「積水ハウスサポート契約」といいます。）を締結し、同契約に基づき、①積水ハウスは、その保有又は開発するオフィスビルを売却しようとする場合、当該売却関連の情報を資産運用会社に通知するよう努めるとともに、資産運用会社が本投資法人による購入の申込みをした場合、売買の条件について誠実に協議すること（保有・開発不動産の売却情報の提供）、及び②積水ハウスは、不動産等の所有者又は当該不動産等の開発・保有を予定している者から、当該不動産等の売却の代理若しくは媒介の委託を受けた場合、又は当該不動産等の売却がなされるとの情報を第三者より入手した場合には、一定の例外的場合を除き、当該不動産等に関する情報を資産運用会社に通知するよう努めること（仲介情報の提供）とされています。</p>
	みずほ信託銀行株式会社	<p>(ハ) みずほ信託サポート契約</p> <p>本投資法人及び資産運用会社は、みずほ信託銀行株式会社との間で平成18年5月12日付で第三者物件情報提供等に関する協定書（以下「みずほ信託サポート契約」といいます。）を締結しており、同協定に基づき、みずほ信託銀行株式会社は、①本投資法人の投資基準に適合した物件の売却に関する情報を収集し、これを資産運用会社に対して速やかに提供すること（仲介情報の提供）、②本投資法人が具体的に取得を希望する物件について、依頼に基づき取得に必要な基礎調査等を行うこと、及び③必要に応じ媒介契約あるいはコンサルティング契約等を締結した上で、本投資法人の物件取得に必要な業務を受託することとされています。</p>

運営上の役割	名称	業務の概要
シンクタンク	みずほ総合研究所 株式会社	<p>(イ) みずほ総研市場情報等提供契約</p> <p>資産運用会社は、本投資法人の資産の運用業務に関し、みずほ総合研究所株式会社との間で平成18年5月12日付で調査業務委託契約書（以下「みずほ総研市場情報等提供契約」といいます。）を締結しており、同契約に基づき、みずほ総合研究所株式会社は、①経済・金利・為替動向等マクロ経済につき毎月1回以上報告・助言を行い、必要に応じて不動産市況及び不動産業界に与える影響等についても報告・助言を行うこと、並びに②この他、上記に関する本投資法人又は資産運用会社からの質問に応じ随時助言・回答を行い、必要に応じて調査報告を行うこととされています。</p>
	株式会社 都市未来総合研究所	<p>(ロ) 都市未来総研市場情報等提供契約</p> <p>資産運用会社は、本投資法人の資産の運用業務に関し、株式会社都市未来総合研究所との間で平成18年5月12日付で調査業務委託契約書（以下「都市未来総研市場情報等提供契約」といいます。）を締結しており、同契約に基づき、株式会社都市未来総合研究所は、以下の役務を提供することとしています。</p> <p>①オフィス賃貸マーケットに関する情報提供（四半期毎に報告）</p> <p>②不動産売買マーケットに関する情報提供（毎月1回報告）</p> <p>③大規模不動産取引にかかる内容紹介（四半期毎に紹介）</p> <p>④本投資法人のポートフォリオ分析</p> <p>⑤上記に関する本投資法人又は資産運用会社からの質問に対する回答・助言及び関連する追加調査</p> <p>⑥本投資法人又は資産運用会社からの質問又は分析要請にかかる個別調査及び報告</p>

(注) 興和不動産グループとは、興和不動産並びにその子会社及び関連会社をいいます。

(4) 【投資法人の機構】

① 投資法人の機構

本書の日付現在、本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（但し、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第15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3名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。なお、本投資法人の会計監査人は中央青山監査法人です。

(イ) 投資主総会

- A. 本投資法人の投資主総会は、東京都23区内において開催されます（規約第9条第2項）。
- B. 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会において決定されます。投資主総会の決議は、原則として、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されます（規約第11条第1項）が、規約の変更（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数による決議（特別決議）を経なければなりません。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第13条第1項）。

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

- C. 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かか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になります（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）。

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

- A. 執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の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109条第1項、同条第5項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。但し、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）他、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。
- B. 役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員たる執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行われます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第20条第1項）。

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

(ハ) 会計監査人

A. 会計監査人は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会において選任します（投信法第96条第1項、規約第22条）。

B. 本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の2第1項、第115条の3第1項等）。

C. 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条、規約第23条第1項及び第2項）。

② 投資法人の運用体制

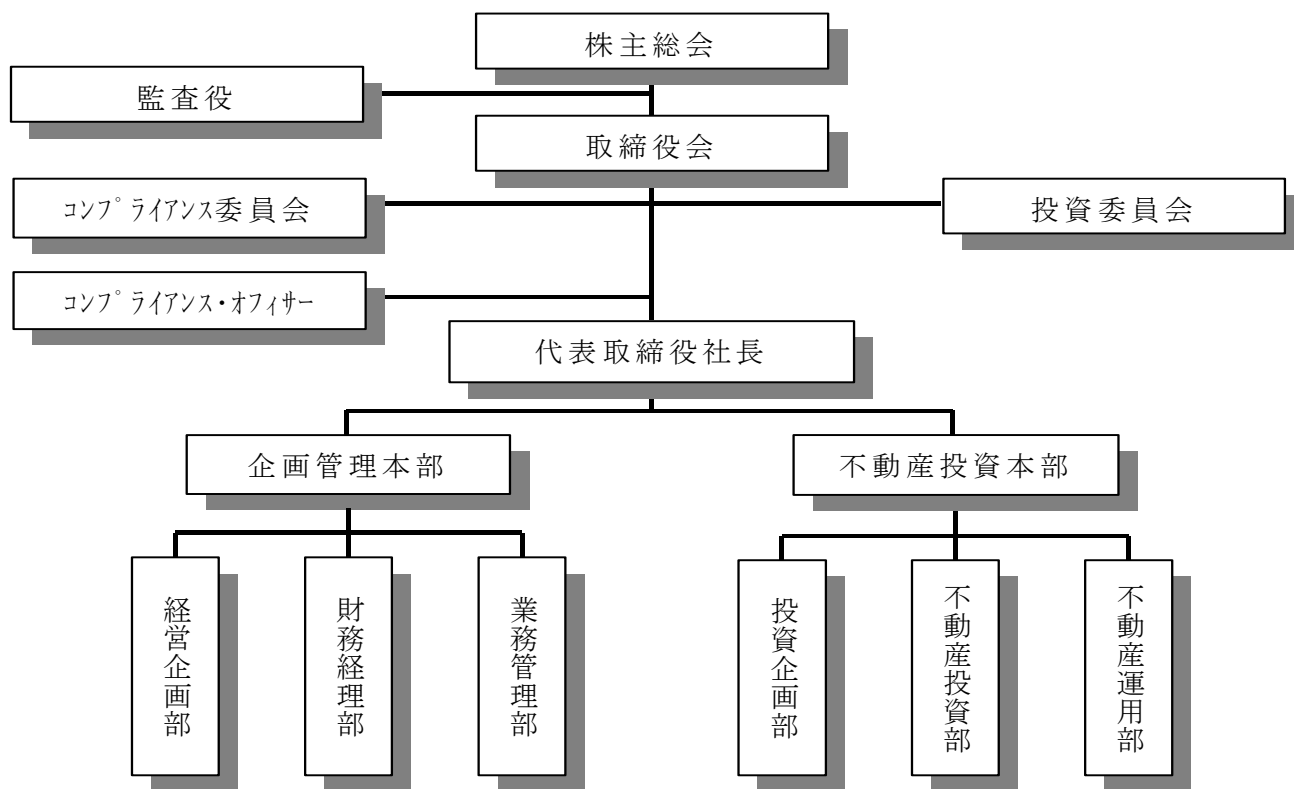
前記のとおり、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託されています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

(イ) 資産運用会社の組織

資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社は、規約に定める投資方針の具体化、資金調達及び分配政策、運用資産の取得及び売却並びに運用資産の管理方針を審議するための合議体として投資委員会を設置しています。また、法令等遵守の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守にかかる基本的事項及び重要事項につき審議、決定するコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、経営企画部、財務経理部、業務管理部、投資企画部、不動産投資部及び不動産運用部の分掌によって実施されています。なお、資産運用会社において新たな組織単位が必要となったときは、取締役会の承認によってこれを設置します。

〈資産運用会社の組織図〉



(ロ) 資産運用会社の各組織の業務の概要

組織名称	各組織の業務の概略
経営企画部	(1) 資産運用会社の経営戦略の企画・立案に関する事項 (2) 資産運用会社の人事に関する事項 (3) 監督官庁及び業界諸団体への対応に関する事項 (4) I R及びディスクロージャー全般に関する事項 (5) 本投資法人の資産運用管理事務全般に関する事項 (6) 本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務に関する事項 (7) 本投資法人の資産運用状況の分析・評価・リスクモニタリングに関する事項 (8) 上記(1)ないし(7)に付随する事項
財務経理部	(1) 本投資法人の財務戦略に関する事項 (2) 本投資法人の資金調達計画の策定・実行に関する事項 (3) 資産運用会社の経理に関する事項 (4) 本投資法人の資金管理事務全般に関する事項 (5) 本投資法人の経理・税務の統括に関する事項 (6) 上記(1)ないし(5)に付随する事項
業務管理部	(1) 資産運用会社の総務に関する事項 (2) 資産運用会社の社内事務管理に関する事項 (3) 問い合わせ、苦情・クレームの受付に関する事項 (4) 上記(1)ないし(3)に付随する事項
投資企画部	(1) 投資戦略の策定に関する事項 (2) 経済全般の動向・不動産マーケットに関する調査実施・報告に関する事項 (3) 上記(1)及び(2)に付随する事項
不動産投資部	(1) 運用資産の取得計画の策定・実施に関する事項 (2) 運用資産の売却計画の策定・実施に関する事項 (3) 上記(1)及び(2)に付随する事項
不動産運用部	(1) 運用資産の管理計画の策定・実施に関する事項 (2) 運用資産の賃貸計画の策定・実施に関する事項 (3) 上記(1)及び(2)に付随する事項

(ハ) 委員会

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

A. 投資委員会

委員長	代表取締役社長
構成員	代表取締役社長、取締役不動産投資本部長、取締役企画管理本部長、コンプライアンス・オフィサー並びに投資企画部、不動産投資部、不動産運用部、経営企画部及び財務経理部の各部長 なお、上記構成員のうち議決権を有する者は以下のとおりです。 (1) 代表取締役社長 (2) 取締役不動産投資本部長 (3) 取締役企画管理本部長 (4) 不動産投資部長、不動産運用部長及び投資企画部長のうち、当該議案に最も関連する者として取締役不動産投資本部長が指名した者 (5) 経営企画部長及び財務経理部長のうち、当該議案に最も関連する者として取締役企画管理本部長が指名した者

審議・決定事項	<p>(1) 本投資法人の資産の運用にかかる基本的な投資方針の策定及び改定</p> <p>(2) 本投資法人の運用資産の取得又は売却及びその条件等の決定及び変更</p> <p>(3) 本投資法人の運用資産の管理にかかる基本的な方針の策定及び変更（但し、運用資産の管理に関する業務については、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕にかかる請負契約を締結する場合、スポンサー関係者（注）との取引に該当する場合及び一定額以上の大規模修繕に該当する場合を除き、資産運用会社の業務運営体制（その詳細については後記「(ホ)資産運用会社の意思決定手続」をご参照下さい。）の下で事前承認済みの年間運用計画（以下「年間運用計画」といいます。）に従った管理につき取締役不動産投資本部長のみの決裁で行います。）</p> <p>(4) 本投資法人の資金調達及び分配政策にかかる基本的な方針の策定及び変更</p> <p>(5) 本投資法人の資産の運用等にかかるリスク管理に関する事項の決定及び変更</p> <p>(6) 本投資法人とスポンサー関係者との取引制限に関する事項にかかる基本方針の制定又は改定</p> <p>(7) 本投資法人とスポンサー関係者との間の以下に掲げる取引にかかる決定及び変更</p> <p>①スポンサー関係者から運用資産を取得する場合</p> <p>②スポンサー関係者に運用資産を売却する場合</p> <p>③スポンサー関係者と不動産等資産の賃貸借契約を締結する場合</p> <p>④スポンサー関係者へ運用資産の管理を委託する場合</p> <p>⑤スポンサー関係者による不動産等資産の取得、売却及び賃貸の媒介の場合</p> <p>⑥スポンサー関係者から資金調達を行う場合</p> <p>(8) 上記(1)ないし(7)に準ずる投資方針にかかる重要事項</p>
開催時期	原則として3ヶ月に1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

審議方法	投資委員会の決定は、議決権を有する委員の過半数以上が出席し、当該決定にあたり出席した議決権を有する委員の過半数の賛成により決せられます。但し、資産運用会社のスポンサー関係者と本投資法人との間の取引につき審議を行う場合、当該スポンサー関係者に該当する者又はスポンサー関係者が法人である場合にその役員若しくは使用人の地位を現に有する者（兼職の場合を含みますが、資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、委員として当該決議に加わることができないものとします。この場合、かかる決議は当該委員を除く他の議決権を有する委員全員の出席かつ賛成により採択されます。
------	---

(注) スポンサー関係者とは、(a) 投信法で定義される利害関係人等、(b) 資産運用会社に10%以上の出資を行っている株主及び資産運用会社の株主である株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン、株式会社第一ビルディング及び相互住宅株式会社並びに (c) 上記 (a) 又は (b) に該当する者が50%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（資産の流動化に関する法律（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。）上の特定目的会社、株式会社等を含みます。）をいいます。

B. コンプライアンス委員会

委員長	コンプライアンス・オフィサー
構成員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー、取締役企画管理本部長、取締役不動産投資本部長、関係部の部長及び取締役会が指名する外部の専門家1名（注） なお、上記構成員は全てコンプライアンス委員会において議決権を有します。
審議・決定事項	(1) コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラムの策定・改定 (2) 法令遵守上不適切な行為に関する改善措置又は防止措置等の審議・決定 (3) 投資委員会の審議を要する事項のうち、スポンサー関係者と本投資法人との取引に該当する事項にかかる審議・承認 (4) 投資委員会の審議を要する事項で、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスに疑義があると判断した事項にかかる審議・承認 (5) 上記各号に準ずるコンプライアンス上重要な事項
開催時期	原則として3ヶ月に1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

審議方法	コンプライアンス委員会の決定は、委員の過半数以上が出席し、当該決定にあたり出席した委員の過半数の賛成があり、かつ、コンプライアンス・オフィサー及び外部の専門家が賛成したことにより決せられます。但し、資産運用会社のスポンサー関係者と本投資法人との間の取引につき審議を行う場合、当該スポンサー関係者に該当する者又は当該スポンサー関係者が法人である場合にその役員若しくは使用人の地位を現に有する者（兼職の場合を含みますが、資産運用会社に向向又は転籍している場合を除きます。）は、委員として当該決議に加わることができないものとします。この場合、当該委員の数は、議決権を有する委員の数に算入しないものとします。
------	--

(注) 外部専門家として、弁護士・会計士・税理士・建築士・不動産鑑定士等、法律・会計・税務・建築・鑑定等、不動産の投資・運用にかかる専門的識見のある独立の第三者を選任することを原則とします。本書の日付現在、コンプライアンス委員会の構成員である外部専門家は弁護士です。

(二) コンプライアンス・オフィサー

A. 選任方法

コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会決議によりなされるものとします。また、コンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとします。

B. 業務

コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社における法令等遵守の統括責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを制定するとともに、資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においても法令等遵守状況の監視監督を行います。また、コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社においてコンプライアンスを徹底するために、資産運用会社の役職員に対するコンプライアンスの教育及び研修に関する企画立案及び推進を行います。

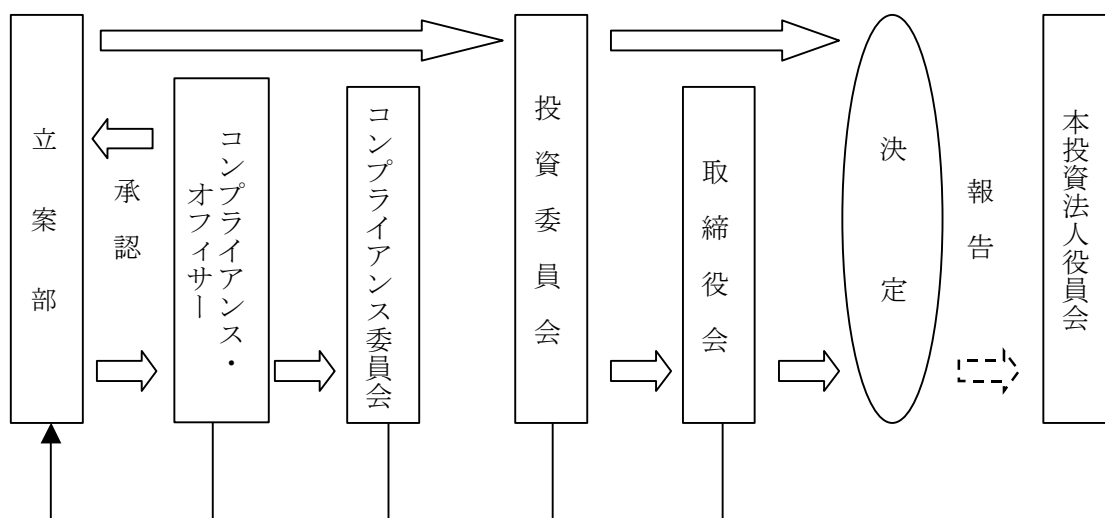
(ホ) 資産運用会社の意思決定手続

A. 投資方針（資産運用ガイドライン、資産管理計画及び資産の運用にかかるその他の計画）並びに個別の運用資産の取得及び売却の決定プロセス

資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のために行う資産の運用についての基本的な投資方針等を規定する資産運用ガイドライン、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）の規則に基づく資産管理計画書（以下「資産管理計画書」といいます。）及び資産運用会社の社内における運用計画である年間運用計画をそれぞれ作成します。また、資産運用会社は、上記の資産運用ガイドライン等に従い個別の運用資産の取得又は売却を決定します。

本投資法人の資産の運用にかかる投資方針並びに個別の運用資産の取得及び売却の決定手続の具体的な流れ及びその詳細は以下のとおりです。

〈資産運用会社の意思決定フロー〉



案の修正及び再提出又は廃案等の指示

(i) 立案部による起案から投資委員会への提案まで

まず、資産運用ガイドライン等の投資方針案については投資企画部が、個別の運用資産の取得案又は売却案については不動産投資部（以下投資企画部及び不動産投資部を「立案部」と総称します。）が、それぞれ起案し、取締役不動産投資本部長の承認を受けます。

各立案部は、各案をコンプライアンス・オフィサーに提出し、各案に関する法令・諸規則（投信法、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）、証券取引法等関係法令、その他の法令、東京証券取引所が定める上場規則、投資信託協会の定める諸規則、本投資法人の規約、資産運用会社の定款及び社内規則をいいます。以下同じとします。）及び資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含み、以下「諸契約」といいます。）の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けます。コンプライアンス・オフィサーは、当該案に法令・諸規則及び諸契約への違反又は抵触が認められず、かつ、その他コンプライアンス上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を各立案部に対して連絡します。なお、①当該案がスポンサー関係者との取引に関するものである場合又は②コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスに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の審議に付し、コンプライアンス・オフィサーはその結果を各立案部に対して連絡します。

各立案部は、コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の承認を受けた当該案を取締役不動産投資本部長に報告します。取締役不動産投資本部長は、当該案を投資委員会に議案として提案します。

一方、コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会が当該案について法令・諸規則及び諸契約への違反若しくは抵触、その他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、各立案部に対して当該案の中止又は内容の変更を命じます。中止の命令を受けた案については、取締役不動産投資本部長は、投資委員会に提案することができず、内容の変更の命令を受けた案については、内容の変更後に再度、コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会による法令・諸規

則及び諸契約の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その承認を得た後でなければ、投資委員会に提案することができないものとします。

(ii) 投資委員会での審議及び決定

投資委員会は、取締役不動産投資本部長により提案された案を承認するか否かにつき審議の上決定します。なお、コンプライアンス・オフィサーが審議過程にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、審議の中断を命じることができます。投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は取締役不動産投資本部長に問題点等を指摘し、当該案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の指示が出された場合、各立案部は、再度起案の上、当該案につき上記のコンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の承認を得るものとします。投資委員会の承認が得られた案（但し、運用資産の取得案又は売却案の場合には、スポンサー関係者からの取得若しくはスポンサー関係者への売却であるとき又は一物件当たりの取得価格又は売却価格が100億円を超えるときに限ります。）については、投資委員会の委員長が、当該案を取締役に議案として付議するとともに、当該案に関する資料を取締役に提出します。なお、スポンサー関係者からの取得又はスポンサー関係者への売却でなく、かつ、一物件当たりの取得価格又は売却価格が100億円以下である運用資産の取得案又は売却案については、投資委員会の承認を得た時点で当該案が資産運用会社の最終的な意思決定になるものとします。

(iii) 取締役会での審議及び決議

取締役会は、投資委員会の委員長から付議された案を承認するか否かを審議の上決議します。取締役会での承認が得られない場合、取締役会は投資委員会に問題点等を指摘し、当該案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合は、再度コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会及び投資委員会の承認を経て、取締役会に対して付議されることが必要となります。取締役会の承認が得られたことをもって、当該案が資産運用会社の最終的な意思決定となります。なお、取締役会において承認されたスポンサー関係者との取引に関連する案については、決定後本投資法人の役員会に報告されます。

B. 運営管理及び資金調達の決定プロセス

運用資産の管理に関する業務についても、運用資産の取得等と全く同様の決定手続で実行されます。

運用資産の管理に関する業務につき、年間運用計画に従った管理については、取締役不動産投資本部長のみの決裁で行います。但し、年間運用計画において予定されているか否かに拘わらず、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕にかかる請負契約を締結する場合及びスポンサー関係者との取引に該当する場合又は投資委員会で決定する金額以上の大規模修繕に該当する場合には取締役会で決定するものとします。

運用資産取得のための資金調達については、財務経理部による資金調達案の起案及び取締役企画管理本部長の承認を経た後、コンプライアンス・オフィサーの承認又はコンプライアンス委員会による確認を受け、投資委員会による審議及び決定を行います。なお、年間資金調達計画及び新投資口又は投資法人債の発行について意思決定する場合にはさらに取締役会による決議を経ることになります。このうち取締役会で決議されたスポンサー関係者からの資金調達については、さらに、本投資法人の役員会に報告されます。但し、事前に承認された年間資金調達計画に従った借入については、取締役企画管理本部長のみの決裁で行います。

(へ) コンプライアンス体制

A. 体制

資産運用会社は、資産運用会社の遂行する本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス規程等の社内規程を整備するとともに、法令等遵守の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、他の部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会決議によりなされるものとします。

コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社における法令等遵守の統括責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令・諸規則及び諸契約その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。また、資産運用会社による本投資法人のための資産運用にかかる業務が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においても法令等遵守状況の監視監督を行います。

B. 社内規程体系

法令等遵守の実現を目的として、資産運用会社は、法令等遵守にかかる基本方針及び法令等遵守体制の整備にかかる基本的な社内規程であるコンプライアンス規程を定めており、また、法令等遵守を実現させるための具体的な手引書としてのコンプライアンス・マニュアル及び具体的な実践計画としてのコンプライアンス・プログラムを、コンプライアンス・オフィサーが作成し、コンプライアンス委員会の承認の後、取締役会の承認を経て制定します。

C. 投資判断における法令等遵守

投資方針の決定、個別物件の取得・売却の決定プロセス、運営管理及び資金調達の決定プロセス等の重要な意思決定手続において、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会が関与して、法令等遵守上の問題の有無の確認をします。法令等遵守上の問題が確認された場合には当該問題の指摘がなされ、当該投資方針案や個別物件の取得・売却案等について、中止又は内容の変更が求められます。

D. 内部検査の方法

(i) 主体

資産運用会社における内部検査は、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・チームが行います。コンプライアンス・チームとは、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス・オフィサーの上申に基づき、代表取締役社長により任命される、内部検査を行う担当者の総称です。

(ii) 内部検査の内容

内部検査の内容は以下のとおりとします。

- a. 各組織の業務及び運営が法令・諸規則及び諸契約に従って、適正かつ効率的に行われているか否かの検査
- b. 会計上記録されている諸取引が事実に基づくものであるか否か、正当な証拠書類によって適正に表示され、帳票が法令・諸規則及び諸契約等に従って記載されているか否か等の会計に関する検査
- c. その他必要な事項についての検査

内部検査は、コンプライアンス・プログラムに基づき、1営業年度に1回以上資産運用会社の全ての組織を対象として実施するものとします。なお、コンプライアンス・プログラムはコンプライアンス・オフィサーが各営業年度初めに概要を起草し、コンプライアンス委員会で決定されるものとします。その後該当時期において具体的

な実施日及び検査内容をコンプライアンス・オフィサーが別途指示するものとし、また、内部検査は、かかる定期的なものに加え、代表取締役社長が特別に命じた場合にも実施します（特別検査）。

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

(iii) 内部検査の結果に基づく是正措置

コンプライアンス・オフィサーは、是正事項の内容を取り纏めた業務是正勧告書を作成し、代表取締役の承認を得た後、同勧告書を検査対象部に通知するとともに、改善勧告を行うことができます。この場合、当該検査対象部は改善計画を作成し、コンプライアンス・オフィサーの承認を受けた後、当該改善計画を実施し、当該実施による改善状況について、定期的にコンプライアンス・オフィサーに報告をしなければならないものとし、また、コンプライアンス・オフィサーは、改善状況についての報告を受けた後、改善状況について確認をし、当該改善状況をコンプライアンス委員会及び取締役会に報告しなければならないものとし、

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	200,000,000円
本投資法人が発行する投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	400口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	出資総額	発行済投資口総数
平成18年2月20日（注）	200,000,000円	400口

(注) 本投資法人は、平成18年2月20日に設立されました。

(6) 【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) (%)
興和不動産株式会社	東京都港区西麻布四丁目12番24号	200	50
第一生命保険相互会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号	100	25
積水ハウス株式会社	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号	75	18.75
株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン(注2)	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	25	6.25
合計		400	100

(注1) 比率とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいいます。

(注2) 共同主幹事証券会社の1つであるモルガン・スタンレー証券株式会社のグループ会社です。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

① 基本方針

本投資法人は、投信法に基づき、その規約において、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し（規約第26条）、中長期にわたり安定収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることを目的とします（規約第25条）。本投資法人の主たる投資対象である不動産等及び不動産対応証券を併せて以下「不動産関連資産」といいます。

かかる規約記載の目的の達成にあたり、本投資法人は、不動産に強みを持つスポンサー企業（注）及び金融に強みを持つスポンサー企業の総合力を活用し、収益の安定と拡大を追求することにより、投資主価値の最大化を目指します。

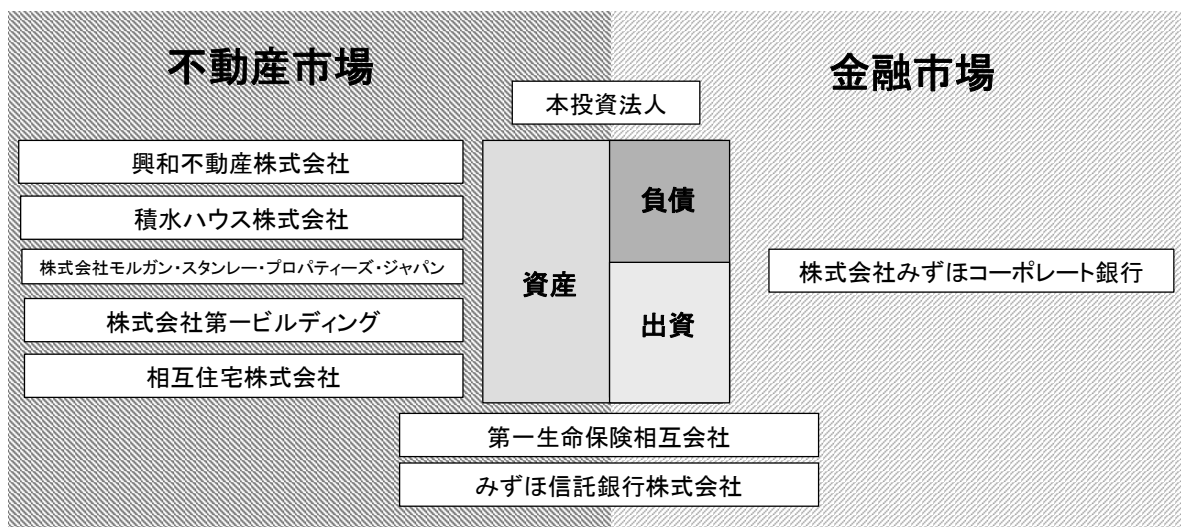
（注）スポンサー企業とは、資産運用会社の株主である興和不動産、第一生命、積水ハウス、株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン、株式会社第一ビルディング、相互住宅株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行及びみずほ信託銀行株式会社の合計8社を指します。そのうち特にコアスポンサーである興和不動産、第一生命及び積水ハウスからのバックアップ体制の詳細については、後記「(イ) スポンサー企業の総合力の活用・結集 B. オフィスビルの開発・投資・運用等に実績を持つコアスポンサー」をご参照下さい。

(イ) スポンサー企業の総合力の活用・結集

資産運用会社は、開発・投資から仲介・運用・賃貸管理まで不動産に関連する業務を広く手掛けるスポンサー企業群と、金融に関連する幅広いノウハウを持つスポンサー企業群を持ち、それらの総合力を組み合わせ、本投資法人の資産運用に活用し、投資主価値の最大化を目指すことができます。

以下の概念図は、本投資法人の貸借対照表の構造をもとに、不動産市場、金融市場のそれぞれにいずれのスポンサー企業群が主として関与するかを図示したものです。

<概念図>



A. 不動産に強みを持つスポンサー企業及び金融に強みを持つスポンサー企業の双方から資産運用会社へ人材・ノウハウ等を提供

興和不動産、第一生命、積水ハウス及び株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンの4社は、平成17年7月27日付けで「REIT事業に係る協定書」を締結し、資産運用会社と本投資法人の立ち上げ、本投資法人による資産運用に向けた協力と資産運用会社への役員等の派遣を含む協力体制を構築すること等に合意しています。かかる合意を基礎として、資産運用会社は、不動産と金融それぞれに強みを持つ下表に記載の企業より出資を受けるとともに、多くのスポンサー企業から様々なバックアップを受ける体制となっています。かかるバックアップ体制には、上記の出資の他、資産運用会社への人材派遣、スポンサー企業との協働又は関係活用による上場時の組入予定物件の取得、パイプラインサポート機能及びウエアハウジング機能の提供並びに、経済・金利・為替動向等のマクロ経済等及び不動産売買マーケット等のリサーチ機能の提供を含みます。その内容を図示すると概ね以下のとおりとなります。

<関係図>

	資産運用会社への出資	資産運用会社への人材派遣	上場時物件取得への協力 (注1)	パイプラインサポート機能の提供 (注2)	ウエアハウジング機能の提供 (注2)	リサーチ機能の提供 (注3)
興和不動産株式会社						
第一生命保険相互会社						
積水ハウス株式会社						
株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン						
株式会社第一ビルディング (注4)						
相互住宅株式会社(注4)						
株式会社みずほコーポレート銀行						
みずほ信託銀行株式会社						

(注)  は上記機能の本投資法人又は資産運用会社に提供していることを示します。

(注1) 「上場時物件取得への協力」とは、上場時においてスポンサー企業から資産運用会社への出資その他の関係を基礎として、スポンサー企業、その関係会社、スポンサー企業の意向を受けて設立された特別目的会社、又はスポンサー企業がアセット・マネジメント業務を受託している特別目的会社等から直接又は間接的に本投資法人が物件を取得することをいいます。このようなスポンサー企業との協働又は関係活用の詳細については、後記「C. スポンサー企業との協働又は関係活用による資産の取得」をご参照下さい。但し、本投資

法人は、物件の取得にあたりスポンサー企業との協働又は関係活用のみに依拠するものではなく、今後更に広く物件取得の機会を獲得し、その資産規模を拡大する予定です。

- (注2) パイプラインサポート機能の提供及びウェアハウジング機能の提供の詳細については、後記「D. スポンサー企業によるパイプラインサポート」をご参照下さい。
- (注3) 資産運用会社は、みずほ総合研究所株式会社との間でみずほ総研市場情報等提供契約を締結しています。みずほ総合研究所株式会社は株式会社みずほフィナンシャルグループが98.4%を出資する子会社であり、上表において株式会社みずほコーポレート銀行の項目に記載しています。また、資産運用会社は、株式会社都市未来総合研究所との間で都市未来総研市場情報等提供契約を締結しています。株式会社都市未来総合研究所はみずほ信託銀行株式会社の100%出資子会社であり、上表において同社の項目に記載しています。各市場情報等提供契約の詳細については、後記「E. みずほフィナンシャルグループのシンクタンクによる情報提供・助言サポート」をご参照下さい。
- (注4) 株式会社第一ビルディング及び相互住宅株式会社は、第一生命の緊密な取引先であり、主としてビル管理業を営んでいます。

B. オフィスビルの開発・投資・運用等に実績を持つコアスポンサー

資産運用会社は、スポンサー企業の一部より経営陣及び主要なスタッフ等の人材派遣を受けており、また、不動産及び金融のノウハウの提供も受けています。スポンサー企業のうち、興和不動産、第一生命及び積水ハウスの3社をコア（中核的）スポンサーと位置づけ、人材の派遣に加えて、各社の持つ不動産開発力、運用力、リスク管理能力等下記に記載のノウハウの提供を受け、投資機会の拡大や資産価値向上を目指した運用に向けたサポートを受けることができます。

興和不動産は、株式会社みずほコーポレート銀行の親密な不動産会社であり、長年にわたるオフィスビルや住宅等の賃貸事業に加えて開発事業についても経験とノウハウを有しています（注1）。

第一生命はオフィスビルを中心に平成17年3月末現在、約300棟の投資用不動産を運用しており、不動産運用にかかる経験とノウハウを有しています（注2）。

積水ハウスは、オフィスビル、商業ビル等の大型開発事業を手掛けており、開発力に加え、かかる不動産の運営管理の経験とノウハウも有しています（注3）。

資産運用会社は、これらのコアスポンサー3社に加えて株式会社みずほコーポレート銀行及びみずほ信託銀行株式会社からも人材の派遣を受けており、不動産と金融それぞれの分野に精通するスタッフ等の経験・ノウハウを融合させることにより、本投資法人の中長期にわたる安定収益の確保と運用資産の着実な成長を図って参ります。

(注1) 興和不動産の不動産事業の実績

1) オフィスビル事業（開発事業を含みます。）

「品川インターシティ」、「赤坂インターシティ」に代表される大規模複合開発や、最先端の機能を備えたオフィスビルの建設・維持・管理までの総合的な事業を展開している総合不動産会社です。現在、東京都心部等にてオフィスビルを保有・運用しており、また、興和不動産グループの総合力を活かした不動産保有者向けサポート事業として、不動産の資産価値向上のためのプロパティ・マネジメントに関する様々なサポート業務も提供しています。

2) 賃貸マンション事業

外国人向け高級賃貸マンションのパイオニアとして、東京都心部で高級賃貸マンション「ホームマツ」シリーズを展開しています。独自の設計思想や商品企画は、国内外の顧客からの評価を得ており、これまで培った伝統を受け継ぎつつ、常に新たな価値の創造を志向した住まいを提供しています。

(注2) 第一生命の不動産事業の実績

不動産を長期の資産運用の対象と捉え、不動産賃貸事業に関し、長年にわたって実績と経験を積んでいます。

オフィスビルを対象に、小規模なものから、「晴海トリトンスクエア」、「大森ベルポート」等大規模な再開発まで、お客様満足度の高い建物管理と高品質なオフィス空間の提供に取り組んでいます。また、長期にわたる不動産の運用経験に基づき、リスク管理能力にも強みを持っています。

(注3) 積水ハウスの不動産事業の実績

我が国有数のハウスメーカーであり、設立以来、住宅建築を主たる業務として行っています。これと同時に住宅と密接な関係にある不動産事業を展開し、また一方では「六甲アイランドCITY」、「赤坂ガーデンシティ」等の大規模な都市開発事業を行うなど事業の拡大に努め、実績を構築してきました。

(注4) 上記(注1)ないし(注3)に記載した「品川インターシティ」、「赤坂インターシティ」、「晴海トリトンスクエア」、「六甲アイランドCITY」及び「赤坂ガーデンシティ」の各物件は、本投資法人の取得予定資産(以下に定義します。)に含まれておりません。

C. スポンサー企業との協働又は関係活用による資産の取得

本投資法人が上場時に取得を予定する資産(以下「取得予定資産」といいます。詳細については、後記「(2)投資対象 ③取得予定資産の概要」以下をご参照下さい。)のうち下表記載のものは、スポンサー企業、その関係会社、スポンサー企業の意向を受けて設立された特別目的会社、又はスポンサー企業がアセット・マネジメント業務を受託している特別目的会社等から、直接又は間接的に本投資法人が取得を予定する物件です。

《スポンサー企業との協働又は関係活用による取得予定資産一覧》

	スポンサー企業	物件番号	物件名称	スポンサー企業の関わり方	取得予定価格 (百万円)	取得予定資産に 占める比率 (%)	
スポンサー 企業との協 働又は関係 活用による 取得予定資 産	興和不動産株式会社	I-4	第32興和ビル	現所有者	5,040	5.1	
		I-5	第36興和ビル	現所有者	4,000	4.1	
		I-6	第28興和ビル	現所有者	2,859	2.9	
		III-2	興和川崎東口ビル	現所有者	10,976	11.2	
		小計				22,875	23.3
	第一生命保険相互会社	I-1	大森ベルポートD館	(注1)	22,553	22.9	
		I-2	芝二丁目ビルディング	(注2)	5,479	5.6	
		II-1	NHK名古屋放送センタービル	現所有者	4,300	4.4	
		III-1	武蔵小杉タワープレイス	現所有者	13,890	14.1	
		III-5	川崎日進町ビルディング	(注3)	3,775	3.8	
		III-7	両国第一生命ビルディング	(注3)	2,550	2.6	
		小計				52,547	53.4
	株式会社モルガン・ スタンレー・ プロパティーズ・ジャパン	I-3	秀和第一浜松町ビル	(注4)	8,350	8.5	
		III-3	本郷TSビル		5,400	5.5	
		III-4	秀和飯田橋ビル		4,023	4.1	
		小計				17,773	18.1
	株式会社 第一ビルディング	I-2	芝二丁目ビルディング	(注2)	3,971	4.0	
	小計				3,971	4.0	
	合計					97,166	98.8

(注1) 大森ベルポートは、第一生命及び大森ビル株式会社の共同開発案件です。本投資法人は、大森ビル株式会社所有の大森ベルポートD館につき、株式会社第一ビルディングより提供された情報に基づいて当該物件を取得する予定です。なお、当該物件の取得にあたっては、株式会社第一ビルディングに対し、媒介手数料として225百万円を支払う予定です。

(注2) 現所有者は興和不動産が出資者となり、資産流動化法に基づき設立された特定目的会社ですが、前所有者は第一生命及び株式会社第一ビルディングです。

(注3) 興和不動産が出資者となっている特別目的会社が現所有者としてこれらの資産を保有しておりますが、前所有者はいずれも第一生命です。

(注4) 秀和第一浜松町ビル及び秀和飯田橋ビルの各物件の前所有者は神楽坂ホールディング特定目的会社であり、本郷TSビルの前所有者は鎌倉ホールディング特定目的会社です。これらの特定目的会社は、アメリカ合衆国デラウェア州のリミテッド・ライアビリティ・カンパニーの子会社であるとともに、モルガン・スタンレー証券株式会社のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベート・エクイティ・ファンドにより間接的に保有される会社であり、資産流動化法に基づく資産流動化計画に従い特定資産の譲受及びそ

の管理処分にかかる業務並びにその他特定資産の流動化にかかる業務に付帯関連する一切の業務を行うことを目的として設立された特定目的会社です。神楽坂ホールディング特定目的会社及び鎌倉ホールディング特定目的会社にかかるアセット・マネジメント業務は、モルガン・スタンレー証券株式会社のグループ会社であり、資産運用会社の発行済株式数の5.0%を保有し、また本投資法人の発行済投資口総数の6.25%を保有する株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンにより行われています。株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンは、当該資産の前保有者に対し、アセット・マネジメント業務を提供していました。なお、当該資産は、浜松町有限会社に対し、平成17年10月28日に譲渡されております。（浜松町有限会社の詳細については、後記「(2) 投資対象 ③取得予定資産の概要 (イ) 取得予定資産の概要①」の(注3)をご参照下さい。）

D. スポンサー企業によるパイプラインサポート

(i) 興和不動産からのサポート

本投資法人及び資産運用会社は、興和不動産との間で興和不動産サポート契約を締結しています。また、前記「C. スポンサー企業との協働又は関係活用による資産の取得」に記載のとおり、本投資法人は、取得予定資産のうち4物件（取得予定価格合計22,875百万円）を興和不動産との協働又は関係活用により取得予定です。かかる興和不動産サポート契約に基づく興和不動産グループのサポートを得ることにより、本投資法人の投資基準に適合する物件取得機会の維持・拡大が期待されます。

興和不動産サポート契約の概要は以下のとおりです。

a. 保有・開発不動産の売却情報：

興和不動産及びその子会社・関連会社（以下「興和不動産グループ各社」といいます。）は、その保有又は開発する不動産等のうち、主としてオフィスビルの用に供される不動産及び住居の用に供される賃貸用不動産等で、本投資法人の投資基準に適合するものと興和不動産グループ各社が判断する不動産等を売却する意向がある場合、資産運用会社に対し当該不動産等に関する情報を提供するよう努めるものとし、売買条件について基本的に合意した場合には、資産運用会社との間で、売買契約締結に向けて必要な協力を行うものとされています。

b. 仲介情報：

興和不動産グループ各社は、主としてオフィスビルの用に供される不動産等で本投資法人の投資基準に適合するものと判断する不動産等の売却に関する仲介情報を得た場合には、資産運用会社に対し情報提供を行うように努めることとされています。

c. ウェアハウジング機能（注）：

資産運用会社は、将来における本投資法人による不動産等の取得を目的として、第三者が保有又は運用する不動産等の興和不動産グループ各社による取得及び一時的な保有を、興和不動産に依頼することができるとされています。かかる依頼がなされた場合、興和不動産は、資産運用会社との間でこれを応諾するか否か及び応諾した場合の条件等について、誠実に協議するものとされています。

（注）ウェアハウジング機能とは、本投資法人の将来的な取得を前提として、スポンサー企業が不動産等を取得し一時的に保有することであり、これにより、本投資法人は不動産の取得機会を逃すことなく、計画的かつ効率的な資産規模の拡大が可能となり、財務戦略の選択肢の幅が広がります。

(ii) 積水ハウスからのサポート

本投資法人及び資産運用会社は、積水ハウスとの間で積水ハウスサポート契約を締結しています。今後、かかる契約に基づく積水ハウスのサポートを得ることにより、本投資法人の投資基準に適合する物件取得機会の維持・拡大が期待されます。

積水ハウスサポート契約の概要は以下のとおりです。

a. 保有・開発不動産の売却情報：

積水ハウスは、その保有又は開発する主としてオフィスビルの用に供される不動産等で、本投資法人の投資基準に適合するものと積水ハウスが判断するものを売却しようとする場合、当該売却関連の情報を資産運用会社に通知するよう努めるものとし、資産運用会社が本投資法人による購入の申込みをした場合、売買の条件について誠実に協議するものとされています。

b. 仲介情報：

積水ハウスは、本投資法人の投資基準に適合するものと積水ハウスが判断する不動産等の所有者又は当該不動産等の開発・保有を予定している者から、当該不動産等の売却の代理若しくは媒介の委託を受けた場合、又は当該不動産等の売却がなされるとの情報を第三者より入手した場合には、守秘義務を負っている場合等一定の場合を除き、当該不動産等に関する情報を資産運用会社に通知するよう努めるものとされています。

(iii) みずほ信託銀行株式会社からの情報提供

本投資法人及び資産運用会社は、豊富な仲介実績（注）を有するみずほ信託銀行株式会社との間でみずほ信託サポート契約を締結しています。今後、かかる契約に基づくみずほ信託銀行株式会社のサポートを得ることにより、本投資法人の投資基準に適合する物件取得機会の維持・拡大が期待されます。

（注）平成15年度中のみずほ信託銀行株式会社の事業用及び住宅用仲介の取扱高は約6,053億円です。

みずほ信託サポート契約の概要は以下のとおりです。

a. 仲介情報：

みずほ信託銀行株式会社は、①本投資法人の投資基準に適合した物件の売却に関する情報を収集し、これを資産運用会社に対して速やかに提供すること、②本投資法人が具体的に取得を希望する物件について、依頼に基づき取得に必要な基礎調査等を行うこと及び③必要に応じ媒介契約あるいはコンサルティング契約等を締結した上で、本投資法人の物件取得に必要な業務を受託することとされています。

E. みずほフィナンシャルグループのシンクタンクによる情報提供・助言サポート

(i) みずほ総研による情報提供・助言サポート

資産運用会社は、本投資法人の資産の運用業務に関し、みずほ総合研究所株式会社との間でみずほ総研市場情報等提供契約を締結しています。同契約に基づき、みずほ総合研究所株式会社は、①経済・金利・為替動向等マクロ経済につき毎月1回以上報告・助言を行い、必要に応じて不動産市況及び不動産業界に与える影響等についても報告・助言を行うこと、並びに②この他、上記に関する本投資法人又は資産運用会社からの質問に応じ随時助言・回答を行い、必要に応じて調査報告を行うこととされています。

資産運用会社は本投資法人の資産の運用にあたり、みずほ総研市場情報等提供契約に基づくみずほ総合研究所株式会社からの助言を活かして参ります。

(ii) 都市未来総研による情報提供・助言サポート

資産運用会社は、本投資法人の資産の運用業務に関し、株式会社都市未来総合研究所との間で都市未来総研市場情報等提供契約を締結しており、同契約に基づき、株式会社都市未来総合研究所は、以下の役務を提供することとしています。

- ①オフィス賃貸マーケットに関する情報提供（四半期毎に報告）
- ②不動産売買マーケットに関する情報提供（毎月1回報告）
- ③大規模不動産取引にかかる内容紹介（四半期毎に紹介）
- ④本投資法人のポートフォリオ分析

⑤上記に関する本投資法人又は資産運用会社からの質問に対する回答・助言及び関連する追加調査

⑥本投資法人又は資産運用会社からの質問又は分析要請にかかる個別調査及び報告
資産運用会社は本投資法人の資産の運用にあたり、都市未来総研市場情報等提供契約に基づく株式会社都市未来総合研究所からの助言を活かして参ります。

(ロ) 大都市圏のオフィスビル中心に収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用

本投資法人は、以下に記載のとおり、その中心的な投資対象を大都市圏（注）のオフィスビルとし（オフィスビル中心型）、かつ、常にその時々における不動産市場全体を見渡した厳選投資を基本とし、収益の安定と拡大を追求したポートフォリオの運用を目指します。

（注）大都市圏とは東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）並びに政令指定都市等を指します。詳細は後記「B. 投資対象地域」をご参照下さい。

A. 用途

本投資法人は、主としてオフィスビルの用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産を主たる投資対象としますが、その他（商業施設・住宅等）の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対しても投資を行うものとします（規約第26条第2項）。

用途別投資比率に関しては、原則として、主たる用途がオフィスビルである不動産関連資産をポートフォリオ全体の90%以上に、その他の用途の不動産関連資産等を10%以下とする方針です。

<用途別投資比率>

用途（注1）	ポートフォリオに占める投資比率（注2）
オフィスビル	90%以上
その他（商業施設・住宅等）	10%以下

（注1）各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額をもって、決定された用途別の取得価格に算入するものとします。

（注2）ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれの用途に属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。但し、かかる基準は本書の日付現在における目処を示したものであり、経済情勢、不動産市況及び固有の物件にかかる諸要因等により、本投資法人が保有する不動産関連資産にかかる用途別投資比率が短期的に上記の比率と整合しない場合があります。

(i) オフィスビル

オフィスビルは、市場の規模が大きく相対的に流動性が高いことから、投資機会の絶対数が多く、今後の開発事業等による安定した供給も期待できます。また、立地及び建物を厳選し、適切な維持管理を行うこと等により、他の用途の不動産に比べて中長期にわたる安定した収益力を維持し得ることから、収益の安定と拡大をバランスさせることにより、投資主価値の最大化を目指す本投資法人の投資方針に最も適合する投資対象と考えております。

他方、オフィスビルの収益は、相対的に景気変動の影響を受けやすく、景気上昇局面では賃料及び稼働率の上昇による収益の向上を期待できますが、景気下降局面においては収益が下落するおそれがないとはいえません。これに対し、資産運用会社は、本投資法人の運用資産に関し、景気変動に左右されにくい資産を厳選し、かつ常にテ

ナント満足度の高いプロパティ・マネジメント・サービスの維持を図るといった日々の資産運営面の工夫をこらすことにより、仮に中長期的には景気下降局面に遭遇する場合にも、賃料及び稼働率の下落リスクを最大限軽減することを目指します。

また、以下の諸点を重視しつつ、最適なポートフォリオの構築を目指します。

a. 地域バランス

東京都心6区を最重要エリアと位置づけつつ、これに加えて大阪市・名古屋市・福岡市の各中心部、並びに東京都心6区を除く東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）へも積極的に投資することにより、各大都市圏での経済情勢の変動や大規模開発の集中等による市場の変化に対応します。詳細は、後記「B. 投資対象地域」をご参照下さい。

b. 物件規模バランス

不動産市場における優位性・競争力が高いと思われる大型ビル（注）と、流動性や賃料の安定性が高いと思われる中型ビル（注）とのバランスを考慮し、最適な組み合わせとなることを目指します。

（注）本投資法人では、東京23区においては延床面積10,000坪以上を大型ビル、延床面積1,000坪以上10,000坪未満を中型ビルと、東京23区以外においては延床面積4,000坪以上のビルを大型ビル、延床面積1,000坪以上4,000坪未満を中型ビルと定義しています。

c. テナントバランス

退去リスク等テナントに関わる様々なリスクを可能な限りコントロールするため、ポートフォリオ全体における同一テナント、特定業種への集中を避ける等、テナントのバランスに配慮しリスク分散を図ります。

(ii) その他

オフィスビル以外の用途の不動産についても、それぞれの用途特性に応じて収益性、安定性及び流動性等を勘案し、本投資法人の基本方針に合致すると考えられる不動産に対し、オフィスビルと同等の投資価値があるものについて厳選して投資することとします。具体的には、全国的な知名度を有する商業地区に所在する都市型商業施設等や、東京都内に所在する住居用不動産等を考えています。

B. 投資対象地域

本投資法人の投資対象地域は、規約において、東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）並びに政令指定都市、県庁所在地及びそれらに準ずる都市とされていますが、資産運用ガイドラインにおいてより詳細な選別基準を設定し、下表のとおりとしています。特に、下表のエリアⅠ、エリアⅡ及びエリアⅢを併せて「コアエリア」とし、コアエリアへの投資比率にウエイトを置くことにより、オフィス中心型かつ東京都心6区重点配分型のポートフォリオの構築を目指します。なお、本投資法人の取得予定資産14物件における地域別投資比率は、エリアⅠ（東京都心6区）が取得予定資産全体の53.1%、コアエリアが取得予定資産全体の100.0%となる予定です。

(i) オフィスビル

資産運用会社は、オフィスビルについて、地域毎の投資特性を勘案して以下の投資対象地域区分に応じたポートフォリオを構築します。

<投資対象地域>

投資対象地域		
コア エリア	エリアⅠ	東京都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区）
	エリアⅡ	大阪市中心部（梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等）、名古屋市中心部（名駅、伏見、栄地区等）、福岡市中心部（天神、博多駅前地区等）（注）
	エリアⅢ	エリアⅠを除く東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）
エリアⅣ		エリアⅡを除く大阪市、名古屋市及び福岡市並びにその他の政令指定都市等

(注) 大阪市中心部とは大阪駅（JR）、梅田駅（阪急電鉄、阪神電鉄、大阪市営地下鉄）、淀屋橋駅（大阪市営地下鉄）、本町駅（大阪市営地下鉄）から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、名古屋市中心部とは名古屋駅（JR、名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道）、伏見駅（名古屋市営地下鉄）、栄駅（名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道）から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、福岡市中心部とは博多駅（JR、福岡市営地下鉄）、天神駅（福岡市営地下鉄）、西鉄福岡駅（西日本鉄道）から各々概ね徒歩10分圏内に位置する地区を、それぞれ指すものとします。但し、これらは行政区画とは必ずしも一致するものではありません。

オフィスビルの市場規模が大きく、稼働率も高い東京都心6区（エリアⅠ）を主たる投資対象地域とします。次に大都市圏でオフィスビル集積度、賃料水準が他の都市に比べて高い大阪市・名古屋市・福岡市の各中心部（エリアⅡ）をエリアⅠに次ぐ投資対象地域とします。エリアⅠ及びエリアⅡとともにエリアⅠを除く東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）（エリアⅢ）をあわせてコアエリアとし、重点的に投資していきます。

<地域別投資比率>

地域	ポートフォリオに占める投資比率（注）
コアエリア	80%以上
エリアⅠ	コアエリアの50%以上
エリアⅡ	コアエリアの50%以下
エリアⅢ	コアエリアの50%以下
エリアⅣ	20%以下

(注) ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれのエリアに属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。なお、経済情勢、不動産市況及び固有の物件にかかる諸要因等により、本投資法人が保有する不動産関連資産にかかる投資対象地域が短期的に上記の比率と整合しない場合があります。

(ii) その他

その他の不動産の投資対象地域については、それぞれの不動産の用途特性に応じて厳選して投資していきます。具体的には、商業施設であれば、投資判断時点において人口100万人以上の都市（注）の中心街にある不動産を主な投資対象とし、住居であれば、東京都内に所在する不動産を主な投資対象とします。

(注) 平成17年1月1日現在、札幌・仙台・さいたま・東京・川崎・横浜・名古屋・京都・大阪・神戸・広島・福岡の各都市がこれに該当します。

(ハ) 具体的投資基準

立地特性及び関連する不動産市場動向等を十分に把握し、投資対象不動産の規模、仕様、収益性や、保有リスク等を総合的に分析・検討した上で投資判断を行います。

また、取得後は、資産価値及び競争力の維持・向上のための、継続的かつ効果的な設備投資、収益拡大のための諸施策及びコスト削減策を実施し、競争力の強化を図っていきます。

A. 属性

個別の運用不動産の選定にあたっては、下表の各項目を基準とします。

項目	選定基準
規模	<p>オフィスビルについては、原則として延床面積3,300㎡（約1,000坪）以上、かつ基準階の専有面積330㎡（約100坪）以上の建物であることとします。</p> <p>なお、その他の用途の不動産（商業施設、住居等）については、各用途に鑑み、商圈の規模や、地域の将来性を考慮の上、規模について基準を設けず個別に判断することとします。</p>
耐震性	<p>新耐震基準（注）又はそれと同等水準以上の耐震性能を有していることとします。</p> <p>新耐震基準で設計されていない物件については、耐震診断の内容を調査し、必要とされる強度が確保されているか否かを確認するものとします。加えて、取得を検討する全ての物件につき、専門的能力のある第三者機関（本書の日付現在は、株式会社竹中工務店を想定しています。）による耐震性評価を事前に行うこととします。特に設計書・構造計算書・建築確認書等の書類の内容につき当該第三者機関による独立独自の見地での精査を経た上で報告書を取り付けることとします。</p>
収益性	<p>取得時点までの稼働率及び賃料収入等を勘案し、将来にわたり安定した収益が見込めることを条件とします。</p>
テナント構成	<p>テナントの信用力、賃貸借契約の条件、代替性等を考慮し総合的に勘案するものとします。</p>
環境関係	<p>以下の内容を検討して決定することとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アスベスト、フロン及びPCB等の有害物質の有無及び管理状況 ・地質状況、土地利用履歴、土壤汚染状況等 <p>なお、吹付アスベストに関しては、除去することを基本とします。また、調査結果に関しては必要に応じて開示することとします。</p>

(注) 「新耐震基準」とは、昭和56年に改正された建築基準法（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。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号、その後の改正を含みます。）に基づく建物等の耐震基準をいいます。

B. 築年数

本投資法人は、オフィスビルにつき取得を検討する場合、築年数に関しては、原則として、立地との関係で下表のマトリックスに該当するオフィスビルにつき投資するものとします。但し、いわゆる新耐震基準に準じた耐震性能を備えた物件については、下表の築年数を超える場合であっても投資対象とすることがあります。

投資エリア	投資エリア別築年数
コアエリア (エリアⅠ、Ⅱ及びⅢ)	30年未満
エリアⅣ	15年未満

なお、その他の用途の不動産（商業施設・住宅等）についても、オフィスビルの基準に準じて取得を検討します。

C. 投資額

物件の取得にあたっては、ポートフォリオ全体の構成とバランスとを考慮します。過度の集中投資を避けるため、1案件当たりの投資額は当該物件投資後のポートフォリオ全体の30%以下となるよう配慮します。但し、短期的にこの比率を超えることがあります。

(ニ) 保有期間及び売却方針

中長期的な保有を基本方針とします。個々の運用資産の売却は、ポートフォリオの構成、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・安定性並びに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を考慮の上、業績に与える影響等も勘案しつつ、総合的に判断します。

(ホ) 開発案件への取組み

本投資法人は、既に稼働中の物件に限らず、開発案件についても前向きに取り組むものとしします。

但し、開発案件は、竣工後のテナント確保が十分可能と判断されることを確認するなどリスクを極小化するとともに、完工・引渡しリスク、開発リスク等の低減を図った上で、取得することとします。そのため、必要に応じ、金融・不動産に精通するスポンサー企業のノウハウを用い、不動産市場で利用可能な様々な金融手法・最新の投資技術を活用することも併せて検討します。

(ヘ) 物件調査（デューディリジェンス）基準

資産運用会社は、本投資法人の投資方針及び前記「(ハ) 具体的投資基準 A. 属性」に記載の選別基準に適合する不動産関連資産を選定するにあたり、現地実査及び取引関係者等から資産運用会社が入手した資料並びに独自調査の結果を精査するとともに、不動産鑑定士、建設会社、設計会社、保険会社、マーケット・リサーチャー、弁護士、公認会計士等の外部専門家によって作成された不動産鑑定評価書、価格調査書、建物状況調査報告書、地震リスク調査報告書、マーケット・レポートその他の各種レポート等を精査した上で、その投資方針及び物件選定基準への適合性を判断します。さらに当該不動産等に法令違反等の重大な問題がないかを把握することとします。

また、耐震性能と地震リスクの診断・調査を全ての物件取得の際に実施することとします。具体的には、耐震性能・地震リスクの審査能力を有する第三者機関（本書の日付現在、

株式会社竹中工務店を想定しています。)により、設計書・構造計算書・建築確認書等につき審査を行い、これらに問題がないとの判断が書面で確認された場合にのみ取得することとします。取得予定資産についても、かかる診断・調査を行い、問題がないことを確認しています(後記「(2)投資対象 ③取得予定資産の概要 (二)取得予定資産にかかる建物状況調査報告書(建物エンジニアリングレポート)の概要」をご参照下さい。)

耐震性能を含め、当該不動産等に法令違反等の重大な問題がないかとの判断において考慮する主要な調査項目は以下のとおりです。

調査内容	分析事項（概要）	主な参考資料
経済的調査	①当該地域・競合地域でのオフィスの需給動向、当該物件向けの需要動向の調査・検討 ②当該物件の予定収入と将来見通し(賃料・共益費等)、固定費・変動費予想(管理費・水光熱費・修繕費等)、敷金・保証金等を含む賃貸条件・相場との乖離率 ③立地条件・地域特性・周辺環境（交通便利性・周辺施設等を含みます。） ④物件収益力、キャップレート水準 ⑤鑑定評価額・収益力・収益予想等に基づく取得価額の妥当性 ⑥テナントの信用力及びテナント構成 ⑦物件管理状況（プロパティ・マネジメント会社の管理能力・テナント獲得能力・提案力・契約条件等） ⑧市場評価予想を含めた将来の売却可能性 ⑨物理的調査、法的調査、運営状況調査を踏まえた総合的な経済的調査結果の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産鑑定評価書 ・マーケット・レポート ・現地調査
物理的調査	①土地の形状・越境の有無・境界確定の状況 ②建物・設備の現況調査・診断（過去修繕状況・劣化状態の確認等） ③建物現況を踏まえた予想修繕費・設備等更新費（年間修繕計画及び中長期修繕計画の内容確認） ④設計者・施工者・建築主・建築確認機関の信用性等の審査 ⑤建物耐震調査（耐震性・PML他）（注） ⑥建物の構造・規模・築年数、建物仕様の確認（基準階賃貸面積、フロア形状、天井高、空調・電気容量・OAフロア等設備スペックの確認） ⑦環境調査・有害物質（アスベスト・PCB等）調査・土壌汚染調査	<ul style="list-style-type: none"> ・売主からの開示資料 ・建物状況調査報告書（PML算定報告を含むことがあります。） ・現地調査 ・第三者専門機関の報告書
法的調査	①所有権・抵当権等（共有・準共有、区分所有、借地権、担保物権・用益権その他の権利）の権利関係調査 ②賃貸借（テナント）契約の内容調査 ③土地の境界確認書・越境覚書等の近隣関係書類の確認 ④建物の現況、管理状態等の関連法令遵守状況 ⑤管理規約・共有者間協定書・借地契約・公開空地管理等の権利関係書類の確認 ⑥共有者、テナント、近隣関係者等との紛争の有無の確認 ⑦電波障害対策等、近隣関係者との取決め内容の確認 ⑧前所有者等の状況（否認・詐害行為取消権のリスク調査）	<ul style="list-style-type: none"> ・売主からの開示資料 ・建物状況調査報告書 ・現地調査 ・法務監査報告書

(注) 「PML」とは、当該地域で予想される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）を対象建物が受けた場合に、被災後の建物を被災以前の状態に戻すための工事費が総建替工事費に占める割合（%）を示したものをいいます。

(ト) 運営管理方針

資産運用会社は、本投資法人の営業期間毎に運用資産全体について、中期（向こう3年間）の経済環境見直しを行い、ポートフォリオ規模・資産運用状況を踏まえた運営管理方針、プロパティ・マネジメント方針、リーシング方針及び付保方針を策定し、それらの進捗を管理します。中期取得・売却計画を毎期たて、進捗管理することとし、今後の計画は半期毎に見直していくこととします。

A. 運営管理方針の策定及び進捗状況の管理

本投資法人の営業期間毎に運用資産全体について次のような「運営管理方針」に基づき計画を策定し、これらに基づき計画的な資産の運用を行います。

年間運用計画においては、各業務委託先の決定・変更に関する事項の他、各運用不動産について以下の内容の計画を策定します。また、本投資法人の営業期間に合わせ6ヶ月毎に向こう1年間の計画の策定及び見直しを実施します。

<運営管理方針>

大項目	中項目
(i) 新規取得・売却計画	a. 年間取得・売却計画 b. 中期取得・売却計画
(ii) 賃貸・管理計画	a. 年間賃貸・管理計画 b. 年間修繕計画及び中長期修繕計画
(iii) 年間資金調達計画	—

(i) 新規取得・売却計画

a. 年間取得・売却計画

当該年度における新規取得の予定時期・予定金額、及び売却を予定する物件・予定時期、売却目標額を策定します。

b. 中期取得・売却計画

今後の経済環境、投資対象地域の開発動向、将来にわたる収益見直し、今後の投資額の見込み等を勘案し、中期的な取得・売却の目標を策定します。

(ii) 賃貸・管理計画

a. 年間賃貸・管理計画

資産運用会社は、各物件につき同一エリア内の賃貸不動産の供給動向、業種別テナント動向及び他物件成約事例等を反映し、新規募集賃料の設定、既存テナントの定期的な賃料の見直しを行うとともに、既存テナントの満足度の向上、新規テナント候補への継続営業等の方針を定め、プロパティ・マネジメント会社及びテナント仲介業者と連携し機動的なリーシングを行います。

b. 年間修繕計画及び中長期修繕計画

資産運用会社は、運用不動産の収益の安定化と競争力及び資産価値の維持・向上を図るため、修繕及び資本的支出に関する中長期修繕計画及びそれに基づく年間修繕計画を策定します。

修繕・資本的支出の実施にあたっては、各運用不動産の減価償却費の範囲内で行うことを原則とし、これを超える場合であっても、総額ではポートフォリオ全体の

減価償却費の範囲内で実施することを基本とします。

(iii) 年間資金調達計画

資産運用会社は、資金の借入及び返済にかかる年間資金調達計画（投資法人債の発行及び償還にかかる計画を含みます。）を策定します。

資産運用会社は、上記の各計画について、運用不動産毎及びポートフォリオ全体で月次単位の収支実績を検証し、見直しを行いつつ、進捗状況を管理していきます。

また、期中又は営業期間終了時において、計画に乖離が生じた場合は、それを踏まえて、収益向上のための必要な措置を講じます。

B. プロパティ・マネジメント方針

(i) プロパティ・マネジメント会社の選定方針

プロパティ・マネジメント会社の選定にあたっては、候補となる会社の経験・実績、信用力、組織・体制、報酬水準、リーシング能力、テナント満足度向上への取組み等を総合的に検討した上で、最適と思われる業者を選定します。なお、上記に加え、取得後の運営の継続性（入居中のテナントとの良好な関係の維持等）についても十分に考慮します。

なお、プロパティ・マネジメント会社への業務委託期間は、2、3年を基本とします。契約期間満了時における契約更新については、考課査定の内容により資産運用会社が判断するものとします。

(ii) プロパティ・マネジメント会社の管理方針

資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社に対して、各運用不動産の特徴に合わせた運営体制を構築するよう指導し、定期的（原則として毎月）に、プロパティ・マネジメント会社に対し、以下のような事項の状況を確認し、協議の上、適正な運営を行うよう管理していきます。

- ・前月までの収支状況
- ・運用不動産の稼働状況
- ・既存テナントの動向
- ・新規テナントの営業活動の状況
- ・テナントからのクレーム、対応状況
- ・修繕工事の予定と実績
- ・施設管理上のクレーム、対応方針等

(iii) プロパティ・マネジメント会社の評価

資産運用会社は、定期的（原則として一年毎）に、各運用不動産のプロパティ・マネジメント会社の運営実績を評価します。その結果が、資産運用会社の期待する水準に満たない場合には、当該プロパティ・マネジメント会社に対して、業務内容の変更及び改善の指示を行うこととし、場合によっては、プロパティ・マネジメント会社の変更を行うことがあります。

C. リーシング方針

(i) テナント選定基準

テナントの選定にあたっては、テナントの信用力・賃料負担能力の他、反社会的勢力・団体又はその構成員に該当する事実の有無等を把握した上で、資産運用会社が定めるテナント選定基準に基づき、選定するものとします。

(ii) マスターリース契約

本投資法人の運用不動産の賃貸にかかる契約形態については、可能な限り本投資法人とテナントとの間に賃借人（マスターレシー）を介在させ、運用不動産をマス

ターレシーに賃貸する形態（マスターリース契約）を基本とします。これは、運用不動産のプロパティ・マネジメント会社を原則的なマスターレシーとすることにより、当該不動産が一元的に管理・運営される体制となり、またプロパティ・マネジメント会社が本投資法人与エンドテナントとの間の当事者として位置づけられ、テナントリーシング業務、建物運営管理業務遂行にあたり、プロパティ・マネジメント会社は、より主体的、能動的に機能することが可能になると期待されるためです。

D. 付保方針

(i) 損害保険

災害及び事故等による建物の損害又は対人対物事故による第三者への損害賠償を担保するため、個別の運用不動産毎に適切な損害保険（火災保険及び賠償責任保険等）の付保を検討します。なお、保険内容は定期的に見直すこととし、常に最適な保険を付保していきます。

(ii) 地震保険

地震保険の付保に関しては、ポートフォリオ全体のPMLを基準に災害による影響と保険料を比較検討して判断します。個別不動産のPMLが20%を超過する運用不動産については、個々に地震保険の付保を検討します（PMLについては前記「(へ) 物件調査（デューディリジェンス）基準」をご参照下さい。）。

(チ) 成長性の確保

A. 内部成長

資産運用会社は、計画的かつ適切な運用資産の維持管理を実行することにより、テナントの満足度を高め、賃料収入の安定的成長を図り競争力の向上を目指します。また同時に、計画的かつ適切な維持管理を行い、より低廉なコストで実施することを目指します。

(i) 賃料収入の安定的成長

中長期にわたり安定的な収益を確保するため、物件毎に年間リーシング計画を策定し、かかる計画に基づき、戦略的なリーシング活動を行っていきます。リーシング活動はプロパティ・マネジメント会社と常日頃連携を取り、新規テナント募集活動に加え、増収政策も視野に入れながら、既存テナントの増床ニーズを的確に捉えていきます。経済情勢、不動産賃貸市場、地域動向を見据えながら、プロパティ・マネジメント会社と常日頃連携を取り、年間運用計画に沿った運営を行い、稼働率、賃料水準の向上に努めます。

(ii) 計画的な維持管理

建物を維持する上で必要とされる支出のうち、建物保守、清掃、警備といった日常の運営管理費については、その支出単価を物件毎に検証し、適正な品質をより低廉な費用で管理できるよう検討していきます。恒常的な管理品質向上及び支出の削減に寄与すると判断できる場合は、建物保守、清掃、警備等各種業務の一括委託や、複数物件を纏めて一社に委託する等管理の効率化を図ります。

また、建物維持管理については、中長期修繕計画に基づき実施して参ります。毎年実施する現地調査に基づき、この中長期修繕計画を常に更新し見直しを図りつつ、中長期の資本的支出を把握し計画的実施を図ります。

資本的支出は、本投資法人の運用状況等を考慮しつつ、中長期修繕計画に基づき、毎期策定する年間修繕計画に則り実施します。修繕、更新、改修といった資本的支出は原則としてポートフォリオ全体の減価償却費と中長期修繕計画とを考慮して判断します。

また、恒常的な支出削減に寄与する管理システムの導入等、重要設備の更新を効果的に行うことにより、外部委託費・水道光熱費の削減・効率化を図ります。

B. 外部成長

本投資法人は、リスク分散、収益拡大、スケールメリットの享受等の観点から、運用不動産の拡大に前向きに取り組む方針です。具体的には、スポンサー企業からの抛出物件を軸に安定収益を確保しながら成長を目指しますが、同時にスポンサー企業から派遣された高い専門性をもつ人材を中心に、あらゆるチャネルを駆使しながら広く投資機会を求め、かつ、かかる専門性を活用し競争力ある運用不動産の取得活動を展開します。なお、詳細については、前記「(イ) スポンサー企業の総合力の活用・結集 A. 不動産に強みを持つスポンサー企業及び金融に強みを持つスポンサー企業の双方から資産運用会社へ人材・ノウハウ等を提供」をご参照下さい。

(リ) 財務方針

本投資法人は、中長期的な観点から、安定収益の実現と運用資産の着実な成長のために、以下に掲げる方針に従い、金融の専門家集団による機動的かつきめ細かな財務戦略を立案、実行します。

A. 人員体制

資産運用会社には、金融・証券市場で豊富な経験を有する人材が配置されており、金融の専門家集団として機動的かつきめ細かなオペレーションによる財務戦略の立案及び実行が可能な体制を構築しています。

B. リサーチ力の活用

資産運用会社は、上記の人員体制に加え、みずほ総合研究所株式会社及び株式会社都市未来総合研究所との業務提携関係（詳細については、前記「(イ) スポンサー企業の総合力の活用・結集 E. みずほフィナンシャルグループのシンクタンクによる情報提供・助言サポート」をご参照下さい。）を活用し、経済・金利・為替動向等マクロ経済等及びオフィス賃貸マーケット、不動産売買マーケット等の調査報告並びにそれらに基づく将来見通しを踏まえた財務戦略を立案、実行します。

C. エクイティ・ファイナンス

投資口の追加発行は、金融環境を的確に把握するとともに、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少）、新たに取得する不動産等の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率（ローン・トゥ・バリュー、以下「LTV」といいます。）に配慮した上で機動的に行います。

D. デット・ファイナンス

機動性と安定性に配慮し短期資金調達と長期資金調達とのバランスを効率よく組み合わせるものとします。

また、機動性、安定性を確保するためコミットメントラインの設定等を行うことがあります。なお、デット・ファイナンスにあたっては、以下の諸点に留意します。

・金利の固定・変動

資本市場及び金利の動向に鑑み、金利の固定・変動等の諸条件を決定します。また、借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的として、金融先物取引及び金融デリバティブ取引を行うことがあります。

・返済期限の分散

資金の借入及び投資法人債についての返済及び償還期限の分散を図るものとします。

・投資法人債

資金調達手段の多様化を目的として、投資法人債を発行することがあります。投資法人債の発行に際して、財務の健全性の一つの指標等とするため、指定格付機関より格付けを取得することがあります。

・ L T V水準

L T Vは60%を上限とします。但し、物件の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的にかかる基準を満たさないことがあります。

・ 調達限度額

本投資法人の借入金及び投資法人債発行額を合わせた限度額は1兆円とします。

・ 借入先

資金の借入を行う場合、借入先は適格機関投資家に限るものとします。

借入の実施に際しては、借入条件等につき複数の適格機関投資家と交渉の上、比較し決定するものとします。但し、安定的な資金調達ルート確保のため、特定の適格機関投資家に集中することなく、資産規模の拡大に伴い、資金調達先の分散、拡大を検討します。

・ 担保設定方針

本投資法人は、金融環境の変化に留意し、安定的かつ効率的な資金調達を行うために、運用資産を担保として提供することがあります。

E. キャッシュマネジメント

資金調達手段としてテナントから預かった敷金及び保証金を活用することがあります。また、資金運用については、安全性、換金性等を考慮し、金利の動向及び資金繰りを十分に鑑みて行います。

F. 格付け取得

本投資法人は、上場前である平成18年4月13日に以下の発行体格付けを取得しました。本投資法人はかかる格付けに裏付けられた信用力を活用して、有利かつ戦略的な資金調達を行うことを検討しています。

会社名	格付け内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け：A3

G. 適切なバランスシートコントロール

スポンサー企業によるウェアハウジング機能の活用、柔軟なポートフォリオの構築等により、資産残高、資産取得時期等（資産面）とL T V（負債面）の両面のコントロールを適切に行っていきます。ウェアハウジング機能の詳細については、前記「（イ）スポンサー企業の総合力の活用・結集 D. スポンサー企業によるパイプラインサポート」をご参照下さい。

(ヌ) 情報開示方針

- A. 本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加え、投資家に対して正確で偏りのない情報を適時にかつ分かり易く開示することに努めるとともに、投資家にとって重要又は有用と判断した情報について可能な限り自主開示を行うものとします。
- B. 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従って、適切に開示を行います。
- C. 資産運用会社のスポンサー関係者との取引規程に定める利害関係人等との一定の取引については、透明性確保の観点から、適用ある法令、規則及び同規程等に従って、適切な方法により速やかに開示するものとします。

D. 上記A. ないしC. を遵守するための体制を整備し、維持することに努めるものとします。

(ル) その他

A. 特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、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。）の価額の合計額のうち本投資法人が有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とします。

B. 本投資法人の資産の総額のうち占める租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号、その後の改正を含みます。）第39条の32の3第9項に規定する不動産等の価額の割合として租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号、その後の改正を含みます。）第22条の19第3項に定める割合を100分の75以上とします。

(2) 【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

以下、本投資法人による投資対象（規約第27条）を示します。

(イ) 主たる投資対象としての特定資産

本投資法人はその規約で、主として以下に掲げる特定資産に投資するものとしています。

A. 不動産

B. 次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」と総称し、不動産と不動産同等物を併せて「不動産等」と総称します。）

(i) 不動産の賃借権

(ii) 地上権

(iii) 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括契約を含みますが、有価証券に該当するものを除きます。）

(iv) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

(v) 当事者の一方が相手方の行う上記A. 不動産又は上記(i) ないし(iv) に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約にかかる出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

(vi) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

C. 裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（以下併せて「不動産対応証券」と総称します。）

(i) 優先出資証券（資産の流動化に関する法律に定めるものをいいます。）

(ii) 受益証券（投信法に定めるものをいいます。）

(iii) 投資証券（投信法に定めるものをいいます。）

(iv) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるもの（上記B. (iii)、(iv) 又は(vi) に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

(ロ) その他の特定資産

本投資法人は、上記に掲げる特定資産の他、以下の資産に投資します。

A. 次に掲げる特定資産

- (i) 預金
 - (ii) 有価証券（投信法に定めるものをいいます。但し、上記（イ）に該当するものを除きます。）
 - (iii) 譲渡性預金
 - (iv) 金銭債権（投信法施行令に定めるものをいいます。）
 - (v) 信託財産を主として上記(i)ないし(iv)に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- B. 金融先物取引に関する権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）
- C. 金融デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）

(ハ) 特定資産以外の資産

本投資法人は、資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合又は本投資法人の組織運営に必要若しくは有用と認められる場合に、以下の資産に投資できるものとします。

- A. 商標法に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
- B. 温泉法において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
- C. 資産流動化法に規定する特定出資
- D. 著作権法に規定する著作権等
- E. 民法上の動産等（但し、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物件等に限ります。）
- F. 民法上の組合の出資持分（但し、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限ります。）
- G. 信託財産として上記A. ないしF. を信託する信託の受益権
- H. 上記A. ないしG. のほか、本投資法人の保有にかかる不動産等の運用に必要なものとして、本投資法人の投資口を表示する投資証券を上場する証券取引所が認めるもの

② 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資比率

(イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 ① 基本方針 (ハ) 具体的投資基準」をご参照下さい。

(ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資比率については、前記「(1) 投資方針 ① 基本方針 (ロ) 大都市圏のオフィスビル中心に収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用」をご参照下さい。

③ 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により調達した資金によって、下記「(イ) 取得予定資産の概要①」の表に掲げる不動産及び信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。また、それらの不動産ないし信託受益権の信託財産たる不動産をそれぞれ「本物件」といいます。）を、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、本投資証券の上場等を停止条件とする停止条件付信託受益権売買契約（以下「停止条件付信託受益権売買契約」といいます。）又は停止条件付不動産売買契約（以下「停止条件付不動産売買契

約」といい、停止条件付信託受益権売買契約と併せて、以下「停止条件付売買契約」といいます。)を、各取得予定資産の現所有者又は現受益者である売主との間で既に締結しています。

なお、以下に記載の取得予定資産の売主の多くは、資産運用会社が、本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者に該当します。従って、その場合、これらの取得予定資産の取得にかかる停止条件付売買契約の締結にあたり、当該自主ルールに従った審議・決議を経ています。その詳細については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 (3) 資産運用会社の利害関係について」をご参照下さい。

(イ) 取得予定資産の概要①

取得予定資産のエリア区分、名称、所在地、構造・階数、建築時期及び所有形態は以下のとおりです。

物件番号	エリア区分 (注1)	名称 (注2) (注3)	所在地(注4)	構造・階数(注5)	建築時期(注6)	所有形態(注7)	
						土地	建物
I-1	I	大森ベルポートD館	東京都品川区	S、RC、SRC、地下3階17階建	平成8年9月24日	所有権	区分所有権
I-2		芝二丁目ビルディング	東京都港区	事務所：S、SRC、RC、地下2階12階建、住宅：SRC、14階建	平成6年3月17日	所有権	所有権(共有)
I-3		秀和第一浜松町ビル	東京都港区	SRC、S、地下1階8階建	平成3年12月16日	所有権・一部借地権	所有権
I-4		第32興和ビル	東京都港区	SRC、地下1階9階建	昭和54年3月19日	所有権(共有)	所有権(共有)
I-5		第36興和ビル	東京都千代田区	SRC、地下1階7階建	昭和57年9月30日	所有権	所有権
I-6		第28興和ビル	東京都品川区	SRC、地下1階10階建	昭和50年2月21日	所有権	所有権
II-1		II	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市	SRC、S、地下4階22階建	平成3年7月3日	借地権(準共有)
III-1	III	武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市	S、SRC、地下2階23階建	平成7年7月15日	所有権(共有)	区分所有権(共有)
III-2		興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市	S、SRC、地下3階21階建	昭和63年4月30日	借地権	所有権
III-3		本郷TSビル	東京都文京区	SRC、地下1階8階建	平成3年2月6日	所有権	所有権
III-4		秀和飯田橋ビル	東京都文京区	SRC、地下1階8階建	昭和63年10月31日	所有権	所有権
III-5		川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市	S、SRC、地下2階15階建	平成4年4月24日	所有権(一部共有)	区分所有権(共有)
III-6		第44興和ビル	東京都目黒区	SRC、9階建	昭和59年7月31日	所有権	所有権
III-7		両国第一生命ビルディング	東京都墨田区	S、SRC、地下2階11階建	平成8年8月8日	所有権	所有権

(注1) 「エリア区分」欄については、前記「(1) 投資方針 ① 基本方針 (ロ) 大都市圏のオフィスビル中心に収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用 B. 投資対象地域」をご参照下さい。

(注2) 取得予定資産に関する権利関係の経緯は、大要以下のとおりです。

1. 大森ベルポートD館：本物件は、A街区とB街区からなる敷地上的A館からE館までの5棟の建物により構成される複合施設「大森ベルポート」のうち、大森ベルポートD館です。その現所有者である大森ビル株式会社は、土地については平成5年7月又は平成9年3月以降、建物についてはその竣工時である平成8年9月以降、これらを所有しています。
2. 芝二丁目ビルディング：本物件は、オフィスビルとこれに附置された住居により構成されています。本物件のうちのオフィスビル部分については、建物竣工時においては、日本ランディック株式会社、第一生命、株式会社第一ビルディング及び栗原工業株式会社が土地を所有又は共有し、第一生命、株式会社第一ビルディング及び栗原工業株式会社が建物を共有していましたが、日本ランディック株式会社は建物の竣工後まもなく第一生命に対して保有していた土地の共有持分を売却しました。第一生命は平成17年3

月30日、株式会社第一ビルディングは平成18年3月9日に、それぞれの保有する土地及び土地の共有持分並びに建物の共有持分を東桜特定目的会社に譲渡しました。また、本物件のうち住居部分は、建物竣工時においては、日本ランディック株式会社、第一生命及び株式会社第一ビルディングが土地を共有し、第一生命、株式会社第一ビルディング及び栗原工業株式会社が建物を共有していましたが、日本ランディック株式会社は建物竣工後もなく第一生命にその保有する土地の共有持分を売却し、株式会社第一ビルディングは平成10年3月26日にその保有する建物の共有持分を第一生命に売却しました。さらに、第一生命は平成17年3月30日に、保有する土地及び建物の共有持分を東桜特定目的会社に譲渡しました。本投資法人が取得を予定するのは、東桜特定目的会社が保有する部分です。

3. 秀和第一浜松町ビル：取得予定資産（信託受益権）の前保有者である神楽坂ホールディング特定目的会社は、平成17年10月28日、当該信託受益権を浜松町有限会社に譲渡しました。神楽坂ホールディング特定目的会社は、アメリカ合衆国デラウェア州のリミテッド・ライアビリティ・カンパニーの子会社であると共に、モルガン・スタンレー証券株式会社のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベート・エクイティ・ファンドにより間接的に保有されており、資産流動化法に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受及びその管理処分にかかる業務並びにその他特定資産の流動化にかかる業務に付帯関連する一切の業務を行うことを目的として設立された特定目的会社です。なお、神楽坂ホールディング特定目的会社にかかるアセット・マネジメント業務は、モルガン・スタンレー証券株式会社のグループ会社であり、かつ、資産運用会社の発行済株式数の5.0%を保有し、また本書の日付現在、本投資法人の発行済投資口総数の6.25%を保有する株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンにより行われています。
4. 第28興和ビル、第32興和ビル、第36興和ビル及び興和川崎東口ビル：本物件の現所有者である興和不動産は、平成16年9月、ケイアール不動産株式会社から会社分割により本物件を取得しました。
5. NHK名古屋放送センタービル：本物件は借地権の準共有持分と借地上に建築された区分所有建物の共有持分ですが、本物件の現所有者である第一生命は、借地権については賃貸借契約の効力発生時である平成3年8月から、建物についてはその竣工時である平成3年7月から、本物件を保有しています。
6. 武蔵小杉タワープレイス：本物件の建物は、多数の事業者（建設会社等を含みます。）による共同開発により建設されました。建物の竣工時（平成7年7月）には、共同事業者8社（相互住宅株式会社及び第一生命を含みます。）が土地、土地の共有持分、土地の賃借権及び建物（専有部分）の共有持分を保有していましたが、その後の共同事業者間での権利の移転・交換等を経て、平成18年3月29日、有限会社武蔵小杉インベストメントが、上記共同事業者の一部から土地の共有持分及び建物の共有持分を譲り受け、同日、これをみずほ信託銀行株式会社に信託譲渡しています。この結果、本書の日付現在、本物件の土地部分は、相互住宅株式会社、第一生命及びみずほ信託銀行株式会社が上記共同事業者のうち2社と共有し、建物部分は、相互住宅株式会社、第一生命及びみずほ信託銀行株式会社が上記共同事業者のうち2社と共有しています。本投資法人が取得を予定するのは、第一生命及びみずほ信託銀行株式会社が保有する土地及び建物（区分所有建物の専有部分）の共有持分です。
7. 本郷T Sビル：取得予定資産（信託受益権）の前保有者である鎌倉ホールディング特定目的会社は、平成17年10月28日、当該信託受益権を浜松町有限会社に譲渡しました。鎌倉ホールディング特定目的会社は、アメリカ合衆国デラウェア州のリミテッド・ライアビリティ・カンパニーの子会社であると共に、モルガン・スタンレー証券株式会社のグループ会社が運営する不動産投資を目的とするプライベート・エクイティ・ファンドにより間接的に保有されており、資産流動化法に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受及びその管理処分にかかる業務並びにその他特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務を行うことを目的として設立された特定目的会社です。なお、鎌倉ホールディング特定目的会社にかかるアセット・マネジメント業務は、株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンにより行われています。同社については本（注2）3. の記載をご参照下さい。
8. 秀和飯田橋ビル：取得予定資産（信託受益権）の前保有者である神楽坂ホールディング特定目的会社は、平成17年10月28日、当該信託受益権を浜松町有限会社に譲渡しました。同特定目的会社については本（注2）3. の記載をご参照下さい。
9. 川崎日進町ビルディング：本物件は区分所有建物の共有持分とその敷地の一部ですが、建物の竣工時においては、第一生命、東幸開発株式会社、ヨートー開発株式会社、個人及び当該個人が代表者を務める会社が土地を所有又は共有し、第一生命、東電不動産管理株式会社、ヨートー開発株式会社及び上記会社が建物を共有していましたが、東幸開発株式会社及びヨートー開発株式会社は、それぞれの保有する土地又は建物の持分を第一生命に譲渡し、また、上記個人はその保有する土地の持分を上記会社に譲渡しました。さらに、第一生命は、平成18年2月28日、本物件をみずほ信託銀行株式会社に信託譲渡し、同日、かかる信託の受益権を両国三丁目有限会社に譲渡しました。本投資法人が取得を予定するのは、両国三丁目有限会社が保有する信託の受益権です。
10. 第44興和ビル：本物件の前所有者は、平成18年2月1日、本物件をみずほ信託銀行株式会社に信託譲渡し、同日、かかる信託の受益権を有限会社ルテニウムインベストメントに譲渡しました。なお、有限会社ルテニウムインベストメントはスポンサー関係者には該当しません。
11. 両国第一生命ビルディング：本物件の前所有者である第一生命は、建物の竣工時から本物件を所有していましたが、平成18年2月

28日、本物件をみずほ信託銀行株式会社に信託譲渡し、同日、かかる信託の受益権を両国三丁目有限会社に譲渡しました。

- (注3) 興和不動産及び第一生命は資産運用会社に10%以上の出資を行っている株主であり、また、東桜特定目的会社、浜松町有限会社及び両国三丁目有限会社は興和不動産が50%以上の出資（優先出資及び匿名組合契約に基づく出資を含みます。）を行っている特別目的会社であり、いずれも資産運用会社のスポンサー関係者との取引規程に定めるスポンサー関係者に該当します。
- (注4) 「所在地」欄には、物件概要書又は重要事項説明書上表示されている住居表示をもとに記載しています。
- (注5) 「構造・階数」は、竣工図面又は登記簿上の記載に基づいています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、建物の「構造・階数」欄には、所有する専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造・階数のうち主なものを記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。
- RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
- (注6) 「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。
- (注7) 「所有形態」欄には、本投資法人が直接に不動産を保有する場合は本投資法人が保有する権利の種類を、また、信託受益権を保有する場合には信託不動産に関して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。区分所有権との記載は区分所有建物の専有部分の所有権を意味しています。

(ロ) 取得予定資産の概要②

取得予定資産の敷地面積、延床面積、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率及びテナント総数は以下のとおりです。

物件番号	名称	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	テナント 総数 (注5)
I-1	大森ベルポートD館	22,294.51	155,788.75	25,827.99	19,834.64	76.8%	1
I-2	芝二丁目ビルディング	3,355.00	19,518.15	11,749.30	11,180.43	95.2%	2
I-3	秀和第一浜松町ビル	1,102.48	8,327.53	6,411.25	6,411.25	100.0%	1
I-4	第32興和ビル	2,592.39	10,110.96	5,358.77	4,898.82	91.4%	18
I-5	第36興和ビル	1,988.49	8,266.55	5,720.34	5,720.34	100.0%	1
I-6	第28興和ビル	925.13	6,282.23	4,472.71	4,472.71	100.0%	1
II-1	NHK名古屋放送センタービル	7,927.36	80,809.95	8,974.96	8,850.10	98.6%	39
III-1	武蔵小杉タワープレイス	8,329.62	53,711.13	25,274.84	25,274.84	100.0%	33
III-2	興和川崎東口ビル	1,652.89	31,009.62	18,612.72	18,612.72	100.0%	1
III-3	本郷TSビル	984.89	5,877.11	4,078.37	4,078.37	100.0%	1
III-4	秀和飯田橋ビル	904.38	5,083.77	3,821.76	3,821.76	100.0%	1
III-5	川崎日進町ビルディング	3,673.94	22,141.60	8,283.99	8,116.52	98.0%	1
III-6	第44興和ビル	699.87	3,359.55	2,567.98	2,546.20	99.2%	1
III-7	両国第一生命ビルディング	968.33	5,820.56	3,871.64	3,637.54	94.0%	1
合計		57,399.28	416,107.46	135,026.62	127,456.24	94.4%	102

(注1) 「敷地面積」及び「延床面積」は登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物の敷地の一部又は土地の共有持分を取得する場合でも、敷地又は土地全体の面積を記載しています。また、区分所有建物の一部又は建物の共有持分を取得する場合でも、建物一棟全体の延床面積を記載しています。

(注2) 「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産について本投資法人の取得予定部分における賃貸可能な面積（物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産の賃貸可能面積に本投資法人又は信託受託者が保有し、又は保有を予定する持分の割合を乗じた数値とします。）を意味し、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成18年1月31日現在の情報をもとに記載しており、小数点第三位を四捨五入しています。

(注3) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、平成18年1月31日現在、実際に現所有者とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則としてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しており、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産全体の賃貸面積に本投資法人又は信託受託者が保有し、又は保有を予定する持分の割合を乗じた数値を記載しています。

(注4) 「稼働率」欄には、平成18年1月31日現在の各取得予定資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の比率を記載しています。比率は、小数点第二位を四捨五入しています。

(注5) 「テナント総数」欄において、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されているか又は本投資法人による取得予定資産の取得時に締結が予定されている場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリースの対象となる部分についてのテナント数は1として記載しています。

(ハ) 取得予定資産にかかる不動産鑑定評価の概要

本投資法人は、各取得予定資産について、財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社ヒロ&リーエスネットワークから鑑定評価書を取得しています。不動産鑑定評価書については、後記「⑥ 個別不動産概要 (ホ) 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明」をご参照下さい。

本投資法人が平成18年1月31日を価格時点として取得している各取得予定資産に関する不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

(単位：百万円(％を除く))

物件 番号	名 称	取得 予定価格 (注1)	投資比率 (%) (注2)	概要(注3)						
				鑑定 評価額	直接還元法		DCF法			原価法 積算価格
					直接還元 価格	直接還元利 回り (%)	DCF 価格	割引率 (%)	最終還元利 回り (%)	
I-1	大森ベルポートD館	22,553	22.9	22,610	24,340	5.0	22,610	4.7	5.5	17,490
I-2	芝二丁目ビルディング (注4)	9,450	9.6	9,480	9,487	事務所：5.1 住宅：5.5	9,474	事務所：4.7 住宅：5.1	事務所：5.3 住宅：5.7	8,790
I-3	秀和第一浜松町ビル	8,350	8.5	8,410	8,470	4.8	8,340	4.5	5.0	6,770
I-4	第32興和ビル	5,040	5.1	5,045	5,181	5.8	5,045	5.5	6.3	3,901
I-5	第36興和ビル	4,000	4.1	4,065	4,289	5.4	4,065	5.1	5.7	4,556
I-6	第28興和ビル	2,859	2.9	2,870	2,890	6.0	2,850	5.8	6.2	2,630
II-1	NHK名古屋放送 センタービル	4,300	4.4	4,580	4,580	5.7	4,580	5.3	6.0	4,570
III-1	武蔵小杉タワープレイス	13,890	14.1	14,100	14,100	5.5	14,000	5.1	5.8	13,700
III-2	興和川崎東口ビル	10,976	11.2	11,020	11,420	5.2	11,020	5.2	5.8	7,680
III-3	本郷TSビル	5,400	5.5	5,440	5,420	4.6	5,440	4.6	4.9	2,551
III-4	秀和飯田橋ビル	4,023	4.1	4,030	4,070	5.4	3,980	5.2	5.6	3,080
III-5	川崎日進町ビルディング	3,775	3.8	3,790	3,820	6.1	3,760	5.7	6.4	3,480
III-6	第44興和ビル	1,150	1.2	1,240	1,250	6.2	1,230	6.0	6.4	1,300
III-7	両国第一生命 ビルディング	2,550	2.6	2,551	2,624	5.6	2,551	5.3	6.1	1,886
合計		98,316	100.0	99,231	101,941	—	98,945	—	—	82,384

(注1) 「取得予定価格」欄には、停止条件付売買契約に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)を記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

(注2) 「投資比率」欄には、全ての取得予定資産の取得予定価格の総額に対する各取得予定資産の取得予定価格の比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注3) 金額については、百万円未満を四捨五入しており、比率については、小数点第二位を四捨五入しています。

(注4) 芝二丁目ビルディングは事務所棟と住宅棟より構成されているため、「直接還元利回り」欄、「割引率」欄及び「最終還元利回り」欄にはそれぞれ事務所棟と住宅棟に該当する数値を記載しています。

(二) 取得予定資産にかかる建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要

本投資法人は、各取得予定資産たる不動産又は信託不動産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリングレポート）を株式会社竹中工務店、株式会社大林組及び清水建設株式会社より取得しています。また、全物件につき、各建物の現状の耐震性能に関して図面等からの定性的判断等を行った上で、「耐震性能は概ね良好である」等、耐震性能にかかる評価を記載したPML（Probable Maximum Loss）に関するPML算定報告を株式会社竹中工務店より受けています。建物状況調査報告書（PML算定報告を含みます。）の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、建物状況調査を行った株式会社竹中工務店、株式会社大林組及び清水建設株式会社と本投資法人及び資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

建物状況調査報告書の概要及びPMLは以下のとおりです。

物件番号	名称	修繕費（千円）（注1）			建物再調達価格 （百万円） （注1）	PML（%） （注4）
		緊急	短期 （注2）	長期 （注3）		
I-1	大森ベルポートD館	—	—	67,400	11,013	8.0
I-2	芝二丁目ビルディング	—	4,286	25,509	5,389	8.2
I-3	秀和第一浜松町ビル	—	820	47,346	2,344	8.2
I-4	第32興和ビル	—	560	26,563	1,452	13.2
I-5	第36興和ビル	—	4,240	53,253	1,792	13.2
I-6	第28興和ビル	—	—	24,547	1,147	13.5
II-1	NHK名古屋放送センタービル	—	574	73,682	4,254	11.9
III-1	武蔵小杉タワープレイス	—	—	129,971	11,859	11.5
III-2	興和川崎東口ビル	—	2,000	138,654	7,881	6.7
III-3	本郷T Sビル	—	470	18,836	1,479	14.2
III-4	秀和飯田橋ビル	200	3,500	18,070	1,134	12.9
III-5	川崎日進町ビルディング	—	584	45,545	3,183	14.7
III-6	第44興和ビル	—	8,400	33,923	837	13.4
III-7	両国第一生命ビルディング	—	2,460	17,730	1,752	14.3
	合計	200	27,894	721,029	55,516	7.7

（注1）「修繕費」及び「建物再調達価格」については、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てています。

（注2）短期修繕費には、1年以内に必要とする修繕費を記載しています。

（注3）長期修繕費には、12年以内に必要とする修繕費用予測の年平均額を記載しています。

（注4）「PML」の合計欄には、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、前記「（1）投資方針 ① 基本方針（ハ）物件調査（デューデリジェンス）基準」をご参照下さい。株式会社竹中工務店は、取得予定資産のPML評価において、提示された設計図書（建築図面、構造図面又は構造計算書等）から構造耐震性能について検討の上PMLを算定しており、その検討範囲においては申請時の建築基準法に則った耐震設計がなされていることを確認しています。

(ホ) 取得予定資産の設計等に関する事項

取得予定資産にかかる設計者、施工者及び建築確認機関は以下のとおりです。

物件番号	名称	設計者	施工者	建築確認機関
I-1	大森ベルポートD館	株式会社山下設計	五洋・清水・千代田 化工建設共同企業体	東京都
I-2	芝二丁目ビルディング	株式会社フジタ 一級建築士事務所	株式会社フジタ	東京都
I-3	秀和第一浜松町ビル	秀和株式会社 一級建築士事務所	戸田建設株式会社	東京都
I-4	第32興和ビル	株式会社日本設計	株式会社大林組	東京都
I-5	第36興和ビル	株式会社日本設計	株式会社大林組	東京都
I-6	第28興和ビル	株式会社日本設計	株式会社大林組	東京都
II-1	NHK名古屋放送センター ビル	株式会社日建設計	大成・鹿島・矢作建 設共同企業体	名古屋市
III-1	武蔵小杉タワープレイス	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店 日本建設株式会社 東急建設株式会社 株式会社辰村組 (現 南海辰村建設 株式会社) 東洋建設株式会社 共立建設株式会社	川崎市
III-2	興和川崎東口ビル	株式会社松田平田坂本 設計事務所 (現 株式会社松田平田設計)	株式会社竹中工務店	川崎市
III-3	本郷TSビル	株式会社久米建築事務所	株式会社銭高組	東京都
III-4	秀和飯田橋ビル	秀和株式会社 一級建築士事務所	株式会社間組	東京都
III-5	川崎日進町ビルディング	株式会社松田平田坂本 設計事務所 (現 株式会社松田平田設計)	東海興業株式会社・ 株式会社間組	川崎市
III-6	第44興和ビル	株式会社日本設計	株式会社大林組	目黒区
III-7	両国第一生命ビルディング	大成建設株式会社	大成建設株式会社	東京都

④ ポートフォリオの概要

取得予定資産の用途別、地域別、築年数別及び規模別のポートフォリオ状況の概要は、以下のとおりです。なお、比率については、小数点第二位を四捨五入しています。従って、下記に記載の各比率の合計が100%とならない場合があります。

〈ポートフォリオの状況〉

(イ) 用途別

用途	物件数	取得予定価格（百万円） （注1）	比率（%） （注2）
オフィスビル	14	98,316	100.0
その他 （商業施設・住宅等）	—	—	—
合計	14	98,316	100.0

（注1）「取得予定価格」欄は、停止条件付売買契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）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2）「比率」欄には、取得予定資産の取得予定価格の総額に対する各用途に属する取得予定資産の取得予定価格の合計額の比率を記載しています。

(ロ) 地域別

地域（注1）	物件数	取得予定価格（百万円） （注2）	比率（%） （注3）
コアエリア	14	98,316	100.0
エリアⅠ	6	52,252	53.1
エリアⅡ	1	4,300	4.4
エリアⅢ	7	41,764	42.5
エリアⅣ	—	—	—
合計	14	98,316	100.0

（注1）「地域」欄に記載されている各エリアについては、前記「（1）投資方針 ① 基本方針 （ロ）大都市圏のオフィスビル中心に収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用 B. 投資対象地域」をご参照下さい。

（注2）「取得予定価格」欄は、停止条件付売買契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）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3）「比率」欄には、取得予定資産の取得予定価格の総額に対する各エリアに所在する取得予定資産の取得予定価格の合計額の比率を記載しています。

(ハ) 築年数別

築年数	物件数	取得予定価格（百万円） （注1）	比率（%） （注2）
10年未満	2	25,103	25.5
10年以上20年未満	8	60,164	61.2
20年以上30年未満	3	10,190	10.4
30年以上	1	2,859	2.9
合計	14	98,316	100.0

（注1）「取得予定価格」欄は、停止条件付売買契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）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2）「比率」欄には、取得予定資産の取得予定価格の総額に対する各築年数に属する取得予定資産の取得予定価格の合計額の比率を記載しています。

（注3）なお、取得予定価格で加重平均した平成18年1月31日時点における平均築年数は14.4年です（小数点第二位を四捨五入しています）。

(ニ) 規模別

規模（注1）	物件数	取得予定価格（百万円） （注2）	比率（%） （注3）
100,000㎡以上	1	22,553	22.9
50,000㎡以上100,000㎡未満	2	18,190	18.5
10,000㎡以上50,000㎡未満	4	29,241	29.8
10,000㎡未満	7	28,332	28.8
合計	14	98,316	100.0

（注1）規模区分は、区分所有建物の一部又は建物の共有持分を取得する場合でも、建物1棟全体の延床面積を基準としています。

（注2）「取得予定価格」欄は、停止条件付売買契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）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3）「比率」欄には、取得予定資産の取得予定価格の総額に対する各規模に属する取得予定資産の取得予定価格の合計額の比率を記載しています。

⑤ 主要なテナントの概要及び賃貸借の状況の全体概要

(イ) 主要なテナントの概要

平成18年1月31日現在における取得予定資産にかかる主要なテナント毎の賃貸面積及び年間賃料総額等は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。なお、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されているか又は本投資法人による取得予定資産の取得時に締結が予定されている場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリース会社を主要なテナントとして記載しています。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)	年間賃料総額 (千円) (注3)	賃料比率 (%) (注4)
興和不動産株式会社	不動産業	第36興和ビル 第28興和ビル 興和川崎東口ビル 本郷T Sビル 秀和飯田橋ビル 第44興和ビル	39,252.10	30.8	2,213,988	28.8
株式会社第一ビルディング	不動産業	大森ベルポートD館 芝二丁目ビルディング 秀和第一浜松町ビル 川崎日進町ビルディング 両国第一生命ビルディング	47,284.13	37.1	3,194,172	41.5
主要なテナントの合計			86,536.23	67.9	5,408,160	70.3
全体ポートフォリオの合計			127,456.24	100.0	7,688,088 (注5)	100.0

(注1) テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、数値については小数点第三位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「面積比率」欄には、原則として、平成18年1月31日時点における全体ポートフォリオの賃貸面積合計に対する比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「年間賃料総額」欄には、原則として、平成18年1月31日時点における賃貸借契約における月額賃料（共益費を含みますが、駐車場やバイク置場等の付属設備の使用料は除きます。）を12倍して得られた金額を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注4) 「賃料比率」欄には、原則として、平成18年1月31日時点における全体ポートフォリオの年間賃料総額に対する比率を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注5) テナントから年間賃料の開示の同意が得られていない物件にかかる年間賃料を含む数値です。

(ロ) 主要なテナントへの賃貸条件
 <テナント名> 興和不動産株式会社

物件番号	物件名称				
I-5	第36興和ビル	契約期間満了日	平成20年6月26日	敷金・保証金(注)	—
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
I-6	第28興和ビル	契約期間満了日	平成20年6月26日	敷金・保証金(注)	183,450 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-2	興和川崎東口ビル	契約期間満了日	平成20年6月26日	敷金・保証金(注)	—
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-3	本郷TSビル	契約期間満了日	平成20年6月28日	敷金・保証金(注)	210,722 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-4	秀和飯田橋ビル	契約期間満了日	平成20年6月28日	敷金・保証金(注)	—
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-6	第44興和ビル	契約期間満了日	平成20年6月26日	敷金・保証金(注)	92,950 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		

〈テナント名〉 株式会社第一ビルディング

物件番号	物件名称				
I-1	大森ベルポートD館	契約期間満了日	平成20年6月28日	敷金・保証金(注)	910,709 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
I-2	芝二丁目ビルディング	契約期間満了日	平成20年6月28日	敷金・保証金(注)	382,006 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
I-3	秀和第一浜松町ビル	契約期間満了日	平成20年6月28日	敷金・保証金(注)	391,898 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-5	川崎日進町ビルディング	契約期間満了日	平成20年6月26日	敷金・保証金(注)	208,610 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		
III-7	両国第一生命ビルディング	契約期間満了日	平成20年6月26日	敷金・保証金(注)	171,535 千円
		契約更新の方法	期間満了の3ヶ月前までに意思表示がなされなければ1年間自動更新されます。		
		その他特記事項	該当無し		

(注) 「敷金・保証金」欄には、原則として、平成18年1月31日時点において、信託受託者、売主又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく賃借人の敷金・保証金等の残高(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、第36興和ビル、興和川崎東口ビル及び秀和飯田橋ビルについては、エンドテナントから敷金・保証金の開示の同意が得られていないため記載していません。

(ハ) 主要なエンドテナントの状況

平成18年1月31日現在における取得予定資産にかかる主要なエンドテナントの状況は下表のとおりです。なお、ここで「主要なエンドテナント」とは、特定のテナントに対する賃貸面積（取得予定資産の複数を同一のテナントが賃借している場合は、その賃貸面積の合計）が全賃貸面積に占める割合の高い順に5位までのテナントを指します。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)
東芝情報システム株式会社	情報通信業	興和川崎東口ビル	18,612.72	14.6
ロシュ・ダイアグノスティックス株式会社	製造業	芝二丁目ビルディング	9,284.18	7.3
株式会社富士通ソーシアルサイエンスラボラトリ	情報通信業	武蔵小杉タワープレイス	8,680.71	6.8
富士通ネットワークソリューションズ株式会社	情報通信業	川崎日進町ビルディング	6,696.27	5.3
富士通株式会社	製造業	武蔵小杉タワープレイス	5,908.03	4.6
主要なエンドテナントの合計			49,181.91	38.6
全体ポートフォリオの合計			127,456.24	100.0

(ニ) 賃貸借の状況の全体概要

平成18年1月31日現在における取得予定資産である不動産又は信託受益権にかかる不動産に関する賃貸借の状況は以下のとおりです。

テナントの総数の合計	102
月額総賃料 (注2)	640,674千円
敷金・保証金の合計 (注2)	5,113,960千円
総賃貸可能面積	135,026.62㎡
総賃貸面積	127,456.24㎡
稼働率	94.4%

(注1) 各欄の記載については、後記「⑥ 個別不動産概要 (ロ) 「賃貸借の状況」欄に関する説明」をご参照下さい。

(注2) エンドテナント及び共同事業者から開示の同意が得られていない物件にかかる金額も含む数値です。

⑥ 個別不動産概要

取得予定資産である不動産及び信託受益権にかかる信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。かかる表中における記載については、それぞれ下記の説明に従って概要を記載したものであり、これらの概要表については下記の用語をご参照下さい。

なお、下記の表のうち、各資産の概要を示した表中の各数値は、別段の記載がない限り、取得予定資産については平成18年1月31日現在のものを記載しています。また、下記の表では取得予定資産である不動産及び信託受益権にかかる信託不動産のうち、土地を「本件土地」、建物を「本件建物」ということがあります。

(イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- A. 「特定資産の種類」欄には、不動産又は不動産信託受益権の別を記載しています。
- B. 建物の「用途」欄には、登記簿（登記記録を含みます。以下同じとします。）上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。
- C. 建物の「建築時期」欄には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。
- D. 「取得予定価格」欄には、停止条件付売買契約に記載された売買代金（消費税等相当額は含みません。）を記載しています。
- E. 「所在地（住居表示）」欄には、物件概要書又は重要事項説明書上表示されている住居表示を、「所在地（地番）」欄には、登記簿上表示されている地番をそれぞれ記載しています。なお、住居表示が未実施の場合その他物件概要書及び重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、「所在地（住居表示）」欄に地番を記載しています。
- F. 土地の「地積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しています。なお、区分所有建物の敷地の一部又は土地の共有持分を取得する場合でも、敷地又は土地全体の地積を記載しています。
- G. 土地の「用途地域」欄には、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号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- H. 土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。
- I. 土地の「建蔽率」欄には、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。
- J. 土地の「所有形態」欄には、本投資法人が直接に不動産を保有する場合は不動産に関して本投資法人が保有する権利、本投資法人が信託受益権を保有する場合には信託不動産に関して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。
- K. 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物又は信託建物の床面積の合計を記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、一棟の建物の床面積を記載しています。
- L. 建物の「構造・階数」欄には、竣工図面又は登記簿上表示されている建物又は信託建物の構造のうち主なものを記載しています。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、所有する専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。

RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造

- M. 建物の「所有形態」欄には、所有権・区分所有権等の所有形態の区分を記載しています。区分所有権との記載は区分所有建物の専有部分の所有権を意味しています。
- N. 「前所有者」欄には、取得予定資産である信託受益権を本書の日付現在において保有する信託受益者の前の受益者若しくは所有者又は本書の日付現在信託されていない不動産については本書の日付現在における当該不動産の所有者の前の所有者を記載しています。
- O. 「現所有者」欄には、取得予定資産である信託受益権を本書の日付現在において保有する信託受益者又は本書の日付現在信託されていない不動産については本書の日付現在における当該不動産の所有者を記載しています。
- P. 「PM会社」欄には、本書の日付現在において、個々の不動産又は信託不動産について本投資法人による取得後にプロパティ・マネジメント業務を委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- Q. 「マスターリース会社」欄には、本書の日付現在において、個々の不動産又は信託不動産について本投資法人による取得後に予定されるマスターリース会社を記載しています。なお、個々の不動産又は信託不動産について本投資法人による取得後に締結が予定されるマスターリース契約における賃料の収受方法は全て、本投資法人又は信託受託者がエンドテナントの支払う賃料と同額の賃料を受領することとされている「パススルー型」とする予定です。
- R. 「PM会社」欄、「マスターリース会社」欄に記載されている株式会社第一ビルディング及び興和不動産は、いずれも資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者に該当します。従って、これらの取得予定資産にかかるプロパティ・マネジメント業務の委託及びマスターリース会社に対する賃貸にあたっては、自主ルールに従った審議・決議を経ています。詳細については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ③ 資産運用会社の利害関係について」をご参照下さい。

(ロ) 「賃貸借の状況」欄に関する説明

- A. 「賃貸借の状況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。
- B. 「賃貸可能面積」は、個々の不動産又は信託不動産のうち建物について本投資法人の取得予定部分における賃貸が可能な面積を意味し、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成18年1月31日現在の情報をもとに記載しており、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産の賃貸可能面積に本投資法人又は信託受託者が保有し、又は保有を予定する持分の割合を乗じた数値とします。
- C. 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、実際に現所有者、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則としてエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しており、小数点第三位を四捨五入しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産全体の賃貸面積に本投資法人又は信託受託者が保有し、又は保有を予定する持分の割合を乗じた数値を記載しています。
- D. 「稼働率」欄には、個々の不動産又は信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
- E. 「テナント総数」欄において、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締

結されているか又は本投資法人による取得予定資産の取得時に締結が予定されている場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、マスターリースの対象となる部分についてのテナント数は1として記載しています。

- F. 「月額契約賃料」欄には、原則として、調査時点において現所有者、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（賃料を月額で定めるもの）に表示された月間賃料（共益費を含みますが、月極駐車場等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額（消費税等は含みません。）を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、第36興和ビル、興和川崎東口ビル及び秀和飯田橋ビルについてはエンドテナントから、またNHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。
- G. 「敷金・保証金等」欄には、原則として、調査時点において現所有者、信託受託者又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく賃借人の敷金・保証金等の調査時点における残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。但し、第36興和ビル、興和川崎東口ビル及び秀和飯田橋ビルについてはエンドテナントから、またNHK名古屋放送センタービルについては共同事業者から、それぞれ開示の同意が得られていないため記載していません。

(ハ) 「建物状況調査報告書の概要」欄に関する説明

- A. 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載は、株式会社竹中工務店、株式会社大林組及び清水建設株式会社が個々の不動産又は信託不動産に関して作成した「建物状況調査報告書」又はこれに類する題名の報告書（以下「建物状況調査報告書」といいます。）の記載に基づいて記載しています（金額は千円未満を切り捨てています。）。「調査会社」欄の記載は、建物状況調査報告書の作成者を示します。建物状況調査報告書の記載は「調査時点」欄に記載した同報告書の調査の時点における報告者の意見を示したにとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。
- B. 「修繕費」欄は、「緊急」、「短期」、「長期」の区分に応じ、各建物状況調査報告書の記載に基づいて記載しています。なお、「短期」欄には1年以内に必要とする修繕費を、「長期」欄には12年以内に必要とする修繕費予測の年平均額を記載しています。
- C. 「PML」欄の記載については、PML算定報告を含む建物状況調査報告書中のPMLの記載に基づいて記載しています。当該記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。「PML」については、前記「(1) 投資方針 ① 基本方針 (へ) 物件調査 (デューデリジェンス) 基準」をご参照下さい。

(ニ) 「過去の収支状況」欄に関する説明

- A. 「過去の収支状況」における金額は、取得予定資産の信託受託者又は現所有者等から提供を受けた情報に基づいて記載しています。そのため、金額の算出方法又は準拠すべき会計方針が本投資法人とは異なる場合があります。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。但し、第36興和ビル、興和川崎東口ビル及び秀和飯田橋ビルについては、エンドテナントから開示の同意が得られていないため記載していません。

- B. 金額は、千円未満を切り捨てています。従って、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ません。また、取得予定資産が共有物件である場合には、共有する不動産全体に関する金額に、本投資法人又は信託受託者が保有し、又は保有を予定する持分の割合を乗じた数値によっています。以下、本書において同じです。
- C. 「運用期間」欄及び「運用日数」欄には、「過去の収支状況」の記載の対象となる期間及びその日数を記載しています。
- D. 「賃貸事業収入」欄に記載の金額は、以下の各物件毎の「建物賃貸料」欄及び「その他収入」欄の各金額の合計額を意味します。但し、NHK名古屋放送センタービルについては、共同事業者から開示の同意が得られていないため、建物賃貸料及びその他収入については記載していません。
- ・「建物賃貸料」欄には、貸室賃料、共益費等の合計額を記載しています。
 - ・「その他収入」欄には、建物賃貸料以外の賃貸事業による収入を記載しています（水道光熱費収入等が含まれています）。
- E. 「賃貸事業費用」欄に記載の金額は、維持管理費、公租公課、水道光熱費、その他費用の各金額の合計額を意味します。なお、仲介手数料は賃貸事業費用に計上され、不動産等の減価償却費は賃貸事業費用に計上されていません。また、固定資産税等については、該当期間において負担すべき金額を計上しています。
- F. 「維持管理費」欄には、プロパティ・マネジメント会社に対するプロパティ・マネジメント業務の受託に対する対価として支払う報酬及び建物管理費等の合計を記載しています。
- G. 「賃貸純収益（NOI）」欄には、「賃貸事業収入」欄に記載された金額から「賃貸事業費用」欄に記載された金額を差し引いて算出された金額を記載しています。なお、NOIとは、「ネット・オペレーティング・インカム」の略です。

(ホ) 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

- A. 「鑑定評価書の概要」欄の記載は、財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所及び株式会社ヒロ&リーエスネットワークが個々の不動産又は信託不動産に関して作成した鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。
- B. 不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準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どまります。
- C. 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って鑑定評価額が異なる可能性があります。
- D. 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。
- E. 鑑定評価を行った財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所及び株式会社ヒロ&リーエスネットワークと本投資法人及び資産運用会社との間には、利害関係はありません。

(ヘ) 「信託受益権の概要」に関する説明

- A. 「信託受託者」欄には、既に信託されている物件については、本書の日付における受託者を、本投資法人による取得時まで信託が予定される物件については受託を予定する信託銀行を記載しています。

- B. 「信託設定日」及び「信託満了日」欄には、既に信託されている物件について、その設定日と本書の日付における信託期間の満了予定日を記載しています。また、本投資法人による取得時までには信託が予定される物件については記載していません。

(ト) 「物件特性・地域特性」欄に関する説明

- A. 「物件特性・地域特性」欄の記載は、原則として個々の不動産又は信託不動産にかかる鑑定機関の鑑定評価書における記載に基づき作成しています。
- B. 駅からの徒歩による所要時間の記載がある場合、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107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。

(チ) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄の記載については、以下の事項を含む、取得予定資産の権利関係や利用等に関連して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を記載しています。

- A. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- B. 権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの
- C. 不動産又は信託不動産と隣接地と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
- D. 共有者又は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

物件番号：I-1 物件名称：大森ベルポートD館						
特定資産の概要			賃貸借の状況			
特定資産の種類	不動産信託受益権		賃貸可能面積	25,827.99㎡		
用途	事務所・店舗		賃貸面積	19,834.64㎡		
建築時期	平成8年9月24日		稼働率	76.8%		
取得予定価格	22,553百万円		テナント総数	1		
所在地	住居表示	東京都品川区南大井六丁目26番3号		月額契約賃料	125,129千円	
	地番	東京都品川区南大井六丁目3番1他		敷金・保証金等	910,709千円	
土地	地積	22,294.51㎡(注1)		建物状況調査報告書の概要(単位：千円)		
	用途地域	商業地域		調査会社	清水建設株式会社	
	容積率／ 建蔽率	500・600／100(注2)(注3)		調査時点	平成17年12月22日	
	所有形態	所有権		緊急	—	
建物	延床面積	155,788.75㎡(注4)		修繕費	短期	—
	構造・階数	S、RC、SRC、地下3階17階建			長期	67,400
	所有形態	区分所有権		PML	8.0%	
前所有者	—		鑑定評価書の概要(単位：百万円)			
現所有者	大森ビル株式会社		鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所		
PM会社	株式会社第一ビルディング		価格時点	平成18年1月31日		
マスターリース会社	株式会社第一ビルディング		鑑定評価額	22,610		
過去の収支状況(単位：千円)			収益価格	22,610		
運用期間	自	—	平成17年2月1日	直接還元法による収益価格	24,340	
	至	—	平成18年1月31日		総収益	1,968
運用日数	—		365	賃貸収入	1,939	
賃貸事業収入	—		2,000,901	その他収入	29	
建物賃賃料	—		1,811,026	総費用	682	
その他収入	—		189,874	賃貸純収益(NOI)	1,286	
賃貸事業費用	—		830,298	資本的支出	69	
維持管理費	—		308,408	正味純収益(NCF)	1,217	
公租公課	—		181,080	還元利回り	5.0%	
水道光熱費	—		296,749	DCF法による収益還元価格	22,610	
その他費用	—		44,060	割引率	4.7%	
賃貸純収益(NOI)	—		1,170,602	最終還元利回り	5.5%	
信託受益権の概要			積算価格	17,490		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		土地価格／土地比率	11,040／63.1%		
信託設定日	—		建物価格／建物比率	6,450／36.9%		
信託満了日	—					
物件特性・地域特性						
<p>本物件は、JR京浜東北線「大森」駅の東方約300mに位置しています。JR京浜東北線により「東京」駅、「品川」駅等のターミナル駅へのアクセスは良好であり、東京南部のビジネスエリアとして発展が期待されています。なお、対象不動産を含む「大森ベルポート」は、A街区及びB街区から構成されており、A街区はA館・B館・C館・D館(店舗・事務所)、アトリウム及び駐車場から構成され、並びにB街区はE館、駐車場及び防災倉庫から構成されています。</p>						
特記事項						
<p>本物件に付属する工作物の一部には、建築基準法に基づいて建築確認は取得したものの、同法に定める検査済証を取得していないものがあります。これらの工作物については、清水建設株式会社作成の平成18年1月20日付建物状況評価報告書により、目視の限り施工状態を含めて問題ないことを確認しています。また、本件建物の設計監理業者の責任で、必要な対応を行うことになっています。</p>						

(注1) 本件土地(22,294.51㎡)のうち、本投資法人が取得を予定する土地の面積は6,898.79㎡です。

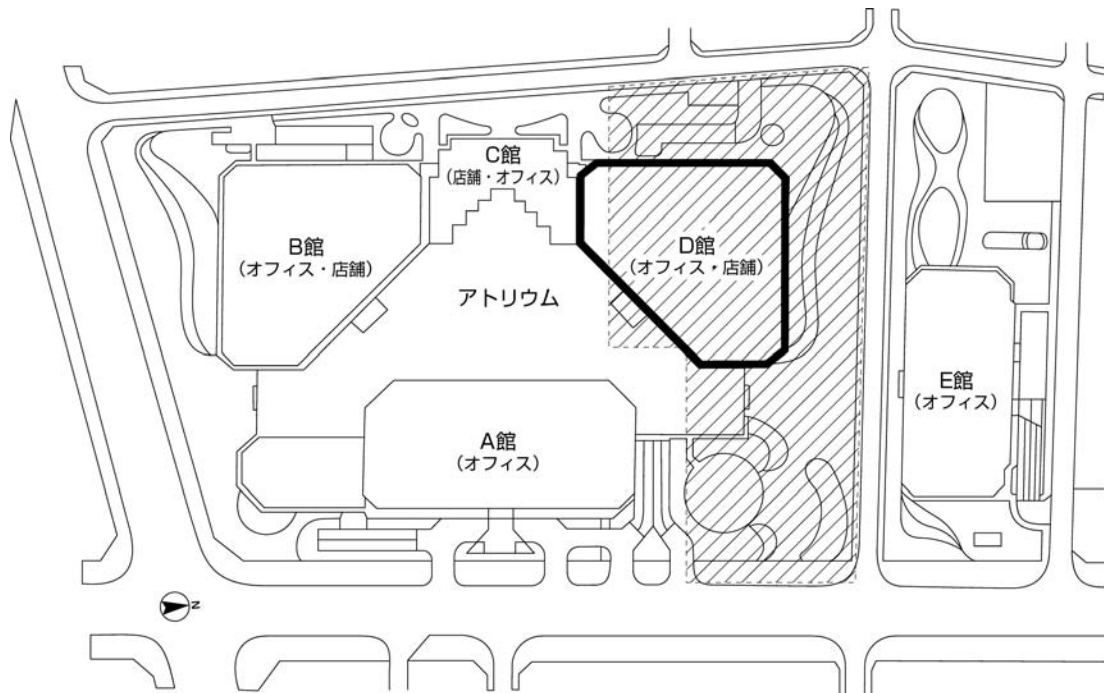
(注2) 容積率については、本来本物件の南側前面道路から20mまでの部分が600%、20mを超える部分は500%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されますが、「大森ベルポート」の敷地は都市計画法に定める特定街区に指定されているために容積率が割増され、指定容積率限度がA街区につき670%となっています。

(注3) 本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、敷地が特定街区に指定されているため、適用建蔽率は100%となっています。

(注4) 本投資法人が取得を予定する専有部分の面積は40,099.49㎡です。

配置図：大森ベルポート

以下は、大森ベルポートD館を含む「大森ベルポート」全体の敷地の配置図であり、斜線部分が本投資法人の取得を予定する土地に該当します。「大森ベルポート」は全体としてA街区とB街区に区分され、A館からE館の複数の建物により構成される複合施設です。このうち本投資法人が取得を予定している建物は、事務所・店舗で構成される「大森ベルポートD館」であり、配置図において太線で囲まれている部分です。また、D館の持分に応じたアトリウム等共用部分を取得予定です。



物件番号：I-2 物件名称：芝二丁目ビルディング					
特定資産の概要		賃貸借の状況			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸可能面積	11,749.30㎡		
用途	事務所・駐車場・共同住宅	賃貸面積	11,180.43㎡		
建築時期	平成6年3月17日	稼働率	95.2%		
取得予定価格	9,450百万円	テナント総数	2		
所在地	住居表示	東京都港区芝二丁目6番1号	月額契約賃料	54,929千円	
	地番	東京都港区芝二丁目30番5他	敷金・保証金等	398,166千円	
土地	地積	3,355.00㎡（注1）	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
	用途地域	近隣商業・商業地域	調査会社	株式会社大林組	
	容積率／ 建蔽率	400・500／100（注2）（注3）	調査時点	平成17年12月5日	
	所有形態	所有権			
建物	延床面積	19,518.15㎡	修繕費	緊急	—
	構造・階数	事務所：S、SRC、RC、地下2階12階建 住宅：SRC、14階建		短期	4,286
	所有形態	所有権（共有）（注4）		長期	25,509
前所有者	第一生命保険相互会社、 株式会社第一ビルディング	鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
現所有者	東桜特定目的会社	鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所		
PM会社	事務所：株式会社第一ビルディング 住宅：相互住宅株式会社	価格時点	平成18年1月31日		
マスターリース会社	事務所：株式会社第一ビルディング 住宅：相互住宅株式会社	鑑定評価額	9,480		
過去の収支状況（単位：千円）				収益価格	9,480
運用期間	自	—	平成17年4月1日	直接還元法による収益価格	9,487
	至	—	平成18年1月31日		総収益
運用日数	—	—	306	賃貸収入	681
賃貸事業収入	—	—	557,858	その他収入	50
	建物賃貸料	—	557,858	総費用	219
	その他収入	—	—	賃貸純収益（NOI）	512
賃貸事業費用	—	—	122,936	資本的支出	24
	維持管理費	—	62,844	正味純収益（NCF）	488
	公租公課	—	57,408	還元利回り	事務所：5.1%、住宅：5.5%
	水道光熱費	—	—	D C F法による収益還元価格	9,474
	その他費用	—	2,684	割引率	事務所：4.7%、住宅：5.1%
賃貸純収益（NOI）	—	—	434,922	最終還元利回り	事務所：5.3%、住宅：5.7%
信託受益権の概要				積算価格	8,790
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			土地価格	6,236／70.9%
信託設定日	—			建物価格	2,554／29.1%
信託満了日	—				
物件特性・地域特性					
本物件は、都営地下鉄三田線「芝公園」駅から南東方へ徒歩で約2分の距離に位置します。周辺環境は中高層の事務所ビルを中心にホテル、共同住宅が介在する商業地域です。本物件は事務所棟と住宅棟から構成される複合不動産であり、事務所棟は基準階で整形・無柱の約850㎡（約250坪）のスペースを確保しており、駅近で管理の状況も良好なことから、競争力を有しています。					
特記事項					
1. 本件建物はいずれも共有であり、複数の区画からなる敷地を現所有者を含めた本件建物の共有者がそれぞれ単独で所有しています。共有者間における建物の建築や管理運営に関する協定書において、共有者は相互に他の共有者の提供する敷地を使用することができ、その使用の対価は請求しない旨定められています。					
2. 本件土地の一部（約140㎡）は、建築基準法第42条第2項に基づく道路（私道）に指定されています。					

（注1）本件土地（3,355.00㎡）には、他の建物共有者の単独所有の土地（147.2㎡）を含みます。

（注2）容積率については、本来北側前面道路から20mまでは500%、20mを超える部分は400%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されますが、建築基準法第59条の2に基づくいわゆる総合設計制度により割増を受け、適用容積率は515.09%となっています。

（注3）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

（注4）持分の割合は9,505／10,000です。

物件番号：I-3 物件名称：秀和第一浜松町ビル					
特定資産の概要		賃貸借の状況			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸可能面積	6,411.25㎡		
用途	事務所・駐車場	賃貸面積	6,411.25㎡		
建築時期	平成3年12月16日	稼働率	100.0%		
取得予定価格	8,350百万円	テナント総数	1		
所在地	住居表示	東京都港区浜松町二丁目2番12号	月額契約賃料	43,382千円	
	地番	東京都港区浜松町二丁目3番5他	敷金・保証金等	391,898千円	
土地	地積	1,102.48㎡（うち387.85㎡は借地です。）	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
	用途地域	商業地域	調査会社	株式会社大林組	
	容積率／建蔽率	700／100（注）	調査時点	平成17年12月8日	
	所有形態	所有権・一部借地権	緊急	—	
建物	延床面積	8,327.53㎡	修繕費	短期	820
	構造・階数	SRC、S、地下1階8階建		長期	47,346
	所有形態	所有権	PML	8.2%	
前所有者	神楽坂ホールディング特定目的会社		鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
現所有者	浜松町有限会社		鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	
PM会社	株式会社第一ビルディング		価格時点	平成18年1月31日	
マスターリース会社	株式会社第一ビルディング		鑑定評価額	8,410	
過去の収支状況（単位：千円）				収益価格	8,410
運用期間	自	—	平成17年11月1日	直接還元法による収益価格	8,470
	至	—	平成18年1月31日		
運用日数	—	—	92	総収益	568
賃貸事業収入	—	—	140,262	賃貸収入	529
賃物賃貸料	—	—	133,212	その他収入	38
その他収入	—	—	7,050	総費用	140
賃貸事業費用	—	—	33,443	賃貸純収益（NOI）	427
維持管理費	—	—	9,778	資本的支出	21
公租公課	—	—	9,735	正味純収益（NCF）	407
水道光熱費	—	—	7,452	還元利回り	4.8%
その他費用	—	—	6,478	DCF法による収益還元価格	8,340
賃貸純収益（NOI）	—	—	106,819	割引率	4.5%
信託受益権の概要				最終還元利回り	5.0%
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		積算価格	6,770	
信託設定日	平成15年9月29日		土地価格／土地比率	5,270／77.8%	
信託満了日	平成27年10月31日		建物価格／建物比率	1,500／22.2%	
物件特性・地域特性					
本物件は、JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅から近隣地域の中心まで西方へ徒歩で約4分、都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅から南方へ同約3分の距離に位置します。本物件が存する浜松町・芝公園地区は、第一京浜沿いを中心にオフィスが集積し、汐留・品川等の周辺地区を含めて近年は大型ビルの竣工が相次ぎ、オフィス環境の相対的地位は高い地域です。					
特記事項					
該当ありません。					

（注）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

物件番号：I-4 物件名称：第32興和ビル						
特定資産の概要			賃貸借の状況			
特定資産の種類	不動産信託受益権		賃貸可能面積	5,358.77㎡		
用途	事務所		賃貸面積	4,898.82㎡		
建築時期	昭和54年3月19日		稼働率	91.4%		
取得予定価格	5,040百万円		テナント総数	18		
所在地	住居表示	東京都港区南麻布五丁目2番32号		月額契約賃料	25,942千円	
	地番	東京都港区南麻布五丁目5番3他		敷金・保証金等	234,019千円	
土地	地積	2,592.39㎡		建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
	用途地域	第1種住居・第1種中高層住居専用地域		調査会社	株式会社竹中工務店	
	容積率／ 建蔽率	300・400／60		調査時点	平成18年2月3日	
	所有形態	所有権（共有）（注1）		緊急	—	
建物	延床面積	10,110.96㎡		修繕費	短期	560
	構造・階数	SRC、地下1階9階建			長期	26,563
	所有形態	所有権（共有）（注2）		PML	13.2%	
前所有者	ケアール不動産株式会社		鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
現所有者	興和不動産株式会社		鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所		
PM会社	興和不動産株式会社		価格時点	平成18年1月31日		
マスターリース会社	—		鑑定評価額	5,045		
過去の収支状況（単位：千円）				収益価格	5,045	
運用 期間	自	—	平成17年2月1日	直接還元法による収益価格	5,181	
	至	—	平成18年1月31日		総収益	424
運用日数	—		365	賃貸収入	399	
賃貸事業収入	—		390,709	その他収入	26	
建物賃貸料	—		318,119	総費用	98	
その他収入	—		72,590	賃貸純収益（NOI）	326	
賃貸事業費用	—		105,705	資本的支出	25	
維持管理費	—		36,610	正味純収益（NCF）	300	
公租公課	—		28,495	還元利回り	5.8%	
水道光熱費	—		22,260	DCF法による収益還元価格	5,045	
その他費用	—		18,340	割引率	5.5%	
賃貸純収益（NOI）	—		285,004	最終還元利回り	6.3%	
信託受益権の概要				積算価格	3,901	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		土地価格／土地比率	3,516／90.2%		
信託設定日	—		建物価格／建物比率	384／9.8%		
信託満了日	—					
物件特性・地域特性						
本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅の北方約200m（直距離）に所在しています。有栖川宮記念公園、諸外国の大使館や教育機関等が数多く見受けられ、また、緑も多く、都内有数の閑静な地域が形成されています。						
特記事項						
1. 現在、本物件は土地建物とも現所有者がその全部を所有していますが、本投資法人は、それぞれの70%の共有持分を取得する予定です。取得後共有者となる信託受託者と現所有者との間で、共有物の管理等について協定書が締結される予定です。						
2. 本件建物の一部に建築基準法に基づく建築確認を得ないで床が設置された吹抜け部分及び窓の開口面積が不足している区画がありますが、それぞれ、現所有者の負担による閉鎖工事及び補修工事に着手済みです。						

（注1）持分の割合は70／100です。

（注2）持分の割合は70／100です。

物件番号：I-5 物件名称：第36興和ビル					
特定資産の概要			賃貸借の状況		
特定資産の種類	不動産信託受益権		賃貸可能面積	5,720.34㎡	
用途	事務所		賃貸面積	5,720.34㎡	
建築時期	昭和57年9月30日		稼働率	100.0%	
取得予定価格	4,000百万円		テナント総数	1	
所在地	住居表示	東京都千代田区三番町5番19	月額契約賃料	—	
	地番	東京都千代田区三番町5番19他	敷金・保証金等	—	
土地	地積	1,988.49㎡	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
	用途地域	第2種住居地域	調査会社	株式会社竹中工務店	
	容積率／ 建蔽率	400／70（注）	調査時点	平成17年12月22日	
	所有形態	所有権	緊急	—	
建物	延床面積	8,266.55㎡	修繕費	短期	4,240
	構造・階数	SRC、地下1階7階建		長期	53,253
	所有形態	所有権	PML	13.2%	
前所有者	ケアール不動産株式会社		鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
現所有者	興和不動産株式会社		鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	
PM会社	興和不動産株式会社		価格時点	平成18年1月31日	
マスターリース会社	興和不動産株式会社		鑑定評価額	4,065	
過去の収支状況（単位：千円）				収益価格	4,065
運用 期間	自	—	—	直接還元法による収益価格	4,289
	至	—	—		
運用日数	—	—	—	総収益	409
賃貸事業収入	建物賃貸料	—	—	賃貸収入	354
	その他収入	—	—	その他収入	55
	賃貸事業費用	—	—	総費用	123
賃貸事業費用	維持管理費	—	—	賃貸純収益（NOI）	287
	公租公課	—	—	資本的支出	55
	水道光熱費	—	—	正味純収益（NCF）	232
	その他費用	—	—	還元利回り	5.4%
賃貸純収益（NOI）	—	—	—	DCF法による収益還元価格	4,065
信託受益権の概要				割引率	5.1%
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		最終還元利回り	5.7%	
信託設定日	—		積算価格	4,556	
信託満了日	—		土地価格／土地比率	4,076／89.5%	
物件特性・地域特性				建物価格／建物比率	480／10.5%
<p>本物件は、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅北東方約450mに位置しています。当該地域は、大使館、大学等の公共施設が多く立地するほか、幹線道路背後には閑静な高級住宅街が広がっています。都内中心部に位置しているため、オフィスの立地としては良好であり、都内中心部にあって落ち着いた環境を好む企業のニーズも認められます。</p>					
特記事項					
<p>本件土地の南側隣接地との間の境界を除き、隣地との境界は確認されていません。</p>					

（注）本物件にかかる土地の建蔽率は本来60%ですが、第2種住居地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は70%となっています。

物件番号：I-6 物件名称：第28興和ビル						
特定資産の概要			賃貸借の状況			
特定資産の種類	不動産信託受益権		賃貸可能面積	4,472.71㎡		
用途	事務所・駐車場・倉庫		賃貸面積	4,472.71㎡		
建築時期	昭和50年2月21日		稼働率	100.0%		
取得予定価格	2,859百万円		テナント総数	1		
所在地	住居表示	東京都品川区西五反田二丁目20番1号		月額契約賃料	22,164千円	
	地番	東京都品川区西五反田二丁目20番1他		敷金・保証金等	183,450千円	
土地	地積	925.13㎡		建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
	用途地域	商業地域		調査会社	株式会社竹中工務店	
	容積率／ 建蔽率	700／100（注）		調査時点	平成17年12月22日	
	所有形態	所有権		修繕費	緊急	—
建物	延床面積	6,282.23㎡			短期	—
	構造・階数	SRC、地下1階10階建			長期	24,559
	所有形態	所有権		PML	13.5%	
前所有者	ケアール不動産株式会社		鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
現所有者	興和不動産株式会社		鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所		
PM会社	興和不動産株式会社		価格時点	平成18年1月31日		
マスターリース会社	興和不動産株式会社		鑑定評価額	2,870		
過去の収支状況（単位：千円）				収益価格	2,870	
運用 期間	自	—	平成17年2月1日	直接還元法による収益価格	2,890	
	至	—	平成18年1月31日	総収益	274	
運用日数	—		365	賃貸収入	262	
賃貸事業収入	—		293,000	その他収入	12	
建物賃貸料	—		265,500	総費用	77	
その他収入	—		27,500	賃貸純収益（NOI）	197	
賃貸事業費用	—		89,353	資本的支出	24	
維持管理費	—		33,300	正味純収益（NCF）	173	
公租公課	—		17,253	還元利回り	6.0%	
水道光熱費	—		24,200	DCF法による収益還元価格	2,850	
その他費用	—		14,600	割引率	5.8%	
賃貸純収益（NOI）	—		203,647	最終還元利回り	6.2%	
信託受益権の概要				積算価格	2,630	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		土地価格／土地比率	2,038／77.5%		
信託設定日	—		建物価格／建物比率	592／22.5%		
信託満了日	—					
物件特性・地域特性						
JR山手線・都営地下鉄浅草線「五反田」駅から近隣地域の中心まで、南西方へ徒歩で約3分。東急池上線「五反田」駅から近隣地域の中心まで、西方へ徒歩で約4分の距離に位置しており、周辺には事務所ビルが多く存在する地域です。						
特記事項						
該当ありません。						

（注）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

物件番号：Ⅱ-1 物件名称：NHK名古屋放送センタービル					
特定資産の概要		賃貸借の状況			
特定資産の種類	不動産	賃貸可能面積	8,974.96㎡		
用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場	賃貸面積	8,850.10㎡		
建築時期	平成3年7月3日	稼働率	98.6%		
取得予定価格	4,300百万円	テナント総数	39		
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区東桜一丁目13番3号	月額契約賃料	—	
	地番	愛知県名古屋市中区東桜一丁目1301番1	敷金・保証金等	—	
土地	地積	7,927.36㎡	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
	用途地域	商業地域	調査会社	清水建設株式会社	
	容積率／ 建蔽率	800／100（注1）（注2）	調査時点	平成18年1月18日	
	所有形態	借地権（準共有）（注3）	緊急	—	
建物	延床面積	80,809.95㎡	修繕費	短期	574
	構造・階数	SRC、S、地下4階22階建		長期	73,682
	所有形態	区分所有権（共有）（注4）	PML	11.9%	
前所有者	—	鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
現所有者	第一生命保険相互会社	鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所		
PM会社	株式会社NHK名古屋ビルシステムズ	価格時点	平成18年1月31日		
マスターリース会社	—	鑑定評価額	4,580		
過去の収支状況（単位：千円）				収益価格	4,580
運用期間	自	—	平成17年2月1日	直接還元法による収益価格	4,580
	至	—	平成18年1月31日		
運用日数	—	—	365	総収益	658
賃貸事業収入	—	—	657,874	賃貸収入	605
賃料	—	—	—	その他収入	53
賃貸事業費用	—	—	310,686	総費用	307
維持管理費	—	—	140,056	賃貸純収益（NOI）	350
公租公課	—	—	48,137	資本的支出	89
水道光熱費	—	—	54,745	正味純収益（NCF）	261
その他費用	—	—	67,746	還元利回り	5.7%
賃貸純収益（NOI）	—	—	347,187	DCF法による収益還元価格	4,580
信託受益権の概要				割引率	5.3%
信託受託者	—	—	—	最終還元利回り	6.0%
信託設定日	—	—	—	積算価格	4,570
信託満了日	—	—	—	土地価格／土地比率	1,257／27.5%
物件特性・地域特性				建物価格／建物比率	3,313／72.5%
<p>名古屋市営地下鉄東山・名城線「栄」駅及び名鉄瀬戸線「栄町」駅から近隣地域の中心まで北東方へ徒歩で約4分の距離に位置しています。本物件の前面西側道路を挟んだエリアには、総延床面積約35,100㎡の都市型公園である久屋大通公園「栄公園地区（広場ゾーン）」（愛称「オアシス21」）が存し、最寄り駅及び、名古屋市営地下鉄桜通線「久屋大通」駅への接近性にも優れた複合高度商業地域となっています。</p>					
特記事項					
<p>1. 本件建物の建設にあたり本物件の共有者（土地所有者を含みます。）等の間で締結された基本協定並びに本件建物及びその敷地にかかる管理規約において、本物件の共有者は保有する建物の持分を原則として譲渡することができず、例外的に、土地所有者でもある他の共有者の同意を得て譲渡できるものとされています。</p> <p>2. 本物件の取得とともに、本物件の管理を目的として設立された会社である株式会社NHK名古屋ビルシステムズの株式を取得する予定です。</p>					

（注1）本物件にかかる土地の容積率は本来800%ですが、建築基準法第59条の2に基づくいわゆる総合設計制度により割増を受け、適用容積率は897.42%となっています。

（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

（注3）持分の割合は32/100です。

（注4）持分の割合は、専有部分については、32/100ですが、共用部分については32/100又は220,928/1,000,000です。

物件番号：Ⅲ－１ 物件名称：武蔵小杉タワープレイス					
特定資産の概要			賃貸借の状況		
特定資産の種類	不動産信託受益権		賃貸可能面積	25,274.84㎡	
用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場		賃貸面積	25,274.84㎡	
建築時期	平成7年7月15日		稼働率	100.0%	
取得予定価格	13,890百万円		テナント総数	33	
所在地	住居表示	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地	月額契約賃料	109,612千円	
	地番	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番35	敷金・保証金等	799,711千円	
土地	地積	8,329.62㎡	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
	用途地域	商業地域	調査会社	株式会社大林組	
	容積率／建蔽率	600・400／100（注1）	調査時点	平成17年12月9日	
	所有形態	所有権（共有）（注2）	緊急	－	
建物	延床面積	53,711.13㎡	修繕費	短期	－
	構造・階数	S、SRC、地下2階23階建		長期	129,971
	所有形態	区分所有権（共有）（注3）	PML	11.5%	
前所有者	有限会社武蔵小杉インベストメント分につき共同事業者2社		鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
現所有者	第一生命保険相互会社、有限会社武蔵小杉インベストメント		鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	
PM会社	相互住宅株式会社		価格時点	平成18年1月31日	
マスターリース会社	－		鑑定評価額	14,100	
過去の収支状況（単位：千円）				収益価格	14,100
運用期間	自	－	平成17年2月1日	直接還元法による収益価格	14,100
	至	－	平成18年1月31日		
運用日数	－		365	総収益	1,471
賃貸事業収入	－		1,476,387	賃貸収入	1,266
建物賃料	－		1,287,650	その他収入	205
その他収入	－		188,737	総費用	568
賃貸事業費用	－		585,113	賃貸純収益（NOI）	903
維持管理費	－		253,812	資本的支出	130
公租公課	－		129,618	正味純収益（NCF）	774
水道光熱費	－		145,165	還元利回り	5.5%
その他費用	－		56,517	D C F法による収益還元価格	14,000
賃貸純収益（NOI）	－		891,273	割引率	5.1%
信託受益権の概要				最終還元利回り	5.8%
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		積算価格	13,700	
信託設定日	有限会社武蔵小杉インベストメント分につき、平成18年3月29日		土地価格／土地比率	6,750／49.3%	
信託満了日	有限会社武蔵小杉インベストメント分につき、平成23年3月31日		建物価格／建物比率	6,949／50.7%	
物件特性・地域特性					
<p>本物件は、東急東横線・東急目黒線・JR南武線「武蔵小杉」駅から北西方へ徒歩で約1分の距離に位置します。周辺地域は、超高層店舗付事務所ビル・高層店舗付事務所ビル等が連たんする「武蔵小杉」駅北口に位置する商業地域であり、交通便利性に優れるほか、視認性も非常に高く商況は良いと判断されます。また、当該地域の南方では再開発や超高層共同住宅等の建設が進んでおり、商業及び都市型居住等の機能が集積した広域拠点としてふさわしい市街地形成が進んでいることから、今後はより集積度の増した商業地域として発展していくと予測されます。</p>					
特記事項					
<p>有限会社武蔵小杉インベストメントが保有する資産は、土地及び建物の専有部分の一部についての共有持分を信託する不動産信託受益権です。第一生命は、その保有する土地及び建物の専有部分の一部についての共有持分を別途信託して、その受益権を本投資法人に譲渡する予定です。本投資法人は、かかる二つの不動産信託受益権を取得することになります。</p>					

（注1）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、敷地が特定街区に指定されているため、適用建蔽率は100%となっています。

（注2）持分の割合は、第一生命分及び有限会社武蔵小杉インベストメント分を併せて、760,977／1,000,000です。

（注3）持分の割合は、専有部分により異なりますが、第一生命分及び有限会社武蔵小杉インベストメント分を併せて、760,977／1,000,000から862,036／1,000,000の間です。

物件番号：Ⅲ-2		物件名称：興和川崎東口ビル			
特定資産の概要		賃貸借の状況			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸可能面積	18,612.72㎡		
用途	事務所	賃貸面積	18,612.72㎡		
建築時期	昭和63年4月30日	稼働率	100.0%		
取得予定価格	10,976百万円	テナント総数	1		
所在地	住居表示	神奈川県川崎市川崎区日進町1番地53	月額契約賃料	—	
	地番	神奈川県川崎市川崎区日進町1番53他	敷金・保証金等	—	
土地	地積	1,652.89㎡	建物状況調査報告書の概要(単位：千円)		
	用途地域	商業地域	調査会社	清水建設株式会社	
	容積率／ 建蔽率	800/100(注1)(注2)	調査時点	平成17年12月20日	
	所有形態	借地権	緊急	—	
建物	延床面積	31,009.62㎡	修繕費	短期	2,000
	構造・階数	S、SRC、地下3階21階建		長期	138,654
	所有形態	所有権		PML	6.7%
前所有者	ケイアール不動産株式会社		鑑定評価書の概要(単位：百万円)		
現所有者	興和不動産株式会社		鑑定評価機関	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク	
PM会社	興和不動産株式会社		価格時点	平成18年1月31日	
マスターリース会社	興和不動産株式会社		鑑定評価額	11,020	
過去の収支状況(単位：千円)				収益価格	11,020
運用 期間	自	—	—	直接還元法による収益価格	11,420
	至	—	—		
運用日数		—	—	総収益	1,082
賃貸事業収入		—	—	賃貸収入	980
建物賃貸料		—	—	その他収入	102
その他収入		—	—	総費用	352
賃貸事業費用		—	—	賃貸純収益(NOI)	730
維持管理費		—	—	資本的支出	136
公租公課		—	—	正味純収益(NCF)	594
水道光熱費		—	—	還元利回り	5.2%
その他費用		—	—	DCF法による収益還元価格	11,020
賃貸純収益(NOI)		—	—	割引率	5.2%
信託受益権の概要				最終還元利回り	5.8%
				積算価格	7,680
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		土地価格/土地比率	3,770/49.1%	
信託設定日	—		建物価格/建物比率	3,910/50.9%	
信託満了日	—				
物件特性・地域特性					
<p>本物件は、JR京浜東北線・東海道線・南武線「川崎」駅の北方約150~300m、徒歩約2~4分に位置しています。また、JR線「川崎」駅の北東方約300mには京浜急行・京急本線及び京急大師線「京急川崎」駅も存するため、複数駅の利用が可能となっています。近隣地域は、ターミナル駅として機能する「川崎」駅東口の駅前商業地域にあって、駅からの回遊性に優れ、繁華性の高いエリアに属しています。また、当該エリアは周辺における大規模商業施設等と相乗的に繁華性を高めており、今後の開発により、そのポテンシャルは一層高まっていくものと予想されます。</p>					
特記事項					
該当ありません。					

- (注1) 本件建物は、建築基準法第86条第1項の規定に基づきいわゆる一団地認定を受けた複数の区画からなる区域に、総合的設計により建設された複数の建物の一つです。本物件は、かかる区域に属する他の土地の所有者から容積利用権の設定を受けており、その結果、本件建物に実際に適用される容積率は1,881.06%となっています。
- (注2) 本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

物件番号：Ⅲ-3 物件名称：本郷TSビル						
特定資産の概要			賃貸借の状況			
特定資産の種類	不動産信託受益権		賃貸可能面積	4,078.37㎡		
用途	事務所・店舗・駐車場		賃貸面積	4,078.37㎡		
建築時期	平成3年2月6日		稼働率	100.0%		
取得予定価格	5,400百万円		テナント総数	1		
所在地	住居表示	東京都文京区本郷二丁目38番16号		月額契約賃料	24,911千円	
	地番	東京都文京区本郷二丁目110番1他		敷金・保証金等	210,722千円	
土地	地積	984.89㎡		建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
	用途地域	商業地域・近隣商業地域		調査会社	株式会社大林組	
	容積率／ 建蔽率	600・400／100（注1）（注2）		調査時点	平成17年12月7日	
	所有形態	所有権		緊急	—	
建物	延床面積	5,877.11㎡		修繕費	短期	470
	構造・階数	SRC、地下1階8階建			長期	18,836
	所有形態	所有権		PML	14.2%	
前所有者	鎌倉ホールディング特定目的会社		鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
現所有者	浜松町有限会社		鑑定評価機関	株式会社ヒロ&リーエス ネットワーク		
PM会社	興和不動産株式会社		価格時点	平成18年1月31日		
マスターリース会社	興和不動産株式会社		鑑定評価額	5,440		
過去の収支状況（単位：千円）				収益価格	5,440	
運用 期間	自	—	平成17年11月1日	直接還元法による収益価格	5,420	
	至	—	平成18年1月31日	総収益	347	
運用日数	—		92	賃貸収入	307	
賃貸事業収入	—		86,752	その他収入	40	
建物賃貸料	—		78,933	総費用	79	
その他収入	—		7,819	賃貸純収益（NOI）	269	
賃貸事業費用	—		17,213	資本的支出	19	
維持管理費	—		6,316	正味純収益（NCF）	249	
公租公課	—		5,097	還元利回り	4.6%	
水道光熱費	—		4,729	DCF法による収益還元価格	5,440	
その他費用	—		1,071	割引率	4.6%	
賃貸純収益（NOI）	—		69,539	最終還元利回り	4.9%	
信託受益権の概要				積算価格	2,551	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		土地価格／土地比率	1,692／66.3%		
信託設定日（注3）	①平成17年1月14日 ②平成17年3月31日		建物価格／建物比率	859／33.7%		
信託満了日	平成27年10月31日					
物件特性・地域特性						
本物件は、東京メトロ丸ノ内線・都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅から70m～120mに位置しています。当該地域内において、視認性が相当に高く、シンボリックな位置付けのビルとなっています。また、比較的築年数も浅いため、地域内の他の建物と比較して相応の競争力を認めることができます。						
特記事項						
本物件は、その共有持分（2分の1）につき平成17年1月14日に信託設定された後、残る共有持分（2分の1）について平成17年3月31日に別途信託設定されたため、本書の日付現在2つの信託受益権からなっています。						

（注1）本物件にかかる土地の容積率は、前面道路から20mまでは600%、20mを超える部分は400%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。

（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であり、また角地であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

（注3）上記特記事項記載のとおり、本物件は2つの信託受益権からなっており、①及び②にはそれぞれの信託設定日を記載しています。

物件番号：Ⅲ－４		物件名称：秀和飯田橋ビル			
特定資産の概要		賃貸借の状況			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸可能面積	3,821.76㎡		
用途	事務所	賃貸面積	3,821.76㎡		
建築時期	昭和63年10月31日	稼働率	100.0%		
取得予定価格	4,023百万円	テナント総数	1		
所在地	住居表示	東京都文京区後楽二丁目3番19号	月額契約賃料	－	
	地番	東京都文京区後楽二丁目92番1他	敷金・保証金等	－	
土地	地積	904.38㎡	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
	用途地域	商業地域	調査会社	株式会社大林組	
	容積率／ 建蔽率	500／100（注）	調査時点	平成17年12月7日	
	所有形態	所有権	修繕費	緊急	200
建物	延床面積	5,083.77㎡		短期	3,500
	構造・階数	SRC、地下1階8階建		長期	18,070
	所有形態	所有権	PML	12.9%	
前所有者	神楽坂ホールディング特定目的会社		鑑定評価書の概要（単位：百万円）		
現所有者	浜松町有限会社		鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	
PM会社	興和不動産株式会社		価格時点	平成18年1月31日	
マスターリース会社	興和不動産株式会社		鑑定評価額	4,030	
過去の収支状況（単位：千円）				収益価格	4,030
運用 期間	自	－	－	直接還元法による収益価格	4,070
	至	－	－	総収益	294
運用日数	－	－	－	賃貸収入	262
賃貸事業収入	－	－	－	その他収入	32
建物賃貸料	－	－	－	総費用	63
その他収入	－	－	－	賃貸純収益（NOI）	231
賃貸事業費用	－	－	－	資本的支出	12
維持管理費	－	－	－	正味純収益（NCF）	220
公租公課	－	－	－	還元利回り	5.4%
水道光熱費	－	－	－	DCF法による収益還元価格	3,980
その他費用	－	－	－	割引率	5.2%
賃貸純収益（NOI）	－	－	－	最終還元利回り	5.6%
信託受益権の概要				積算価格	3,080
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		土地価格／土地比率	2,262／73.4%	
信託設定日	平成15年11月26日		建物価格／建物比率	818／26.6%	
信託満了日	平成27年10月31日				
物件特性・地域特性					
<p>本物件は、都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅から近隣地域の中心まで北西方へ徒歩で約3分、JR総武線・東京メトロ南北線・有楽町線・東西線「飯田橋」駅から近隣地域の中心まで北方へ徒歩で約5分の距離に位置します。近隣地域は、高層事務所ビル・小規模店舗等が混在する地域であり、今後は徐々に事務所地域としての熟成度が高まっていくと予測されます。</p>					
特記事項					
該当ありません。					

（注）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

物件番号：Ⅲ－５ 物件名称：川崎日進町ビルディング						
特定資産の概要			賃貸借の状況			
特定資産の種類	不動産信託受益権		賃貸可能面積	8,283.99㎡		
用途	事務所・店舗・倉庫・駐車場		賃貸面積	8,116.52㎡		
建築時期	平成4年4月24日		稼働率	98.0%		
取得予定価格	3,775百万円		テナント総数	1		
所在地	住居表示	神奈川県川崎市川崎区日進町7番地1		月額契約賃料	32,456千円	
	地番	神奈川県川崎市川崎区日進町7番1他		敷金・保証金等	208,610千円	
土地	地積	3,673.94㎡		建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
	用途地域	商業地域		調査会社	清水建設株式会社	
	容積率／ 建蔽率	600・400/100（注1）（注2）		調査時点	平成17年12月20日	
	所有形態	所有権（一部共有）（注3）		緊急	－	
建物	延床面積	22,141.60㎡		修繕費	短期	584
	構造・階数	S、SRC、地下2階15階建			長期	45,545
	所有形態	区分所有権（共有）（注4）		PML	14.7%	
前所有者	第一生命保険相互会社		鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
現所有者	両国三丁目有限会社		鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所		
PM会社	株式会社第一ビルディング		価格時点	平成18年1月31日		
マスターリース会社	株式会社第一ビルディング		鑑定評価額	3,790		
過去の収支状況（単位：千円）				収益価格	3,790	
運用 期間	自	－	平成17年2月1日	直接還元法による収益価格	3,820	
	至	－	平成18年1月31日		総収益	389
運用日数	－	－	365	賃貸収入	377	
賃貸事業収入	－	－	368,991	その他収入	13	
建物賃賃料	－	－	365,535	総費用	125	
その他収入	－	－	3,456	賃貸純収益（NOI）	265	
賃貸事業費用	－	－	117,905	資本的支出	32	
維持管理費	－	－	58,812	正味純収益（NCF）	233	
公租公課	－	－	32,277	還元利回り	6.1%	
水道光熱費	－	－	19,813	DCF法による収益還元価格	3,760	
その他費用	－	－	7,002	割引率	5.7%	
賃貸純収益（NOI）	－	－	251,086	最終還元利回り	6.4%	
信託受益権の概要				積算価格	3,480	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		土地価格／土地比率	1,634／47.0%		
信託設定日	平成18年2月28日		建物価格／建物比率	1,846／53.0%		
信託満了日	平成28年2月28日					
物件特性・地域特性						
本物件は、JR東海道線「川崎」駅徒歩約8分の距離に立地する大規模な高層事務所ビルです。同駅周辺では継続的な開発により、近時、商業性の高い地域に変化しつつあり、需給動向も底堅くなっています。						
特記事項						
本件建物は共有であり、複数の区画からなる敷地を現所有者を含めた建物の共有者が単独で所有し、又は共有しています。共有者間の管理規約において、各共有者は相互に他の共有者の所有地を利用することができ、その使用の対価は請求しない旨定められています。なお、土地のうち1,080.99㎡は建物の他の共有者が所有しています。						

（注1）本物件にかかる土地の容積率は、本来は、東側道路から25mまでは600%、25mを超える部分は400%で、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されること、建築基準法第59条の2に基づくいわゆる総合設計制度により割増を受け、適用容積率は580.47%となっています。

（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

（注3）持分の割合は54.59/100です。

（注4）持分の割合は54.59/100です。

物件番号：Ⅲ－6 物件名称：第44興和ビル						
特定資産の概要			賃貸借の状況			
特定資産の種類	不動産信託受益権		賃貸可能面積	2,567.98㎡		
用途	事務所		賃貸面積	2,546.20㎡		
建築時期	昭和59年7月31日		稼働率	99.2%		
取得予定価格	1,150百万円		テナント総数	1		
所在地	住居表示	東京都目黒区東山一丁目2番7号	月額契約賃料	12,007千円		
	地番	東京都目黒区東山一丁目1263番1他	敷金・保証金等	92,950千円		
土地	地積	699.87㎡	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）			
	用途地域	商業地域	調査会社	株式会社竹中工務店		
	容積率／ 建蔽率	500／100（注）	調査時点	平成17年12月22日		
	所有形態	所有権	緊急	－		
建物	延床面積	3,359.55㎡	修繕費	短期	8,400	
	構造・階数	SRC、9階建		長期	33,923	
	所有形態	所有権	PML	13.4%		
前所有者	エイ・ケイ京橋ビル株式会社、 ケイアール不動産株式会社		鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
現所有者	有限会社ルテニウムインベストメント		鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所		
PM会社	興和不動産株式会社		価格時点	平成18年1月31日		
マスターリース会社	興和不動産株式会社		鑑定評価額	1,240		
過去の収支状況（単位：千円）			収益価格	1,240		
運用 期間	自	－	平成17年2月1日	直接還元法による収益価格	1,250	
	至	－	平成18年1月31日			
運用日数	－		365	総収益	164	
賃貸事業収入	－		152,500	賃貸収入	140	
	建物賃貸料	－		134,400	その他収入	24
	その他収入	－		18,100	総費用	53
賃貸事業費用	－		50,034	賃貸純収益（NOI）	111	
	維持管理費	－		20,957	資本的支出	34
	公租公課	－		11,177	正味純収益（NCF）	77
	水道光熱費	－		15,100	還元利回り	6.2%
	その他費用	－		2,800	DCF法による収益還元価格	1,230
賃貸純収益（NOI）	－		102,466	割引率	6.0%	
信託受益権の概要			最終還元利回り	6.4%		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		積算価格	1,300		
信託設定日	平成18年2月1日		土地価格／土地比率	966／74.3%		
信託満了日	平成23年1月31日		建物価格／建物比率	334／25.7%		
物件特性・地域特性						
<p>本物件は、東急東横線「中目黒」駅から北西方へ徒歩で約8分の距離の通称「山手通り」沿いの地域に位置します。当該道路は、都市計画道路として計画決定されており、今後は老朽化した建物の取壊し・再築が進むことにより、当該地域はより繁華性の高い商業地域へと変貌していくと予測されます。</p>						
特記事項						
<p>1. 平成18年3月に、本件建物の敷地であった土地の一部約81.15㎡が道路用地として東京都に買収されました。代金115,874,085円は信託財産中に留保されており、本投資法人は本物件及びかかる金銭を主な資産とする信託の受益権を取得します。</p> <p>2. 本物件南東側の区道は、都市計画道路で拡幅の計画決定がなされています。事業決定がなされた場合には、本件土地の南東側が内側に約2.4m後退し、面積が約64㎡減少することになります。</p>						

（注）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

物件番号：Ⅲ－7 物件名称：両国第一生命ビルディング					
特定資産の概要		賃貸借の状況			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸可能面積	3,871.64㎡		
用途	事務所・店舗・駐車場	賃貸面積	3,637.54㎡		
建築時期	平成8年8月8日	稼働率	94.0%		
取得予定価格	2,550百万円	テナント総数	1		
所在地	住居表示	東京都墨田区両国三丁目25番5号	月額契約賃料	16,064千円	
	地番	東京都墨田区両国三丁目11番1他	敷金・保証金等	171,535千円	
土地	地積	968.33㎡	建物状況調査報告書の概要（単位：千円）		
	用途地域	商業地域	調査会社	株式会社大林組	
	容積率／ 建蔽率	500／100（注1）（注2）	調査時点	平成17年12月9日	
	所有形態	所有権	緊急	－	
建物	延床面積	5,820.56㎡	修繕費	短期	2,460
	構造・階数	S、SRC、地下2階11階建		長期	17,730
	所有形態	所有権	PML	14.3%	
前所有者	第一生命保険相互会社	鑑定評価書の概要（単位：百万円）			
現所有者	両国三丁目有限会社	鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所		
PM会社	株式会社第一ビルディング	価格時点	平成18年1月31日		
マスターリース会社	株式会社第一ビルディング	鑑定評価額	2,551		
過去の収支状況（単位：千円）					
運用 期間	自	－	平成17年2月1日		
	至	－	平成18年1月31日		
運用日数	－	365			
賃貸事業収入	－	218,968	収益価格	2,551	
建物賃貸料	－	197,971	直接還元法による収益価格	2,624	
その他収入	－	20,996	総収益	225	
賃貸事業費用	－	63,672	賃貸収入	200	
維持管理費	－	21,662	その他収入	26	
公租公課	－	16,252	総費用	61	
水道光熱費	－	22,205	賃貸純収益（NOI）	165	
その他費用	－	3,551	資本的支出	18	
賃貸純収益（NOI）	－	155,295	正味純収益（NCF）	147	
信託受益権の概要					
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社				
信託設定日	平成18年2月28日				
信託満了日	平成28年2月28日				
物件特性・地域特性					
本物件は、JR総武線「両国」駅東口至近、都営地下鉄大江戸線「両国」駅へ約300mの距離に位置します。近隣地域は両国駅西口と東口を結ぶ道路沿いに中高層の店舗ビル、店舗・事務所ビルが建ち並ぶ商業地域です。					
特記事項					
本件土地の一部には、「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱」に基づく私道負担部分（約9㎡）があります。					

（注1）本物件にかかる土地の容積率は本来500%ですが、建築基準法第59条の2に基づくいわゆる総合設計制度により割増を受け、適用容積率は579.71%となっています。

（注2）本物件にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建蔽率は100%となっています。

(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（実質投資主名簿を含みます。以下同じです。）された投資主又は登録質権者に対して、原則として以下の方針に従って金銭の分配を行うものとし、

① 利益の分配

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、分配可能金額（投信法に「利益」として規定される、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額を控除して算出した金額をいいます。以下同じとします。）は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとし、

(ロ) 分配可能金額を限度として分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法第67条の15（以下「投資法人にかかる課税の特例規定」といいます。）及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとし、本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を分配可能金額から積み立てることができるものとし、

(ハ) 分配可能金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとし、

② 利益を超えた金銭の分配

(イ) 本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の100分の90に相当する金額以下の場合その他経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により、役員会において適切と判断した場合、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配にかかる計算書に基づき、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができるものとし、

(ロ) 本投資法人は、分配可能金額を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る分配可能金額に、当該営業期間に計上する減価償却額に相当する金額を加算した額を上限とします。但し、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定される配当可能額（以下「配当可能額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えない場合には、配当可能額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして役員会が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものとし、

(ハ) 本投資法人は、安定的な分配金の支払いを重視しますが、分配可能金額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の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して分配可能金額を超えた金銭の分配は行わないものとし、但し、本投資法人が投資法人にかかる課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、分配可能金額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分配可能金額を超えた金銭の分配を行うことがあります。

③ 分配金の支払方法

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における最終の投資主名簿に記載のある投

資主又は登録質権者を対象に、原則として決算期から3ヶ月以内に投資口の所有口数に応じて分配します（規約第33条第1項第5号）。

④ 金銭の分配の除斥期間等

分配金は、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いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（規約第33条第2項）。

⑤ 投資信託協会規則

上記の他、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に従うものとします（規約第33条第1項第6号）。

(4) 【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

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

(ロ) 前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ロ) その他の特定資産」に掲げる金融先物取引に関する権利及び金融デリバティブ取引に関する権利は、本投資法人にかかる負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします（規約第28条第2項）。

(ハ) 投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。なお、資金を借入れる場合は、適格機関投資家からの借入に限るものとします（規約第34条第1項）。その場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第34条第2項）。借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第34条第3項）。

② 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。

(イ) 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かか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かかる業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、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「7 管理及び運営の概要 (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。

I. 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合

II. 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに応じるために行うものである場合

III. 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

IV. 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投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

(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の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を受託会社に指図すること（投信法第15条第1項第3号）。但し、投資信託財産にかか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。

I. 投資信託契約の終了に伴うものである場合

II. 投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払いに応ずるために行うものである場合

III. 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

IV. 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投信法施行規則で定める取引であって、投信法施行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。

I. 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合

II. 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに応ずるために行うものである場合

III. 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

IV. 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投信法施行規則で定める取引であって、投信法施行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実行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信法施行規則で定める以下の行為（投信法第34条の3第1項第8号、投信法施行規則第52条）。

- (i) 資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払い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（投信法第34条の3第1項第6号及び第7号並びに第2項第1号ないし第3号に掲げる取引に該当するものを除きます。）。
- (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になること（但し、資産運用会社が証券業を営んでいる場合（資産運用会社が証券取引法第2条第12項に定める証券仲介業者又は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。）第2条第2号の2に定める許可外国証券業者である場合を除きます。）はこの限りではありません。）。

(ロ) 同一株式の取得制限

投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、当該株式にかかる議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には当該株式を取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。

(ハ) 自己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. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。
- B. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。

C. その他投信法施行規則で定める場合。

(二) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の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法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除く他、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第1項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます。

A. 合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合。

B. その他投信法施行規則で定める場合。

③ 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・所在地域にかかる投資に関する方針については、前記「(1) 投資方針 ① 基本方針 (ロ) 大都市圏のオフィスビル中心に収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用」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

以下においては、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。また、今後本投資法人が投資法人債（以下「投資法人債」といいます。）を発行する場合、これらの事項は、投資法人債への投資に関してリスク要因となる可能性もあります。但し、以下は本投資証券及び投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産信託受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様にあてはまりますが、資産としての種類の違いに応じて、この他にも発生する可能性のあるリスクがあります。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の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、分配金の額が低下し、又は本投資証券の市場価格が下落する可能性があり、その結果、各投資家が投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書における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「3 投資リスク」に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

- ① 投資法人が発行する投資証券にかかるリスク
 - (イ) 投資口・投資証券の商品性にかかるリスク
 - (ロ) 換金性にかかるリスク
 - (ハ) 市場価格の変動にかかるリスク
- (二) 金銭の分配にかかるリスク
- ② 投資法人の組織及び投資法人制度にかかるリスク
 - (イ) 投資法人の組織運営にかかるリスク
 - (ロ) 投資法人の制度にかかるリスク
 - (ハ) 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
- (ニ) パイプラインサポート会社への依存にかかるリスク
- (ホ) スポンサー企業への依存にかかるリスク
- (ヘ) 投資法人のその他の諸制度上（法律上、税制上等）の取扱いにかかるリスク
- (ト) 余裕資金の運用にかかるリスク
- (チ) 不動産の取得方法にかかるリスク
- ③ 不動産にかかるリスク
 - (イ) 不動産の流動性にかかるリスク
 - (ロ) 物件の取得競争等にかかるリスク
 - (ハ) 不動産の瑕疵にかかるリスク
 - (ニ) 土地の境界等にかかるリスク
 - (ホ) 不動産から得られる賃料収入にかかるリスク
 - (ヘ) マスターリースにかかるリスク
 - (ト) プロパティ・マネジメント会社にかかるリスク

- (チ) 不動産の運用費用の増加にかかるリスク
- (リ) 建物の毀損・滅失・劣化にかかるリスク
- (ヌ) 建築基準法等の規制にかかるリスク
- (ル) 共有物件にかかるリスク
- (ヲ) 区分所有建物にかかるリスク
- (ワ) 借地権にかかるリスク
- (カ) 開発物件にかかるリスク
- (ヨ) 有害物質にかかるリスク
- (タ) 不動産の所有者責任にかかるリスク
- (レ) 不動産の偏在にかかるリスク
- (ソ) テナント集中にかかるリスク
- (ツ) テナント等による不動産の使用に基づく価値減損にかかるリスク
- (ネ) 売主の倒産等の影響にかかるリスク
- (ナ) 不動産の売却における制限にかかるリスク
- (ラ) 不動産の売却に伴う責任にかかるリスク
- ④ 不動産信託受益権にかかるリスク
 - (イ) 信託受益者として負うリスク
 - (ロ) 不動産信託受益権の流動性にかかるリスク
 - (ハ) 不動産信託受託者の破産等の倒産手続にかかるリスク
 - (ニ) 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク
 - (ホ) 不動産信託受益権の準共有等にかかるリスク
 - (ヘ) 専門家報告書等に関するリスク
- ⑤ 税制等にかかるリスク
 - (イ) 導管性要件にかかるリスク
 - (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
 - (ニ) 一般的な税制の変更にかかるリスク
 - (ホ) 減損会計の適用に関するリスク
- ⑥ その他
 - (イ) 取得予定資産を組入れることができないリスク
 - (ロ) 本投資法人の資金調達（金利環境）にかかるリスク
 - (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
- ① 投資法人が発行する投資証券にかかるリスク
 - (イ) 投資口・投資証券の商品性にかかるリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、経済状況や不動産及び証券市場等の動向、本投資法人の収益又は財産及び業務の状況に影響され、譲渡による換価時点において投資金額以上の金額の回収を図ることができるか否かは定かではありません。

投資証券は、投資額の保証がなされる商品ではなく金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではありません。

本投資法人が通常清算又は倒産手続により清算される場合、投資主は、本投資法人の全ての債権者への弁済の後でなければ、投資口の払戻しを受けることはできず、投資金額のほとんどを回収できない可能性があります。

(ロ) 換金性にかかるリスク

本投資証券については、投資主からの請求による投資口の払戻しは行われません。従って、投資主が本投資証券を換金するためには、原則として証券取引所を通じて、又は取引所外において、第三者に売却することが必要となります。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することができなくなります。

本投資証券は、本書による募集・売出しの完了後、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最終的に充足することができない場合、かかる上場取引が開始されないこととなります。また、上場取引開始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。本投資証券の上場市場における売却が困難又は不可能となった場合には、本投資証券の売却を希望する投資主は、相対取引による他なく、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。

(ハ) 市場価格の変動にかかるリスク

本投資証券の市場価格は、本投資証券の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、金利動向、為替相場、市場環境や景気動向等によって左右されます。また、地震等の天災、昨今の構造計算書偽装問題等の不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等を契機として、不動産投資証券の市場価格が下落するおそれがあります。

また、本投資法人は、不動産その他不動産関連資産を投資対象としていますが、それらの評価額は、不動産市況、景気動向、オフィスその他の用途の不動産の需給バランス、法制又は税制の変更、社会情勢その他の要因により変動します。本投資証券の市場価格は、一般に本投資法人の保有にかかる運用資産の評価額に影響されるため、運用資産である不動産等の評価額の変動や、これに影響を及ぼすと考えられる諸要因により変動することがあります。

さらに、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、投資口1口当たりの純資産額が減少することがあります。

本投資法人が投資口の追加発行を行う場合や、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、市場における投資証券の需給バランスに影響を与え、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、一般募集に際し、本投資法人の投資主であり、一般募集における本投資法人の指定する販売先である興和不動産、第一生命及び積水ハウスは、共同主幹事証券会社との間で、上場（売買開始）日の1年後の応当日までの期間、共同主幹事証券会社の事前の書面による承諾なしに、本投資証券について、売却、担保提供、貸付けその他の処分（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸出しを除きます。）を行わない旨、合意しています（前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。） 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、主幹事証券会社の事前の書面による承諾を得て追加発行又は売却等を行う場合や、売却等をしない旨合意している上記の期間が経過した後において、投資口の追加発行や本投資証券が取引所において大量に売却されることがあり、本投資証券の市場価格が下落する可能性があります。

(二) 金銭の分配にかかるリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載する分配方針に従って、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、いかなる場合においても保証されるものではありません。特に、本投資法人の運用対象となる不動産関連資産又はその裏付けとなる不動産（以下当該不動産等を「運用不動産」といいます。）から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等の場合、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。また、本投資法人が営業期間中に投資口を追加発行する場合には、その期における投資口保有期間が異なるにもかかわらず、追加発行された投資口に対して既存の投資口と同額の金銭の分配を行うこととなるため、既存の投資口への分配額に悪影響を及ぼす可能性があります。

② 投資法人の組織及び投資法人制度にかかるリスク

本投資法人は、投信法に基づいて設立される社団（投信法第2条第19項）であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人という制度固有のリスクが存在します。

(イ) 投資法人の組織運営にかかるリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

A. 役員の職務遂行にかかるリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務を監督する監督役員は、善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います。しかし、職務遂行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

B. 投資法人の資金調達にかかるリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、借入を行う予定であり、将来的に投資法人債の発行を行う可能性もあります。なお、本投資法人は、規約において、借入金及び投資法人債の限度額を、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとしています（規約第34条）。

借入及び投資法人債を発行する場合におけるその条件は、その時々金利実勢、本投資法人の収益及び財務状況、一般的な経済環境の他、貸付人の自己資本比率規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因による影響を受けるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で借入及び投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。また、借入にあたり税法上の導管性要件（後記「⑤ 税制等にかかるリスク (イ) 導管性要件にかかるリスク」をご参照下さい。）を満たすためには、その借入先を適格機関投資家に限定する必要があるため、借入先が限定され機動的な資金調達ができない場合があります。

借入を行う際には、他の債務のための担保提供の制限、本投資法人の収益状況や財務状態が一定の条件を下回った場合における担保の提供及び現金その他の一定資産の留保、一定の財務指標を基準とした追加借入制限、資産取得の制限、投資主への分配にかかる制限、その他本投資法人の収益状況や財務状態及び業務にかかる約束や制限が課されることがあります。このような約束や制限は、本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人は、借入や投資法人債について、保有する運用資産又はその原資産の全部又は一部を担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権であ

る借入の弁済又は投資法人債の償還をしない限り、担保対象たる運用資産の処分につき貸付人等の承諾を取得する等の制限を受ける可能性があります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で運用資産を処分できないおそれがあります。また、収益性の悪化等により担保不動産の評価額が借入先によって引き下げられた場合等には、追加の担保設定や借入金の早期返済を求められることがあり、また、かかる早期返済や返済期日における返済のための資金を調達するため、本投資法人の希望しない条件での借換え資金の調達や、希望しない時期及び条件での運用資産の処分をせざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、契約上金利が固定されておらず何らかの指標に連動するものとされている場合等には、契約期間中に金利が上昇する可能性があります、その結果分配可能金額が減少する可能性があります。

投資口の追加発行により資金調達を行う場合、投資口の発行時期及び価格はその時々々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。

C. 収益及び費用、キャッシュ・フローの変動にかかるリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が取得し、保有する運用不動産からの賃料収入に依存しています。かかる賃料収入は、運用不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。テナント数が少ないオフィスビルや商業施設において、テナントの退去、テナントによる賃料不払い又は遅延が生じた場合には、キャッシュ・フローに与える影響は大きくなります。

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、良質と判断されるテナントを確保しても、当該テナントが永続的に本投資法人の保有する運用不動産を賃借し続けるとの保証はなく、また、かかるテナントの資産状態が悪化する可能性もあります。

上記の賃料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、未稼働資産の取得、売却損の発生による再投資の資金規模の縮小等は、キャッシュ・フローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入の他、不動産関連資産の売却が行われた場合には売却益又は売却損が発生する可能性もありますが、不動産関連資産の売却益は、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであり、恒常的・安定的に得られる性格のものではありませんし、売却損が生じる場合、かかる売却損は損失として計上されます。

他方、運用不動産に関する費用としては、減価償却費、運用不動産に関して課される公租公課、運用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かかる費用、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。

これらの要因により、投資主への分配金額等の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。

D. 投資法人の登録取消リスク

本投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合、かかる登録を取り消される可能性があります。登

録が取り消されると、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散することとなります。本投資法人が解散し、清算する場合には、投資主は、当初の投資金額の回収を期待できない可能性があります。

(ロ) 投資法人の制度にかかるリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

A. 本投資法人以外の関係者への依存にかかるリスク

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は、これらの者の能力、経験及びノウハウに大きく依拠していますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財産的基盤を今後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、それぞれ投資法人に対して善管注意義務を負い、また、投資法人のため忠実義務を負いますが、そのいずれか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う場合には、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

その他、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者のそれぞれが、破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、本投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、本投資法人は、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委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることとなります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、上記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、本投資法人の存続及び損益の状況等に悪影響を及ぼす他、適切な投資信託委託業者を選定できない場合には、本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。

B. 資産の運用にかかるリスク

(i) 資産運用会社の運用能力にかかるリスク

本投資法人の資産運用の成果は、特に資産運用会社の能力、経験及びノウハウに大きく依拠していますが、資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財産的基盤が常に維持されるとの保証はありません。投資法人資産運用業は認可制であり、資産運用会社は投信法に基づく監督を受けていることから、その信用力の維持には一定程度の制度的な裏付けがありますが、投信法はその運用能力まで保証するものではなく、また、資産運用会社は、資産運用の結果に対して何らの保証を行うものではありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て資産運用委託契約を解約することができ、また、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、資産運用委託契約を解約し、資産運用会社を解任することができる他、投信法上、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、資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないものとされています。資産運用委託契約を解約又は解除する場合、それに先立ち後任の投資信託委託業者の選定が必要になりますが、かかる選定までの期間中は、解任すべきと判

断された資産運用会社による資産の運用が継続することになります。また、後任の投資信託委託業者が適切な運用能力を有することが保証されているわけでもありません。

(ii) 資産運用会社の利益相反行為等にかかるリスク

資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負います。さらに、資産運用会社の行為により本投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、資産運用会社は、投信法により、本投資法人の利益と相反する可能性のある資産運用会社の利害関係人等や資産運用会社自身の利益を図るため、本投資法人の利益を害する取引を行うこと等一定の行為を禁止されています。しかしながら、資産運用会社が、上記の義務や規制に反した場合には、本投資法人に損害が発生するリスクがあります。

また、資産運用会社の株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、本投資法人の運用資産の取得又は運用に関する取引に関与し、又は資産運用会社自身による投資活動を行う場合があります。そのような場合に、資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

資産運用会社は、投信法の定める利害関係人等を含む一定のスポンサー関係者との取引について、利益相反対策のための社内規程を設け、利益相反の可能性のある行為に対して十分な対応をとることとしています。上記リスクを完全に排除できるとの保証はありません。

(iii) 投資方針の変更にかかるリスク

規約に規定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、資産運用会社がこれを具体化するために制定した資産運用ガイドラインについては、投資主総会の承認を得ることなく、その時々々の市場環境等に応じ、原則として資産運用会社の判断により機動的に改定することが可能です。かかる資産運用ガイドラインの改訂により、意図したとおりの運用成果を収めることができることの保証はなく、結果的に本投資法人の資産運用及び損益の状況に悪影響を及ぼすおそれがあります。

(ハ) 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

証券取引法上、投資法人にかかる関係者その他の内部者に対しては、投資口にかかる未公表の重要な事実が存在した場合に罰則をもって投資口の有償での取引を規制するとの、いわゆるインサイダー取引規制（証券取引法第166条以下）は適用されません。このため、本投資法人及び資産運用会社は、社内規程として、それぞれ内部者取引管理規則及び内部者取引管理規程を設け、内部者がかかる取引を行うことを制限しています。しかしながら、これら社内規程は証券取引法におけるインサイダー規制と異なり罰則の適用はなく、法令と同程度の実効性が保証されるものではありません。従って、本投資法人、資産運用会社その他の内部者が本投資法人や投資口にかかる未公表の内部情報を知りつつかかる投資口の取引を行うことがないとの保証はなく、その場合には、投資家の本投資証券又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、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おそれがあります。

また、投資証券については、大量保有報告書制度（証券取引法第27条の23以下）の適用はありません。従って、本投資証券につき支配権獲得を目的と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、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た方針、形態とは異なるものに変更されるおそれがあります。

(ニ) パイプラインサポート会社への依存にかかるリスク

本投資法人は、パイプラインサポート会社である興和不動産、積水ハウス及びみずほ信託銀行株式会社（以下併せて「パイプラインサポート会社」といいます。）との間で、それぞれ興和不動産サポート契約、積水ハウスサポート契約及びみずほ信託サポート契約（以下本（ニ）及び下記（ホ）において「サポート契約」と総称します。）を締結しており、各パイプラインサポート会社は、本投資法人の投資基準に適合するものと判断する保有・開発不動産の売却情報や仲介情報等につき、資産運用会社に提供するように努めること、また、興和不動産については、それに加えて資産運用会社からウェアハウジング機能の提供を依頼された場合に、誠実に協議することに合意しています。それらの詳細は、前記「2 投資方針

（1）投資方針 ① 基本方針 （イ）スポンサー企業の総合力の活用・結集 D. スポンサー企業によるパイプラインサポート」をご参照下さい。

従って、本投資法人の不動産関連資産の取得機会の確保及びその規模の拡大等の外部成長は、パイプラインサポート会社からの情報提供、資産取得機会の提供に拠るところが大きいといえます。しかしながら、サポート契約上、パイプラインサポート会社は本投資法人に対する優先的な情報提供義務や資産の売却義務を負うものではなく、また、パイプラインサポート会社が上記のサポートの提供に必要な人的・財産的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、サポート契約が何らかの理由で解除され若しくは更新されず、又はその他の理由によりパイプラインサポート会社によるサポートが期待どおりの成果をあげられず、期待どおりに本投資法人の成長が実現しないおそれがあります。

(ホ) スポンサー企業への依存にかかるリスク

資産運用会社の株主はスポンサー企業であり、資産運用会社は上記「（ニ）パイプラインサポート会社への依存にかかるリスク」に記載のサポート契約をスポンサー企業と締結する他、スポンサー企業から経営陣及び主要なスタッフ等の人材派遣を受けています。また、本投資法人が上場時に取得を予定する資産の相当部分は、スポンサー企業及びその関連会社から拠出され、又はスポンサー企業からの情報の提供その他の協力を得て取得したものであり、将来においてもこのようなスポンサー企業との協働又は関係活用を通じ本投資法人が物件を取得することが期待されます。

このように、本投資法人の業務はスポンサー企業と密接な関係にあり、従って、本投資法人の中長期にわたる安定収益の確保と運用資産の着実な成長は、スポンサー企業に相当程度依存しているといえます。

以上より、本投資法人及び資産運用会社とスポンサー企業との良好な関係が維持・拡大できない場合、スポンサー企業のサポートが実効性を有しない場合、スポンサー企業の全部又は一部の財務状態や外部評価が悪化又は低下する場合等には、本投資法人は期待どおりの成長や収益をあげられないおそれがあります。

(ヘ) 投資法人のその他の諸制度上（法律上、税制上等）の取扱いにかかるリスク

投資法人に関する法律上、税制上その他の諸制度上の取扱い若しくは解釈は大幅に変更され、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、損益の状

況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト) 余裕資金の運用にかかるリスク

本投資法人は、運用不動産の賃借人から受領した賃料、預託を受けている敷金又は保証金等の余裕資金を投資資金として運用する場合があります。そのような場合、想定した運用利益をあげることができず、又は元本欠損が生じる可能性があります。また、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、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をその投資利回りよりも調達コストの高い借入等により調達せざるを得なくなり、その結果本投資法人の損益の状況に悪影響を及ぼすおそれがあります。

(チ) 不動産の取得方法にかかるリスク

本投資法人は、今後不動産を取得するにあたり、税制上の軽減措置を受けること等を目的として譲渡代金支払日後直ちには当該不動産についての所有権等の移転本登記申請を行わない場合があります。この場合、売主が譲渡代金支払後本登記申請までの間に当該不動産を二重譲渡し、担保提供し又は売主が倒産すること等により、本投資法人が運用不動産の完全な所有権を取得できなくなる可能性があります。また、同時に支払済みの譲渡代金の全部又は一部につき返還を受けられなくなる可能性があります。本投資法人は、上記軽減措置に関する手続のために必要な一定期間について、仮登記を経ること等により本登記の順位を保全して上記リスクを回避する方針ですが、仮登記には順位保全効果しかなく、本登記がなされる前に売主が倒産した場合等には本投資法人が保護されない可能性があります。上記リスクを完全に排除できるわけではありません。

③ 不動産にかかるリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載の不動産等です。また、本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得予定資産の概要」に記載する不動産信託受益権を取得する予定です。不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的にはほぼ同様の利益状況に置かれます。従って、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「④ 不動産信託受益権にかかるリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の流動性にかかるリスク

不動産は、その有する不動性（非移動性）及び個別性（非同質性、非代替性）等の特性から、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いとの性格を有します。また、取引時に実施する物理的状況や権利関係等の調査（デューデリジェンス）の結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性が低下する可能性や、売買価格が下落する可能性があります。その他、不動産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。

さらに、不動産が共有される場合、区分所有建物である場合、又は土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様によっては、以上の流動性等に関するリスクが相対的に増幅します。

(ロ) 物件の取得競争等にかかるリスク

本投資法人は、規約において、不動産関連資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、国内外の投資家等による不動産に対する投資は積極化する傾向にあり、本投資法人が投資対象とするような不動産について競合する状況が今後も継続すると思われ、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産を取得することができるとは限りません。このような状況下にあつて、投資採算の観点から希望した価格での不動産の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ポートフォリオを実現できない可能性があります。さらに、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望どおりの価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。これらの結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、期待どおりに本投資法人の収益につながらないおそれがあります。

(ハ) 不動産の瑕疵にかかるリスク

不動産は、物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しています。従つて、取得予定資産又は今後取得する不動産に一定の瑕疵があつた場合、本投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有害物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等があり、この他、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあります。また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありませんし、不動産に想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。その他、不動産に関する権利が第三者の権利により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることもあり得ます。

不動産の売買においては、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があつた場合には、売主は、買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります（買主は瑕疵があることを知った日から1年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。）。従つて、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産にかかる物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。また、本投資法人では、取得しようとする不動産にかかる売買契約等において売主から一定の事実に関する表明及び保証を取得し、瑕疵の内容等について責任の所在を明確化した上で不動産を取得することを原則としています。

しかし、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が本投資法人に売却した不動産のみであつた特別目的会社等であるためにその資力が十分でない場合には、買主である本投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任による保護を受けることができず、損害を被ることとなります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任を負担する期間を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。さらに、売主が表明・保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、個別の事情により、売主が行う表明・保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が限定され、あるいは表明・保証が全く行われない場合もあります。

このような場合には、当該瑕疵を理由とした不動産の資産価値が減耗することを防ぐために買主である本投資法人がその補修その他の措置を執ることになり、予定しない補修費用等が発生し、売主からかかる費用の賠償や補償が得られないと、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執つたとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵について瑕疵担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても上記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

なお、本投資法人は、宅地建物取引業法上「みなし宅地建物取引業者」であるため、本投資法人が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を完全に排除することができません。また、本投資法人が保有を予定する不動産信託受益権にかかる不動産信託受託者はいずれも宅地建物取引業者です。従って、本投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。従って、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産にかかる権利を取得できないことや予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあり得ます。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(二) 土地の境界等にかかるリスク

わが国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ホ) 不動産から得られる賃料収入にかかるリスク

本投資法人の主な収入は、不動産については本投資法人が当該不動産に関し第三者（テナント）との間で締結する賃貸借契約に基づく賃料収入です。本投資法人が不動産信託受益権を保有する場合には、本投資法人の主な収入は、不動産信託受益権に基づく信託の純利益の配当ですが、その主たる原資は、不動産信託受託者が原資産たる不動産についてテナントとの間で締結する賃貸借契約に基づく賃料収入です。このような不動産の賃料収入に影響を与える主なリスクは、以下のとおりです。

A. 不動産の稼働状況にかかるリスク

不動産の稼働率は、事前に予測することが困難であり、予想し得ない事情により低下する可能性があります。

一般的なオフィススペースの賃貸借契約では、契約期間を2年程度とするものの、テナントからの一定期間前の予告により期間中いつでも解約でき、また、期間満了時まで解

約の意思表示がなされれば更新されない（意思表示がない場合には自動的に2年程度の期間をもって契約が更新される）ものとされています。このような場合、テナントは、契約期間中であっても賃貸借契約を終了させることが可能であり、かつ、期間満了時に契約の更新がなされる保証もありません。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。

本投資法人においても、一部のテナントを除き、上記のような一般的な条件の賃貸借契約を締結し、又は承継することは避けられません。従って、解約が増加し、又は更新がなされないことにより稼働率が低下し、運用不動産から得られる賃料収入が減少して、投資主に損害を与える可能性があります。また、解約が多く発生する場合、上記収入の減少のみならず、退去するテナントへの敷金・保証金の返還等が必要とされることとなり、十分な積立金が留保されていない場合には、場合により新たな資金調達を余儀なくされ、その結果、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。

なお、賃貸借契約で期間内の解約を制限し、違反についての違約金条項を置くこともありますが、違約金の額その他の状況によっては、裁判所によって違約金が一部減額され、又はかかる条項の効力が否定される可能性があります。

B. テナントの信用力及び賃料不払いにかかるリスク

賃貸借契約が終了しない場合においても、テナントの財務状況が悪化し、又はテナントが破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、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、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。本投資法人では、新規のテナントを入居させるにあたって、その信用力について調査を行います。かかる調査が完全であるとは限らず、また、入居後に財務状況が悪化することもあり、リスクを完全に防ぐことはできません。

C. 賃料の減額にかかるリスク

前記のとおり、オフィスビル等に入居するテナントとの一般的な賃貸借契約では2年程度の期間毎に契約が更新され、その都度賃料が改定される可能性があります。また、契約期間中であっても、賃料相場の下落その他の様々な事情により、テナントから減額の請求を受け、これに合意することを余儀なくされることがあります。また、本投資法人が保有する運用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ともに、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。

さらに、テナントは、定期建物賃貸借契約において賃料減額請求権を排除しうる特約がある場合を除いては、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。以下「借地借家法」といいます。）に基づく賃料減額請求をすることができます。当事者間で変更後の金額についての協議が調わない場合には、賃貸人は、減額を相当とする裁判が確定するまで、テナントに対して賃貸人が相当と考える賃料の支払を請求することができます。但し、その間に賃貸人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年1割の利息を付してテナントに返還しなければなりません。従って、テナントから賃料減額請求権の行使があった場合、賃貸人としては、この利息支払のリスクを避けるために従前の賃料を減額して請求をせざるを得ない場合もあり、その

場合には当該運用不動産から得られる賃料収入が減少するため、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

これに対し、借地借家法に定める一定の要件を満足して締結された定期建物賃貸借契約においては、当事者間の合意により、上記賃料増減額請求権を排除することができます。この場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比較して契約期間中の賃料収入の安定が期待できます。なお、定期建物賃貸借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否かは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かではありません。特に、残存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。さらに、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、定期建物賃貸借には、通常の賃貸借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る傾向にあり、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、本投資法人又は信託受託者が賃貸している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又は信託受託者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。

D. テナントの獲得競争にかかるリスク

通常、運用不動産は、他の不動産とのテナント獲得競争に晒されているため、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。立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の運用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。

(へ) マスターリースにかかるリスク

本投資法人は、その保有する不動産につき、転貸を目的として賃借人（マスターリース会社）に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に運用不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人又は信託受託者は、運用不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなる可能性や、退去させられなくなる可能性があります。

また、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、賃借人が転貸借契約上の転貸人としての債務の履行を怠った場合には、転借人は賃料不払をもってこれに対抗することができるため、テナントが賃借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、その場合には当該運用不動産から得られる賃料収入にも悪影響を及ぼすこととなります。

一方、賃料固定型マスターリース契約（賃借人の転借人に対する賃料にかかわらず、賃借人の賃料が一定額とされているもの）においては、マスターリース会社の財務状態の悪化等により、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

さらに、テナントとの契約上、マスターリース契約が終了した場合には、信託受託者がテ

ナントとの転貸借契約上の賃貸人の地位をマスターリース会社から承継することが約束されていることがあります。かかる場合において、信託財産中にテナントとの契約に基づく敷金相当額が留保されておらず、かつ、マスターリース会社が倒産等のために敷金相当額を信託受託者に引き渡すことができないと、受益者たる本投資法人が最終的にテナントに対する敷金相当額を負担せざるを得なくなる可能性があります。マスターリース契約の終了後、新たなマスターリース会社にテナントとの転貸借契約を承継させた場合も同様です。

(ト) プロパティ・マネジメント会社にかかるリスク

一般に、建物の保守管理、テナントの管理を含めた運用不動産の管理が成功するか否かは、プロパティ・マネジメント会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人においても、管理の良否及びその結果としての収益性の確保について、プロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に大きく依拠することになります。資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社を選定するにあたり、運用不動産の特性に応じ、その候補業者の管理実績、ノウハウ、信用力及び業務態勢等を慎重に考慮し、十分な能力を持つ業者を選定する方針であり、原則として、プロパティ・マネジメント会社にはプロパティ・マネジメント業務を受託した物件のマスターリース会社となることを求めていく方針です。これによりプロパティ・マネジメント業務の重要な要素であるテナント・リーシング及びテナント管理を円滑に行うことができるものと考えております。従って、プロパティ・マネジメント会社の選任には十分配慮する予定です。

しかしながら、かかる調査は完全であるとは限らず、選定されたプロパティ・マネジメント会社における人的・財産的基盤が優良である保証はありません。また、仮に選任時点では優良であってもそれが将来にわたって維持されるとの保証もありません。本投資法人及び資産運用会社は、プロパティ・マネジメント委託契約上、プロパティ・マネジメント会社につき業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、自ら又は不動産信託受託者に指図して、プロパティ・マネジメント会社に対して改善を求め、又はプロパティ・マネジメント会社との契約を解除する権利を確保する方針です。しかし、プロパティ・マネジメント会社が交代する場合、後任のプロパティ・マネジメント会社が選任され、管理業務を開始するまでは、一時的に当該運用不動産の管理状況が悪化し、本投資法人が損失を被るおそれがあります。加えて、マスターリース契約には借地借家法が適用され、本投資法人又は信託受託者がマスターリース契約を解除する場合には正当な理由が必要であるため、マスターリース会社を兼ねるプロパティ・マネジメント会社の交代は、専門のプロパティ・マネジメント会社の交代より困難となる可能性があります。なお、本投資法人が不動産信託受益権を保有する場合においてプロパティ・マネジメント会社が解任されたときは、不動産信託受託者において、その善良な管理者の注意義務に従って信託財産たる運用不動産を一時的に管理することになります。

(チ) 不動産の運用費用の増加にかかるリスク

経済全般のインフレーション、不動産管理や建物管理にかか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、運用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。

(リ) 建物の毀損・滅失・劣化にかかるリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震、火災や風水害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復

するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、評価額が下落するおそれもあります。

そこで、本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任保険等を付保する方針としています。このような複数の保険を組み合わせることによって、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金をあてることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。但し、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故（戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされとは限りません。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされません。）が発生する可能性、又は保険会社が当該保険会社の財務状態の如何にかかわらず保険金を完全に支払わず、若しくは支払が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、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起った場合、本投資法人の運用不動産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人が地震保険を付保したとしても、対人的被害の賠償については保険でカバーされないこともあります。その他、運用不動産に関して算出されるPMLも個々の専門家の分析に基づく予想値にとどまり、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ヌ）建築基準法等の規制にかかるリスク

運用不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法等の規制に服します。このような規制には建物の構造等自体に関するものと、建築確認申請義務等の手続に関するものがあります。その他、不動産は、一般に様々な規制の下にあり、国の法令の他、各地方公共団体の条例や行政規則等による駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等の他、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。これらの規制は、随時改正・変更されており、その内容によっては不動産の管理費用等が増加するおそれがあります。

建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります。本投資法人の取得・保有する運用不動産には、現行の法令に一部適合していないものの違法とはならない、いわゆる既存不適格の建物を含む場合があります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・容積率・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、建物の構造等が適法であっても手続に不備があった場合には、工事のやり直しを余儀なくされ、関連する費用等が増加して、投資主に損害を与える可能性があります。

以上の他、土地収用法（昭和26年法律第219号、その後の改正を含みます。）や土地区画整理法（昭和29年法律第119号、その後の改正を含みます。）のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加

えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は運用不動産の価値が減殺される可能性があります。

さらに、環境保護を目的とする現行法令等又は将来制定・施行される新法令等により、運用不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染にかかる調査義務、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、又は義務が強化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。

(ル) 共有物件にかかるリスク

不動産を単独で所有している場合に比べ、共有不動産は、法的に様々な側面で制約を伴います。

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更にあたる行為には共有者全員の合意を要し、変更にあたらぬ管理は共有者の持分の過半数で決定するものとされています。従って、特に本投資法人が持分の過半数を有していない場合には、共有となる運用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、他の共有者によるかかる権利行使によって、本投資法人の運用不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権であり、敷金返還債務は不可分債務であると一般的には解されています。従って、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差し押さえ、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が敷金全額を返還せざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払や返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金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、支払又は償還を受けることができない可能性があります。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等にも、他の共有者が債務を履行しない場合につき、同様の問題があります。また、本投資法人は、共有となる運用不動産につき、他の共有者に共有物を単独で賃貸する権限を与えることがあります。この場合、テナントとの賃貸借契約上の賃貸人は他の共有者のみであり、本投資法人は、当該他の共有者から賃料などの分配金を受けることとなります。このような場合、本投資法人は、テナントと直接契約関係に立たないため、テナントからの敷金返還請求を受けるリスクを軽減することができますが、他方で、マスターリース会社におけるのと同様に、賃貸権限を与えた他の共有者の財務状態についてのリスクを本投資法人が負担することとなります。

また、運用不動産が共有である場合、他の共有者から共有物の分割請求を受ける可能性があります。現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが、合意の有効期間は5年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、共有者において、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます（但し、その場合、共有者は、破産手続、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は認められます。）。

共有者は、自己の共有持分を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。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手續の履踐義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

また、他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物の分割がなされても、共有されていた運用不動産全体について、当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。従って、本投資法人の共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、分割後の本投資法人の運用不動産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

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

(ヲ) 区分所有建物にかかるリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。区分所有建物の場合、建物及びその敷地（以下「区分所有物件」といいます。）の管理及び運営は、区分所有法の規定に従い、また、区分所有者間で定められる管理規約その他の規則（以下「管理規約等」といいます。）がある場合にはこれに服します。管理規約は、原則として、区分所有者数及びその議決権（管理規約に別段の定めのない限り、区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合）の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません。なお、建替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。運用不動産が区分所有物件の一部である場合、本投資法人単独では上記決議要件を満足することが難しいため、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。

さらに、他の区分所有者が自己の負担すべき区分所有建物の共有部分にかかる公租公課、修繕費又は保険料等の支払又は積立を履行しない場合、本投資法人が運用不動産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。これらの場合、本投資法人は、他の区分所有者にかかる立替払金の償還を請求することができ、かかる請求権については区分所有法により担保権（先取特権）が与えられていますが、当該他の区分所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可能性があります。

各区分所有者は、自己の所有する専有部分を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区分所有者が変更される可能性があります。これに対し、管理規約等において、区分所有者が専有部分（所有権の共有持分その他の敷地利用権（以下に定義します。）を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手續の履踐義務等が課されている場合があります。この場合には、本投資法人の知らない間に他の区分所有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人が専有部分を処分する際に制約を受けることになります。

また、各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に賃貸し、その他使用収益することができます。また、他の区分所有者による建物への変更工事や内装の変更等により、本投

資法人の専有部分を含む建物全体が建築基準法、消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。）その他の法令や条例等に違反する状態となる可能性があります。本投資法人の運用不動産である専有部分の価値や収益は、このような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。

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（所有権の共有持分等）を敷地利用権といますが、区分所有法は、原則として、専有部分と敷地利用権を分離して処分することを禁止し、不動産登記法は敷地権の登記の制度を用意しています。しかし、敷地につき、敷地権の登記がなされていない場合には、専有部分と敷地利用権を分離して処分されたときに、その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。また、区分所有建物の敷地が数筆の土地であり、各区分所有者が、これらの土地の一部について、単独で敷地利用権を有している場合（いわゆる分有形式）には、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが可能とされています。分離処分がなされると、区分所有物件を巡る権利関係が複雑になるため、既に述べた運用不動産にかかる流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

（ワ）借地権にかかるリスク

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（以下「借地物件」といいます。）に投資することがありますが、借地物件は、土地建物とも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ることがあり、また、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との保証はありません。

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、本投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、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にあたり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との保証はなく、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借地物件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、借地を明け渡す際に、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。

(カ) 開発物件にかかるリスク

本投資法人は、原則として、取得時点において稼働している物件に投資を行います。しかし、将来、運用ガイドラインに定める投資方針に従って、竣工後に不動産関連資産を取得するために予め開発段階で当該不動産関連資産の売買契約等を締結する可能性があります。かかる場合、既に稼働中の資産につき売買契約を締結して取得する場合に比べて、a) 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性、b) 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性、c) 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、d) 天災地変により開発が遅延、変更又は中止される可能性、e) 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性、f) 開発過程において事故が生じる可能性、g) 竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られない可能性、h) その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止される可能性等の固有のリスクがあります。

これらの結果、開発中の物件からの収益が本投資法人の予想を大きく下回る可能性がある他、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があります、そのため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

(コ) 有害物質にかかるリスク

土地については、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や利用する地下水に有害物質が含まれている可能性は否定できず、かかる有害物質が埋蔵又は含有されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や浄化等が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接に又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。）に規定する特定有害物質にかかる一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康にかかる被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります、また、本投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、建物について、一般的に建材等にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材又は設備が使用され、又は過去に使用されていた可能性があります。かかる場合には、当該建物の価値が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接に又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

また、環境関連法令につき、将来、運用不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大気、土壌、地下水等の汚染にかかる調査義務、除去義務、損害賠償義務が課され又は無過失責任を問われることとなる可能性があります。

(タ) 不動産の所有者責任にかかるリスク

土地の工作物（建物を含みます。）の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するために必要な注意を行っていた場合にはその所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています。従って、本投資法人の運用不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接に又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、運用不動産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険を付保する方針ですが、保険契約に基づいて支払われる保険金の上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故が発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

(レ) 不動産の偏在にかかるリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針（1）投資方針 ①基本方針（ロ）大都市圏のオフィスビル中心に収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用 B. 投資対象地域」に記載のとおり、ポートフォリオの構築において、一定の地理的分散投資を行うものの、東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）並びに政令指定都市、県庁所在地及びそれらに準ずる都市を主たる投資対象地域としています。本投資法人の運用不動産が一定の地域に偏在する場合、それら地域の不動産賃貸市場の動向や地震その他の災害等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼすおそれがあります。

また、本投資法人の投資対象は、前記「2 投資方針（1）投資方針 ①基本方針（ロ）大都市圏のオフィスビル中心に収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用 A. 用途」に記載のとおり、オフィスビル中心であるため、一定地域のオフィスビルにおける収益環境等の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

さらに、本投資法人の運用不動産が近接して所在する場合には、オフィス賃貸借マーケット（オフィスビルの場合）又は商圈（商業施設の場合）において相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

(ソ) テナント集中にかかるリスク

運用不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合には、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該運用不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。さらに、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還や内装その他の仕様の改装のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該運用不動産の収益が悪化することがあります。さらに、広い面積を一度に賃借するテナントを誘致するのは、時間を要し、かつ、場合によっては本投資法人の希望する賃貸条件でのテナント誘致が困難となり、その誘致に要する期間と条件次第では、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

(ツ) テナント等による不動産の使用に基づく価値減損にかかるリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力を勘案のうえ、賃貸借契約を締結するか否かを決定し、また、締結後も、プロパティ・マネジメント会社を通じてその利用状況を管理していく所存ですが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、また、本投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあります。ま

た、一部のテナントの属性により、又は一定の反社会的勢力が賃貸人の承諾なくして建物の一部を占拠する場合等に、当該運用不動産が全体として悪影響を受けることがあります。このような場合には、本投資法人は、直ちにこれに対応する所存ですが、当該運用不動産の価値が減損し、本投資法人の収益に悪影響が及ぶおそれがあります。

また、テナント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ことを余儀なくされる可能性があります。

(ネ) 売主の倒産等の影響にかかるリスク

本投資法人が不動産関連資産を取得した後に、その売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産関連資産の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、かかる不動産関連資産は、破産財団等に取り戻される一方で、本投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産関連資産にかかる売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、いわゆる真正売買の問題として、裁判所又は管財人等が、本投資法人を買主とする売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産関連資産がなおも売主（倒産手続であればその財団等）に属すると判断することがあります。この場合には、本投資法人は、あたかもかかる不動産関連資産についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権（とみなされた権利）の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われて、弁済金額が切下げられることとなり、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比較して、本投資法人はより大きな損害を受けるおそれがあります。

また、上記否認の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者）が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、本投資法人が、不動産関連資産を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である本投資法人にも及ぶこととなります。

以上のとおり、本投資法人又はその売主の売買契約が否認され、詐害行為取消権の行使を受け、又は真正売買性が否定された場合には、本投資法人に損害が生じるおそれがあります。

本投資法人においては、売主等の財務状況等も十分に検討した上で投資を決定しますが、売主又はその前所有者に関する正確な財務情報が入手できる保証はなく、上記リスクが現実化するおそれは否定できません。

(ナ) 不動産の売却における制限にかかるリスク

不動産等の売却については、前記のとおり他の区分所有者や共有者によって契約上その処分について制限が課されることがある他、賃貸借契約において賃借人に対し賃貸借契約期間中は売却をしない旨や土地と建物を分離譲渡しない旨を約したり、第三者に売却する前に賃借人に対して買取りについての優先交渉権を与えたりする場合があります。そのような場合、不動産市場の動向を見ながら最も有利な条件で売却することが難しくなり、本投資法人は、通常であれば得ることができる利益を得ることができなくなるおそれがあります。

(ラ) 不動産の売却に伴う責任にかかるリスク

本投資法人が運用資産を売却した場合に、当該運用資産に物的又は法律的な瑕疵があるために、法律の規定に従い、瑕疵担保責任を負う可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任を排除することが原則としてできません。

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

これらの法律上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負う場合には、買主から売買契約を解除され、又は買主が被った損害の賠償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、賃貸中の運用不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれに倣うのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予定外の出費を強いられる場合があります。

④ 不動産信託受益権にかかるリスク

本投資法人は、不動産、地上権又は土地の賃借権を主な信託財産とする不動産信託受益権を取得します。この場合、不動産信託受託者が不動産の名義上の所有者（又は地上権者若しくは賃借人）となり、信託受益者である本投資法人のために不動産を管理、運用、処分します。信託受益者である本投資法人は、資産運用会社を通じて不動産信託受託者に指図をすることによりその運用方針に従った運用を行うこととなります。不動産を直接所有する場合と不動産信託受益権を保有する場合とでは、税務上の取扱いや担保提供する方法等に違いがあります。不動産信託受益権を取得する場合、本投資法人は、上記の不動産特有のリスクの他、以下のような不動産信託受益権特有のリスクを負います。

(イ) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは、信託の利益を享受する者とされ、信託の収益は、信託交付金等の形で信託受益者に引渡され、信託が終了するときは信託財産全てが交付されます。他方で、信託財産に関する租税、不動産信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等（以下「信託費用等」といいます。）は、最終的に信託受益者が負担することになっています。すなわち、信託受益者は、名義上は信託財産の所有者ではありませんが、信託財産にかかる経済的利益及び損失の最終的な帰属主体といえます。従って、不動産信託受益権を保有する場合も、不動産そのものを所有する場合と同様に不動産にかかるリスクを負うこととなります。加えて、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者にその賠償を請求することができます。信託受託者は、かかる信託費用支払いの担保として信託財産を留置することができる他、信託費用未払いの場合には信託財産である不動産を売却することができます。このため、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

(ロ) 不動産信託受益権の流動性にかかるリスク

本投資法人が不動産信託受益権を運用資産とする場合において、不動産信託受託者を通じて信託財産たる不動産を処分する場合には、前記の不動産の流動性にかかるリスクが存在します。

また、不動産信託受益権を譲渡しようとする場合には、通常、不動産信託受託者の事前の

承諾を要求されます。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ます。信託業法（平成16年法律第154号、その後の改正を含みます。）により、信託受益権販売業者の制度が新設され、一定の場合における信託の受益権の販売又はその代理若しくは媒介業務に関する規範が制度化されましたが、有価証券と比較すると相対的に流動性が低いものといえます。

(ハ) 不動産信託受託者の破産等の倒産手続にかかるリスク

不動産信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合に、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他不動産信託受託者の固有財産に属するか否かに関しては、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。）に明文の規定はないものの、信託法の諸規定や信託財産の独立性という観点からすると、破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他不動産信託受託者の固有財産に帰属すると解釈される可能性は、極めて小さ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、信託された財産について信託の公示（信託の登記）が必要とされます。金銭のように公示方法がないものが信託財産である場合には、取り戻せない可能性があります。

(ニ) 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

不動産信託受託者は、信託業務を行うにあたり、信託受益者に対して忠実義務及び善管注意義務を負い、信託受益者を害するおそれのある一定の行為を行ってはならないものとされています。しかし、不動産信託受託者が、かかる義務又は信託契約上の義務に反して信託財産である不動産を処分すること、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等がないとはいいきれず、これらの場合には、不動産信託受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、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信託受益者に認めています。常にかかる権利の行使により損害を回復できるとは限りません。

(ホ) 不動産信託受益権の準共有等にかかるリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合、単独で保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。

準共有者は、不動産信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができ、この点につき不動産の準共有の場合と同様のリスクがあります。また、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に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。

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、この点につき不動産が共有されている場合と同様のリスクがあります。

(ヘ) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。また、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。同じ不動産について鑑定、調査等

を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。従って、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

また、本投資法人は、不動産を取得しようとする場合、原則として、当該不動産について自ら調査を行う他、宅地建物取引業者が作成する重要事項説明書等の関係書類の調査、売主に対する資料の徴求を行い、かつ、建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質の有無、隣地との境界等について、信頼のおける中立の建設会社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者からのエンジニアリングレポート（建物状況調査報告書）や耐震性能に関する報告書等を取得し、欠陥ないし瑕疵の有無を精査します。しかし、本投資法人による不動産の取得に際して行われる上記の調査には限界があり、提供される資料の内容、依頼を受けた専門家の能力、売主及びその前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な書面等の範囲及び時間的な制約等から、不動産に関する欠陥・瑕疵について事前に全てを認識することができることの保証はありません。加えて、建物状況調査報告書や耐震性能に関する報告書等は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞き取りを行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用及び再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。従って、本投資法人による取得の後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

また、不動産に関して算出されるPMLも個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PMLは、予想損失額の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

⑤ 税制等にかかるリスク

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取っています。

(イ) 導管性要件にかかるリスク

税法上、投資法人にかかる課税の特例規定により一定の要件（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い場合、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す、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、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い ② 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

(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

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。

(ハ) 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（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26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（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けられると考えています。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られない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更にかかるリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは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、投資証券にかかる利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は、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。

(ホ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損にかかる会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設置に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期計算期間より「減損会計」が適用がされています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があります。また、税務上は当該不動産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

⑥ その他

(イ) 取得予定資産を組入れることができないリスク

本投資法人は、本投資証券の一般募集の払込の後遅滞なく、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 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おり、そのため本投資法人は、取得予定資産たる不動産信託受益権の保有者との間で、停止条件付信託受益権譲渡契約を締結し、また必要な資金の借入も予定しています。

しかしながら、本書の日付以後資産取得予定日までの間に、かかる契約に定められた一定

の条件が成就しないこと又は借入に支障が生ずることにより、取得予定資産の全部又は一部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、資産運用会社を通じて行う資産の運用において、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あり、また取得予定資産の取得後、将来においてこれを売却することがあります。

(ロ) 本投資法人の資金調達（金利環境）にかかるリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 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）が発生します。このコストは、その発生時点における金利情勢によって決定される場合がある等、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。

(ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ⑥ 個別不動産概要」記載の過去の収支状況は、取得予定資産の現所有者等から取得した賃貸事業収支にかかる情報をもとに作成した情報であり、会計監査等の手続を経ず、あくまでも参考として作成された情報です。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し、当該情報は不完全であるおそれがあります。従って、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。本投資法人はこれらの不動産及び不動産信託受益権を取得した後、一般に公正妥当と認められる会計原則に従って今後その収支を作成しますが、当該監査済みの収支は上記情報と大幅に異なるおそれがあります。

(2) 投資リスクに関する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。本投資法人及び資産運用会社は可能な限り、本投資証券への投資に関するリスクの発生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、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

① 本投資法人の体制

本投資法人は、3ヶ月に1回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を受けます。この報告手続を通じ、資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員は業務執行状況を監視できる体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は、資産運用会社の利害関係人等との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等にかかるリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、資産運用会社から各種報告を受ける権利及び資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資

法人は、運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引管理規則を定めて、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

② 資産運用会社の体制

資産運用会社は、運用及び管理にかかるリスクについて、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じてモニタリングし、管理しています。

(イ) 資産運用会社は、資産運用ガイドラインにおいて、オフィスビル中心のポートフォリオの構築方針、個別の運用不動産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件調査基準及び保険付保基準、ポートフォリオ運営管理方針（プロパティ・マネジメント会社の選定方針、年間運用計画等による計画的な運用を含みます。）等を定めています。かかる資産運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権にかかるリスクの管理に努めています。

(ロ) 資産運用会社は、委員会規程を定めて本投資法人の資産運用にかかる重要な事項の決定プロセスの明確化を図っている他、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めます。

(ハ) 資産運用会社は、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを定めて、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会による投信法及びスポンサー関係者との取引規程に定めるスポンサー関係者との取引等についての利益相反の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めます。

(ニ) 資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

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おそれがあります。

4 【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（証券保管振替制度に関する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5条）、該当事項はありません。

(3) 【管理報酬等】

以下は、本書の日付現在の状況です。

① 役員報酬

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、次のとおりとします（規約第17条）。

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

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

(注) 本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって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るものとしています（規約第18条）。なお、会計監査人の責任を法令の限度において免除することができる点につき、後記「⑦ 会計監査人報酬」の（注）をご参照下さい。

② 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に従い、資産運用会社に対して委託業務報酬を支払います。当該報酬は、運用報酬ⅠないしⅡからなり、その計算方法及び支払いの時期は以下のとおりです。その支払いに際しては、当該報酬にかかる消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いにかかる委託業務報酬に、それにかかる消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払います。

(イ) 運用報酬Ⅰ

本投資法人の直前の決算期の翌日から3ヶ月目の末日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」といいます。）及び計算期間Ⅰの末日の翌日から決算期までの期間（以下「計算期間Ⅱ」といいます。）毎に、本投資法人の運用資産額に対して以下の料率を乗じた金額×当該計算期間の実日数÷365に相当する金額（円単位未満切捨て）を運用報酬Ⅰとします。

運用資産額	料率
1,000億円までの部分	0.5%
1,000億円を超えて2,000億円までの部分	0.25%
2,000億円を超える部分	0.125%

なお、運用資産額とは、(Ⅰ)計算期間Ⅰにおいては、直前の決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限ります。）に計上された有形固定資産及び無形固定資産の合計金額を意味し、(Ⅱ)計算期間Ⅱにおいては、直前の決算期における貸

借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限り。）に計上された有形固定資産及び無形固定資産の合計金額に計算期間Ⅰの期中に取得した運用資産の取得価額を加算し、計算期間Ⅰの期中に売却した運用資産の直前の決算期における貸借対照表計上額を減算した額を意味します。

なお、本投資法人の最初の営業期間に関しては、上記における「直前の決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限り。）」を「本投資法人の上場日の属する月の末日における貸借対照表」と読み替えて運用資産額を決定するものとし、計算期間Ⅰを本投資法人の上場日を起算日として、本投資法人の上場月末日の翌日から3ヶ月目の末日までの期間と読み替えるものとします。

運用報酬Ⅰのうち、計算期間Ⅰに関する報酬については、計算期間Ⅰ満了日の翌月末日までに、計算期間Ⅱに関する報酬については、計算期間Ⅱ満了日の翌月末日までに支払うものとします。

なお、上記にかかわらず、本投資法人の最初の営業期間の計算期間Ⅰに関する当該報酬は、本投資法人の上場日の翌月末日までに支払うものとします。

(ロ) 運用報酬Ⅱ

本投資法人の決算期毎に算定される損益計算書に計上された運用報酬Ⅱ控除前の経常利益に減価償却費を加えた金額に2.0%を乗じた金額（円単位未満切捨て）を運用報酬Ⅱとし、本投資法人の決算期の翌々月末日までに支払うものとします。

③ 一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、一般事務受託者としてのみずほ信託銀行株式会社（以下「一般事務受託者」といいます。）に対して以下の業務を委託しています。

(イ) 計算に関する事務

(ロ) 本投資法人の機関の運営に関する事務

(ハ) 納税に関する事務

(ニ) その他上記（イ）ないし（ハ）に準ずる事務又は付随する事務で本投資法人と一般事務受託者間で合意の上作成する事務規程に定める事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

A. 委託報酬の計算期間は、平成18年2月20日又は1月若しくは7月の各1日から、その直後に到来する6月又は12月の各末日までとします。

B. (i) 平成18年2月20日から、平成18年12月末日までの委託報酬は、1年を365日として年2,400万円を日割計算した金額とします。但し、平成18年2月20日における本投資法人の出資総額が5億円以下である場合は、本投資法人の出資総額が初めて5億円を超えた日（投資口追加発行の際の払込期日であり、以下「委託報酬基準日」といいます。）の前日までは年300万円、委託報酬基準日以降は年2,400万円を、それぞれ1年を365日として日割計算した金額とします。

(ii) 平成19年1月1日以降の委託報酬は、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額に基づき、資産総額300億円以下の部分については9百万円、資産総額300億円を超える部分については、当該資産総額に0.030%を乗じた額の合計金額を上限として別途定める金額とします。

C. 本投資法人は、上記B. の委託報酬を、各計算期間の終了日の属する月の翌月末日までに一般事務受託者が別途指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

- D. 本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合の委託報酬は、現物不動産1物件当たり月額20万円を上限として、本投資法人と一般事務受託者が合意した金額に上記B.に定める金額を加算した金額とし、これに消費税等相当額を付加して支払います。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、本投資法人及び一般事務受託者は委託報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議するものとします。
- E. 経済情勢の変動等により、委託報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、委託報酬の金額を変更することができます。

④ 投資主名簿等管理人への支払報酬

本投資法人は、投資主名簿等管理人としてのみずほ信託銀行株式会社（以下「投資主名簿等管理人」といいます。）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務
- (ロ) 投資口の名義書換、質権の登録又はその抹消及び信託財産の表示又はその抹消に関する事務
- (ハ) 投資証券不所持の取扱いに関する事務
- (ニ) 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務
- (ホ) 実質投資主通知及び実質投資主の登録又はその抹消に関する事務
- (ヘ) 投資主、実質投資主等が委託者に対して提出する届出の受理に関する事務
- (ト) 投資主及び実質投資主の名寄せに関する事務
- (チ) 新投資証券の発行（投資口の併合又は分割に際しての投資証券の発行を含みます。）に関する事務（募集に関する事務を含みますが、これに限られません。）
- (リ) 新投資証券の交付に関する事務及び未交付投資証券の保管及び交付に関する事務
- (ヌ) 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、議決権行使書（又は委任状）の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務
- (ル) 投信法第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続に関する事務
- (ヲ) 分配金支払事務取扱銀行等（郵便局を含みます。）における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払いに関する事務
- (ワ) 投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行及び事故届出の受理に関する事務
- (カ) 受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務
- (ヨ) 法令又は投資口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務
- (タ) 投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主から申出の受付に関する事務
- (レ) 上記(イ)ないし(タ)に掲げる委託事務にかかる印紙税の代理納付に関する事務
- (ソ) 上記(イ)ないし(レ)に掲げる事務の他、これらに付随する業務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

- A. 本投資法人は、委託事務手数料として、下表により計算した金額を上限として投資主名簿等管理人に支払います。但し、下表に定めのない事務（投資証券の発行に関する事務その他本投資法人が臨時に委託する事務）の手数料は、その都度本投資法人及び投資主

名簿等管理人が協議の上定めます。

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法 (消費税別)
基本料	1. 投資主名簿の管理 投資主名簿の維持管理 期末投資主の確定 2. 期末統計資料の作成 (所有者別、所有数別、地域別 分布状況) 投資主一覧表の作成 (全投資主、大投資主) 但しいずれも1部のみ 3. 除籍投資主名簿の整理 4. 新規投資主の登録	1. 毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の6分の1。但し、月額最低基本料を200,000円とする。 (投資主数) (投資主1名当たりの基本料) 投資主数のうち最初の5,000名について 480円 5,000名超 10,000名以下の部分について 420円 10,000名超 30,000名以下の部分について 360円 30,000名超 50,000名以下の部分について 300円 50,000名超100,000名以下の部分について 260円 100,000名を超える部分について 225円 2. 月中に除籍となった投資主1名につき 70円
名義書換料	投資主の名義書換、質権の登録又はその抹消、信託財産の表示又はその抹消並びに投資証券の表示変更に関し投資証券及び投資主名簿への記載	名義書換料は、下記料率により計算した金額の合計額。 (1) 受付投資証券の売買1単位につき 110円 (2) 受付投資証券の枚数1枚につき 120円
投資証券管理料	1. 予備投資証券の保管 2. 予備投資証券の廃棄 3. 除権判決、毀損、汚損、分割、併合、満欄、引換等の事由による投資証券の回収並びに交付 4. 未引換及び未交付投資証券の管理 5. 未引換及び未交付投資証券の交付	1. 予備投資証券の廃棄1枚につき 15円 2. 回収投資証券1枚につき 80円 交付投資証券1枚につき 80円 3. 交付1件につき 80円
不所持取扱手数料	1. 不所持申し出受理 2. 不所持投資証券の交付	1. 不所持申し出について下記により計算した金額の合計 受付投資証券の売買単位1単位につき 60円 2. 不所持投資証券の交付について下記により計算した金額の合計 交付投資証券の売買1単位につき 60円
分配金支払管理料	1. 分配金支払原簿、分配金領収書(又は郵便振替支払通知書)、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手續 2. 銀行取扱期間(又は総務省簡易払取扱期間)経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理	1. 分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。但し、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とする。 (投資主数) (投資主1名当たりの管理料) 投資主数のうち最初の5,000名について 120円 5,000名超 10,000名以下の部分について 110円 10,000名超 30,000名以下の部分について 100円 30,000名超 50,000名以下の部分について 80円 50,000名超100,000名以下の部分について 60円 100,000名を超える部分について 50円 2. 指定口座振込については1件につき130円を加算。 3. 各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払1件につき 450円

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法	(消費税別)
諸届管理料	1. 住所変更届、改印届、分配金受領方法指定書等の諸届の受理 電話による所有投資証券、印影、諸届受理有無及び投資口数の確認依頼に対する回答 2. 相続等による投資主名簿記載事項の調査、税務関係の調査及び分配金支払証明書、投資主名簿登録証明書等諸証明書の発行 分配金振込指定銀行への口座確認	1. 諸届受理1件、又は回答1件につき 2. 調査、発行又は確認1件につき 但し、調査・証明事項は名義人1名につき1件とする。	600円 600円
投資主総会関係手数料	1. 議決権行使書用紙（委任状用紙）の作成並びに返送議決権行使書（委任状）の受理、集計 2. 投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務	1. 議決権行使書用紙（委任状用紙）の作成1通につき 議決権行使書用紙（委任状用紙）の集計1通につき 2. 派遣者1名につき	15円 30円 10,000円
郵便物関係手数料	投資主総会の招集通知状、同決議通知状、営業報告書、分配金領収証（又は指定口座振込通知書）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務。但し、宛名印書、照合作業を含む。	封入物2種まで期末、基準日現在投資主1名につき 封入物3種まで期末、基準日現在投資主1名につき ハガキ 期末、基準日現在投資主1名につき	35円 35円 23円
実質投資主管理料	1. 実質投資主名簿の管理 2. 実質投資主間及び一般投資主と実質投資主間の名寄せ管理	1. 毎月の実質投資主管理料は、各月末現在の投資主数（実質投資主間名寄せ後）につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。但し、月額最低管理料を50,000円とする。 （実質投資主数） （実質投資主1名当たりの基本料） 実質投資主数のうち最初の5,000名について 5,000名超10,000名以下の部分について 10,000名超30,000名以下の部分について 30,000名超50,000名以下の部分について 50,000名超の部分について 2. 除籍となった実質投資主1名につき 3. 参加者から提出された実質投資主票1件につき	45円 40円 35円 30円 25円 55円 200円
データ管理料	実質投資主データの受付及び管理	データ1件につき	150円

B. 経済情勢の変動その他相当の事由がある場合は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上これを変更することができます。

C. 上記A. の手数料を（イ）投資主名簿等管理人は毎月末に締切り翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までに、又は（ロ）本投資法人は、本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意する期間毎に、これを投資主名簿等管理人が別途指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払日が、銀行休業日の場

合は、前営業日を支払日とします。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

⑤ 資産保管会社への支払報酬

本投資法人は、資産保管会社としてのみずほ信託銀行株式会社（以下「資産保管会社」といいます。）に対して、本投資法人の資産の保管にかかる業務を委託しています。

本投資法人は、資産保管業務委託契約に従い、上記の業務に対して以下のとおり資産保管会社に報酬を支払います。

- A. 委託報酬の計算期間は、平成18年2月20日又は1月若しくは7月の各1日から、その直後に到来する6月又は12月の各末日までとします。
- B. (i) 平成18年2月20日から、平成18年12月末日までの委託報酬は、1年を365日として年1,600万円を日割計算した金額とします。但し、平成18年2月20日における本投資法人の出資総額が5億円以下である場合は、本投資法人の出資総額が初めて5億円を超えた日（投資口追加発行の際の払込期日であり、以下「委託報酬基準日」といいます。）の前日までは年200万円、委託報酬基準日以降は年1,600万円を、それぞれ1年を365日として日割計算した金額とします。
(ii) 平成19年1月1日以降の委託報酬は、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額に基づき、資産総額300億円以下の部分については450万円、資産総額300億円を超える部分については、当該資産総額に0.0150%を乗じた額の合計金額を上限として別途定める金額とします。
- C. 本投資法人は、上記B.の委託報酬を、各計算期間の末日の属する月の翌月末日までに資産保管会社が別途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います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。
- D. 本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合の委託報酬は、現物不動産1物件当たり月額20万円を上限として、本投資法人と資産保管会社が合意した金額に上記B.に定める金額を加算した金額とし、これに消費税等相当額を付加して支払います。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、本投資法人及び資産保管会社は委託報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議するものとします。
- E. 経済情勢の変動等により、委託報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、委託報酬の金額を変更することができます。

⑥ 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）の総額と投資家向けに募集する価額（発行価格）の総額との差額は、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（投資法人債券を除く。） 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 ① 引受け等の概要」をご参照下さい。）。

⑦ 会計監査人報酬

会計監査人の報酬は、1営業期間につき金2,000万円を上限として役員会で決定する金額とします。その支払いは当該営業期間の決算期から3ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により行います（規約第24条）。

（注）本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって会計監査人の責任を法令の限度において免除することができる

ものとしています（規約第18条）。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、設立費用として以下の費用を負担するものとします。但し、これらの設立費用の総額は、5,000万円以内とします。

- ① 設立登記の登録免許税
- ② 金融機関の取扱手数料
- ③ 本投資法人の設立にかかる専門家（弁護士、公認会計士及び税理士等）に対する報酬
- ④ 投資証券の作成・印刷費等その他設立事務に必要な費用
- ⑤ その他設立のために必要となる費用

本投資法人は、資産運用会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び資産保管会社が本投資法人から委託を受けた業務を処理するに際し要する諸費用並びに当該資産運用会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び資産保管会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合には、かかる遅延利息又は損害金を負担します。

上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します。

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

(5) 【課税上の取扱い】

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。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

A. 利益の分配にかかる税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、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、上場投資法人である本投資法人から受け取る利

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日までに受け取る利益の分配に関しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年4月1日以後に受け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（本投資法人から支払がされる当該分配の支払に係る基準日において発行済投資口総数の5%以上を保有する投資主）はこの特例の対象とはならず、原則どおりの20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

B. 利益を超えた金銭の分配にかかる税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記A.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額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原則として同様になります。

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申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。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、本投資法人の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) 申告分離課税の上記20%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%）となります。
- (ii) 本投資法人の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、申告を要件に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) 証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に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20%（所得税15%、住民税5%）となります。

(ロ) 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け取る利益の分配は、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、上場投資法人である本投資法人から受け取る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20年3月31日までに受け取るものに関しては7%、平成20年4月1日以後に受け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け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記A.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻しの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。

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。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{資本の払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の税務上の資本金等の額}$$

（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。

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

（注3）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

※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。

※※「前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額」がある場合には、その金額を加算し、「前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額」がある場合はその金額を減算します。

（注4）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

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

② 投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入

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、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件（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. 他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと（注）
- C. 適格機関投資家（証券取引法第2条第3項第1号）以外の者から借入を行っていないこと
- D. 事業年度の終了時において同族会社に該当していない（発行済投資口総数の50%超が3人以下の投資主及び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・記録されていること
- F. 設立時における投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は投資口が事業年度終了時において50人以上の投資主若しくは適格機関投資家のみによって所有されていること。

（注）平成19年3月31日までに投資法人が特定目的会社の優先出資証券の全部を取得した際においては、一定の要件を満たすこ

とにより特定の事業年度において、B. の要件の除外事項となります。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

A. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が2%ですが、売買による土地の取得にかかる所有権の移転登記に対しては平成20年3月31日まで税率が1%となります。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が、規約に従い取得する不動産の移転登記に対しては、登録免許税の税率が特例により平成18年4月1日から平成20年3月31日までに取得するものについては0.8%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不動産の価格に対して4%の税率により課税されますが、住宅及び土地については平成21年3月31日までに取得した場合に限り3%となり、住宅以外の家屋については平成18年4月1日から平成20年3月31日までに取得した場合は3.5%となります。但し、上記A. の要件を満たす投資法人が平成19年3月31日までに規約に従い取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が3分の1に軽減されます。また、平成15年以後当分の間、特別土地保有税の課税は停止されています。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

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)【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

④ 借入の予定

本投資法人は、本書の日付現在借入を行っていませんが、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、以下の(イ)に記載するタームローンによる借入を行う予定です。

(イ) タームローン (注1)

借入先	借入予定額 (注2)	利率	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、農林中央金庫、みずほ信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行等からなる協調融資団	410億円	基準金利(注3)に年率0.35%を加えた利率	借入実行日より3年後の応当日	期限一括返済	取得予定資産の購入及びそれに関連する費用	無担保 無保証
		基準金利(注3)に年率0.40%を加えた利率	借入実行日より4年後の応当日			
		基準金利(注3)に年率0.45%を加えた利率(注4)	借入実行日より5年後の応当日			

(注1) 借入は、本投資証券の東京証券取引所への上場が承認され、売買が開始されること、協調融資団を構成する各金融機関が合理的に満足する融資に係る契約が締結されることに加え、その他の別途定められる貸出前提条件を全て充足することを条件とします。

(注2) 借入予定額は、本書の日付現在における予定額であり、本募集による手取金額その他の事由により、最終的な借入実行の時点までに変更される可能性があります。

(注3) 基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における3か月物の全国銀行協会が公表する日本円TIBOR (Tokyo Interbank Offered Rate) をいいます。かかる基準金利は、利払い日毎に見直されます。

(注4) 返済期限を借入実行日の5年後の応当日とする借入の一部については、固定利率で借り入れる可能性があります。

(ロ) 極度ローン (アンコミットメントベース)

本投資法人は、タームローンによる借入の他に、将来取得予定資産以外の物件の購入などのために資金調達必要性が生じた場合に備えて、株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行及び株式会社三井住友銀行との間で極度ローン基本契約書を締結する予定です。

⑤ 財務制限条項等

資金の借入について締結される金銭消費貸借契約上、本投資法人は、その財務状況によって、手元資金の積立義務や資産の担保提供義務等を負担し、資産運用に制限を受ける場合があります。

す。

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (円)	純資産総額 (円)	1口当たり純資産額 (円)
平成18年2月20日 (設立時)	200,000,000	200,000,000	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。

② 【分配の推移】

本投資法人の第1期営業期間は平成18年12月末日に終了するため、本投資法人による分配の実績はありません。

③ 【自己資本利益率（収益率）の推移】

本投資法人の第1期営業期間は平成18年12月末日に終了するため、該当事項はありません。

6【手続等の概要】

(1) 申込手続等

申込期間中の各営業日に、前記「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、売価格等の申込みの条件については前記「第一部 証券情報」をご参照下さい。

(2) 買戻し手続等

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5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。

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

① 資産の評価

(イ) 1口当たりの純資産額の算出

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

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

(ロ) 資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）、投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、運用資産の種類毎に規約に定めるところにより行います（規約第31条）。

(ハ) 1口当たりの純資産額等の公表

1口当たりの純資産額については、決算期毎に作成される貸借対照表に記載されます。

② 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。（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（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株式会社証券保管振替機構（機構）に預託することができます。機構に本投資証券を預託した投資主は、本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申出ることにより、機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。

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。

③ 存続期間

規約に存続期間の定めはありません。

④ 計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日までとし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします。但し、本投資法人の第1期の営業期間は、本投資法人成立の日（平成18年2月20日）から平成18年12月末日までとします（規約第32条）。

⑤ その他

(イ) 増減資に関する制限

A. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、2,000,000口とします（規約第6条第1項）。

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。投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、本投資法

人に属する資産の内容に照らし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6条第3項）。

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6条第2項）。

C. 最低純資産額の変更

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第8条）。
なお、投信法第67条第4項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

(ロ) 解散事由

本投資法人は、投信法に従い、投資主総会の決議、合併、破産手続開始の決定、解散を命ずる裁判又は投信法第187条の登録の取消しがあった場合に解散します（投信法第143条）。

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上の多数により、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、第93条の2第2項第3号）。

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。

(二) 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（ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社）との間の資産運用委託契約

(i) 契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生日（平成18年3月15日）から1年間とします。但し、期間満了の3ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

- 本投資法人又は資産運用会社は、相手方に対し、3ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、当該契約を解約することができます。
- 本投資法人は、資産運用会社の職務上の義務違反等の場合には、役員会の決議により解約することができます。
- 本投資法人は、資産運用会社が投信法で定める投資信託委託業者でなくなったとき等一定の事由に該当する場合、当該契約を解約しなければなりません。

(iii) 契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び資産運用会社は、書面による合意により当該契約を変更することができます。

B. 一般事務受託者（みずほ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

(i) 契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、契約締結の日（平成18年2月20日）から3年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって当該契約は終了します。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

- a. 本投資法人及び一般事務受託者が、書面により当該契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は、本投資法人及び一般事務受託者が合意して指定した日に終了します。
- b. 本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、当該契約は同30日間の経過後に解除することができます。
- c. 本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

(iii) 契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び一般事務受託者は、書面による合意により当該契約を変更することができます。

C. 投資主名簿等管理人（みずほ信託銀行株式会社）との間の投資口名義書換事務委託契約

(i) 契約期間

投資口名義書換事務委託契約の有効期間は、契約締結の日（平成18年2月20日）から1年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の6ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、当該通知が相手方に到達した日から3ヶ経過後最初に開催される本投資法人の定時投資主総会終結の時に、当該契約は終了します。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

上記（i）にかかわらず、以下のそれぞれに掲げる場合には、投資口名義書換事務委託契約を解除することができます。

- a. 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により当該契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。
- b. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、当該契約は同30日間の経過後に解除することができます。
- c. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方に、手形交換所の取引停止処分、支払いの停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始若しくは更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なおこの場合、相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

(iii) 契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び投資主名簿等管理人は、書面による合意により当該契約を変更することができます。

D. 資産保管会社（みずほ信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

(i) 契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、契約締結の日（平成18年2月20日）から3年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって当該契約は終了します。

(ii) 契約期間中の解約に関する事項

上記（i）にかかわらず、以下のそれぞれに掲げる場合には、資産保管業務委託契約を解除することができます。

- a. 本投資法人及び資産保管会社が、書面により当該契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は、本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。
- b. 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、当該契約は同30日間の経過後に解除することができます。
- c. 本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

(iii) 契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び資産保管会社は、書面による合意により当該契約を変更することができます。

E. 会計監査人（中央青山監査法人）

本投資法人は、中央青山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、本投資法人成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。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23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

① 法令に基づく制限

(イ) 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、投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を意味します（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条）。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、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(ロ)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、当該取引にかかる事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令で定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第34条の6第4項、第26条第3項）。

(ハ) 資産の運用の制限

登録投資法人は、i) 当該投資法人の執行役員又は監督役員、ii) 資産運用会社、iii) 当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族、iv) 資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときはその職務を行うべき社員を含みます。）、監査役、執行役若しくはこ

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（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

- 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. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことにかかる取引以外の特定資産にかかる取引

なお、投信法施行令第117条において、i) 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、ii) 資産運用会社が投信法第34条の10第2項の届出をしている場合において資産運用会社に不動産の管理を委託すること等が認められています。資産運用会社は、本書の日付現在投信法第34条の10第2項の届出を行っていません。

② 投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）

(イ) 一般原則

資産運用会社は、スポンサー関係者（①投信法において定義される利害関係人等に該当する者、②資産運用会社に10%以上の出資を行っている株主及び資産運用会社の株主である株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン、株式会社第一ビルディング及び相互住宅株式会社並びに③上記①又は②に該当する者が50%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（資産流動化法上の特定目的会社、株式会社等を含みます。）をいいます。）との取引にかかる自主ルールとして、スポンサー関係者との取引にかかる基準及び手続を定め、利益相反行為を排することにより適切な投資法人の資産運用を行い、本投資法人の投資主の利益に資することを目的として、資産運用会社の内規であるスポンサー関係者との取引規程を定めています。

(ロ) 手続の概要

資産運用会社は、スポンサー関係者との取引等に関する事項の投資の基本方針の制定若しくは改定を行う場合又はスポンサー関係者との間で下記（ハ）記載の取引を行う場合には、コンプライアンス委員会の承認、投資委員会の承認並びに取締役会における審議及び決議を得るものとして、取締役会において決議された場合は、本投資法人に遅滞なく報告をしなければならないものとします。

(ハ) 基準

スポンサー関係者との以下の取引に関しては、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。

A. スポンサー関係者からの運用資産の取得

不動産等資産1物件当たりの取得価格（但し、不動産等そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等の他、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産等の期間按分の精算額等を含みません。）としては、不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含むものとします。以下同じとします。）を上限とします。

但し、複数の運用資産をまとめて同時に取得する場合において、単体の運用資産の取得価額は鑑定評価額を超えているが、取得する全ての運用資産の取得価額の合計額が、当該

取得する全ての運用資産の鑑定評価額の合計額を超えない場合は、鑑定評価額を超えて取得できるものとします。

B. スポンサー関係者への運用資産の売却

不動産等資産1物件当たりの売却価格（但し、不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等の他、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額を下限とします。

但し、複数の運用資産をまとめて同時に売却する場合において、単体の運用資産の売却価格は鑑定評価額を下回っているが、売却する全ての運用資産の売却価格の合計額が、当該売却する全ての運用資産の鑑定評価額の合計額を下回らない場合は、鑑定評価額を下回って売却できるものとします。

C. スポンサー関係者への不動産等資産の賃貸

市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

D. スポンサー関係者への運用資産の管理の委託

本投資法人が不動産等資産を取得した場合、プロパティ・マネジメント会社を比較検討して、不動産管理業務委託先として諸条件を具備していること及び手数料水準を総合的に検討した上で、プロパティ・マネジメント会社としてスポンサー関係者を選任することができるものとします。

E. スポンサー関係者による不動産等資産の取得にかかる媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含み、以下「宅地建物取引業法」といいます。）に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

F. スポンサー関係者による不動産等資産の売却にかかる媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

G. スポンサー関係者による不動産等資産の賃貸にかかる媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

H. スポンサー関係者からの資金調達

本投資法人とスポンサー関係者との間の資金調達にかかる条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

③ 資産運用会社の利害関係について

(イ) 本投資法人は、一部を除く取得予定資産について、資産運用会社の株主又はその関連会社より取得することにつき、停止条件付譲渡契約を締結しています。これらの売主は、前記「② 投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）」に定めるスポンサー関係者に該当し、若しくはこれに準ずる関係を有することから、当該自主ルールに従い、審議・決議を経ています。

A. 平成18年4月19日開催のコンプライアンス委員会による審議及び決定

各取得予定資産の取得につき、適正価格調査としての鑑定評価を受けていることを確認し、各取得予定資産の購入価格（但し、税金等を除く。以下同じとします。）が鑑定評価額を上回らない金額であること、その他法令等遵守上問題がないことを予め確認のうえ、これを審議し決定しました。

B. 平成18年4月21日開催の投資委員会による審議及び決定

前記A. のコンプライアンス委員会による審議及び決定の報告を受け、スポンサー関係者との取引規程に定めるスポンサー関係者からの不動産関連資産の取得に関する基準の遵守及び本投資法人の投資方針との適合性を予め確認のうえ、審議し決定しました。

C. 平成18年4月24日開催の取締役会による審議及び決議

前記B. の投資委員会による審議及び決定の報告を受け、スポンサー関係者との取引規程に定めるスポンサー関係者からの不動産関連資産の取得に関する基準の遵守及び本投資法人の投資方針との適合性を予め確認のうえ、決議しました。

D. 平成18年4月26日開催の本投資法人の役員会への報告

資産運用会社は、前記C. において承認されたスポンサー関係者からの不動産関連資産の取得について、本投資法人の役員会に報告しました。

(ロ) 本投資法人は、取得予定資産の一部について、それぞれプロパティ・マネジメント契約を締結し、プロパティ・マネジメント会社に不動産の管理業務を委託する予定です。これらのプロパティ・マネジメント会社は、前記「②投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）」に定めるスポンサー関係者に該当し、若しくはこれに準ずる関係を有することから、当該自主ルールに従い、上記に準じた審議・決議を経る予定です。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

投資主は、投信法及び規約により以下のような権利を有します。

- ① 投資主総会における議決権（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）
- ② 代表訴訟提起権（投信法第34条の8第3項、第116条、第119条、会社法第847条第2項）、投資主総会決議取消権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）、執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）、新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項）、合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項）、設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項）、投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）、投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）、検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）、執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）及び解散請求権（投信法第143条の3）等の共益権

- ③ 分配請求権（投信法第137条第1項）
- ④ 残余財産分配請求権（投信法第158条）
- ⑤ 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第3項）
- ⑥ 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）
- ⑦ 帳簿閲覧請求権（投信法第128条の3）

第2【財務ハイライト情報】

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18年2月20日から平成18年12月末日までであり、本投資法人は第1期営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。

第3 【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社の定める手続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。名義書換手続の取扱場所、取次所、事務受託者の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所 : みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
東京都中央区八重洲一丁目2番1号

取次所 : みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店

事務受託者の名称及び住所 : みずほ信託銀行株式会社
東京都中央区八重洲一丁目2番1号

手数料 : なし

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 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。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

「第三部 投資法人の詳細情報」に記載される事項は以下のとおりです。

- 第1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員 の 状況
 - 3 その他
- 第2 手続等
 - 1 申込（販売）手続等
 - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
 - 1 資産管理等の概要
 - (1) 資産の評価
 - (2) 保管
 - (3) 存続期間
 - (4) 計算期間
 - (5) その他
 - 2 利害関係人との取引制限
 - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 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
 - (2) 運用体制
 - (3) 大株主の状況
 - (4) 役員 の 状況
 - (5) 事業の内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
 - A. 一般事務受託者兼資産保管会社
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - B. 投資主名簿等管理人
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - C. 引受人
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
- 第5 投資法人の経理状況
 - 1 財務諸表
 - 2 投資法人の現況
- 第6 販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成18年2月16日	設立企画人（ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社）による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
平成18年2月20日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
平成18年2月21日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成18年3月15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52号）
平成18年5月10日	規約の変更

2【役員状況】

（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	田村 順一	昭和51年4月 平成10年5月 平成11年6月 平成12年6月 平成15年6月 平成16年4月 平成17年4月 平成18年2月	株式会社日本興業銀行 入行 興銀証券株式会社 エクイティ調査部長 同社 執行役員 新光証券株式会社 総合企画部部長 同社 法人企画部長 同社 執行役員法人企画部長 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長（現職） ジャパンエクセレント投資法人 執行役員（現職）	0
監督役員	坂上 誠	昭和51年8月 昭和56年1月 昭和59年8月 平成2年12月 平成12年7月 平成16年6月 平成16年12月 平成18年2月	デロイト・ハスキングズアンドセルズ 会計士事務所（現監査法人トーマツ）勤務 横浜関内監査法人（現あずさ監査法人）勤務 中央クーパース・アンド・ライブランド コンサルティング株式会社 （現IBMビジネスコンサルティング株式会 社）勤務 同社 パートナー 公認会計士坂上誠事務所 開設（現職） 株式会社トーモク 監査役（現職） 株式会社主婦の友社 監査役（現職） ジャパンエクセレント投資法人 監督役員（現職）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
監督役員	長濱 毅	昭和36年4月 昭和40年10月	運輸省 入省 アンダーソン・毛利・ラビノウイツ 法律事務所（現アンダーソン・毛利・友常 法律事務所）勤務	0
		昭和47年1月 昭和57年3月	同 パートナー（現職） ローヌ・プーラン ジャパン株式会社 （現ローディア ジャパン株式会社） 取締役（現職）	
		平成10年2月	ステート・ストリート投信投資顧問株式会社 監査役（現職）	
		平成10年10月	ステート・ストリート株式会社 監査役（現職）	
		平成16年4月	ガンブロ株式会社 監査役（現職）	
		平成16年4月	株式会社シーイーシー 監査役（現職）	
		平成16年6月	富士電機ホールディングス株式会社 監査役（現職）	
		平成18年2月	ジャパンエクセレント投資法人 監督役員（現職）	
監督役員	前葉 泰幸	昭和60年4月 平成元年11月 平成6年4月 平成9年7月	自治省（現総務省）入省 同 財政局地方債課収益事業係長 熊本県 総務部財政課長 自治省（現総務省）税務局固定資産税課 課長補佐	0
		平成11年4月	京都市 総合企画局政策企画室長	
		平成12年4月	自治省（現総務省）大臣官房企画室理事官	
		平成13年1月	総務省 自治行政局自治政策課理事官	
		平成13年4月	宮城県 企画部理事兼次長	
		平成14年4月	同 企画部長	
		平成15年4月	同 総務部長	
		平成16年4月	公営企業金融公庫 経理部資金課長	
		平成17年7月	同 総務部企画課長	
		平成17年9月	総務省 大臣官房企画官で退官	
		平成17年12月	興和不動産株式会社 参与	
		平成18年1月	Dexia Crédit Local S.A. 顧問（現職）	
		平成18年2月	ジャパンエクセレント投資法人 監督役員（現職）	
		平成18年5月	株式会社トップフェローズ 取締役（現職）	

（注）執行役員田村順一は、投信法第13条に基づき平成18年2月6日付で金融庁長官より兼職の承認を得て、資産運用会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼務しています。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めのない限り、投資主総会において選任されます（投信法第72条、第96条、規約第16条第1項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第16条第2項）。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16条第2項但書）。

執行役員及び監督役員の解任は、投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有する者に限ります。）は、30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

(2) 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

本投資法人は、平成18年5月10日開催の第1回投資主総会において、本投資法人の設立に伴い不要となった規定を削除する等の規約の変更を行いました。なお、規約の変更手続については、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 ③ 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

② 営業譲渡又は営業譲受 該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項 該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼ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。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

(1) 申込みは、平成18年6月20日（火）から平成18年6月22日（木）までの期間内に申込取扱場所である引受人の全国本支店及び営業所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

(2) 本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成18年6月27日（火）となります。本投資証券は、一括して機構に預託されますので、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。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条）。従って、該当事項はありません。

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。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

① 1口当たりの純資産額の算出

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

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

② 資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、以下のとおり運用資産の種類毎に定めます（規約第31条）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第27条第1項第1号、第2号①又は②に定めるもの）

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

(ロ) 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（規約第27条第1項第2号③に定めるもの）

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

(ハ) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第27条第1項第2号④に定めるもの）

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

(ニ) 不動産に関する匿名組合出資持分（規約第27条第1項第2号⑤に定めるもの）

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

(ホ) 不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第27条第1項第2号⑥に定めるもの）

信託財産である匿名組合出資持分について（二）に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ヘ）有価証券（規約第27条第1項第3号に定めるもの）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じとします。）を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします。また、付すべき市場価格又は合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様な方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

（ト）有価証券等（規約第27条第2項第1号②及び③に定めるもの）

当該有価証券等の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

（チ）金銭債権（規約第27条第2項第1号④に定めるもの）

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

（リ）金銭の信託の受益権（規約第27条第2項第1号⑤に定めるもの）

信託財産の構成資産が（ヘ）、（ト）又は（チ）の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価するものとします。

（ヌ）金融先物取引に関する権利及び金融デリバティブ取引に関する権利（規約第27条第2項第2号及び第3号に定めるもの）

A. 取引所に上場している先物取引及びデリバティブ取引により生じる債権及び債務

基準日における当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、基準日において最終価格がない場合には、基準日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

B. 取引所の相場がない非上場の先物取引及びデリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、時価評価にあたっては、最善の見積り額を使用するものとしますが、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

C. 一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについてはヘッジ会計が適用できるものとします。

(ル) その他

上記に定めがない場合は、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③ 資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第31条第2項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

(ロ) 不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が上記（イ）に掲げる資産の場合は上記（イ）に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

④ 資産評価の基準日は、本投資法人の各決算期としますが、規約第27条第1項第3号及び第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第31条第3項）。

⑤ 公表方法及び投資者による照会方法

1口当たりの純資産額については、注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則第57条、第68条）。貸借対照表を含む計算書類等は、各営業期間毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合には遅滞なく投資主に対してその旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条）。

(2) 【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（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（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株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）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の請求を本投資法人に対して行います。機構に預託され機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。なお、機構に本投資証券を預託した投資主は、本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申出ることにより、機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。

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。保護預りを行わず直接保有する場合、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。

(3) 【存続期間】

規約に存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日までとし、各計算期間の末日をそれぞれ決算期とします。但し、本投資法人の第1期の計算期間は、本投資法人設立の日（平成18年2月20日）から平成18年12月末日までとします（規約第32条）。

(5) 【その他】

① 増減資に関する制限

(イ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします（規約第6条第1項）。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。投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、本投資法人に属する資産の内容に照らし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6条第3項）。

(ロ) 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6条第2項）。

(ハ) 最低純資産額の変更

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第8条）。なお、投信法第67条第4項により、現在のところ5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

② 解散事由

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

(イ) 規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生（なお、規約において存続期間又は解散事由の定めはありません。）

(ロ) 投資主総会の決議

(ハ) 合併(合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。)

(ニ) 破産手続開始の決定

(ホ) 解散を命ずる裁判

(ヘ) 投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数をもって、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。但し、書面による議決権行使及び議決権の代理行使が認められていること、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・投資法人債権者の権利 (1) 投資主の権利 ① 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。

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

④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

(イ) 資産運用会社（ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社）との間の資産運用委託契約

A. 契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生の日（平成18年3月15日）から1年間とします。但し、期間満了の3ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。

B. 契約期間中の解約に関する事項

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

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

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

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

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

C. 契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び資産運用会社は、書面による合意により当該契約を変更することができます。

D. 解約又は契約の変更の開示方法

当該契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また当該契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

(ロ) 一般事務受託者（みずほ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

A. 契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、契約締結の日（平成18年2月20日）から3年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって当該契約は終了します。

B. 契約期間中の解約に関する事項

前A.にかかわらず、以下のそれぞれに掲げる場合には、当該契約を解除することができます。

- (i) 当事者が、書面により当該契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は当事者が合意して指定した日に終了します。
- (ii) 当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、当該契約は同30日間の経過後に解除することができます。
- (iii) 当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、当事者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

C. 契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、当該契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令との整合性及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面をもって行うものとします。

D. 契約の変更の開示方法

当該契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、当該契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

(ハ) 投資主名簿等管理人（みずほ信託銀行株式会社）との間の投資口名義書換事務委託契約

A. 契約期間

投資口名義書換事務委託契約の有効期間は、契約締結の日（平成18年2月20日）から1年間とします。但し、かかる有効期間満了予定日の6ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、当該通知が相手方に到達した日から3ヶ月経過後最初に開催される本投資法人の定時投資主総会終結の時に、当該契約は終了します。

B. 契約期間中の解約に関する事項

前A.にかかわらず、以下のそれぞれに掲げる場合には、当該契約を解除することができます。

- (i) 当事者が、書面により当該契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は当事者が合意して指定した日に終了します。
- (ii) 当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、当該契約は同30日間の経過後に解除することができます。
- (iii) 当事者のいずれか一方に、手形交換所の取引停止処分、支払いの停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始若しくは更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なおこの場合、相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

C. 契約の内容の変更に関する事項

当事者は、互いに協議し合意の上、当該契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令との整合性及び本投資法人の規約との整合性並びに準則性を遵守するものとし、書面をもって行うものとします。

D. 契約の変更の開示方法

当該契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、当該契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

(二) 資産保管会社（みずほ信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

A. 契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、契約締結の日（平成18年2月20日）から3年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって当該契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知が

あったときは、現行の有効期間の満了をもって当該契約は終了します。

B. 契約期間中の解約に関する事項

前A.にかかわらず、以下のそれぞれに掲げる場合には、当該契約を解除することができます。

- (i) 当事者が、書面により当該契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。
- (ii) 当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、当該契約は同30日間の経過後に解除することができます。
- (iii) 当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。若しくは、当事者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

C. 契約の内容の変更に関する事項

当事者は、互いに協議し合意の上、当該契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令との整合性及び本投資法人の規約との整合性並びに準則性を遵守するものとし、書面をもって行うものとします。

D. 契約の変更の開示方法

当該契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、投信法上、当該契約の概要の変更は、特に関東財務局に対する届出事項とされておりません。なお、資産保管会社の異動があった場合には、関東財務局に届出が行われず（投信法第191条）。

(ホ) 会計監査人：中央青山監査法人

本投資法人は、中央青山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。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23条）。

⑤ 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】

(1) 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、投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を意味します（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条）。

(イ) 資産運用会社の利害関係人等である次のA. からG. までに掲げる者の当該A. からG. 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。

A. 投資信託委託業者	投資信託委託業にかかる受益者又は投資法人資産運用業にかかる投資法人
B. 信託会社	信託の引受けを行う業務にかかる受益者
C. 信託業務を営む金融機関	信託の引受けを行う業務にかかる受益者
D. 投資顧問業者	投資顧問業にかか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かかる顧客
E. 宅地建物取引業者	宅地建物取引業にかかる顧客
F. 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
G. 上記A. からF. までに掲げる者の他、特定資産にかかる業務を営む者として投信法施行令で定めるもの	投信法施行令で定める顧客等

(ロ) 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。

(ハ) 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。

- A. 証券会社等
- B. 登録金融機関
- C. 宅地建物取引業者
- D. 上記A. からC. までに掲げる者の他、投信法施行令で定めるもの

(ニ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けにかかる主幹事会社（投信法第15条第2項第4号に規定する主幹事会社をいいます。）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。

(ホ) 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が他の有価証券の募集、私募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、当該発行者、証券会社、証券仲介業者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発行者、証券会社、証券仲介業者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、当該発行者、証券会社、証券仲介業者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。

- (へ) 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かか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かか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。
- (ト) 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かか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かか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。
- (チ) 資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結にかかる勧誘をする場合において、当該信託契約にかかる信託財産の額が当該信託業者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、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約にかかる受益権を投資法人の資産をもって取得すること。
- (リ) 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売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、当該信託受益権販売業者の要請を受けて、当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、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②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、当該取引にかかる事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令で定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第34条の6第4項、第26条第3項）。

③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、i) 当該投資法人の執行役員又は監督役員、ii) 資産運用会社、iii) 当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族、iv) 資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときはその職務を行うべき社員を含みます。）、監査役、執行役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(投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条)。

- (イ) 有価証券の取得又は譲渡
- (ロ) 有価証券の貸借
- (ハ) 不動産の取得又は譲渡
- (ニ) 不動産の貸借
- (ホ) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことにかかる取引以外の特定資産にかかる取引

なお、投信法施行令第117条において、i) 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、ii) 資産運用会社が投信法第34条の10第2項の届出をしている場合において資産運用会社に不動産の管理を委託すること等が認められています。資産運用会社は、本書の日付現在投信法第34条の10第2項の届出を行っていません。

(2) 投資法人の資産運用にかかる自主ルール(利益相反対策ルール)

① 一般原則

資産運用会社は、スポンサー関係者(①投信法において定義される利害関係人等に該当する者、②資産運用会社に10%以上の出資を行っている株主及び資産運用会社の株主である株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン、株式会社第一ビルディング及び相互住宅株式会社並びに③上記①又は②に該当する者が50%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社(資産流動化法上の特定目的会社、株式会社等を含みます。)をいいます。)との取引にかかる自主ルールとして、スポンサー関係者との取引にかかる基準及び手続を定め、利益相反行為を排することにより適切な投資法人の資産運用を行い、本投資法人の投資主の利益に資することを目的として、資産運用会社の内規であるスポンサー関係者との取引規程を定めています。

② 手続の概要

資産運用会社は、スポンサー関係者との取引等に関する事項の投資の基本方針の制定若しくは改定を行う場合又はスポンサー関係者との間で下記③記載の取引を行う場合には、コンプライアンス委員会の承認、投資委員会の承認並びに取締役会における審議及び決議を得るものとして、取締役会において決議された場合は、本投資法人に遅滞なく報告をしなければならないものとしします。

③ 基準

スポンサー関係者との以下の取引に関しては、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。

(イ) スポンサー関係者からの運用資産の取得

不動産等資産1物件当たりの取得価格(但し、不動産等そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等の他、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産等の期間按分の精算額等を含みません。)としては、不動産鑑定士の鑑定評価額(鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含むものとしします。以下同じとしします。)を上限としします。

但し、複数の運用資産をまとめて同時に取得する場合において、単体の運用資産の取得価額は鑑定評価額を超えているが、取得する全ての運用資産の取得価額の合計額が、当該取得する全ての運用資産の鑑定評価額の合計額を超えない場合は、鑑定評価額を超えて取得でき

るものとしてします。

(ロ) スポンサー関係者への運用資産の売却

不動産等資産1物件当たりの売却価格（但し、不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等の他、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額を下限とします。

但し、複数の運用資産をまとめて同時に売却する場合において、単体の運用資産の売却価格は鑑定評価額を下回っているが、売却する全ての運用資産の売却価格の合計額が、当該売却する全ての運用資産の鑑定評価額の合計額を下回らない場合は、鑑定評価額を下回って売却できるものとしてします。

(ハ) スポンサー関係者への不動産等資産の賃貸

市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

(ニ) スポンサー関係者への運用資産の管理の委託

本投資法人が不動産等資産を取得した場合、プロパティ・マネジメント会社を比較検討して、不動産管理業務委託先として諸条件を具備していること及び手数料水準を総合的に検討した上で、プロパティ・マネジメント会社としてスポンサー関係者を選任することができるものとしてします。

(ホ) スポンサー関係者による不動産等資産の取得にかかる媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含み、以下「宅地建物取引業法」といいます。）に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

(ヘ) スポンサー関係者による不動産等資産の売却にかかる媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

(ト) スポンサー関係者による不動産等資産の賃貸にかかる媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

(チ) スポンサー関係者からの資金調達

本投資法人とスポンサー関係者との間の資金調達にかかる条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとしてします。

(3) 資産運用会社の利害関係について

- ① 本投資法人は、一部を除く取得予定資産について、資産運用会社の株主又はその関連会社より取得することにつき、停止条件付譲渡契約を締結しています。これらの売主は、前記「(2) 投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）」に定めるスポンサー関係者に該当し、若しくはこれに準ずる関係を有することから、当該自主ルールに従い、審議・決議を経ています。

(イ) 平成18年4月19日開催のコンプライアンス委員会による審議及び決定

各取得予定資産の取得につき、適正価格調査としての鑑定評価を受けていることを確認し、各取得予定資産の購入価格（但し、税金等を除く。以下同じとします。）が鑑定評価額を上回らない金額であること、その他法令等遵守上問題がないことを予め確認のうえ、これを審議し決定しました。

(ロ) 平成18年4月21日開催の投資委員会による審議及び決定

前記（イ）のコンプライアンス委員会による審議及び決定の報告を受け、スポンサー関係者との取引規程に定めるスポンサー関係者からの不動産関連資産の取得に関する基準の遵守及び本投資法人の投資方針との適合性を予め確認のうえ、審議し決定しました。

(ハ) 平成18年4月24日開催の取締役会による審議及び決議

前記（ロ）の投資委員会による審議及び決定の報告を受け、スポンサー関係者との取引規程に定めるスポンサー関係者からの不動産関連資産の取得に関する基準の遵守及び本投資法人の投資方針との適合性を予め確認のうえ、決議しました。

(ニ) 平成18年4月26日開催の本投資法人の役員会への報告

資産運用会社は、前記（ハ）において承認されたスポンサー関係者からの不動産関連資産の取得について、本投資法人の役員会に報告しました。

- ② 本投資法人は、取得予定資産の一部について、それぞれプロパティ・マネジメント契約を締結し、プロパティ・マネジメント会社に不動産の管理業務を委託する予定です。これらのプロパティ・マネジメント会社は、前記「（2）投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）」に定めるスポンサー関係者に該当し、若しくはこれに準ずる関係を有することから、当該自主ルールに従い、上記に準じた審議・決議を経る予定です。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

① 投資主総会における議決権

投信法又は規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます。投資主は、その有する投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の2第1項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数をもって、決議されなければなりません（第93条の2第2項）。

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載されている投資主とします（投信法第77条の3第2項、規約第14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、投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます。但し、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を有する投資主に限られます（規約第11条第2項）。また、投資主又はその代理人は、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第11条第3項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第13条第1項）。

② 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116条、第119条、会社法第847条第2項）

6ヶ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をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができます。本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために自ら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等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会につき、①招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、当該決議の日から3ヶ月以内に、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109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、

又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがあるときは、6ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

(ニ) 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6ヶ月以内に本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

(ホ) 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項）

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効力が生じた日から6ヶ月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

(ヘ) 設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1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本投資法人の成立の日から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、会社法第303条第2項）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日から8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主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90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、監督官庁の許可を得て自ら招集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、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会にかかる招集手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務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申し立てることができます。

(ヌ) 執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議により解任することができますが、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます。

(ル) 解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③ 分配請求権（投信法第137条第1項）

投資主は、投信法及び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かかる計算書に従い、保有投資口数に応じて金銭の分配を受ける権利を有します。

④ 残余財産分配請求権（投信法第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、保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。

⑤ 払戻請求権（規約第5条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

⑥ 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第3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。

⑦ 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後遅滞なく、当該投資口にかかる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出することもできます。

⑧ 帳簿閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内はいつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。

第4【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】

① 名称

ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社

(英文ではJAPAN EXCELLENT ASSET MANAGEMENT CO., LTD. と表示します。)

② 資本の額

4億5,000万円(本書の日付現在)

③ 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を行います。

(イ) 会社の沿革

年月日	事項
平成17年4月14日	会社設立
平成17年6月3日	宅地建物取引業者免許取得 (免許番号 東京都知事(1)第84511号)
平成17年10月7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44号)
平成18年2月6日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第61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(本書の日付現在)

9,600株

B. 発行済株式の総数(本書の日付現在)

9,000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17年7月29日	資本の額を5,000万円から4億5,000万円に増額

(ハ) 経理の概況

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18年3月31日現在
総資産	428,615
総負債	52,420
純資産	376,194

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17年4月14日 至 平成18年3月31日
営業収益	50,000
経常損失	120,341
当期純損失	73,805

(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、株主総会において総株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、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。

- A. 本投資法人の資産の運用にかかる業務
- B. 本投資法人が行う資金調達にかかる業務
- C. 本投資法人の資産の状況についての本投資法人への報告業務
- D. 本投資法人の資産にかかる運用計画の策定業務
- E. その他本投資法人が随時委託する上記A. ないしD. に付随し又は関連する業務

(2) 【運用体制】

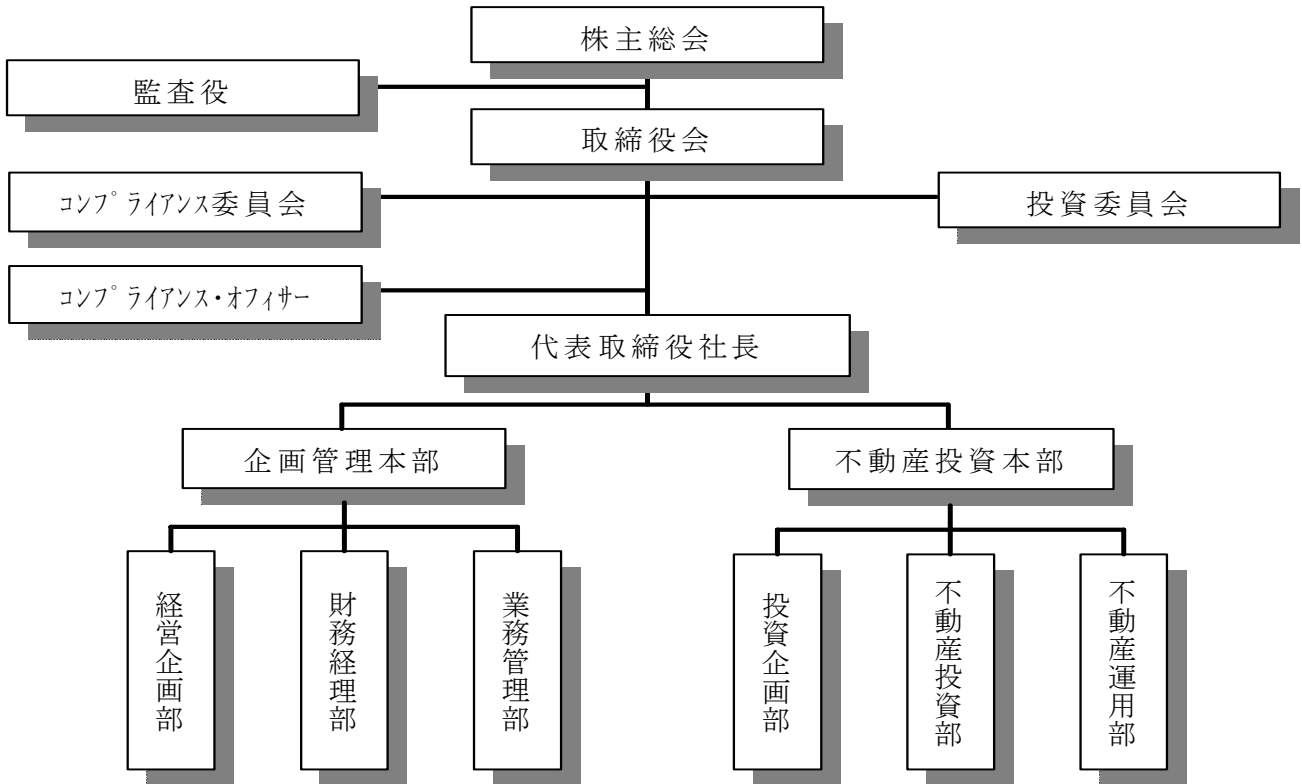
① 資産運用会社の組織

資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社は、規約に定める投資方針の具体化、資金調達及び分配政策、運用資産の取得及び売却並びに運用資産の管理方針を審議するための合議体として投資委員会を設置しています。また、法令等遵守の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守にかかる基本的事項及び重要事項につき審議、決定するコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、経営企画部、財務経理部、業務管理部、投資企画部、不動産投資部及び不動産運用部の分掌によって実施されています。なお、資産運用会社において新たな組織単位が必要となったときは、取締

役会の承認によってこれを設置します。

〈資産運用会社の組織図〉



② 資産運用会社の各組織の業務の概要

組織名称	各組織の業務の概略
経営企画部	(1) 資産運用会社の経営戦略の企画・立案に関する事項 (2) 資産運用会社の人事に関する事項 (3) 監督官庁及び業界諸団体への対応に関する事項 (4) I R及びディスクロージャー全般に関する事項 (5) 本投資法人の資産運用管理事務全般に関する事項 (6) 本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務に関する事項 (7) 本投資法人の資産運用状況の分析・評価・リスクモニタリングに関する事項 (8) 上記(1)ないし(7)に付随する事項
財務経理部	(1) 本投資法人の財務戦略に関する事項 (2) 本投資法人の資金調達計画の策定・実行に関する事項 (3) 資産運用会社の経理に関する事項 (4) 本投資法人の資金管理事務全般に関する事項 (5) 本投資法人の経理・税務の統括に関する事項 (6) 上記(1)ないし(5)に付随する事項
業務管理部	(1) 資産運用会社の総務に関する事項 (2) 資産運用会社の社内事務管理に関する事項 (3) 問い合わせ、苦情・クレームの受付に関する事項 (4) 上記(1)ないし(3)に付随する事項
投資企画部	(1) 投資戦略の策定に関する事項 (2) 経済全般の動向・不動産マーケットに関する調査実施・報告に関する事項 (3) 上記(1)及び(2)に付随する事項
不動産投資部	(1) 運用資産の取得計画の策定・実施に関する事項 (2) 運用資産の売却計画の策定・実施に関する事項 (3) 上記(1)及び(2)に付随する事項
不動産運用部	(1) 運用資産の管理計画の策定・実施に関する事項 (2) 運用資産の賃貸計画の策定・実施に関する事項 (3) 上記(1)及び(2)に付随する事項

③ 委員会

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

(イ) 投資委員会

委員長	代表取締役社長
構成員	代表取締役社長、取締役不動産投資本部長、取締役企画管理本部長、コンプライアンス・オフィサー並びに投資企画部、不動産投資部、不動産運用部、経営企画部及び財務経理部の各部長 なお、上記構成員のうち議決権を有する者は以下のとおりです。 (1) 代表取締役社長 (2) 取締役不動産投資本部長 (3) 取締役企画管理本部長 (4) 不動産投資部長、不動産運用部長及び投資企画部長のうち、当該議案に最も関連する者として取締役不動産投資本部長が指名した者 (5) 経営企画部長及び財務経理部長のうち、当該議案に最も関連する者として取締役企画管理本部長が指名した者

<p>審議・決定事項</p>	<p>(1) 本投資法人の資産の運用にかかる基本的な投資方針の策定及び改定</p> <p>(2) 本投資法人の運用資産の取得又は売却及びその条件等の決定及び変更</p> <p>(3) 本投資法人の運用資産の管理にかかる基本的な方針の策定及び変更（但し、運用資産の管理に関する業務については、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕にかかる請負契約を締結する場合、スポンサー関係者との取引に該当する場合及び一定額以上の大規模修繕に該当する場合を除き、資産運用会社の業務運営体制（その詳細については後記「⑤ 資産運用会社の意思決定手続」をご参照下さい。）の下で事前承認済みの年間運用計画（以下「年間運用計画」といいます。）に従った管理につき取締役不動産投資本部長のみの決裁で行います。）</p> <p>(4) 本投資法人の資金調達及び分配政策にかかる基本的な方針の策定及び変更</p> <p>(5) 本投資法人の資産の運用等にかかるリスク管理に関する事項の決定及び変更</p> <p>(6) 本投資法人とスポンサー関係者との取引制限に関する事項にかかる基本方針の制定又は改定</p> <p>(7) 本投資法人とスポンサー関係者との間の以下に掲げる取引にかかる決定及び変更</p> <p>①スポンサー関係者から運用資産を取得する場合</p> <p>②スポンサー関係者に運用資産を売却する場合</p> <p>③スポンサー関係者と不動産等資産の賃貸借契約を締結する場合</p> <p>④スポンサー関係者へ運用資産の管理を委託する場合</p> <p>⑤スポンサー関係者による不動産等資産の取得、売却及び賃貸の媒介の場合</p> <p>⑥スポンサー関係者から資金調達を行う場合</p> <p>(8) 上記(1)ないし(7)に準ずる投資方針にかかる重要事項</p>
<p>開催時期</p>	<p>原則として3ヶ月に1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。</p>

審議方法	投資委員会の決定は、議決権を有する委員の過半数以上が出席し、当該決定にあたり出席した議決権を有する委員の過半数の賛成により決せられます。但し、資産運用会社のスポンサー関係者と本投資法人との間の取引につき審議を行う場合、当該スポンサー関係者に該当する者又はスポンサー関係者が法人である場合にその役員若しくは使用人の地位を現に有する者（兼職の場合を含みますが、資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、委員として当該決議に加わることができないものとします。この場合、かかる決議は当該委員を除く他の議決権を有する委員全員の出席かつ賛成により採択されます。
------	---

(ロ) コンプライアンス委員会

委員長	コンプライアンス・オフィサー
構成員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー、取締役企画管理本部長、取締役不動産投資本部長、関係部の部長及び取締役会が指名する外部の専門家1名 なお、上記構成員は全てコンプライアンス委員会において議決権を有します。
審議・決定事項	(1) コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラムの策定・改定 (2) 法令遵守上不適切な行為に関する改善措置又は防止措置等の審議・決定 (3) 投資委員会の審議を要する事項のうち、スポンサー関係者と本投資法人との取引に該当する事項にかかる審議・承認 (4) 投資委員会の審議を要する事項で、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスに疑義があると判断した事項にかかる審議・承認 (5) 上記各号に準ずるコンプライアンス上重要な事項
開催時期	原則として3ヶ月に1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。
審議方法	コンプライアンス委員会の決定は、委員の過半数以上が出席し、当該決定にあたり出席した委員の過半数の賛成があり、かつ、コンプライアンス・オフィサー及び外部の専門家が賛成したことにより決せられます。但し、資産運用会社のスポンサー関係者と本投資法人との間の取引につき審議を行う場合、当該スポンサー関係者に該当する者又は当該スポンサー関係者が法人である場合にその役員若しくは使用人の地位を現に有する者（兼職の場合を含みますが、資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、委員として当該決議に加わることができないものとします。この場合、当該委員の数は、議決権を有する委員の数に算入しないものとします。

(注) 外部専門家として、弁護士・会計士・税理士・建築士・不動産鑑定士等、法律・会計・税務・建築・鑑定等、不動産の投資・運用にかかる専門的識見のある独立の第三者を選任することを原則とします。本書の日付現在、コンプライアンス委員会の構成員である外部専門家は弁護士です。

④ コンプライアンス・オフィサー

(イ) 選任方法

コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会決議によりなされるものとし、また、コンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとし、

(ロ) 業務

コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社における法令等遵守の統括責任者として、社内コンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとし、このため、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを制定するとともに、資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においても法令等遵守状況の監視監督を行います。また、コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社においてコンプライアンスを徹底するために、資産運用会社の役職員に対するコンプライアンスの教育及び研修に関する企画立案及び推進を行います。

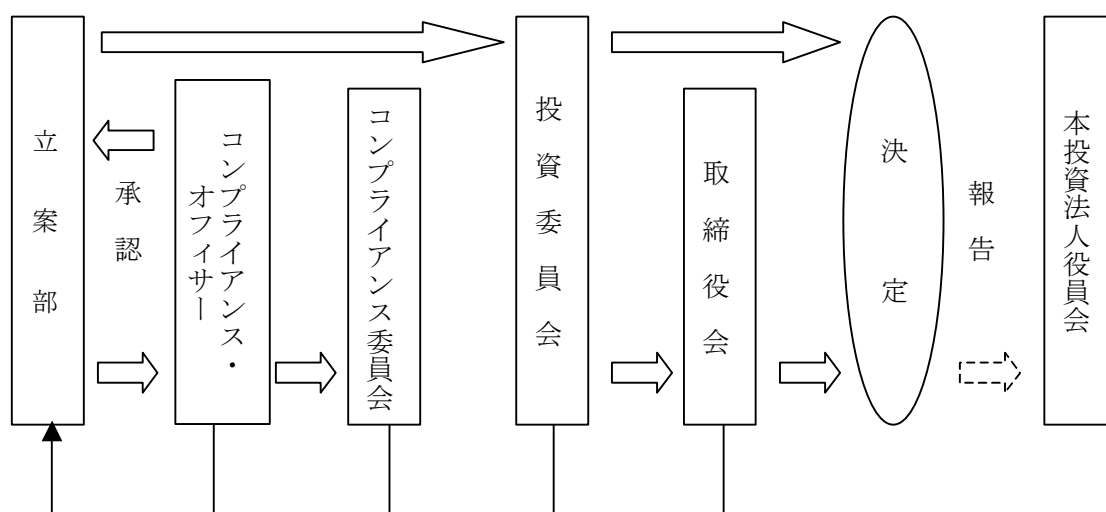
⑤ 資産運用会社の意思決定手続

(イ) 投資方針（資産運用ガイドライン、資産管理計画及び資産の運用にかかるその他の計画）並びに個別の運用資産の取得及び売却の決定プロセス

資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のために行う資産の運用についての基本的な投資方針等を規定する資産運用ガイドライン、投資信託協会の規則に基づく資産管理計画書（以下「資産管理計画書」といいます。）及び資産運用会社の社内における運用計画である年間運用計画をそれぞれ作成します。また、資産運用会社は、上記の資産運用ガイドライン等に従い個別の運用資産の取得又は売却を決定します。

本投資法人の資産の運用にかかる投資方針並びに個別の運用資産の取得及び売却の決定手続の具体的な流れ及びその詳細は以下のとおりです。

〈資産運用会社の意思決定フロー〉



案の修正及び再提出又は廃案等の指示

A. 立案部による起案から投資委員会への提案まで

まず、資産運用ガイドライン等の投資方針案については投資企画部が、個別の運用資産の取得案又は売却案については不動産投資部（以下投資企画部及び不動産投資部を「立案部」と総称します。）が、それぞれ起案し、取締役不動産投資本部長の承認を受けます。

各立案部は、各案をコンプライアンス・オフィサーに提出し、各案に関する法令・諸規則（投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）、宅地建物取引業法、証券取引法等関係法令、その他の法令、東京証券取引所が定める上場規則、投資信託協会の定める諸規則、本投資法人の規約、資産運用会社の定款及び社内規則をいいます。以下同じとします。）及び資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含み、以下「諸契約」といいます。）の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けます。コンプライアンス・オフィサーは、当該案に法令・諸規則及び諸契約への違反又は抵触が認められず、かつ、その他コンプライアンス上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を各立案部に対して連絡します。なお、①当該案がスポンサー関係者との取引に関するものである場合又は②コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスに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の審議に付し、コンプライアンス・オフィサーはその結果を各立案部に対して連絡します。

各立案部は、コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の承認を受けた当該案を取締役不動産投資本部長に報告します。取締役不動産投資本部長は、当該案を投資委員会に議案として提案します。

一方、コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会が当該案について法令・諸規則及び諸契約への違反若しくは抵触、その他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、各立案部に対して当該案の中止又は内容の変更を命じます。中止の命令を受けた案については、取締役不動産投資本部長は、投資委員会に提案することができず、内容の変更の命令を受けた案については、内容の変更後に再度、コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会による法令・諸規則及び諸契約の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その承認を得た後でなければ、投資委員会に提案することができないものとします。

B. 投資委員会での審議及び決定

投資委員会は、取締役不動産投資本部長により提案された案を承認するか否かにつき審議の上決定します。なお、コンプライアンス・オフィサーが審議過程にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、審議の中断を命じることができます。投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は取締役不動産投資本部長に問題点等を指摘し、当該案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の指示が出された場合、各立案部は、再度起案の上、当該案につき上記のコンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の承認を得るものとします。投資委員会の承認が得られた案（但し、運用資産の取得案又は売却案の場合には、スポンサー関係者からの取得若しくはスポンサー関係者への売却であるとき又は一物件当たりの取得価格又は売却価格が100億円を超えるときに限ります。）については、投資委員会の委員長が、当該案を取締役に議案として付議するとともに、当該案に関する資料を取締役に提出します。なお、スポンサー関係者からの取得又はスポンサー関係者への売却でなく、かつ、一物件当たりの取得価格又は売却価格が100億円以下である運用資産の取得案又は売却案については、投資委員会の承認を得た時点で当該案が資産運用会社の最終的な意思決定になるものとします。

C. 取締役会での審議及び決議

取締役会は、投資委員会の委員長から付議された案を承認するか否かを審議の上決議し

ます。取締役会での承認が得られない場合、取締役会は投資委員会に問題点等を指摘し、当該案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合は、再度コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会及び投資委員会の承認を経て、取締役会に対して付議されることが必要となります。取締役会の承認が得られたことをもって、当該案が資産運用会社の最終的な意思決定となります。なお、取締役会において承認されたスポンサー関係者との取引に関連する案については、決定後本投資法人の役員会に報告されます。

(ロ) 運営管理及び資金調達の決定プロセス

運用資産の管理に関する業務についても、運用資産の取得等と全く同様の決定手続で実行されます。

運用資産の管理に関する業務につき、年間運用計画に従った管理については、取締役不動産投資本部長のみの決裁で行います。但し、年間運用計画において予定されているか否かに拘わらず、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕にかかる請負契約を締結する場合及びスポンサー関係者との取引に該当する場合又は投資委員会で決定する金額以上の大規模修繕に該当する場合には取締役会で決定するものとします。

運用資産取得のための資金調達については、財務経理部による資金調達案の起案及び取締役企画管理本部長の承認を経た後、コンプライアンス・オフィサーの承認又はコンプライアンス委員会による確認を受け、投資委員会による審議及び決定を行います。なお、年間資金調達計画及び新投資口又は投資法人債の発行について意思決定する場合にはさらに取締役会による決議を経ることになります。このうち取締役会で決議されたスポンサー関係者からの資金調達については、さらに、本投資法人の役員会に報告されます。但し、事前に承認された年間資金調達計画に従った借入については、取締役企画管理本部長のみの決裁で行います。

⑥ コンプライアンス体制

(イ) 体制

資産運用会社は、資産運用会社の遂行する本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス規程等の社内規程を整備するとともに、法令等遵守の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、他の部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会決議によりなされるものとします。

コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社における法令等遵守の統括責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令・諸規則及び諸契約その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。また、資産運用会社による本投資法人のための資産運用にかかる業務が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においても法令等遵守状況の監視監督を行います。

(ロ) 社内規程体系

法令等遵守の実現を目的として、資産運用会社は、法令等遵守にかかる基本方針及び法令等遵守体制の整備にかかる基本的な社内規程であるコンプライアンス規程を定めており、また、法令等遵守を実現させるための具体的な手引書としてのコンプライアンス・マニュアル及び具体的な実践計画としてのコンプライアンス・プログラムを、コンプライアンス・オフィサーが作成し、コンプライアンス委員会の承認の後、取締役会の承認を経て制定します。

(ハ) 投資判断における法令等遵守

投資方針の決定、個別物件の取得・売却の決定プロセス、運営管理及び資金調達決定プロセス等の重要な意思決定手続において、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会が関与して、法令等遵守上の問題の有無の確認をします。法令等遵守上の問題が確認された場合には当該問題の指摘がなされ、当該投資方針案や個別物件の取得・売却案等について、中止又は内容の変更が求められます。

(ニ) 内部検査の方法

A. 主体

資産運用会社における内部検査は、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・チームが行います。コンプライアンス・チームとは、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス・オフィサーの上申に基づき、代表取締役社長により任命される、内部検査を行う担当者の総称です。

B. 内部検査の内容

内部検査の内容は以下のとおりとします。

- (i) 各組織の業務及び運営が法令・諸規則及び諸契約に従って、適正かつ効率的に行われているか否かの検査
- (ii) 会計上記録されている諸取引が事実に基づくものであるか否か、正当な証拠書類によって適正に表示され、帳票が法令・諸規則及び諸契約等に従って記載されているか否か等の会計に関する検査
- (iii) その他必要な事項についての検査

内部検査は、コンプライアンス・プログラムに基づき、1営業年度に1回以上資産運用会社の全ての組織を対象として実施するものとします。なお、コンプライアンス・プログラムはコンプライアンス・オフィサーが各営業年度初めに概要を起草し、コンプライアンス委員会決定されるものとします。その後該当時期において具体的な実施日及び検査内容をコンプライアンス・オフィサーが別途指示するものとします。また、内部検査は、かかる定期的なものに加え、代表取締役社長が特別に命じた場合にも実施します（特別検査）。

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

C. 内部検査の結果に基づく是正措置

コンプライアンス・オフィサーは、是正事項の内容を取り纏めた業務是正勧告書を作成し、代表取締役の承認を得た後、同勧告書を検査対象部に通知するとともに、改善勧告を行うことができます。この場合、当該検査対象部は改善計画を作成し、コンプライアンス・オフィサーの承認を受けた後、当該改善計画を実施し、当該実施による改善状況について、定期的にコンプライアンス・オフィサーに報告をしなければならないものとします。また、コンプライアンス・オフィサーは、改善状況についての報告を受けた後、改善状況について確認をし、当該改善状況をコンプライアンス委員会及び取締役会に報告しなければならないものとします。

(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)
興和不動産株式会社	東京都港区西麻布四丁目12番24号	3,600	40.0
第一生命保険相互会社	東京都千代田区有楽町一丁目13番1号	1,800	20.0
積水ハウス株式会社	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号	1,350	15.0
株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン(注2)	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	450	5.0
株式会社第一ビルディング(注3)	東京都中央区晴海一丁目8番10号	450	5.0
相互住宅株式会社(注3)	東京都品川区西五反田二丁目8番1号	450	5.0
株式会社みずほコーポレート銀行	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号	450	5.0
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	450	5.0
合計		9,000	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おります。

(注2) 株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパンは、共同主幹事証券会社の1つであるモルガン・スタンレー証券株式会社のグループ会社です。

(注3) 株式会社第一ビルディング及び相互住宅株式会社は、第一生命保険相互会社の緊密な取引先であり、主としてビル管理業を営んでいます。

(4) 【役員状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	田村 順一	昭和51年4月 平成10年5月 平成11年6月 平成12年6月 平成15年6月 平成16年4月 平成17年4月 平成18年2月	株式会社日本興業銀行 入行 興銀証券株式会社 エクイティ調査部長 同社 執行役員 新光証券株式会社 総合企画部部長 同社 法人企画部長 同社 執行役員法人企画部長 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長（現職） ジャパンエクセレント投資法人 執行役員（現職）	0
取締役	田邊 信之	昭和55年4月 昭和63年3月 平成4年2月 平成6年6月 平成7年7月 平成10年6月 平成16年11月 平成17年4月	株式会社日本興業銀行 入行 同行 産業調査部プロジェクト開発室 同行 関連事業部調査役 同行 営業第十部副参事 同行 名古屋支店審査役 興和不動産株式会社 総務本部企画室次長 出向 同社 不動産ファンド準備室長兼企画室副室長 出向 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 取締役企画管理本部長（現職） （株式会社みずほコーポレート銀行及び興和不動産株式会社より出向）	0
取締役	山本 龍一	昭和58年4月 平成8年4月 平成9年4月 平成13年4月 平成14年4月 平成16年4月 平成17年8月	第一生命保険相互会社 入社 同社 不動産部不動産経理課課長 同社 不動産部不動産企画課長 同社 不動産部次長兼不動産企画課長 同社 不動産部次長兼ビル事業課長 同社 不動産部部長 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 取締役不動産投資本部長（現職） （第一生命保険相互会社より出向）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役 (非常勤)	内田 隆	昭和51年4月 平成14年4月 平成16年4月 平成17年8月 平成18年4月 平成18年4月 平成18年4月	積水ハウス株式会社 入社 同社 経理部長 同社 執行役員 ジャパンエクセレントアセットマネジメント 株式会社 取締役(現職) 積水ハウス株式会社 経理財務部長(現職) 同社 常務執行役員(現職) 同社 取締役(現職)	0
監査役 (非常勤)	田丸 正敏	昭和46年4月 平成6年5月 平成8年12月 平成9年6月 平成12年4月 平成12年6月 平成14年6月 平成16年4月 平成16年11月 平成17年4月	株式会社日本興業銀行 入行 同行 日本橋支店副支店長 同行 検査部参事 同行 検査部検査役 興和産業株式会社 経理部長 同社 取締役経理部長 同社 取締役執行役員経理部長 興和不動産株式会社 執行役員財務本部経理 部長 同社 執行役員財務本部副本部長兼財務本部 経理部長(現職) ジャパンエクセレントアセットマネジメント 株式会社 監査役(現職)	0

(注1) 本書の日付現在、資産運用会社の従業員は17名(うち、資産運用会社の株主等からの出向者は13名)です。

(注2) 代表取締役社長田村順一は、投信法第13条に基づき平成18年2月6日付で金融庁長官より兼職の承認を得て、本投資法人の執行役員と資産運用会社の代表取締役社長を兼務しています。

なお、資産運用会社の取締役及び監査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)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
コンプライアンス・オフィサー	江崎 道郎	昭和49年4月 平成9年8月 平成12年5月 平成13年6月 平成14年4月 平成17年9月 平成17年9月	株式会社日本興業銀行 入行 同行 外国為替部副部長 同行 検査部参事 同行 検査部検査役 株式会社みずほコーポレート銀行 業務監査部 監査主任 興和不動産株式会社 出向 ジャパンエクセレントアセットマネジメント 株式会社 コンプライアンス・オフィサー (現職) (株式会社みずほコーポレート銀行及び興和不 動産株式会社より出向)	0
経営企画 部長	長谷川 渉	昭和61年4月 平成12年9月 平成13年6月 平成14年4月 平成15年5月 平成17年1月 平成17年8月	株式会社日本興業銀行 入行 株式会社みずほホールディングス 出向 株式会社日本興業銀行 融資部副参事役 株式会社みずほコーポレート銀行 営業 第十二部 上席部長代理 同行 企業調査部 参事役 興和不動産株式会社 不動産ファンド準備室 参事役 出向 ジャパンエクセレントアセットマネジメント 株式会社 経営企画部長 (現職) (株式会社みずほコーポレート銀行及び興和 不動産株式会社より出向)	0
財務経理 部長	前岡 一郎	昭和58年4月 平成元年4月 平成7年6月 平成10年6月 平成14年4月 平成14年12月 平成17年7月 平成17年8月	株式会社日本興業銀行 入行 アジア興銀 (IBJ Asia Limited) 出向 株式会社日本興業銀行 国際資金部調査役 同行 金融グループ企画部副参事役 株式会社みずほコーポレート銀行 業務推進部 参事役 日本インベスター・ソリューション・アンド・ テクノロジー株式会社 出向 興和不動産株式会社 不動産ファンド準備室 参事役 出向 ジャパンエクセレントアセットマネジメント 株式会社 財務経理部長 (現職) (株式会社みずほコーポレート銀行及び興和不 動産株式会社より出向)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
業務管理 部長	吉田 直哉	昭和45年4月 平成11年7月 平成12年6月 平成14年6月 平成17年4月 平成17年8月	株式会社日本興業銀行 入行 株式会社メッツ 内部監査室長 出向 同社 取締役 興和不動産株式会社 名古屋支店長 同社 不動産ファンド準備室 参事役 ジャパンエクセレントアセットマネジメント 株式会社 業務管理部長（現職） （興和不動産株式会社より出向）	0
投資企画 部長	阿部 亨	平成2年4月 平成11年4月 平成17年5月 平成17年8月	積水ハウス株式会社 入社 都市開発事業部 同社 東京マンション事業部課長代理兼店長 同社 開発事業部課長代理 ジャパンエクセレントアセットマネジメント 株式会社 投資企画部長（現職） （積水ハウス株式会社より出向）	0
不動産投資 部長	高木 隆一郎	昭和62年4月 平成10年10月 平成13年5月 平成15年7月 平成16年11月 平成17年8月	飛島建設株式会社 入社 安田信託銀行（現みずほ信託銀行）出向 興和不動産株式会社 入社 同社 証券化推進部 副参事 同社 不動産ファンド準備室 副参事 ジャパンエクセレントアセットマネジメント 株式会社 不動産投資部長（現職） （興和不動産株式会社より出向）	0
不動産運用 部長	大野 晃敬	昭和59年4月 平成11年4月 平成13年4月 平成14年4月 平成16年4月 平成17年8月	第一生命保険相互会社入社 不動産部 同社 不動産部不動産企画課課長 同社 不動産部ビル事業第2課課長 同社 不動産部ファシリティ計画グループ長 同社 不動産部次長 ジャパンエクセレントアセットマネジメント 株式会社 不動産運用部長（現職） （第一生命保険相互会社より出向）	0

(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は、本投資法人のみです。

2【その他の関係法人の概況】

A. 一般事務受託者兼資産保管会社

(1) 【名称、資本の額及び事業の内容】

① 名称

みずほ信託銀行株式会社

② 資本の額

247,231百万円（平成17年9月30日現在）

③ 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 【関係業務の概要】

一般事務受託者兼資産保管会社であるみずほ信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

(イ) 計算に関する事務

(ロ) 会計帳簿の作成に関する事務

(ハ) 本投資法人の機関の運営に関する事務

(ニ) 納税に関する事務

(ホ) その他上記（イ）ないし（ニ）に準ずる業務又は付随する業務で、本投資法人と一般事務受託者との間で合意の上作成する事務規程に定める業務

(3) 【資本関係】

該当事項はありません。

B. 投資主名簿等管理人

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

① 名称

みずほ信託銀行株式会社

② 資本の額

247,231百万円（平成17年9月30日現在）

③ 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託事業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

(イ) 投資主名簿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、質権の登録又はその抹消及び信託財産の表示又はその抹消に関する事項

(ハ) 投資証券不所持の取扱いに関する事項

- (ニ) 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
- (ホ) 実質投資主通知及び実質投資主の登録又はその抹消に関する事項
- (ヘ) 投資主、実質投資主等が委託者に対して提出する届出の受理に関する事項
- (ト) 投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項
- (チ) 新投資証券の発行（投資口の併合又は分割に際しての投資証券の発行を含みます。）に関する事項（募集に関する事務を含みますが、これに限られません。）
- (リ) 新投資証券の交付に関する事項及び未交付投資証券の保管及び交付に関する事項
- (ヌ) 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、議決権行使書（又は委任状）の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事項
- (ル) 投信法第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続に関する事項
- (ヲ) 分配金支払事務取扱銀行等（郵便局を含みます。）における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払いに関する事項
- (ワ) 投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項
- (カ) 受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事項
- (ヨ) 法令又は投資口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務
- (タ) 投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申出の受付に関する事務
- (レ) 上記(イ)ないし(タ)に掲げる委託事務にかかる印紙税の代理納付に関する事務
- (ソ) 上記(イ)ないし(レ)に掲げる事務の他、これらに付随する業務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

C. 引受人

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額 (注1) (平成17年9月30日現在) (注2)	事業の内容
みずほ証券株式会社	195,146百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
モルガン・スタンレー証券株式会社	157,450百万円	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。
日興シティグループ証券株式会社	76,307百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
野村証券株式会社	10,000百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。

(注1) 資本の額は百万円未満を切り捨てています。

(注2) モルガン・スタンレー証券株式会社の資本の額は、平成18年4月1日現在の数値を記載しています。

(2) 関係業務の概要

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を行います（投信法第117条第1号）。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

第5【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18年2月20日から平成18年12月末日までであり、本投資法人は第1期営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸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1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末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「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成されます。

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表について中央青山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】

【純資産額計算書】

(平成18年2月20日現在)

I 資産総額	200,000,000円
II 負債総額	0円
III 純資産総額 (I - II)	200,000,000円
IV 発行済数量	400口
V 1単位あたり純資産額 (III / IV)	500,000円

第6【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18年2月20日 至 平成18年12月31日	平成18年2月20日	400口 (0口)	0口 (0口)	400口 (0口)

(注1) 括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

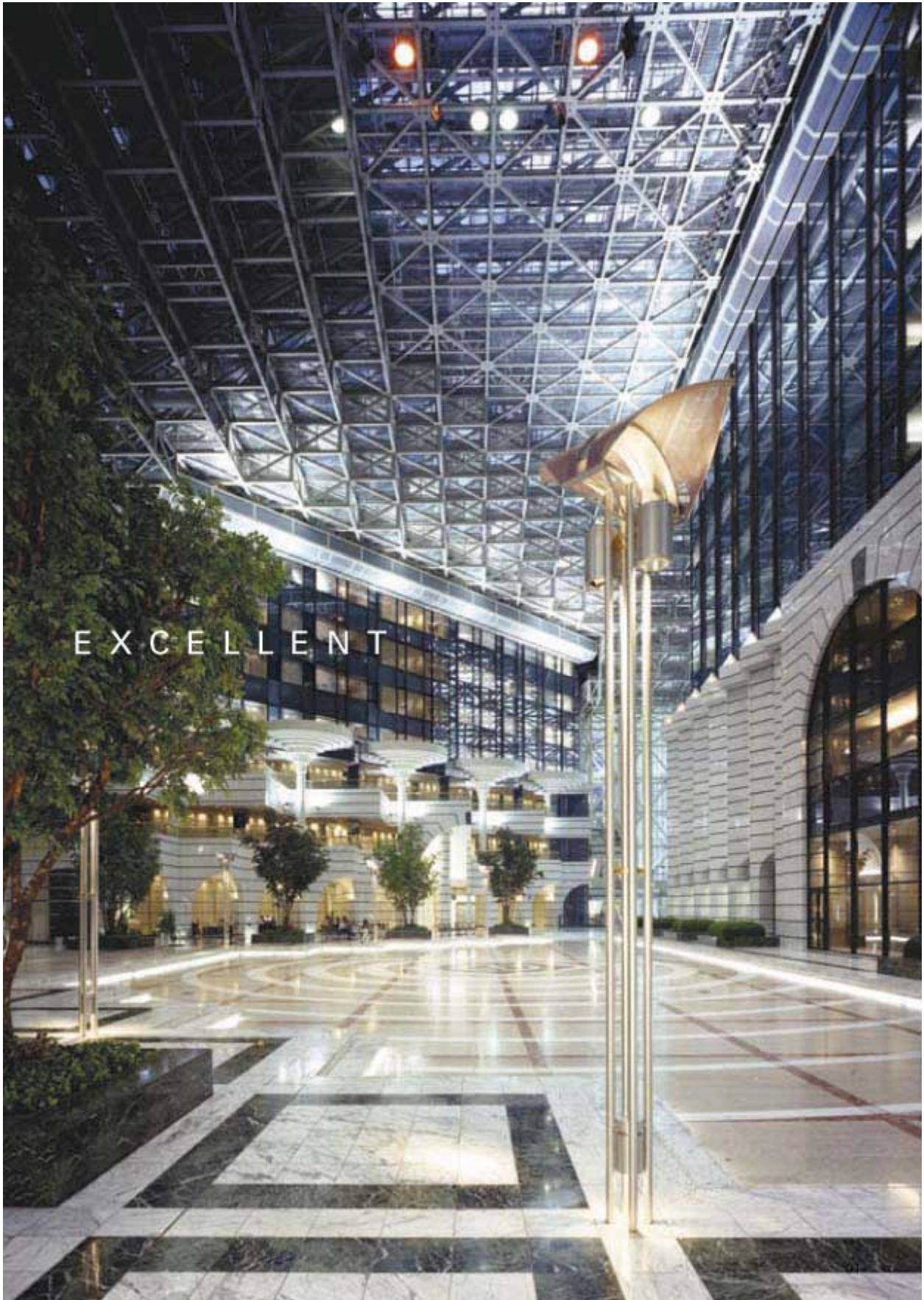
(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第四部【その他】

1. 本書に基づく投資証券の募集及び売出しに関し、証券取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかる目論見書を「目論見書」といいます。）して投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載する他、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。
2. 目論見書の表紙及び交付目論見書と請求目論見書との間に差し込む仕切紙の表面に本投資法人の名称及び英文名称又はその略称等を記載し、また、本投資法人のロゴマーク並びに取得予定資産の写真及び図表・図案等を使用することがあります。
3. 交付目論見書の表紙以降の頁に、本投資法人、資産運用会社及びスポンサー企業のロゴ及び英文名称並びに取得予定資産の写真、所在分布図並びに本書「第二部 ファンド情報」及び「第三部 投資法人の詳細情報」の内容の一部を要約した文章及び図表等を記載します。
4. 交付目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）」と記載し、「本書は、証券取引法に基づき投資家に交付される目論見書（交付目論見書）です。」との文章及び「証券取引法上、上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）は、投資家の請求により交付されること及び投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておくべきであることとされています。」との文章を記載します。

さらに、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、上記の文章に続けて、「但し、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊され、交付されています。」との文章を記載します。
5. 請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）」と記載し、その表紙裏に、「本書は、証券取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、証券取引法の規定に基づいて投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」との文章を記載します。
6. 交付目論見書の表紙及び請求目論見書の裏表紙に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号、その後の改正を含みます。）にかかる重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」



ジャパン エクセレント 投資法人

Japan Excellent, Inc.

本投資法人は、
「不動産に強みを持つスポンサー企業^(注)及び金融に強みを持つ
スポンサー企業の総合力を活用」し、「収益の安定と拡大を追求」
することにより、投資主価値の最大化を目指します。

(注) スポンサー企業とは、資産運用会社の株主である興和不動産株式会社、第一生命保険相互会社、積水ハウス株式会社、株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン、株式会社第一ビルディング、相互住宅株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行及びみずほ信託銀行株式会社の会計8社を指します。



02



スポンサー企業の総合力の活用・結集

- 不動産及び金融それぞれに強みを持つスポンサー企業から資産運用会社へ人材・ノウハウ等の提供
- バイブラインサポート機能及びウェアハウジング機能の提供、リサーチ機能の提供

大都市圏^(注)のオフィスビル中心に 収益の安定と拡大を追求した ポートフォリオ運用

- ポートフォリオの90%以上をオフィスビルに投資
東京都心6区を中心とした大都市圏が投資対象地域
- 地域バランス、物件規模バランス、テナントバランス等を重視した最適なポートフォリオの構築を目指す

(注) 大都市圏とは東京都及び東京周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)並びに政令指定都市等を指します。



本書の目下現在、本物件の一部を取得する予定です。

03

スポンサー企業の総合力の活用・結集

■ 不動産及び金融それぞれに強みを持つスポンサー企業から 資産運用会社へ人材・ノウハウ等を提供

資産運用会社は、開発・投資から仲介、運用・賃貸管理まで不動産に関連する業務を広く手掛けるスポンサー企業群と、金融に関連する幅広いノウハウを持つスポンサー企業群を持ち、それらの総合力を組み合わせ、本投資法人の資産運用に活用し、投資主価値の最大化を目指すことができます。



	資産運用会社 への出資	資産運用会社 への人材派遣	上場証券取得 への協力 ^(注1)	バイブライ サポート機能の提供	ケアハウジング 機能の提供	リサーチ機能の 提供 ^(注2)
興和不動産株式会社	●	●	●	●	●	●
第一生命保険相互会社	●	●	●	●	●	●
積水ハウス株式会社	●	●	●	●	●	●
株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン	●	●	●	●	●	●
株式会社第一ビルディング	●	●	●	●	●	●
相互住宅株式会社	●	●	●	●	●	●
株式会社みずほコーポレート銀行	●	●	●	●	●	●
みずほ信託銀行株式会社	●	●	●	●	●	●

(注1) スポンサー企業との協働又は関係活用による物件取得。

(注2) 資産運用会社は、みずほ総合研究所株式会社(株式会社みずほはフィナンシャルグループ98.4%出資)及び株式会社都市未来総合研究所(みずほ信託銀行株式会社100%出資)との間で調査業務委託契約を締結しています。なお、みずほ総合研究所株式会社は上表において株式会社みずほコーポレート銀行の項目に記載しています。また、株式会社都市未来総合研究所は、上表においてみずほ信託銀行株式会社の項目に記載しています。

■ オフィスビルの開発・投資・運用等実績を持つコアスポンサー

資産運用会社は興和不動産株式会社、第一生命保険相互会社及び積水ハウス株式会社の3社をコアスポンサーと位置づけています。資産運用会社はコアスポンサーから人材の派遣に加えて、各社の持つ不動産開発力・運用力・リスク管理能力等のノウハウの提供を受け、資産価値向上を目指した運用に向けたサポートを受けます。



興和不動産株式会社 の不動産事業

実績

- 株式会社みずほコーポレート銀行の親密な不動産会社
- 主力はオフィスビル関連事業
 - 東京都心部等にて最先端の機能を持ったオフィスビルの建設・維持・管理等を総合的に展開
- 品川インターシティ、赤坂インターシティは同社の手掛けた代表的な開発事業



SHINAGAWA INTERCITY
品川インターシティ^(注1)



AKASAKA INTERCITY
赤坂インターシティ^(注1)

第一生命

第一生命保険相互会社 の不動産事業

実績

- 不動産賃貸事業に関する長年の実績と経験
- お客様満足度の高い建物管理、高品質なオフィス空間の提供に取り組み
 - 長年の運用経験を裏付けとしたリスク管理能力にも強み
- 晴海トリトンスクエア、大森ベルポートは同社の手掛けた代表的な開発事業



HARUMI TRITON SQUARE
晴海トリトンスクエア^(注1)



OMORI BELLPORT
大森ベルポート^(注2)



積水ハウス株式会社 の不動産事業

実績

- わが国有数のハウスメーカーである一方、大規模都市開発事業にも実績
- 六甲アイランドCITY、赤坂ガーデンシティは同社の手掛けた代表的な開発事業



ROKKO ISLAND CITY
六甲アイランドCITY^(注1)



AKASAKA GARDEN CITY
赤坂ガーデンシティ^(注1)

(注1) 本書の日付現在、上記の物件を取得する予定はありません。

(注2) 本書の日付現在、上記の物件の一部を取得する予定です。

大都市圏のオフィスビル中心に 収益の安定と拡大を追求したポートフォリオ運用

■ ポートフォリオの90%以上をオフィスビルに投資 東京都心6区を中心とした大都市圏が投資対象地域

オフィスビルは、市場の規模が大きく相対的に流動性が高いことから、投資機会の絶対数が多く、今後の開発事業等による安定した供給も期待できます。

また、立地及び建物を厳選し、適切な維持管理を行うこと等により、他の用途の不動産に比べて中長期にわたる安定した収益力を維持し得ることから、収益の安定と拡大をバランスさせることにより、投資主価値の最大化を目指す本投資法人の投資方針に最も適合する投資対象と考えております。

■ 用途別投資比率

用途 ^(注1)	ポートフォリオに占める投資比率 ^(注2)
オフィスビル	90%以上
その他(商業施設・住宅等)	10%以下

(注1) 各不動産関連資産全体における賃貸可能面積の過半を占める用途に基づき、いずれの用途に属するかを決定するものとし、当該不動産関連資産の取得価格の全額をもって、決定された用途別の取得価格に算入するものとします。

(注2) ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれの用途に属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。

■ 投資対象地域

オフィスビルの市場規模が大きく、稼働率も高い東京都心6区(エリアI)を主たる投資対象地域とします。次に大都市圏でオフィスビル集積度、賃料水準が他の都市に比べて高い大阪市・名古屋市・福岡市の各中心部(エリアII)をエリアIに次ぐ投資対象地域とします。エリアI及びエリアIIとともにエリアIを除く東京都及び東京周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)(エリアIII)をあわせてコアエリアとし、重点的に投資していきます。

■ オフィスについては集積度の高いコアエリアが80%以上となるよう、またコアエリアの内訳についてもきめ細かに投資比率を設定しています

投資対象地域	ポートフォリオに占める投資比率 ^(注)
コアエリア	80%以上
■ エリアI 東京都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区)	コアエリアの50%以上
■ エリアII ^(注1) 大阪市中心部(梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等) 名古屋市中心部(名駅、伏見、栄地区等) 福岡市中心部(天神、博多駅前地区等)	コアエリアの50%以下
■ エリアIII エリアIを除く東京都及び東京周辺地域(神奈川県、埼玉県及び千葉県)	コアエリアの50%以下
■ エリアIV エリアIIを除く大阪市、名古屋市及び福岡市並びにその他の政令指定都市等	20%以下

(注1) 大阪市中心部とは大阪駅(JR)、梅田駅(阪急電鉄、阪神電鉄、大阪市営地下鉄)、淀屋橋駅(大阪市営地下鉄)、本町駅(大阪市営地下鉄)から各々徒歩10分圏内に位置する地区を、名古屋市中心部とは名古屋駅(JR、名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道)、伏見駅(名古屋市営地下鉄)、栄駅(名古屋市営地下鉄、名古屋鉄道)から各々徒歩10分圏内に位置する地区を、福岡市中心部とは博多駅(JR、福岡市営地下鉄)、天神駅(福岡市営地下鉄)、西鉄福岡駅(西日本鉄道)から各々徒歩10分圏内に位置する地区を、それぞれ指すものとします。但し、これらは行政区画とは必ずしも一致するものではありません。

(注2) ポートフォリオ全体の取得価格の総額に占めるそれぞれのエリアに属する不動産関連資産の取得価格の総額の割合をいいます。

(注) 経済情勢、不動産市況及び固有の物件にかかる諸要因等により、本投資法人が保有する不動産関連資産にかかる投資対象地域が毎期的に上記の比率と整合しない場合があります。

■ 地域バランス、物件規模バランス、テナントバランス等を重視したポートフォリオの構築

1 地域バランス

東京都心6区を最重要エリアと位置づけつつ、これに加えて大阪市・名古屋市・福岡市の各中心部、そして東京都心6区を除く東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）へも積極的に投資することにより、各大都市圏での経済情勢の変動や大規模開発の集中等による市場の変化に対応します。

2 物件規模バランス

不動産市場における優位性・競争力が高いと思われる大型ビル^(注)と、流動性や賃料の安定性が高いと思われる中型ビル^(注)とのバランスを考慮し、最適な組み合わせとなることを目指します。

(注) 本投資法人では、東京23区においては延床面積10,000坪以上を大型ビル、延床面積1,000坪以上10,000坪未満を中型ビルと、東京23区以外においては延床面積4,000坪以上のビルを大型ビル、延床面積1,000坪以上4,000坪未満のビルを中型ビルと定義しています。

3 テナントバランス

退去リスク等テナントに関わる様々なリスクを可能な限りコントロールするため、ポートフォリオ全体における同一テナント、特定業種への集中を避ける等、テナントのバランスに配慮しリスク分散を図ります。

■ その他の用途の不動産へも厳選して投資

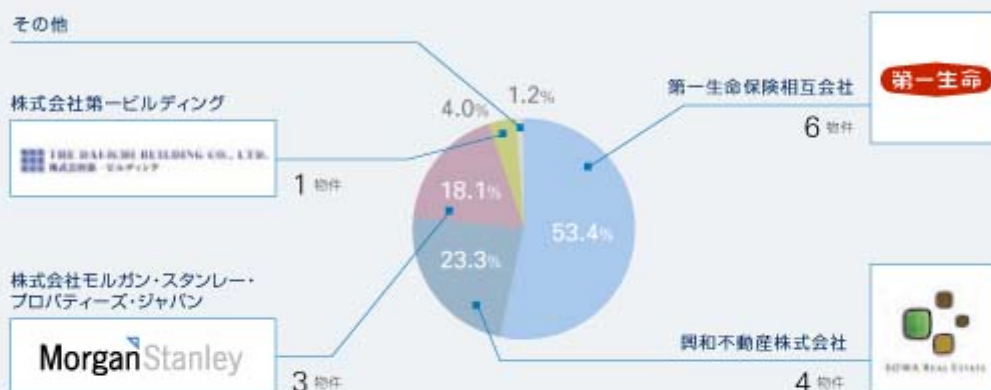
その他の用途の不動産についても、それぞれの用途特性に応じて、収益性、安定性及び流動性等を勘案し、本投資法人の基本方針に合致すると考えられる不動産に対し、オフィスビルと同等の投資価値があるものについて厳選して投資していきます。具体的には、商業施設であれば、投資判断時点において人口100万人以上の都市^(注)の中心街にある不動産を主な投資対象とし、住居であれば、東京都内に所在する不動産を主な投資対象とします。

(注) 平成17年1月1日現在、札幌・仙台・さいたま・東京・川崎・横浜・名古屋・京都・大阪・神戸・広島・福岡の各都市がこれに該当します。

成長性の確保・財務方針・リサーチ力の活用

■ 成長性の確保

- 本投資法人はスポンサー企業からの拠出物件を軸に安定収益を確保しつつ成長を目指します
上場時取得予定物件のほぼ全てをスポンサー企業との協働又は関係活用により取得。



■ スポンサー企業によるバイブラインサポート

興和不動産株式会社、積水ハウス株式会社及びみずほ信託銀行株式会社の3社とはバイブラインサポート契約を締結しています。

 興和不動産株式会社	総合不動産会社の同社からは、保有・開発不動産の売却情報、仲介情報の提供からウェアハウジング機能の提供まで幅広くサポートを受けます。
 積水ハウス株式会社	大規模都市開発の豊富な実績のある同社からは、保有・開発不動産の売却情報及び仲介情報の提供を受けます。
 みずほ信託銀行株式会社	豊富な仲介実績を有する同社からは、本投資法人の投資基準に適合する不動産の仲介情報の提供を受けます。

■ ウェアハウジング機能

興和不動産株式会社とのバイブラインサポート契約には、ウェアハウジング機能の提供が含まれます。ウェアハウジング機能とは、本投資法人の将来的な取得を前提として、スポンサー企業が不動産等を取得し一時的に保有することであり、これにより、本投資法人は不動産の取得機会を逃すことなく、計画的かつ効率的な資産規模の拡大が可能となり、財務戦略の選択肢の幅が広がります。

■ 財務方針

■ 金融の専門家集団による財務運営

資産運用会社は金融・証券市場の経験者を擁し、金融の専門家集団として機動的かつきめ細かなオペレーションによる財務戦略の立案・実行が可能な体制を構築しています。

■ 発行体格付けを既に取得

本投資法人は上場前に発行体格付けを取得しており、当該格付けに裏付けられた信用力による有利かつ戦略的な資金調達を行います。

会社名	格付け内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス	発行体格付け A3

■ 適切なバランスシートコントロール

スポンサー企業によるウェアハウジング機能の活用、柔軟なポートフォリオの構築等により、資産残高、資産取得時期等（資産面）とLTV^(注)（負債面）の両面のコントロールを適切に行っていきます。

(注) 総資産に対する有利子負債の比率。

■ リサーチ力の活用

■ 不動産市場・金融市場双方におけるみずほフィナンシャルグループのシンクタンクのリサーチ力を資産の運用や財務戦略の立案に活用します。

みずほフィナンシャルグループの2つのシンクタンクと調査業務委託契約を締結しています。

①	みずほ総合研究所株式会社
	マクロ経済（経済・金利・為替動向等）及び不動産業界等に与える影響等に係る調査
②	株式会社都市未来総合研究所
	不動産市場、本投資法人のポートフォリオ分析等に係る調査

ポートフォリオの概要

■ ポートフォリオ一覧

物件番号	用途	名称	所在地	延床面積 (㎡)	取得予定価格 (百万円)	投資比率 (%)
I-1	オフィス	大森ベルポートD館	東京都品川区南大井	155,788.75	22,553	22.9
I-2	オフィス	芝二丁目ビルディング	東京都港区芝	19,518.15	9,450	9.6
I-3	オフィス	秀和第一浜松町ビル	東京都港区浜松町	8,327.53	8,350	8.5
I-4	オフィス	第32興和ビル	東京都港区南麻布	10,110.96	5,040	5.1
I-5	オフィス	第36興和ビル	東京都千代田区三番町	8,266.55	4,000	4.1
I-6	オフィス	第28興和ビル	東京都品川区西五反田	6,282.23	2,859	2.9
II-1	オフィス	NHK名古屋放送センタービル	愛知県名古屋市中区	80,809.95	4,300	4.4
III-1	オフィス	武蔵小杉タワープレイス	神奈川県川崎市中原区	53,711.13	13,890	14.1
III-2	オフィス	興和川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区	31,009.62	10,976	11.2
III-3	オフィス	本郷TSビル	東京都文京区本郷	5,877.11	5,400	5.5
III-4	オフィス	秀和飯田橋ビル	東京都文京区後楽	5,083.77	4,023	4.1
III-5	オフィス	川崎日進町ビルディング	神奈川県川崎市川崎区	22,141.60	3,775	3.8
III-6	オフィス	第44興和ビル	東京都目黒区東山	3,359.55	1,150	1.2
III-7	オフィス	両国第一生命ビルディング	東京都墨田区両国	5,820.56	2,550	2.6
合計				416,107.46	98,316	100.0

(注1) 「延床面積」欄は区分所有建物の一部又は建物共有部分を取得する場合でも、建物一棟全体の数値を記載しています。

(注2) 「取得予定価格」欄は、停止条件付売買契約に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)を記載しており、百万円未満を四捨五入しています。

(注3) 「投資比率」欄には、全ての取得予定資産の取得予定価格の総額に対する各取得予定資産の取得予定価格の比率を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

■ 主要なエンドテナント^(注)

テナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)
東芝情報システム株式会社	興和川崎東口ビル	18,612.72	14.6
ロシュ・ダイアグノスティクス株式会社	芝二丁目ビルディング	9,284.18	7.3
株式会社富士通ソーシャルサイエンスラボラトリー	武蔵小杉タワープレイス	8,680.71	6.8
富士通ネットワークソリューションズ株式会社	川崎日進町ビルディング	6,696.27	5.3
富士通株式会社	武蔵小杉タワープレイス	5,908.03	4.6
主要なエンドテナントの合計		49,181.91	38.6
全体ポートフォリオの合計		127,456.24	100.0

(注) 「主要なエンドテナント」とは、特定のテナントに対する賃貸面積(取得予定資産の棟数)を同一のテナントが賃借している場合は、その賃貸面積の合計が全賃貸面積に占める割合の高い順に5位までのテナントを指します。

■ ポートフォリオマップ



■ ポートフォリオデータ

□ 用途



■ オフィスビル...100%

□ 地域



■ エリア I ...53.1%
■ エリア II ... 4.4%
■ エリア III ...42.5%

□ 規模



■ 100,000m²以上 ... 22.9%
■ 50,000m²以上100,000m²未満 ... 18.5%
■ 10,000m²以上50,000m²未満 ... 29.8%
■ 10,000m²未満 ... 28.8%

□ 築年数



■ 10年未満 ... 25.5%
■ 10年以上20年未満 ... 61.2%
■ 20年以上30年未満 ... 10.4%
■ 30年以上 ... 2.9%



12



敷地案内図



航空写真



I-1

大森ベルポート D 館

Omori Bellport D

所在地	東京都品川区南大井六丁目26番3号
敷地面積	22,294.51m ²
延床面積	155,788.75m ²
構造	S、RC、SRC
階数	地下3階17階建
建築時期	平成8年9月24日

現地案内図





I-2

芝二丁目ビルディング

Shiba 2-Chome Building

所在地	東京都港区芝二丁目6番1号
敷地面積	3,355.00m ²
延床面積	19,518.15m ²
構造	事務所:S, SRC, RC 住宅:SRC
階数	事務所:地下2階12階建 住宅:14階建
建築時期	平成6年3月17日

現地案内図





現地案内図



I-4 第32興和ビル

No.32 Kowa Building

所在地	東京都港区南麻布五丁目2番32号
敷地面積	2,592.39m ²
延床面積	10,110.96m ²
構造	SRC
階数	地下1階9階建
建築時期	昭和54年3月19日



I-3

秀和第一浜松町ビル

Shuwa Daiichi Hamamatsucho Building

所在地 東京都港区浜松町二丁目2番12号
 敷地面積 1,102.48㎡(うち5387.85㎡は借地です。)
 延床面積 8,327.53㎡
 構造 SRC、S
 階数 地下1階8階建
 建築時期 平成3年12月16日

現地案内図





現地案内図



Ⅱ-1

NHK名古屋放送センタービル

NHK Nagoya Housou-Center Building

所在地	愛知県名古屋市東区東桜一丁目13番3号
敷地面積	7,927.36m ²
延床面積	80,809.95m ²
構造	SRC、S
階数	地下4階22階建
建築時期	平成3年7月3日



Ⅲ-1

武蔵小杉タワープレイス

Musashikosugi Tower Place

所在地 神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目403番地
 敷地面積 8,329.62m²
 延床面積 53,711.13m²
 構造 S、SRC
 階数 地下2階23階建
 建築時期 平成7年7月15日

現地案内図





現地案内図



Ⅲ-2 奥和川崎東ロビル

Kowa Kawasaki Higashiguchi Building

所在地 神奈川県川崎市川崎区日進町1番地53

敷地面積 1,652.89m²

延床面積 31,009.62m²

構造 S、SRC

階数 地下3階21階建

建築時期 昭和63年4月30日



Ⅲ-5 川崎日進町ビルディング

Kawasaki Nisshincho Building

所在地	神奈川県川崎市川崎区日進町7番地1
敷地面積	3,673.94m ²
延床面積	22,141.60m ²
構造	S、SRC
階数	地下2階15階建
建築時期	平成4年4月24日

現地案内図



I-5

第36興和ビル

No.36 Kowa Building

所在地 東京都千代田区三番町5番19
敷地面積 1,988.49m²
延床面積 8,266.55m²
構造 SRC
階数 地下1階7階建
建築時期 昭和57年9月30日

現地案内図



I-6

第28興和ビル

No.28 Kowa Building

所在地 東京都品川区西五反田二丁目20番1号
敷地面積 925.13m²
延床面積 6,282.23m²
構造 SRC
階数 地下1階10階建
建築時期 昭和50年2月21日

現地案内図



Ⅲ-6

第44興和ビル

No.44 Kowa Building

所在地 東京都目黒区東山一丁目2番7号
 敷地面積 699.87m²
 延床面積 3,359.55m²
 構造 SRC
 階数 9階建
 建築時期 昭和59年7月31日



現地案内図



Ⅲ-7

両国第一生命ビルディング

Ryogoku Dai-ichi Life Building

所在地 東京都墨田区両国三丁目25番5号
 敷地面積 966.33m²
 延床面積 5,820.56m²
 構造 S、SRC
 階数 地下2階11階建
 建築時期 平成8年8月8日

現地案内図



Ⅲ-3

本郷TSビル

Hongo TS Building

所在地	東京都文京区本郷二丁目38番16号
敷地面積	984.89m ²
延床面積	5,877.11m ²
構造	SRC
階数	地下1階8階建
建築時期	平成3年2月6日

現地案内図



Ⅲ-4

秀和飯田橋ビル

Shuwa Iidabashi Building

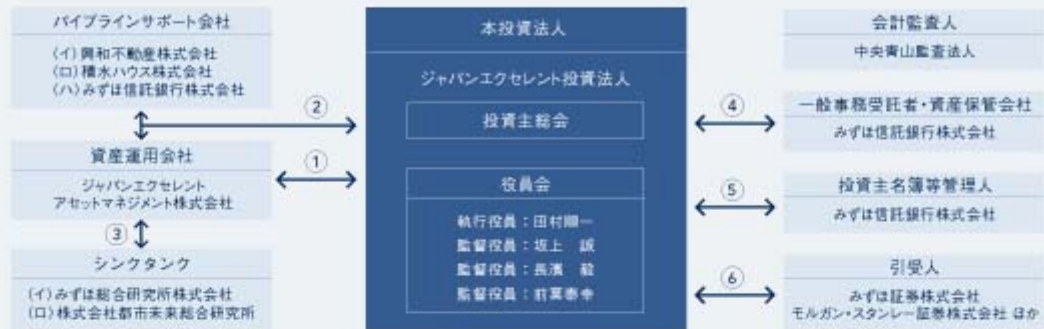
所在地	東京都文京区後楽二丁目3番19号
敷地面積	904.38m ²
延床面積	5,083.77m ²
構造	SRC
階数	地下1階8階建
建築時期	昭和63年10月31日

現地案内図



本投資法人及び資産運用会社の概要

■ 本投資法人の仕組み



- ①資産運用委託契約 ②(イ)興和不動産サポート契約、(ロ)積水ハウスサポート契約、(ハ)みずほ信託サポート契約
 ③(イ)みずほ超研市場情報等提供契約、(ロ)都市未来超研市場情報等提供契約 ④一般事務受託契約及び資産保管業務委託契約
 ⑤投資口名義書換事務委託契約 ⑥新投資口引受契約

■ 資産運用会社の概要

■ 資産運用会社の組織図



■ 会社概要

設立時期	平成17年4月14日	役員等	代表取締役社長	田村 順一
資本金	4億5千万円		取締役企画管理本部長	田邊 信之
株主			取締役不動産投資本部長	山本 龍一
		比率 ^(注)	取締役(非常勤)	内田 隆
	興和不動産株式会社	40.0%	監査役(非常勤)	田丸 正敏
	第一生命保険相互会社	20.0%	コンプライアンス・オフィサー	江崎 道郎
	積水ハウス株式会社	15.0%		
	株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン	5.0%		
	相互住宅株式会社	5.0%		
	株式会社第一ビルディング	5.0%		
	株式会社みずほコーポレート銀行	5.0%		
みずほ信託銀行株式会社	5.0%			

[注] 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おります。