

【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 19 年 9 月 13 日
【発行者名】	産業ファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 倉都 康行
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 3 号 東京ビルディング
【事務連絡者氏名】	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 常務執行役員 南 俊一
【電話番号】	03-5293-7091
【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】	産業ファンド投資法人
【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 22,000,000,000 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 2,000,000,000 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。ただし、今回の募集の方法は、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の金額とは異なります。
	(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。ただし、今回の売出しは、一般募集に伴い、その需要状況を勘案し、本投資証券 4,000 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。

本書において「証券取引法」との記載は、別途記載する場合を除き、証券取引法等の一部を改正する法律（平成 18 年法律第 65 号）の施行後は、「金融商品取引法」と読み替えられるものとします。

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）】

(1)【投資法人の名称】

産業ファンド投資法人

（英文表示：Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注）本投資法人は、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。）に基づき設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

引受人の買取引受けによる一般募集（以下「国内募集」といいます。）及び後記「(3) 発行数(注2)」において定義するオーバーアロットメントによる売出しの対象である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。）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・エンド型の投資証券です。

本投資証券について、格付は取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「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】

44,000 口

（注1）国内募集と同時に欧州を中心とする海外市場（ただし、アメリカ合衆国を除きます。）における募集（以下「海外募集」といいます。）を予定しています。

国内募集及び海外募集（以下、併せて「本募集」といいます。）の総発行数は76,000口の予定です。上記発行数44,000口はそのうちの国内募集の予定口数で、海外募集の予定口数は32,000口です。国内募集と海外募集の発行数の最終的な内訳は総発行数76,000口の範囲内で、需要状況等を勘案の上、発行価格決定日（後記「(5)発行価格(注4)」をご参照下さい。）に決定されます。

（注2）国内募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内募集とは別に、日興シティグループ証券株式会社が三菱商事株式会社から4,000口を上限として借り入れる予定の本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といい、本募集と併せて「グローバル・オフERING」といいます。）を、日本国内において行う場合があります。後記「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）」をご参照下さい。

（注3）本投資法人は、上記76,000口の発行とは別に、平成19年9月13日（木）開催の役員会において、日興シティグループ証券株式会社を割当先とする第三者割当による4,000口の新投資口の発行（以下「本第三者割当」といいます。）を決議しており、その払込期日は平成19年11月19日（月）です。日興シティグループ証券株式会社は、借入投資証券の返済を目的として、本投資法人より、上記の4,000口を上限として、本第三者割当による投資証券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19年11月14日（水）を行使期限として、付与される予定です。本第三者割当は、後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」に記載の発行価額をもって行われます。

また、日興シティグループ証券株式会社は、同じく借入投資証券の返済を目的として、平成19年10月18日（木）から平成19年11月14日（水）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限に、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）において本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）

ます。)を行う場合があります。日興シティグループ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた本投資証券は、その口数のすべてが借入投資証券の返済に充当されます。

なお、シンジケートカバー取引期間内においても、日興シティグループ証券株式会社の判断で、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係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

日興シティグループ証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引により買い付けた口数を減じた口数について、グリーンシューオプションを行使し、本第三者割当に応じる予定です。したがって、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数が上記(注2)に記載した口数より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れによって買い付けた口数に応じて、日興シティグループ証券株式会社がグリーンシューオプションを行使し、本第三者割当に応じて申込みをする口数は減少し、その結果、失権により本第三者割当に基づき発行する口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(注4) 上記(注2)及び(注3)記載の取引に関しては、日興シティグループ証券株式会社がU B S証券会社及び野村證券株式会社と協議の上、これらを行います。

(注5) グローバル・オフリングのジョイント・グローバル・コーディネーターは、日興シティグループ証券株式会社、U B S証券会社及び野村證券株式会社です。

(4) 【発行価額の総額】

22,000,000,000 円

(注) 上記の発行価額の総額は、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。)の買取引受けによる払込金額の総額です。後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」をご参照下さい。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・ビルディング方式(投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況等を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。)により決定します。

(注2) 発行価格の決定に先立って、平成19年10月1日(月)に発行価格に係る仮条件を提示する予定です。当該仮条件は、本投資法人の取得予定資産の内容その他本投資法人に係る情報を判断し、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。

(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19年10月2日(火)から平成19年10月9日(火)までの間に、引受人に対して、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、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、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等を中心に当該仮条件に基づく需要の申告を促す予定です。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 (ホ)」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、平成19年10月10日(水)(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」の冒頭に記載の通り、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(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19年10月11日（木）から平成19年10月15日（月）まで

(9) 【申込証拠金】

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」に記載の引受人の全国本支店及び営業所

(11) 【払込期日】

平成19年10月17日（水）

(12) 【払込取扱場所】

住友信託銀行株式会社 東京営業部
東京都千代田区丸の内一丁目4番4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】

国内募集における手取金（22,000,000,000円）については、海外募集における手取金（16,000,000,000円）及び国内募集と同日付をもって決議された本第三者割当による新投資口発行の手取金（上限2,000,000,000円）と併せて、特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金に充当します。

(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

以下に記載する引受人は、発行価格決定日に決定される予定の発行価額にて本投資証券の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受 投資口数
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	未定
UBS証券会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	
三菱UFJ証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
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	
合計		44,000口

(注1) 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。

(注2) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

(注3) 上記引受人は、引受人以外の証券会社に本投資証券の販売を委託することがあります。

(注4) 国内募集の共同主幹事会社は、日興シティグループ証券株式会社、UBS証券会社及び野村証券株式会社です。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の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) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。

(ニ) 引受人は、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価格で需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要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。

また、需要の申告を行わなかった投資家に対しても、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」（以下「上場規程の特例」といいます。）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、販売が行われることがあります。

(ホ) 本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成19年10月18日（木）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）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「保管振替機構」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、一括して保管振替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した投資家には、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。

- (へ) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本投資法人の投資主でありかつ本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している本資産運用会社、本資産運用会社の株主である三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジー並びに日本政策投資銀行（IIF 神戸地域冷暖房センターを本投資法人に対して譲渡することに合意している合同会社インダストリアル・神戸に匿名組合出資をしています。）に対して、国内募集の対象となる本投資証券のうち、それぞれ、200 口、9,600 口、5,200 口及び 5,000 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」に同じ。

(2)【内国投資証券の形態等】

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」に同じ。

(3)【売出数】

4,000 口

(注1) オーバーアロットメントによる売出しは、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）」に記載する国内募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内募集とは別に、日興シティグループ証券株式会社が行う売出しです。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し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

(注2) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、オーバーアロットメントによる売出しのために、日興シティグループ証券株式会社が三菱商事株式会社から借り入れる予定です。ただし、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 申込み方法等 (へ)」に記載する通り、本投資証券が三菱商事株式会社へ販売されることを条件とします。

(4)【売出価額の総額】

2,000,000,000 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 19 年 10 月 11 日（木）から平成 19 年 10 月 15 日（月）まで

(9) 【申込証拠金】

売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

日興シティグループ証券株式会社 本店
東京都港区赤坂五丁目2番20号

(11) 【受渡期日】

平成19年10月18日（木）

(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、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の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、保管振替機構に預託されますので、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期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した投資家には、当該受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

3【その他の事項】

(前記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

(イ) 海外募集

前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (3) 発行数(注1)」に記載の通り、国内募集と同時に、欧州を中心とする海外市場(ただし、アメリカ合衆国を除きます。)における海外募集を予定しています。ユービーエス・リミテッド(UBS Limited)、シティグループ・グローバル・マーケット・リミテッド(Citigroup Global Markets Limited)及びノムラ・インターナショナル・ピーエルシー(Nomura International plc)は、海外共同主幹事会社として、発行価格決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で、International Purchase Agreementを締結して、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第1号)として、本投資証券の海外募集を買取引受けにより行う予定です。

(ロ) 海外募集の概要

a. 海外募集にかかる発行数

32,000 口

(注) 海外募集にかかる発行数は、今後変更される可能性があります。なお、国内募集及び海外募集の総発行数は76,000口の子定であり、その内訳は、国内募集44,000口、海外募集32,000口を目処に行う方針ですが、最終的な内訳は、総発行数76,000口の範囲内で、需要状況等を勘案の上、発行価格決定日に決定されます。

b. 海外募集にかかる発行価額の総額

16,000,000,000 円

(注) 海外募集にかかる発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。なお、国内募集及び海外募集における投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内募集における本投資証券の発行価額の総額が占める割合は、100分の50を超えるものとします。

c. その他

海外募集に関しては、海外投資家向けに英文目論見書を発行していますが、その様式及び内容は本書と同一ではありません。

② 売却・発行等の制限

(イ) 本資産運用会社は、本募集に関し、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、受渡期日から360日間は、国内募集により取得を予定している本投資証券200口及び本募集の前から所有している本投資証券につき、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなく、売却、担保権の設定、その他の処分を行わない旨を合意しています。

(ロ) 本投資法人は、本募集に関し、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、受渡期日から180日間は、ジョイント・グローバル・コーディネーター

ターの事前の書面による承諾を受けることなく、投資口の発行等（ただし、本第三者割当による投資口の発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

- (ハ) 本投資法人の指定する販売先である三菱商事株式会社、ユービーエス・エイ・ジー及び日本政策投資銀行には、受渡期日から 360 日間は、それぞれが国内募集において取得する本投資証券 9,600 口、5,200 口及び 5,000 口につき、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなく、投資口の売却、担保権の設定、その他の処分（ただし、三菱商事株式会社については、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付けを除きます。）を行わない旨を約する書面をジョイント・グローバル・コーディネーターに差し入れるよう要請する予定です。

なお、ジョイント・グローバル・コーディネーターは、その裁量で上記(イ)乃至(ハ)における制限の一部又は全部を解除し、又は制限期間を短縮する権限を有しています。

更に、上記(イ)乃至(ハ)に記載した制限とは別に、本資産運用会社は、保有している本投資証券 400 口について、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」その他の適用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、上場（売買開始）日から 6 か月間を経過する日までの間は、原則として当該 400 口の全部又は一部を第三者に譲渡しないこととなっています。

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（以下「事業年度」ということがあります。）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（以下、各営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各6か月間ですが、第1期営業期間は、本投資法人の成立の日である平成19年3月26日から平成19年12月末日までです（規約第24条及び第53条）。したがって、本書の日付現在、第1期営業期間は終了しておらず、該当事項はありません。

(2)【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として不動産等（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (イ) a.」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）、不動産関連資産（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (イ) b.」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）及びその他の特定資産に投資して運用を行います（規約第10条及び第11条）。

② 投資法人の特色

本投資法人の投資口を表示する投資証券は、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。本投資法人の資産運用は、投信法上の投資信託委託業者（証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第5条による改正後の投信法（平成19年9月30日施行。以下「改正投信法」といいます。）の施行後は改正投信法第2条第19項に規定された資産運用会社（以下「資産運用会社」といいます。）である金融商品取引業者）である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

(注) 投資法人に関する法的枠組みは、大要、以下の通りです。

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

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成

し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 ① 投資法人の機構」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求による投資口の払戻しを認めない旨を規約に定めた場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者の募集をすることもできます。

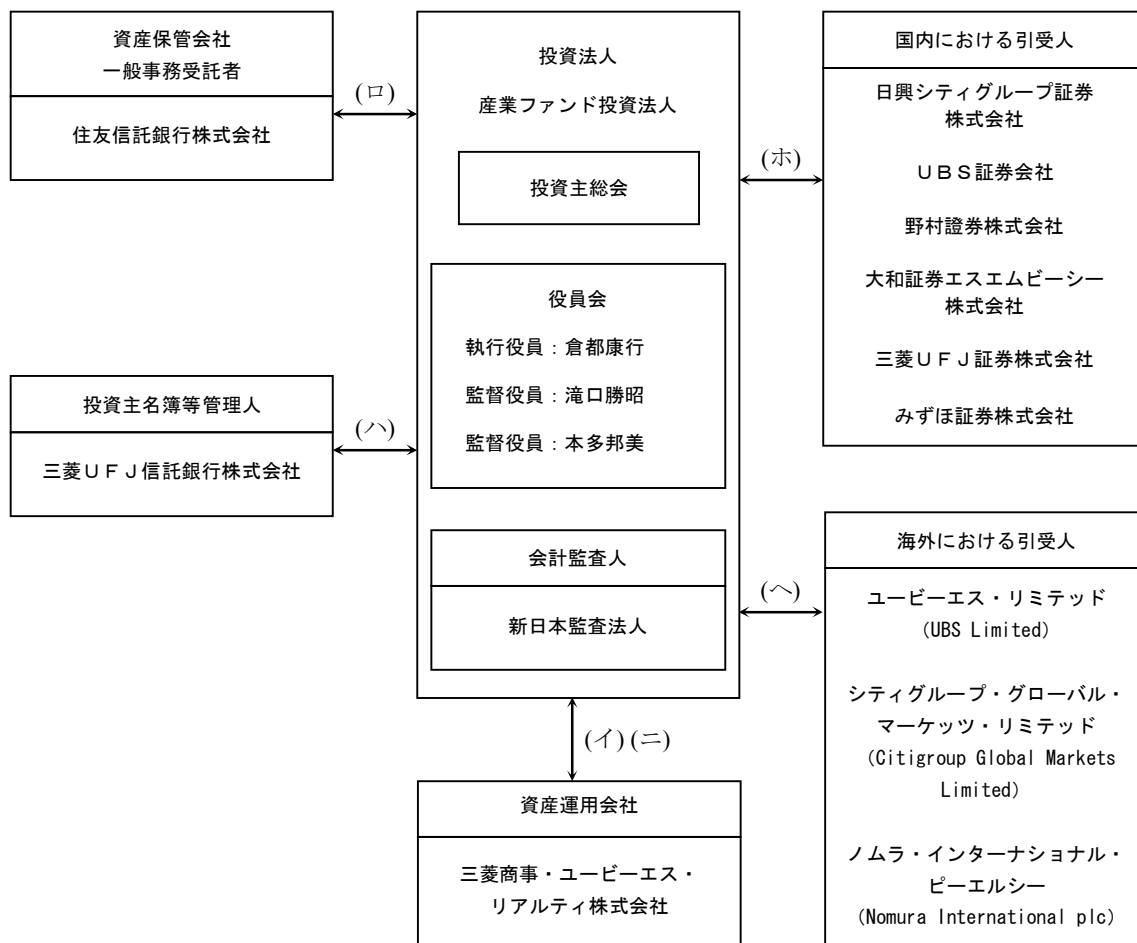
投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 及び (2) 投資対象」をご参照下さい。

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

登録投資法人は、内閣総理大臣の認可を受け投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者（改正投信法の施行後は資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行う者に限りません。））にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。また、登録投資法人は、信託会社等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組み図



<契約の名称>

- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 資産保管委託契約／一般事務委託契約
- (ハ) 投資口事務代行委託契約
- (ニ) 商標使用許諾契約
- (ホ) 新投資口引受契約
- (へ) International Purchase Agreement

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名 称	関係業務の内容
投資法人	産業ファンド投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産関連資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	平成19年3月27日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 投信法上の投資信託委託業者（改正投信法の施行後は投信法上の資産運用会社である金融商品取引業者）として、同契約に基づき、本投資法人の規約に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産運用に係る業務、(ロ)本投資法人が行う資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する前記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務です。 また、平成19年6月20日付で本投資法人との間で商標使用許諾契約を締結しており、本投資法人に対してロゴマークの使用を許諾しています。
資産保管会社 一般事務受託者	住友信託銀行株式会社	平成19年3月27日付で本投資法人との間で資産保管委託契約及び一般事務委託契約を締結しました。 投信法上の資産保管会社として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。 また、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号乃至第6号）として、一般事務委託契約に基づき、(イ)本投資法人の計算に関する事務、(ロ)本投資法人の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)投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月27日付で本投資法人との間で投資口事務代行委託契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約に基づき、(イ)投資主名簿等の作成、管理及び備置きその他の投資主名簿等に関する事務、(ロ)本投資証券の発行に関する事務、(ハ)投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、(ニ)投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。
国内における引受人	日興シティグループ証券株式会社 UBS証券会社 野村証券株式会社 大和証券エスエムビーシー株式会社 三菱UFJ証券株式会社 みずほ証券株式会社	発行価格決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で、新投資口引受契約を締結します。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。
海外における引受人	ユービーエス・リミテッド (UBS Limited) シティグループ・グローバル・マーケット・リミテッド (Citigroup Global Markets Limited) ノムラ・インターナショナル・ピーエルシー (Nomura International plc)	発行価格決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で、International Purchase Agreementを締結します。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、本投資証券の海外における買取引受けを行います。

(4) 【投資法人の機構】

① 投資法人の機構

(イ) 投資法人の統治に関する事項

本投資法人の執行役員は 1 名以上、監督役員は 2 名以上（ただし、執行役員の員数に 1 を加えた数以上とします。）とされています(規約第 42 条)。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員 1 名、監督役員 2 名、役員会及び会計監査人により構成されています。

a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第 40 条第 1 項）が、規約の変更（投信法第 140 条）等投信法第 93 条の 2 第 2 項各号に定める決議は、発行済投資口の総数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 以上に当たる多数による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第 93 条の 2 第 2 項、規約第 40 条第 2 項）。ただし、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。）について賛成するものとみなされます（投信法第 93 条第 1 項、規約第 41 条第 1 項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第 3 章「資産運用」）。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、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として 2 年に 1 回以上開催されます（規約第 33 条第 1 項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第 34 条の 9（改正投信法の施行後は投信法第 205 条））。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも、原則として投資主総会の決議が必要です(投信法第 206 条第 1 項)。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第 109 条第 1 項、第 5 項、会社法（平成 17 年法律第 86 号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第 349 条第 4 項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又は契約内容の変更、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）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第 114 条第 1 項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行います（投信法第 115 条第 1 項、会社法第 369 条第 1 項、規約第 46 条）。

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と定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第 115 条の 6 第 1 項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第 115 条の 6 第 7 項）に基づき、規約をもって、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議により前記賠償責任を法令の限度において免除することができるとしています（規約第 48 条）。

c. 会計監査人

本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第 115 条の 2 第 1 項）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 3 第 1 項等）。

(ロ) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人は、執行役員 1 名及び監督役員 2 名により構成される役員会により運営されています。かかる役員会については、役員全員の出席のもと開催できるよう期初において半年間の予定を作成して日程を確保の上、原則として、毎月 2 回開催します。本投資法人は、役員会において、本資産運用会社に、運用状況の報告と共に資産運用に関連する各種議案の説明を求め、同社による資産運用業務の状況を確認します。かかる役員会には、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として毎回顧問法律事務所の出席を求めます。また、財務諸表承認決議の役員会においては、顧問法律事務所と共に会計監査人の出席を求め、法令遵守や内部管理態勢の状況について十分な議論を行います。

更に、半年に一度、定期的に一般事務受託会社及び資産保管会社から執行状況、法令遵守や内部管理態勢等について報告させることとしています。

加えて、監督役員による監視機能の実効性を高めるため、外部専門家を活用し監督役員主導による業務監査を実施することとしています。

② 投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社は、本投資法人の他に日本リテールファンド投資法人からもその資産の運用を受託しています。日本リテールファンド投資法人は、商業施設を投資対象とする投資法人であり、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本方針 (イ) 投資対象とする資産」に記載の産業用不動産を投資対象とする本投資法人とはその投資対象が異なっており、更に、本資産運用会社は、それぞれの投資法人の資産の運用に際して利益相反が生じることのないように、以下の運用体制を整備しています。

a. 資産運用部門の分離

本資産運用会社は、本投資法人に係る資産運用に従事するインダストリアル本部と日本リテールファンド投資法人に係る資産運用に従事するリテール本部（以下、併せて「両本部」ということがあります。）という2本部制を導入しています。また、組織構成及び業務分掌等の社内制度上においても、社内配置等の物理的側面においても、資産運用を行う部署について、資産運用を受託している投資法人毎にそれぞれを分離しています。即ち、各投資法人の資産運用について、各本部の専担制にすることにより、運用体制を強化するとともに運用責任を明確化しています。

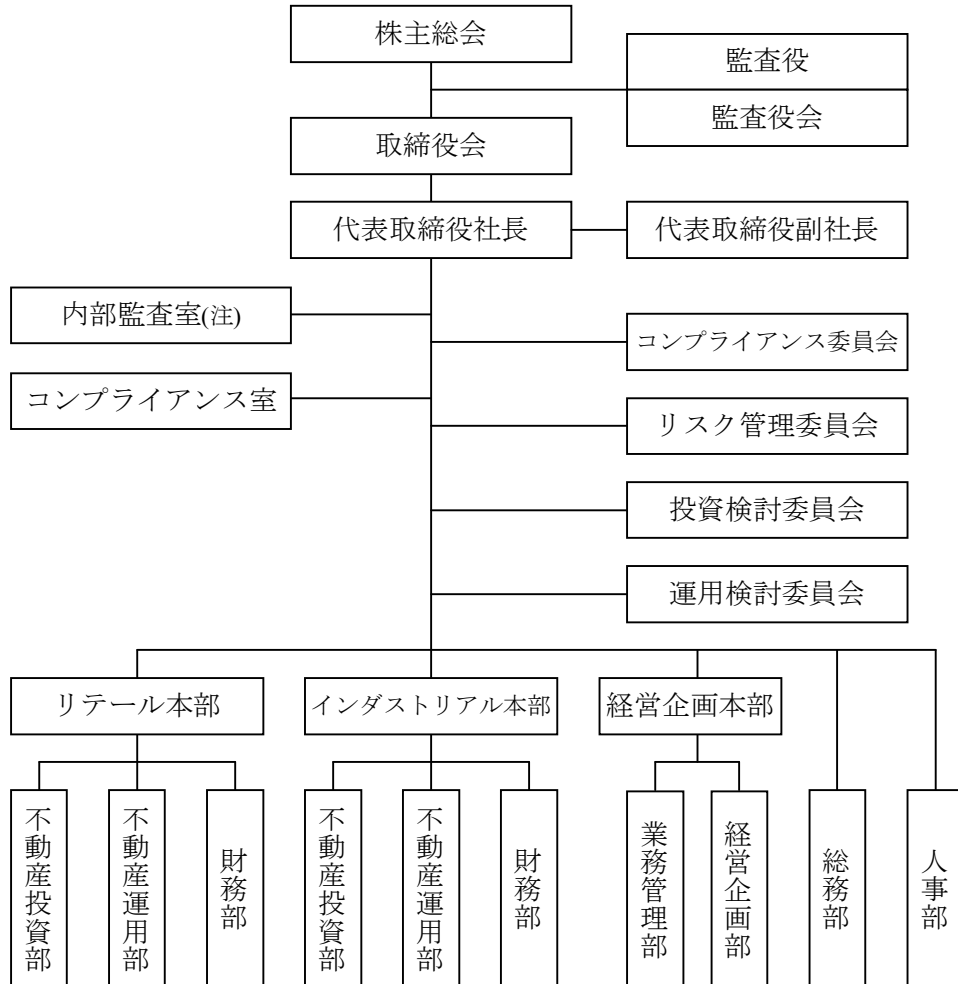
b. 運用意思決定に係る独立性の確保

本資産運用会社の両本部の間には、従業員の物理的な移動及び社内サーバーへのアクセスについて一定の制限を設定する等の情報隔壁（チャイニーズウォール）を設け、各々の投資法人の意思決定の独立性を担保するとともに、情報管理の徹底と機密性の確保を目的とした社内体制を整備し、各投資法人の利益を損ねることがないようにしています。後記「③ 投資運用の意思決定機構」に記載の通り、各々の投資法人の運用意思決定に際しては本資産運用会社の社長による承認が必要となりますが、かかる社長の承認の可否においては、本資産運用会社の各本部の意思決定として妥当か否かという観点のみから検討され、他の本部の事情は考慮されないものとしています。

なお、本資産運用会社は、複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的として投信法第10条の2の規定に基づき業務の方法の変更の認可申請を行い、平成19年1月25日にかかる認可を受けています。

(イ) 経営体制

本資産運用会社の業務運営の組織体系は、以下の通りです。



(注) 内部監査室長は、代表取締役社長が兼任しています。

(ロ) 業務分掌体制

インダストリアル本部及び両本部に共通する各部の業務分掌体制は、以下の通りです。

組織	業務の概略
インダストリアル本部	
不動産投資部	<ul style="list-style-type: none"> i. 投資戦略の立案に関する事項 ii. 投資基準の起案及び管理に関する事項 iii. 投資対象資産の発掘、評価、選定に関する事項 iv. 投資対象資産の取得に関する交渉、取り纏め、文書化等の実行（ストラクチャリングを含みます。）に関する事項 v. 投信法第 34 条の 4（改正投信法の施行後は投信法第 201 条）に定める特定資産の価格等の調査に関する事項 vi. 投資対象資産の処分に関する事項（信託業法（平成 16 年法律第 154 号。その後の改正を含みます。）（以下「信託業法」といいます。）による信託受益権販売業に関するものを含みます。） vii. 不動産売買市場情報と営業情報（機密情報を含みます。）の作成・保管に関する事項 viii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 ix. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 x. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xi. 上記各事項に関連するその他の事項
不動産運用部	<ul style="list-style-type: none"> i. 運用対象資産の運用管理計画策定及び予算に関する事項 ii. 運用対象資産のポートフォリオ管理に関する事項 iii. 運用対象資産の物件管理・維持・修繕等に関する事項（運用の一環として行う建替え・大規模修繕を含みます。） iv. 運用対象資産の賃借人・賃貸借契約条件等に関する事項 v. 運用対象資産のプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）会社の選定に関する事項 vi. 不動産に関する投資助言・情報提供業務に関する事項 vii. 社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）制定の規則に基づく資産管理計画書に関する事項（インダストリアル本部不動産投資部、インダストリアル本部財務部との共同作業の取り纏め） viii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 ix. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 x. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xi. 上記各事項に関連するその他の事項
財務部	<ul style="list-style-type: none"> i. 予算、収益予想及び差異分析に関する事項 ii. 資金調達に関する事項 iii. 投資主との関係維持／強化に関する事項 iv. アナリストを含めた投資家からの照会に対する対応に関する事項 v. 決算説明会・個別 IR ミーティングでの決算報告に関する事項 vi. 広告宣伝等及び文書審査に関する規則に定める文書審査 vii. 本投資法人の新投資口発行に伴うロードショー及び開示等の支援 viii. ホームページ及び公告に関する事項 ix. 投資証券販売会社に対する社内販売員への説明、個人投資家説明会開催等の支援 x. 格付機関等に対する業績説明 xi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xiii. 上記各事項に関連するその他の事項

経営企画本部	
業務管理部	<ul style="list-style-type: none"> i. 本資産運用会社の予算、収益予想及び差異分析に関する事項 ii. 本資産運用会社の経理・決算・税務に関する事項 iii. 経理規程及び手続の策定・管理に関する事項 iv. 経理システムの管理・開発監理に関する事項 v. 信託銀行、会計事務所などの外部業務委託会社との窓口 vi. 外部会計監査との窓口 vii. 投資法人の経理・決算・税務に関する事項 viii. 投資法人の投資対象及び資産運用対象資産に関する各種データ（取引検討過程にあるもの及び意思決定前の検討情報を除きます。）の保存、整理、管理、分析に関する事項 ix. 不動産運用関係システムの管理・開発監理に関する事項 x. コンピュータシステム及び上記 viii. のデータベース活用による経営情報の提供 xi. 投資法人の資産運用に関する不動産投資リスク及び運用リスクの管理に関する事項 xii. 本資産運用会社の事務リスク及びシステムリスクの管理に関する事項 xiii. 本資産運用会社の情報セキュリティ管理に関する事項 xiv. リスク管理マニュアルに関する事項 xv. 投資検討委員会、運用検討委員会、及びリスク管理委員会に関する事項 xvi. 本資産運用会社のホームページなど広報や情報開示に関する事項 xvii. 投資法人の資産運用報告、有価証券報告書等の継続開示書類の作成取り纏め及び提出に関する事項 xviii. 東京証券取引所及び米国 Securities and Exchange Commission の開示規定で定められた投資法人の報告・プレスリリースに関する事項 xix. 投資法人の新投資口発行に伴う有価証券届出書及び目論見書等の作成取り纏め、提出、及び保管振替機構への必要書類の作成、提出に関する事項 xx. その他関係官庁、団体への情報開示に関する事項 xxi. 投資主への書類縦覧に関する事項 xxii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xxiii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xxiv. 上記各事項に関連するその他の事項
経営企画部	<ul style="list-style-type: none"> i. 戦略的・長期的目標及び全体資源配分に関する事項 ii. 戦略計画の策定・実施・監視・報告等に関する事項 iii. 本資産運用会社全体に係わる主要問題の分析及びサポートに関する事項 iv. 不動産市場調査及び産業調査に関する事項 v. 不動産業界でのプレゼンス及び政官財産業界との連携に関する事項 vi. 潜在的影響力のある国内外の重要問題の確認と対応戦略に関する事項 vii. 新業務・新商品ラインの開発、優先順位付け、導入管理に関する事項 viii. 投信協会に関する事項（ただし、本資産運用会社及び投資法人の情報開示に関する事項及びインダストリアル本部不動産運用部 vii. 及びコンプライアンス室 xi. に定める事項を除きます。） ix. 不動産証券化協会等の業界団体との窓口 x. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xi. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xii. 上記各事項に関連するその他の事項

総務部	<ul style="list-style-type: none"> i. 株式、株主及び株主総会に関する事項 ii. 取締役会に関する事項 iii. 組織、その他重要事項の総合調整に関する事項 iv. 社内総務・庶務・秘書業務に関する事項 v. システムに関する事項 vi. 所管する什器・動産・不動産の管理及びそのリースに関する事項 vii. 文書の企画管理とファイリングに関する事項 viii. 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「宅建業法」といいます。）、投信法、信託業法、証券取引法等の一部を改正する法律（平成 18 年法律第 65 号）施行後の金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）に基づく免許、認可、登録等に関する事項 ix. 主要株主による業務監査の窓口 x. 本資産運用会社がその資産を運用する投資法人の一般事務委託会社との窓口 xi. 上記各事項に関する登記・登録・届出等に関する事項 xii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xiii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xiv. 上記各事項に関連するその他の事項
人事部	<ul style="list-style-type: none"> i. 人事労務の運営・管理に関する事項 ii. 採用・教育・研修に関する事項 iii. 福利厚生・社会保険等に関する事項 iv. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 v. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 vi. 上記各事項に関連するその他の事項
内部監査室	<ul style="list-style-type: none"> i. 各部・各委員会の組織運営・業務遂行の状況、会計処理の状況、及び法令諸規則等の遵守状況の監査の実施に関する事項 ii. 内部監査の方針・監査計画の立案及び監査結果の報告に関する事項 iii. 特に定める事項の監査に関する事項 iv. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 v. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 vi. 上記各事項に関連するその他の事項
コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> i. 法令等諸規則及び社内規則の遵守状況の検証・提案、その変更、並びに新規則施行状況の点検に関する事項 ii. 企業倫理、従業員の行動規範等の遵守状況の検証・提案に関する事項 iii. 役職員へのコンプライアンス教育に関する事項 iv. コンプライアンス・ハンドブックに関する事項 v. コンプライアンス委員会に関する事項 vi. コンプライアンス・プログラムの策定・遂行に関する事項 vii. 従業員等からの問合せ、告発等への対応 viii. コンプライアンス違反案件の内容確認・調査と対応指導 ix. 社内規程等の体系の検証・提案 x. 金融庁に対する窓口 xi. 投信協会に対する事務窓口 xii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xiii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xiv. 上記各事項に関連するその他の事項

(ハ) 委員会の概要

本資産運用会社は、投資検討委員会等 4 つの委員会（各委員会は、意思決定のための諮問機関であり、意思決定機関ではありません。）を有していますが、投資法人毎には委員会を設置しておらず、各委員会は、本投資法人に関する事項だけではなく、日本リートファンド投資法人に関する事項についても審議します。ただし、意思決定の独立性を担保する観点から、各委員会（ただし、リスク管理委員会及びコンプライアンス委員会においては個別の投資法人に関する議案の審議を行う場合）の参加者には以下の通り制限を設けています。インダストリアル本部及びリート本部の各本部長、各本部不動産投資部長、各本部不動産運用部長並びに各本部財務部長は、各本部が資産運用に従事する投資法人に関する議案が審議される委員会にのみ申立者又は関係者として参加するものとします。また議案の対象となっている投資法人の資産運用に従事しない各本部の社員は、常任委員、非常任委員、オブザーバーいずれの立場でも、当該議案が審議される委員会に参加することができないこととしています。

本投資法人に関する各委員会の概要は、以下の通りです。

a. 投資検討委員会

投資検討委員会は、インダストリアル本部長の申立てに応じて開催し、運用資産の取得又は処分に関する事項を審議します。

委員	社長を委員長とし、副社長、経営企画本部長、経営企画部長、業務管理部長及びコンプライアンス室長を常任委員とします。 インダストリアル本部長、インダストリアル本部不動産投資部長、インダストリアル本部不動産運用部長及びインダストリアル本部財務部長は、申立者として参加します。 また、社長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家を非常任委員又はオブザーバーとして招聘することができるほか、常任又は非常任の委員に指名することができるものとします。更に、常勤監査役は委員会に出席し意見を述べることができます。
審議事項	・ 営業期間毎の運用資産取得・処分計画 ・ 運用資産取得・処分に係る収益性の評価 ・ インベストメント・ガイドラインに基づく評価 ・ デュー・デリジェンス手続に基づく評価 ・ 利益相反がないことの確認 ・ 特定資産の価額等の調査 ・ 特定資産取得・処分におけるリスク ・ 特定資産の取得・処分が本投資法人のポートフォリオ全体に与える影響

審議方法等	インダストリアル本部長が起案の上、業務管理部リスク管理チーム（事務局）が議題及び関係資料を作成し、委員会に諮り、委員会の検討結果を取り纏め、委員長がその結果を受けて委員会意見を集約します。
-------	--

b. 運用検討委員会

運用検討委員会は、インダストリアル本部長の申立てに応じて開催し、運用資産の運用管理に関する事項を審議します。

委員	社長を委員長とし、副社長、経営企画本部長、経営企画部長、業務管理部長及びコンプライアンス室長を常任委員とします。 インダストリアル本部長、インダストリアル本部不動産投資部長、インダストリアル本部不動産運用部長及びインダストリアル本部財務部長は、申立者として参加します。 また、社長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家を非常任委員又はオブザーバーとして招聘することができるほか、常任又は非常任の委員に指名することができるものとします。更に、常勤監査役は委員会に出席し意見を述べることができます。
審議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業期間毎の特定資産運用管理計画及び予算 ・ 個別の特定資産における PM 会社の選定 ・ 特定資産運用管理におけるリスク ・ 既取得の個別の特定資産の運用の一環として隣接する若しくは密接に関連し、かつ既取得の個別の特定資産の価値増大につながる資産を取得し、又は、既に取得している資産の一部を処分すること。 ・ その他、特定資産運用管理において社長又は各本部長が重要と判断する事項（建替え、大規模修繕・資本的支出、主要賃借人との契約条件など）
審議方法等	インダストリアル本部長が起案の上、業務管理部リスク管理チーム（事務局）が議題及び関係資料を作成し、委員会に諮り、委員会の検討結果を取り纏め、委員長がその結果を受けて委員会意見を集約します。

c. リスク管理委員会

リスク管理委員会は、インダストリアル本部長の申立てに応じて開催し、投資法人の資金調達に関する事項を審議します。また、本資産運用会社及び本投資法人のリスク管理を具体的及び実践的な観点から定期的に議論し、リスク管理を検討、計画、確認、評価するために開催されます。

委員	<p>社長を委員長とし、副社長、経営企画本部長、経営企画部長、業務管理部長及びコンプライアンス室長を常任委員とします。</p> <p>本資産運用会社及び本投資法人に係るリスク管理の検討、計画、確認又は評価を行う場合、総務部長及び人事部長は非常任委員として参加します。</p> <p>本投資法人に係るリスク管理の検討、計画、確認又は評価を行う場合、及び本投資法人の資金調達に関する事項を審議する場合、インダストリアル本部長は申立者として、また、インダストリアル本部不動産投資部長、インダストリアル本部不動産運用部長及びインダストリアル本部財務部長は、関係者としてそれぞれ参加します。</p> <p>また、社長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家を非常任委員又はオブザーバーとして招聘することができるほか、常任又は非常任の委員に指名することができるものとします。更に、常勤監査役は、監査役の立場で出席します。内部監査室長は、内部監査室長の立場で、必要に応じて、出席することができます。</p>
審議事項	<p>i. 本投資法人の資金調達に係る事項の審議（以下に掲げるもの）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期借入れの実施（変動金利の場合の個別金利の決定は除きます。） ・長期借入れにかかる繰上げ返済 ・短期借入枠の設定（借入枠内の個別の短期借入実施は除きます。） ・投資法人債の発行に関する提案、期限前償還に関する提案 ・増資に関する提案 ・資金調達にかかるデリバティブ取引の実施 ・その他、本投資法人の財務に重要な影響を与えると判断される事項で社長が認める事項 <p>ii. 本投資法人の資産の運用に関する不動産投資リスクや運用リスクに関する適時把握、検討と、必要な対応策・管理方針の策定</p> <p>iii. 本資産運用会社の業務運営に関する事務リスク並びにシステムリスクに関する諸問題の適時の把握、検討と、必要な対応策・管理方針の策定</p> <p>iv. リスク管理方針・対策の、社内周知徹底のための施策の検討・評価</p> <p>v. 戦略目標や許容リスクの変更に対応すべく管理・報告マニュアル、重要な自主点検手法及び業務・組織体制などの適時の評価、検討、見直し</p>

審議方法等	インダストリアル本部長が起案の上、業務管理部リスク管理チーム（事務局）が議題及び関係資料を作成し、委員会に諮り、委員会の検討結果を取り纏め、委員長がその結果を受けて委員会意見を集約します。
-------	--

d. コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、本資産運用会社が委託を受けた本投資法人及び日本リートファンド投資法人の資産運用に関するコンプライアンス上の問題及び本資産運用会社自身のコンプライアンス上の問題の防止と対策等を具体的及び実践的な観点から定期的に議論し、総合的な経営運営の立場からコンプライアンスに関連する事項を検討、計画、確認又は評価するために開催されます。

委員	<p>社長を委員長とし、副社長、各本部長、各部長及びコンプライアンス室長を常任委員とします。</p> <p>本投資法人に係るコンプライアンスの検討、計画、確認、評価を行う場合のみ、インダストリアル本部長、インダストリアル本部不動産投資部長、インダストリアル本部不動産運用部長及びインダストリアル本部財務部長が、本投資法人にかかる議案の審議にのみ関係者として参加します。</p> <p>また、社長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家を非常任委員又はオブザーバーとして招聘することができるほか、常任又は非常任の委員に指名することができるものとします。更に、常勤監査役は、監査役の立場で出席します。内部監査室長は、内部監査室長の立場で、必要に応じて、出席することができます。</p>
審議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス対策についての検討、確認、評価 ・コンプライアンス態勢／体制の把握、評価 ・コンプライアンス・プログラムの内容や改善策の検討、確認、評価 ・コンプライアンス関連問題・事件の防止策、対処策の検討、確認、評価 ・内部監査室との連携を要する事項の協議
審議方法等	委員会は、コンプライアンスに関連する事項の審議・協議機関又は遵守規定の周知徹底の場です。集約された委員会意見はコンプライアンスに関する意思決定に当たり尊重されます。

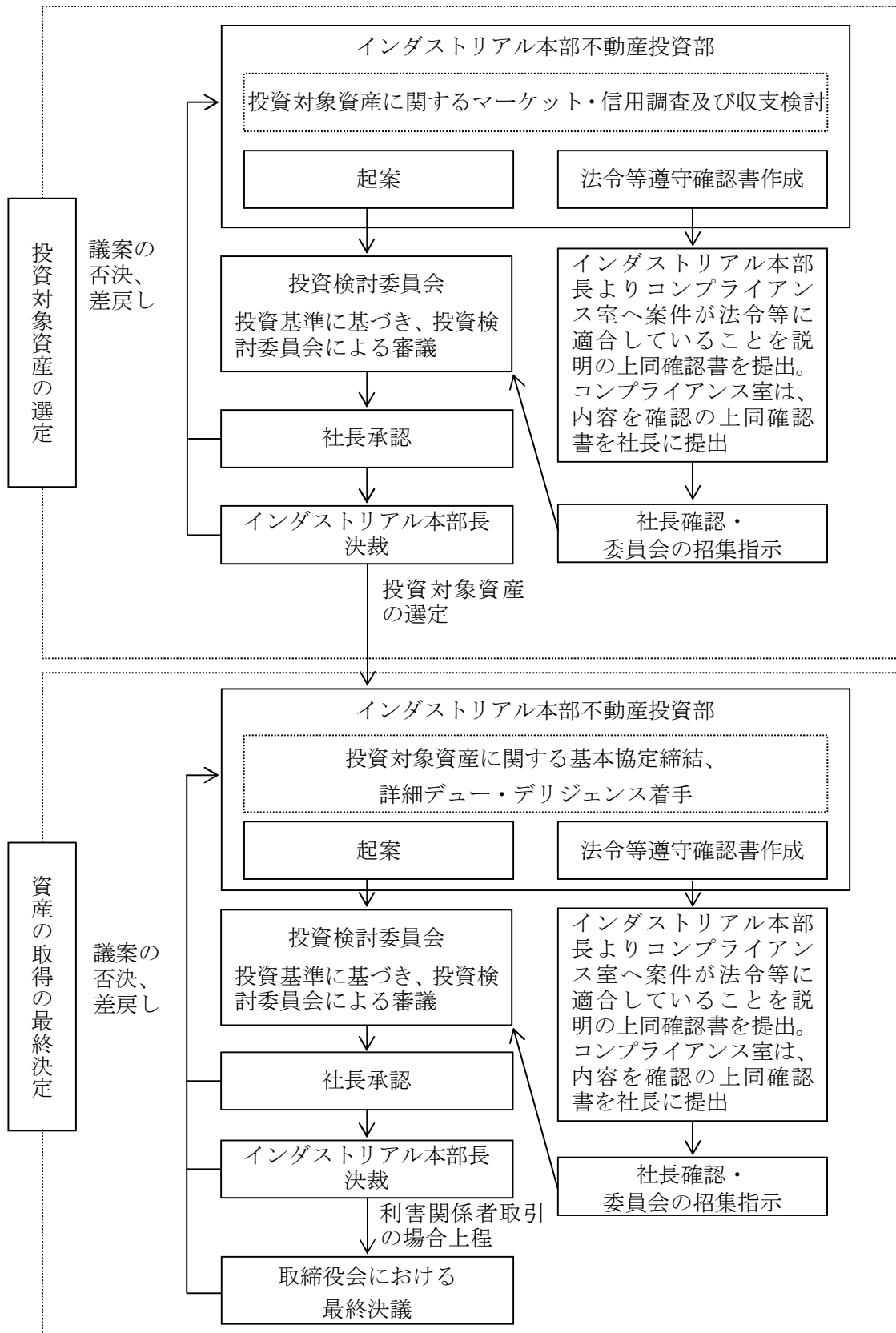
③ 投資運用の意思決定機構

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る運用方針の決定

本投資法人の資産運用に係る運用方針（投資対象資産の取得・処分の基本、毎事業年度の予算、資金調達政策を含みます。）については、インダストリアル本部長が起案し、社長の決裁を経て、取締役会に付議されます。取締役会では8人の取締役の内6人以上の賛成を以って承認されます。

(ロ) 本投資法人の資産の運用に関する意思決定

a. 資産の取得又は処分に関する事項



投資対象資産の選定及び当該資産の取得の最終決定に際しては、意思決定の独立性を担保するため、それぞれ投資検討委員会による審議を経て、インダストリアル本部長が最終の意思決定を行うものとし、原則として以下のようなフローで意思決定が行われます。

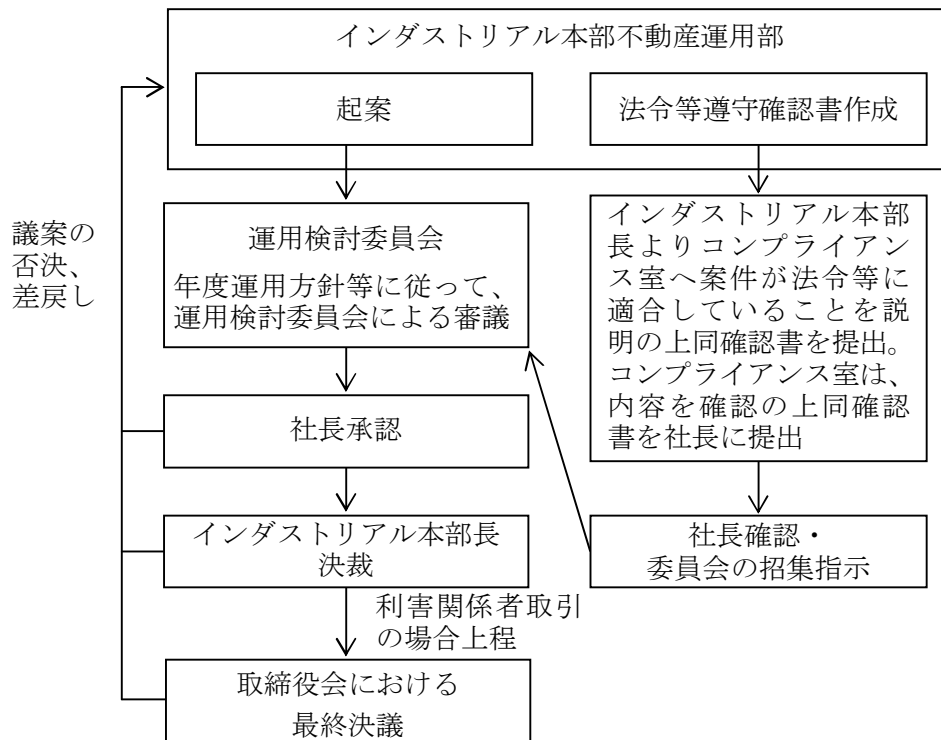
- i. インダストリアル本部不動産投資部が投資対象資産についてマーケット・信用調査及び収支検討など実施の上、インダストリアル本部長が投資検討委員会への説明資料を起案します。
- ii. インダストリアル本部長は、投資検討委員会の開催に先立ち、コンプライアンス室へ案件が法令等に適合していることを説明の上法令等遵守確認書を提出します。コンプライアンス室は、同確認書につき内容を確認の上、同確認書を社長へ提出します。
- iii. 社長は、同確認書を確認の上、事務局に投資検討委員会の招集を指示します。
- iv. 投資検討委員会では、投資基準に基づき、投資対象資産が審議され、同委員会の意見を尊重した上で、具体的な投資対象資産について、社長の承認を基にインダストリアル本部長が決裁し、投資対象資産を選定します。
- v. インダストリアル本部不動産投資部にて、投資対象資産に関する基本協定を締結し、詳細なデュー・デリジェンスに着手し、デュー・デリジェンスの結果をふまえてインダストリアル本部長が投資検討委員会への説明資料を起案します。
- vi. インダストリアル本部長は、投資検討委員会の開催に先立ち、コンプライアンス室へ案件が法令等に適合していることを説明の上法令等遵守確認書を提出します。コンプライアンス室は、同確認書につき内容を確認の上、同確認書を社長へ提出します。
- vii. 社長は、同確認書を確認の上、事務局に投資検討委員会の招集を指示します。
- viii. 投資検討委員会では、投資基準に基づき、投資対象資産が審議され、同委員会の意見を尊重した上で、資産取得について、社長の承認を基にインダストリアル本部長が最終決裁し、資産の取得の最終決定を行います（ただし、下記 ix.に該当する場合は取締役会に上程します。）。
- ix. 本資産運用会社の株主及びその関係者との取引、その他本資産運用会社の株主及びその関係者と本投資法人の利害が対立する可能性がある事項については、取締役会において 8 人の取締役の内 6 人以上の賛成を以って承認します。

なお、本資産運用会社では、上記に加えて、その利害関係者から投資対象資産を取得する場合に遵守すべき社内規程（自主ルール）を定めています。後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ② 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。

資産の処分の場合にも、上記取得と同様の手続を経るものとします。

なお、本資産運用会社は、投資対象資産の取得に必要な資金調達に時間を要する場合等には、本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社等が匿名組合出資等を行っている、当該投資対象資産の保有のみを目的とする法人等に一旦投資対象を取得させることがあります。かかる法人からの当該投資対象資産の取得についても、上記と同様、本資産運用会社は、その自由な意思に基づき、投資決定プロセスに従い、投資の意思決定を行います。かかる投資の意思決定については、上記投資決定プロセスに従い、本資産運用会社の株主及びその関係者と本投資法人の利害が対立する事項として、本資産運用会社の取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を必要とします。また、この場合にも、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）の対象となります。後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ② 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。

b. 資産の運用管理に関する事項



本投資法人が保有する資産の運用管理に関する一定の重要事項の決定に際しては、意思決定の独立性を担保するため、運用検討委員会による審議を経て、インダストリアル本部長が最終の意思決定を行うものとし、原則として以下のようなフローで意思決定が行われます。

- i. 本投資法人が保有する資産の運用管理に関する案件（物件管理・維持（運用の一環として行う建替え・大規模修繕を含みます。）及び重要な賃借人との契約条件の変更等）については、インダストリアル本部長が運用検討委員会への説明資料を起案します。
- ii. インダストリアル本部長は、運用検討委員会の開催に先立ち、コンプライアンス室へ案件が法令等に適合していることを説明の上法令等遵守確認書を提出します。コンプライアンス室は、同確認書につき内容を確認の上、同確認書を社長に提出します。
- iii. 社長は、同確認書を確認の上、事務局に運用検討委員会の招集を指示します。
- iv. 運用検討委員会では、取締役会が定める年度運用計画等に基づき、案件が審議され、同委員会の意見を尊重した上で、案件について、社長の承認を基にインダストリアル本部長が決裁し、案件の決定を行います（ただし、下記 v.に該当する場合は取締役会に上程します。）。
- v. 本資産運用会社の株主及びその関係者との取引、その他本資産運用会社の株主及びその関係者と本投資法人の利害が対立する可能性がある事項については、取締役会において 8 人の取締役の内 6 人以上の賛成を以って承認します。

また、この場合にも、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）の対象となります。後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ② 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。

④ 投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

本資産運用会社では、以下のような重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じて、投資運用に係るリスクその他のリスク等について、各リスクの内容と程度に合わせて、必要・適正なレベルで、複数の検証システムによる管理を行っており、重要な事項は取締役会に報告されています。

まず、本資産運用会社は、インダストリアル本部不動産投資部において、資産の取得又は処分に伴う各種リスク（主に不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売主の倒産に伴うリスク、共有物件に伴うリスク、開発物件に関するリスク、有害物質に関するリスク）について、同本部不動産運用部において、資産の運用管理に伴う各種リスク（主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物

の毀損、滅失及び劣化のリスク、不動産にかかる所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク) について、同本部財務部において、本投資法人の資金調達等に関する各種リスクについて、それぞれ管理を行います。これらの各担当部門におけるリスク管理に加え、業務管理部が、各担当部門から独立した立場で投資検討委員会、運用検討委員会及びリスク管理委員会の事務局としての役割を果たすとともに、全社的な立場からリスク管理に関するノウハウの共有、蓄積を行い、各担当部門におけるリスク管理の方法等について提案を行います。

次に、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に際して、資産の取得時にモニターすべきリスク項目を投資検討委員会において、資産の運用管理にモニターすべきリスク項目を運用検討委員会において、それぞれ検証し、また同時にそれらのリスクに対する対応策を決定しています。

更に、社長、副社長、経営企画本部長、経営企画部長、業務管理部長及びコンプライアンス室長を常任委員として構成されるリスク管理委員会が、原則として3か月に1度開催され、本投資法人の資産の運用に関する不動産投資リスクや運用リスク、本資産運用会社の業務運営に関する事務リスク及びシステムリスクについて適時に把握、検討し、必要な対応策及び管理方針を策定する体制にあります。

常勤監査役は、投資検討委員会、運用検討委員会及びリスク管理委員会のそれぞれに出席し、意見を述べることができます。

また、内部監査室は、内部監査規程に基づき定期的に内部監査を実施し、内部監査報告書を作成します。同報告書の指摘事項は、監査役監査及び会計監査人監査における指摘事項とあわせ、コンプライアンス委員会における協議を経て、コンプライアンス・プログラムとして取りまとめられます。内部監査室長は、コンプライアンス委員会の委員として同委員会に出席し、協議を行い、その進捗状況を把握することに努めます。コンプライアンス・プログラムは、取締役会に報告され、その承認を得ます。このプログラムの進捗状況は、コンプライアンス委員会でモニタリングされ、更に取締役会へ報告されています。なお、内部監査室長は、本資産運用会社の社長が兼任しており、監査員として内部監査規程で認められた外部業者を指名した上で、内部監査を実施しています。また、各部門内におけるコンプライアンス担当者により、部門内におけるリスク管理及び業務効率化のためのセルフ・アセスメントを行い、適切な報告体制を取っています。

本資産運用会社では、上記各体制に加えて、コンプライアンス室による法令等遵守に対する点検及び社内規程との整合性の確認、更には利害関係者との利益相反行為の有無等の確認など網羅的な内部牽制により、常勤監査役との連携を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制を取っています（後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ② 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）。

(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
発行可能投資口総口数	4,000,000 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は、以下の通りです。

年月日	出資額 (円)	出資総額 (円)	発行 投資口数 (口)	発行済 投資口総数 (口)
平成19年3月26日(注)	200,000,000	200,000,000	400	400

(注) 本投資法人は平成19年3月26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)
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング	400	100.0

(注) 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。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

① 基本方針

(イ) 投資対象とする資産

本投資法人は、あらゆる産業活動の基盤となり、中長期にわたり、安定的な利用が見込まれる、物流施設及び工場・研究開発施設等並びにインフラ施設（以下、総称して「産業用不動産」といいます。）に投資し、収益の安定的な確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の継続的な拡大を目指します。

本投資法人は、産業用不動産を、研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、企業間物流、組立・加工、販売物流、リサイクルといった一連の産業活動の拠点となる不動産（以下「インダストリアル不動産」といいます。）及びかかる産業活動を支える基盤となる不動産（以下「インフラ不動産」といいます。）とに分類し、更に、以下のアセットカテゴリーを設けています。

産 業 用 不 動 産		
アセット カテゴリー	定義	具体例
インダストリアル 不動産	産業活動の拠点となる不動産	
物流施設	輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設	消費地向け配送センター 輸出入物流施設 製品・原材料保管型物流センター 宅配・路線業者用ハブセンター 温度帯管理型物流センター （冷凍冷蔵チルド倉庫） トランクルーム等
工場・研究開発 施設等	研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、組立・加工、リサイクル等を行うための諸施設	食品加工工場 飲料工場 パルプ・紙加工工場 化学品工場 石油・石炭工場 金属製品工場 一般機械・産業機械工場 輸送用機器工場 電子部品工場 印刷工場 研究開発施設等
インフラ不動産	産業活動を支える基盤となる不動産	
インフラ施設	交通、通信、エネルギー、水道、公共施設等産業活動の基盤として整備される施設	鉄道関連施設 空港・港湾関連施設 自動車交通関連施設 データセンター・通信関連施設 エネルギー関連施設 水道関連施設 その他公共施設等

(注) インフラ施設には、現在、制度上本投資法人による投資が困難なものもあります。

(ロ) 産業用不動産へ投資する社会的・経済的背景

近年我が国で建設される物流施設は、大型化する傾向にあり、倉庫等の建築着工量の回復に示される様に、活発な投資（資金の供給）が行われています。これらの背景には、平成14年以降、国内の製造業出荷額、設備投資額及び鉱工業生産指数は増加傾向を見せ、日本経済が「いざなぎ景気」を越える期間にわたる景気拡大を続けていること、並びにこのような日本の景気拡大とアジア経済の発展による国内外の貨物流通量の増加に伴い、より効率的な国内物流体制の再構築を目指して拠点の集約・統合が進んでいることがあると、本投資法人は考えています。また、工場・研究開発施設等においては、製造業における商品ラインの見直しや先端技術工場への投資を中心とする投資の国内回帰の流れを受け、立地件数が増加傾向にあります。

更に、景気回復に伴う企業の設備投資の活発化や高度成長時代に建設された設備の更新、環境・エネルギー・通信関連といった新たな分野での設備投資等、インフラ施設への投資のための資金に対するニーズが拡大しており、投資主体（資金供給者）の拡大が求められています。

一方で、減損会計の導入、保有資産の効率的運営を意識した経営への意識の変化を契機としたCRE（企業不動産（Corporate Real Estate））戦略(注)の浸透から生じる不動産売却ニーズ及びプロフェッショナルによる不動産運営ニーズも生じてきています。

(注) 経営戦略の一環として、企業価値向上に貢献する不動産投資行動を取る企業戦略のことを意味します。

また、国や地方公共団体等の公的セクターにおいては、財政の再建を目指し財政投融资の規模が縮小しているものの、今後必要となる公共施設等の整備や道路、水道関連施設等の既存施設の維持更新が求められています。既に国においては国有財産の売却が進められていますが、その他の公的セクターにおいても公営事業の見直しなどにより、民間のノウハウの活用や公有資産の整理の増加といった流れが加速することが予想されています。

加えて、公的セクターの提供する公共サービスには、PFI（民間資金等活用事業（Private Finance Initiative））や指定管理者制度導入など、官民の役割分担の新しい流れも生まれています。本投資法人は、今後、公的セクターが公共サービスの持続的提供を図るためにも、公共のインフラ施設の売却により、民間との協働を進めるようになると考えており、かかる観点から、民間による公共のインフラ施設の取得・保有ニーズも増加するものと考えています。本投資法人は、このような投資機会の拡大が見込まれるインフラ施設の新たな受け手として、国家経済的な資産の効率的な運営の一翼を担い得るものと考えています。そこで、本投資法人は、関係法令の整備等

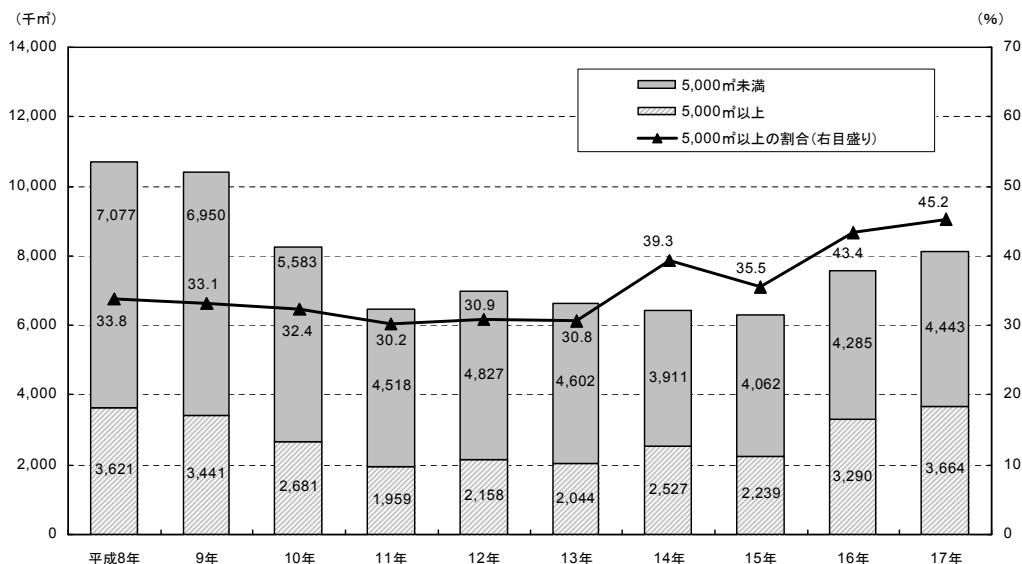
が必要な場合にはそれら前提条件の充足や関係機関との調整を踏まえて、公的セクターにおけるインフラ施設への投資も検討していくこととしています。

これらの背景を踏まえ、本投資法人は、物流施設のみならず、従来の不動産投資信託が投資対象としていなかった、工場・研究開発施設等、更にはインフラ施設に投資していくことにより、不動産投資信託の新分野を確立し、投資家に対して新たな投資機会を提供したいと考えています。

<マクロ経済の背景>

a. 規模別倉庫建築着工床面積の動向

景気回復を背景として、倉庫の着工床面積は、平成15年以降増加し、また大規模化も進んでいます。



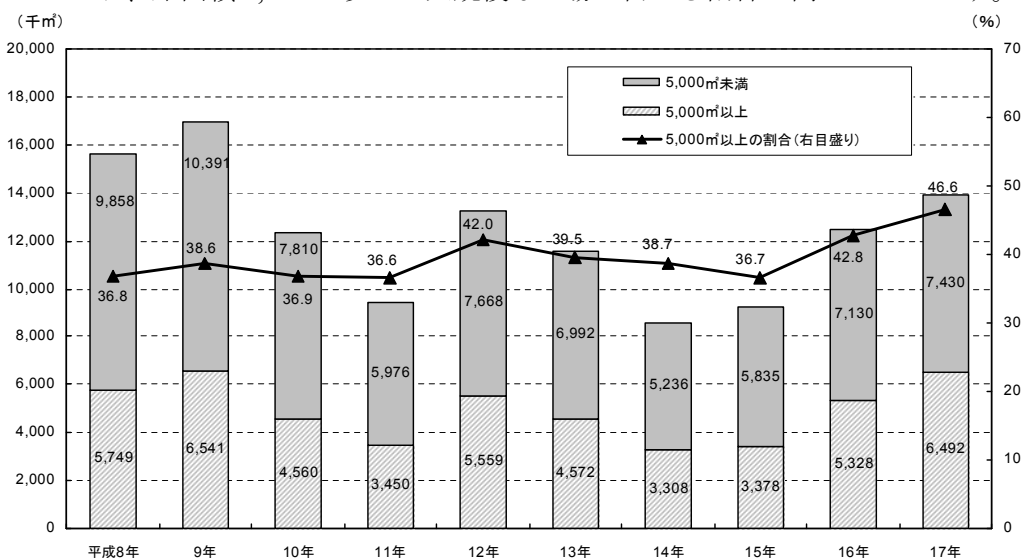
出所：国土交通省「平成18年度版建築統計年報」

(注1) 建築物の用途「倉庫」、構造形式「鉄骨鉄筋コンクリート造」、「鉄筋コンクリート造」及び「鉄骨造」の床面積を本投資法人が合計して算出したものです。

(注2) 割合は、上記(注1)の方法で算出した数値に基づき、本投資法人が算出したものです。

b. 規模別工場建築着工床面積の動向

工場の着工床面積も平成14年以降増加し、また、大規模化も進んでおり、床面積5,000㎡以上の大規模な工場の占める割合が高まっています。



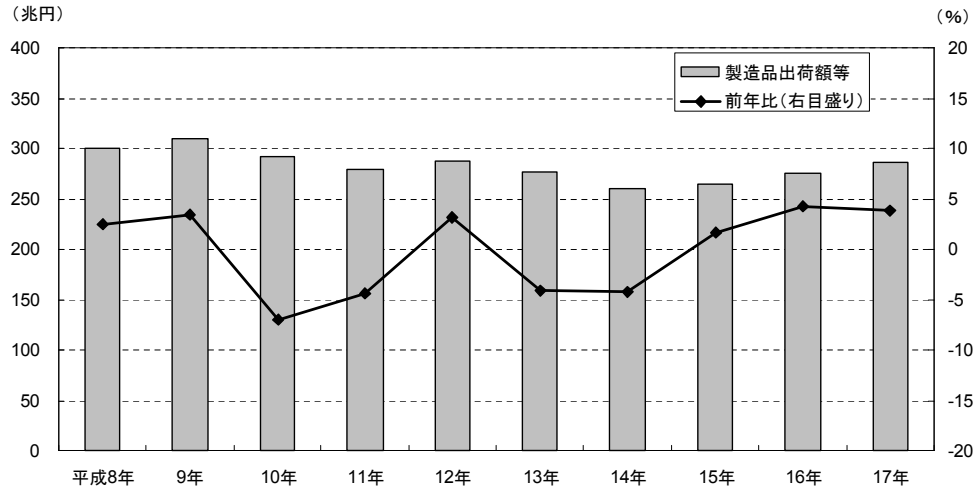
出所：国土交通省「平成18年度版建築統計年報」

(注1) 建築物の用途「工場及び作業場」、構造形式「鉄骨鉄筋コンクリート造」、「鉄筋コンクリート造」及び「鉄骨造」の床面積を本投資法人が合計して算出したものです。

(注2) 割合は、上記(注1)の方法で算出した数値に基づき、本投資法人が算出したものです。

c. 製造品出荷額等の推移

国内製造品出荷額は、平成14年以降景気の回復を背景として増加傾向にあります。



出所：経済産業省経済産業政策局調査統計部「平成17年工業統計速報」（従業者10人以上の事業所について）

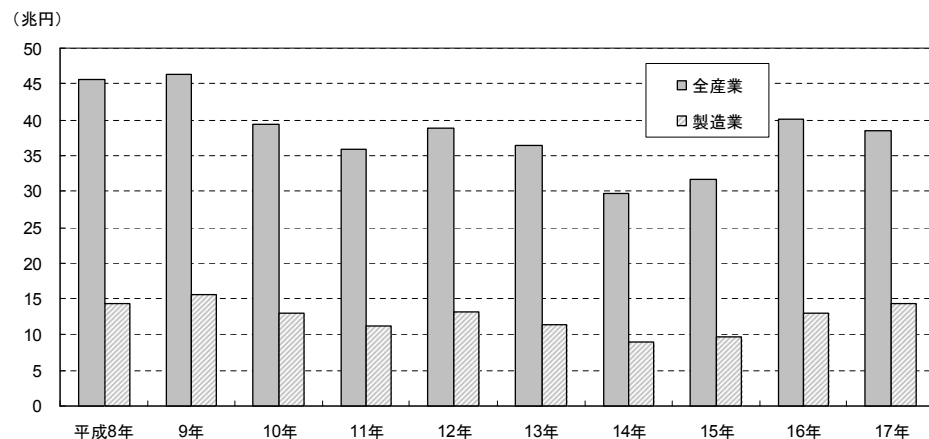
(原注1) 平成10年調査において、事業所の捕そくを行ったため、前年比については時系列を考慮したもので計算しています。

(原注2) 平成14年調査において、日本標準産業分類の改定が行われたため、前年比については平成13年の分類を組み替えて計算しています。

(原注3) 平成16年の数値は、「新潟県中越大地震に伴う平成16年捕捉調査」結果（一部推計を含みます。）を加えたものです。

d. 設備投資の推移

設備投資は景気動向に応じて大きな変動があるものの、平成14年以降、特に製造業において、上昇傾向にあると考えられます。



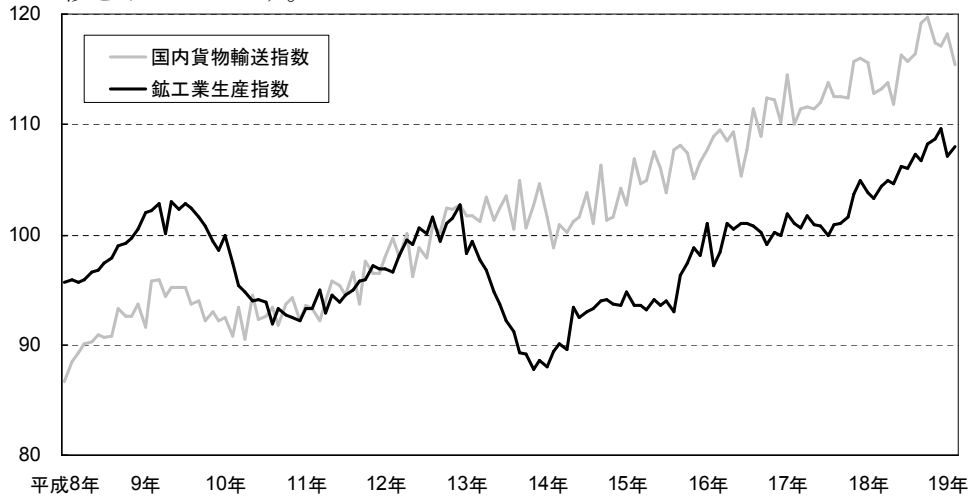
出所：財務省「法人企業統計調査」年次別調査（原数値）

(注1) 設備投資はソフトウェア投資額を除いたものです。

(注2) 法人企業統計調査は、金融・保険業を除く営利法人（本邦に本店を有する合名会社、合資会社、株式会社及び有限会社）を対象とする標本調査です。標本法人の選定は、資本金200万円未満、200万円以上300万円未満、300万円以上500万円未満、500万円以上1,000万円未満、1,000万円以上2,000万円未満、2,000万円以上5,000万円未満、5,000万円以上1億円未満、1億円以上10億円未満、10億円以上の階層に区分し、層別無作為抽出法（資本金10億円以上は全数抽出）により行われています。

e. 輸送指数（国内貨物輸送業）と鉱工業生産指数の推移

国内貨物輸送業の指数は、一貫して上昇傾向にあります。また、鉱工業生産指数も平成14年以降は上昇傾向にあり、景気動向を反映し堅調な推移を示しています。



出所：国土交通省「輸送指数」、経済産業省「鉱工業生産・出荷・在庫指数」

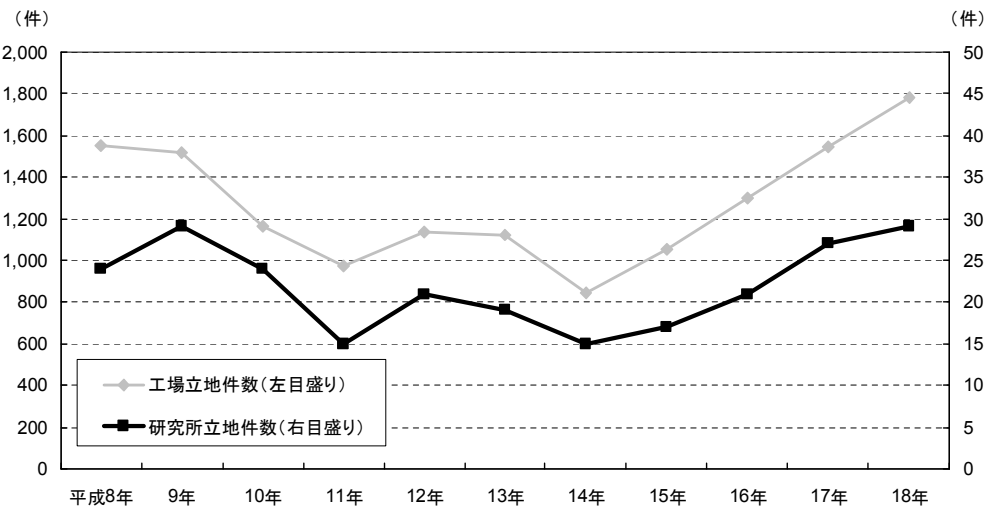
(注1) 輸送指数、鉱工業生産指数ともに季節調整済指数であり、基準年である平成12年の平均を100とした比率で算出しています。

(注2) 輸送指数の平成18年10月から平成19年2月の数値は暫定値です。

(参考) 輸送指数は、「我が国の国内輸送活動及び我が国企業による国際輸送活動を総合的に把握し、経済活動としての輸送の動向を総合的に観察すること」を目的として作成されたものです。輸送指数は、各輸送機関による輸送量（原則として貨物輸送はトンキロ）を、各輸送機関がそれぞれ創出した経済効果として換算（粗付加価値額及び生産額でウェイト付けすることによって算出）した指数です。上記のグラフにおいては、輸送活動のうち国内貨物輸送業にかかる指数を使用しています。

f. 工場・研究所の立地件数の推移

近年の景気回復に伴い、工場、研究所のいずれについても平成14年以降新規の立地件数が増加傾向にあります。



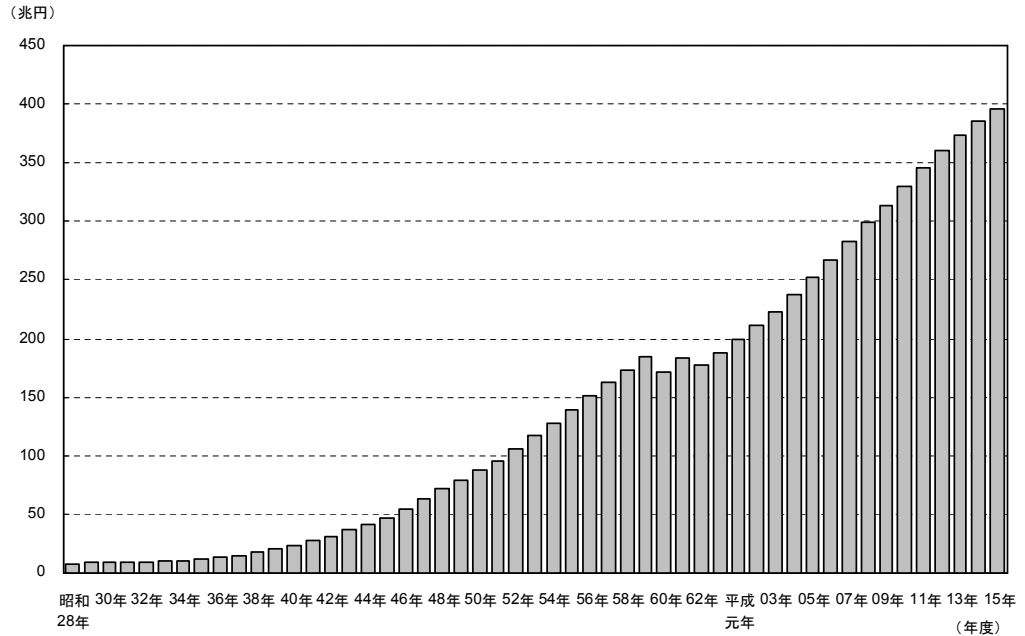
出所：経済産業省「平成18年工場立地動向調査結果（速報）」

(参考) 当該調査の対象は、全国の製造業、電気業（水力発電所、地熱発電所を除きます。）、ガス業、熱供給業のための工場又は事業場を建設する目的をもって取得（借地を含みます。）された1,000㎡以上の用地（埋立予定地を含みます。）です。また、研究所（民間の試験研究機関で、主として前記4業種に係る分野の研究を行うものに限ります。）の用地も併せて調査しています。

<インフラ不動産の規模>

a. 社会資本ストック量の拡大

内閣府による推計では、我が国の社会資本ストック量は着実に増加を続けており、400兆円に迫る水準となっています。



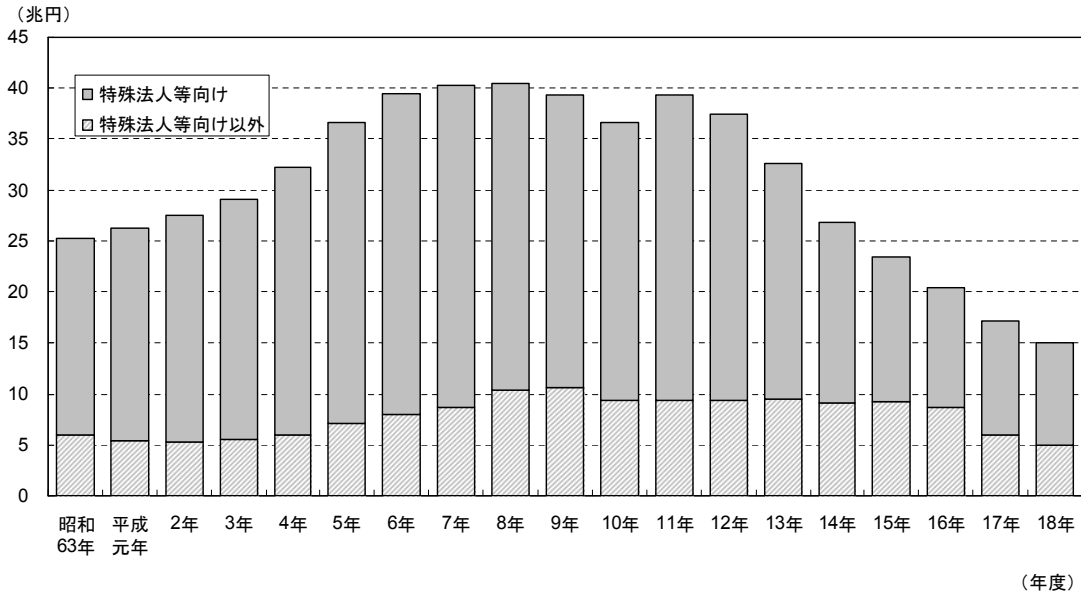
出所：内閣府政策統括官「日本の社会資本 2007」

(注) 原統計が集計対象とした20部門のうち、道路部門、港湾部門、航空部門、旧日本国有鉄道部門、日本鉄道建設公団等部門、地下鉄等部門、旧日本電信電話公社部門、下水道部門、廃棄物処理部門、水道部門、郵便部門、工業用水道部門の計12部門を対象に推計した粗資本ストックに平成11年度から平成15年度までの名目投資額等のデータを追加し、平均耐用年数やデフレーター等を更新した値を示します。

<財政投融资の縮小>

平成13年に開始された財政投融资改革の進展により、我が国の財政投融资計画額及びその残高は減少傾向にあります。

a. 財政投融资計画額の推移（フロー）

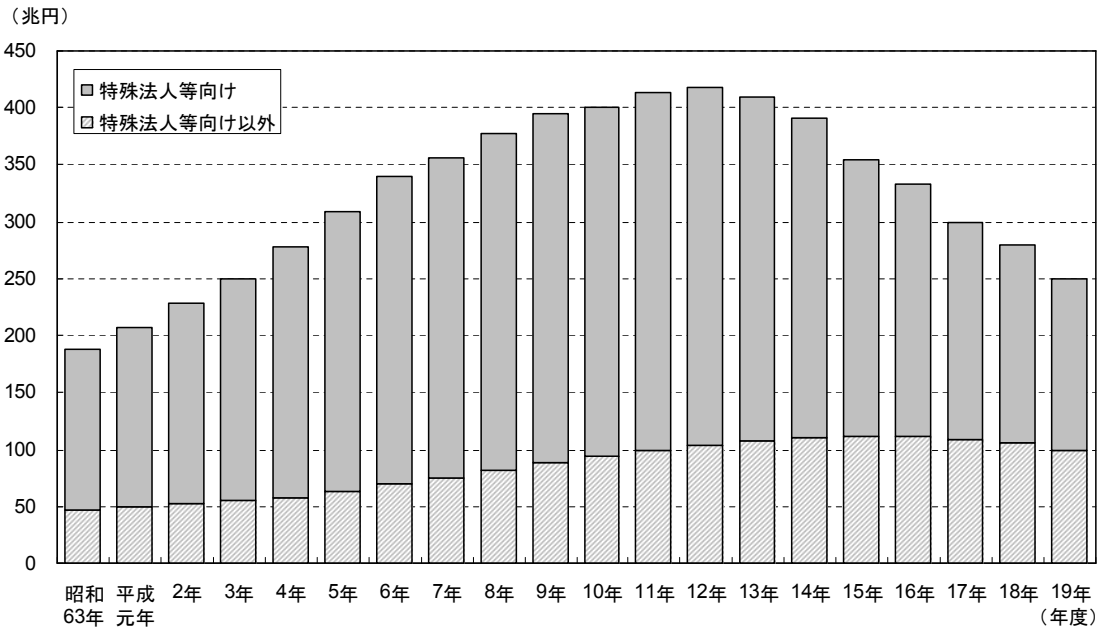


出所：財務省理財局「財政投融资リポート2006」

(原注1) 当初計画ベース。

(原注2) 平成12年度以前は、一般財政投融资ベース。

b. 財政投融资計画残高の推移（ストック）



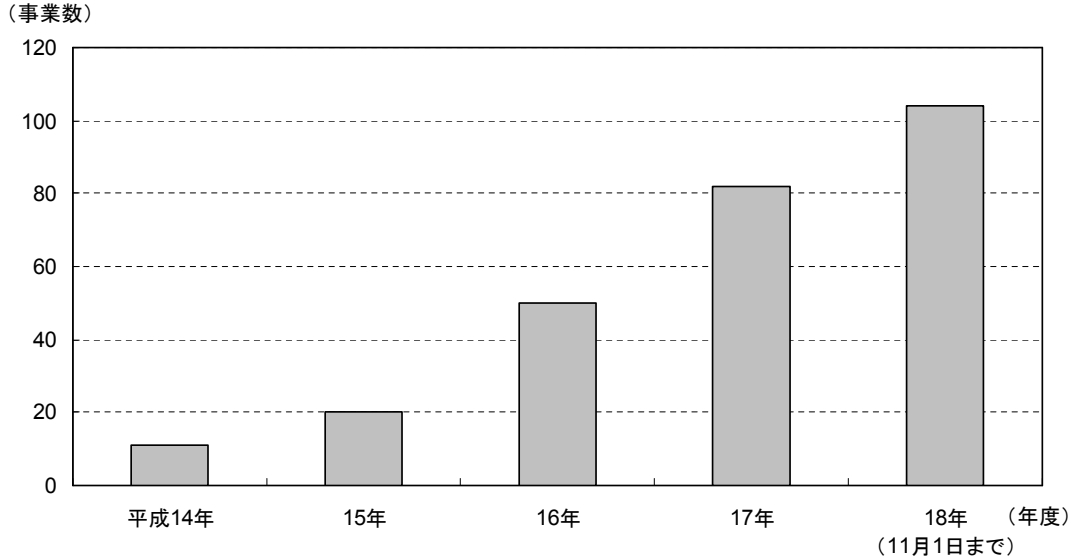
出所：財務省理財局「財政投融资リポート2006」

(原注1) 平成17年度までは実績。

(原注2) 平成18年度及び平成19年度の残高は平成17年12月20日現在の見込額です。

＜官から民への流れ＞

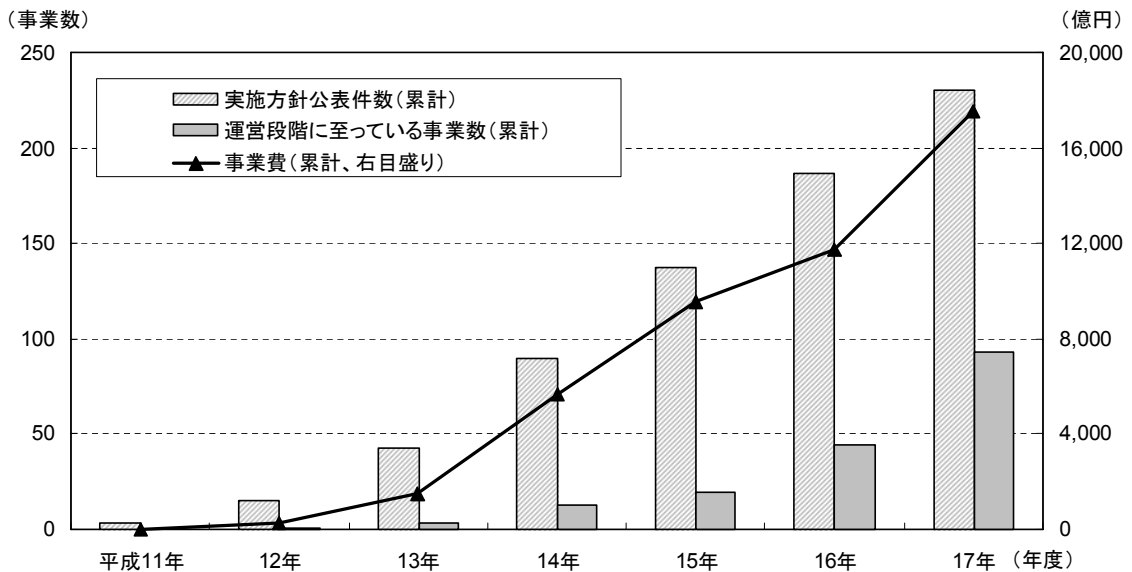
- a. 地方公営企業の民営化・民間譲渡の事業数（平成14年度以降の累計）
 地方公営企業の民営化、民間譲渡が近年急激に進んでおり、特に平成16年度以降は官のリストラが促進されています。



出所：総務省「地方公営企業の経営の総点検の実施状況」

- b. PFI事業数及び事業費の推移

平成11年に民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。その後の改正を含みます。）（以下「PFI法」といいます。）が施行されて以降、PFI事業は着実に実施されています。



出所：内閣府「PFIアニュアルレポート（平成17年度）」

(ハ) 運用体制

a. 本資産運用会社の実績

本投資法人は、その資産の運用を三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社に委託しています。三菱商事株式会社とユービーエス・エイ・ジールの合弁により設立された同社は、平成14年以来国内初の商業施設特化型の日本リテールファンド投資法人の運用を委託されており、その運用資産を上場以降約5年間で10倍超に成長させたほか、その運用においても匿名組合出資持分の取得等様々な新規の取組みを行ってきました。

また、本資産運用会社は、日本リテールファンド投資法人の資産運用において、物件取得のためのネットワーク、物件の運用管理のノウハウを蓄積してきました。更に、開発物件への取組み、過去5回にわたる投資口の発行及び6回の投資法人債の発行（本邦初の公募投資法人債の発行を含みます。）による資本市場からの資金調達を経験し、国内外で積極的なIRを行う等、投資法人の資産運用に必要な経験を蓄積してきました。

b. 本投資法人の資産運用への人材・経験等の活用

本資産運用会社は、最近までリテール本部において日本リテールファンド投資法人の運営管理を担当し、豊富な実績を有する人材から、インダストリアル本部に従業員を配置しています。このことにより、産業用不動産の運用についても、これまで蓄積してきた商業用不動産に関する知識や実績、業界に関する情報収集や分析能力といったノウハウを最大限に活かします。また、本資産運用会社は、本投資法人と日本リテールファンド投資法人の情報開示やリスク管理などに関するノウハウをミドル・バックオフィスで共有することにより、効率的な業務執行体制を構築しています。

c. 本資産運用会社のコンプライアンス体制と組織体制

本資産運用会社は、その資産を運用する投資法人相互間で利益相反が生じることがないように、投資法人毎に本部制を導入して意思決定の独立性を担保するとともに、情報管理の徹底と機密性の確保を目的とした社内体制を整備しています。

② 成長戦略

(イ) 外部成長

本投資法人は、当初、産業用不動産のうち既に投資用不動産として認知されている物流施設を中心にポートフォリオを構築し、徐々に工場・研究開発施設等及び民間で保有されているインフラ施設の投資比率を増やし、その後、公的セクターが保有しているインフラ施設も取得し、中長期的に

はそれぞれの分野のバランスの取れたポートフォリオを構築することを目指します。

a. 本資産運用会社独自のネットワークによる物件取得

i. パイプラインの確立

本投資法人は、工場・研究開発施設等やインフラ施設といった、これまでの不動産投資信託（J-REIT）が投資対象としてこなかった新しい分野を投資対象としているため、物件取得に当たっては、これらの分野の物件情報にアクセス可能な新たなネットワークを構築し、物件の特性に応じた高度な物件評価能力を保有することが要求されると考えています。

新しい投資分野での物件取得活動を支えるため、本資産運用会社は、日本リートファンド投資法人における投資実務経験者、外資系不動産ファンドの物件取得経験者、政府系金融機関での実務経験者、国土交通省OB、有力不動産鑑定事務所や大手会計事務所での実務経験者、インフラファンド経験者、三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーの子会社であるユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社からの出向者等、多種多様な経験と知識・能力を備えた従業員を揃えています。各人の持つ高い専門的知識と幅広いネットワークを活用することで、パイプラインを確立して物件情報を収集し、着実な物件取得を目指します。

ii. 提案型の物件取得活動

本投資法人は、新たな分野の資産を投資対象とするため既存の仲介チャンネルからの物件情報が限定的であると考え、本資産運用会社による積極的な提案型の物件取得活動に注力していきます。

具体的には、資産保有者のニーズに合わせて、セールアンドリースバック方式を活用した資産オフバランスの提案、新規開発段階からの外部資金の導入の提案、資産戦略の見直しによる各種経営指標の向上の提案等、資産保有者のニーズに応じた多様な選択肢を提案できるようにすることで、物件取得成功への確率を高めていきます。例えば、未竣工又は開発段階にある物件等の場合には、本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社及び本投資法人が適切と考えるその他のパートナーと協力し、竣工までの開発を行うために、かかるパートナーが一旦物件を取得して完成まで保有する一方で、本投資法人がフォワードコミットメントを行い、竣工直後に本投資法人が物件を取得する仕組みを構築し、このような物件の保有者のニーズに応えられるようにすることを目指していきます。

b. 三菱商事株式会社等との協働による物件取得

本投資法人は、投資対象不動産に係る三菱商事株式会社等の幅広いネットワークを活用することや、三菱商事株式会社等が保有し、開発する物件を取得することがあります。

c. ウェアハウジング機能の活用

物件の取得活動において、本資産運用会社は、売主の売却希望時期と本投資法人の取得時期にタイムラグがある場合等において、本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が主として匿名組合出資等の出資を行っている当該投資対象資産の保有のみを目的とする法人の他、本投資法人が適切と考えるパートナーに、当該物件を取得させることがあります。

本投資法人の本書の日付現在における各取得予定資産の物件取得のルート及び現所有者に関する情報は、以下の通りです。

物件取得のルート	物件名称	現所有者	現所有者に関する補足説明	
独自ネットワーク	IIF 神戸地域冷暖房センター	合同会社インダストリアル・神戸	三菱商事株式会社及び日本政策投資銀行が匿名組合出資する特別目的会社です。	
	IIF 新砂データセンター(注)	有限会社 KRF18	ケネディクス株式会社が匿名組合出資する特別目的会社です。	
三菱商事株式会社との協働 (含む保有・開発)	協働	IIF 武蔵村山ロジスティクスセンター	有限会社 エム・シー武蔵村山	三菱商事株式会社が匿名組合出資する特別目的会社です。
		IIF 野田ロジスティクスセンター	有限会社 エム・シー野田	
		IIF 新砂ロジスティクスセンター	有限会社 エム・シー越谷	
		IIF 厚木ロジスティクスセンター	有限会社 エム・シーワン	
		IIF 越谷ロジスティクスセンター	有限会社 エム・シー越谷	
		IIF 西宮ロジスティクスセンター	有限会社 エム・シー清水	
	開発	IIF 東雲ロジスティクスセンター	東雲物流センター 特定目的会社	三菱商事株式会社が優先出資する特別目的会社です。
		IIF 船橋ロジスティクスセンター	西浦物流センター 特定目的会社	

(注) IIF 新砂データセンターは、現在建築中であり、竣工後第2期以降に取得する予定です。

(ロ) 内部成長

本投資法人は、ポートフォリオの中長期的な収益の維持・拡大を目指し、それぞれのアセットカテゴリーにおける各運用資産の特性を踏まえた成長戦略を策定し、適切な管理運営を行います。また、PM 会社を通じて、又は本資産運用会社と賃借人との連携を密にすることにより、そのニーズの把握に努め賃借人の満足度の向上を図ります。更に、施設拡張工事・改築等

の実施等、運用資産の特性や運用資産を取り巻く環境に応じて、各種施策を実施します。これらの取組みによりポートフォリオ全体としての賃料収入及び稼働率の維持・向上を図っていきます。

また、管理運営の効率化及び管理運営費用の随時見直しにより、管理品質と管理運営費用の適正化に努め、運用資産の収益性を高めていきます。

③ 物件選定方針

本投資法人は、中長期にわたり、安定した収益を確保できるポートフォリオを構築するため、物件を選定するに際して、主として「継続性」と「汎用性」に着目して評価を行います。ただし、工場・研究開発施設等やインフラ施設は特定の賃借人の利用のために設計・建設されているケースが多いため、継続性の評価を重視して物件選定を行います。

具体的には、以下に記載する評価を行った上で、物件選定を行います。

(イ) 継続性の分析

継続性の分析については、将来的な賃料収入の安定性をはかる基準として、賃借人の信用力、賃料水準及び賃貸借契約の内容等について分析を行います。

工場・研究開発施設等やインフラ施設については、上記に加えて、「賃借人の属する産業分野の継続性」の観点から、賃借人となる企業の属する産業分野について、当該産業分野の特性や競合状況、顧客動向、法規制等将来的な競争力の変化について影響を与えるマクロ的要素について十分なりサーチを行います。次に「賃借人の行う事業の継続性」の観点から、当該企業のその産業分野内での位置付け、事業構成、財務体質、収益性、経営戦略等の分析を行います。更に、投資対象不動産における「賃借人の施設の継続性」の観点から、当該不動産で行われている事業の市場性や競争力、賃借人が複数の事務所にて事業を展開している場合には、当該賃借人の社内における当該施設の位置付け、将来的な統廃合の可能性等についての分析を行うことで、賃借人となる企業が継続して当該不動産を使用する見込みの高さを検討します。

また、上記の評価視点に基づき専門の調査会社から産業調査レポートを取得することや、賃借人に対するヒアリング等を実施することもあります。

(ロ) 汎用性の分析

汎用性については、上記の継続性に関する分析結果を踏まえて、賃借人の中途解約、契約期間満了後の退去等が発生した場合の投資対象不動産の汎用性について分析を行います。

産業用不動産の汎用性の分析については、具体的には以下の手法に基づき行います。

まず「産業用不動産としての立地の汎用性」の観点から、当該立地の周辺における関連インフラの整備状況やどのような産業が集積しているか等を分析し、同業他社の使用可能性、他業種の事業者における代替使用の可能性について分析します。

次に「一般的な立地の汎用性」の観点から、現に供されている用途以外の用途への転換の可能性を分析します。例えば都市近郊に立地し交通立地上の優位性・競争力を備えている物件については、マンションや商業施設等への転換可能性について検討を行います。

上記の 2 つの汎用性の評価を満たさない案件への投資を行うこともありますが、その際には継続性等について分析を行い、投資判断を行います。

<継続性と汎用性の分析イメージ>

	分析の観点		
継続性の分析	賃借人の 属する産業分野	賃借人の 行う事業	賃借人の 施設
汎用性の分析	産業用不動産 としての 立地の汎用性		一般的な 立地の汎用性

また、汎用性についての評価視点に基づき、本投資法人は、以下の立地カテゴリーを設け、「一般的な立地の汎用性」が見込める「都市近郊型」と、「産業用不動産としての立地の汎用性」が見込める「工業集積地型」の案件を中心にポートフォリオを構築していきます。

<立地カテゴリー>

立地カテゴリー	概要
都市近郊型	三大都市圏(注1)並びに政令指定都市及びそれに準ずる主要都市に立地する物件
工業集積地型	原則として製造品出荷額が1兆円以上の工業地区(注2)に立地する物件
独立立地型	都市近郊型、工業集積地型には該当しないが、リスクに見合ったリターンが十分に期待できると考えられる物件

- (注1) 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいいます。
東京圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。
大阪圏とは滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。
名古屋圏とは愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。
- (注2) 工業地区とは、経済産業省「工業統計表」における工業地区をいいます。
日本国内には、平成16年12月31日現在、236の工業地区があり、うち製造品出荷額が1兆円以上の地区（74地区）の分布は、以下の通りです。



(ハ) 権利の態様

投資対象の権利形態については、共有・準共有、区分所有の場合には、他の共有者・準共有者の信用力や共有者間取決めの有無及びその内容、借地の場合には、地主の信用力に特段の問題がないことの確認や借地契約の内容等を勘案し、投資することとします。

また、物件特性を考慮した上で適正と判断した場合、底地のみを取得することもあります。

(ニ) 賃貸借契約の内容

賃貸借期間、中途解約の条件、賃料改定等についての取決め、敷金、保証金の有無について十分に検討を行います。

(ホ) 施設の仕様について

本投資法人は、施設使用者独自の仕様の有無、また、特定の産業に特有の仕様の有無について調査分析します。

(ヘ) 開発物件の取得について

本投資法人は、優良な物件に対して有利な条件で投資を行うことを目的として、開発段階で、フォーワードコミットメントを行い、建物の竣工直後に取得する場合があります。かかる場合には、上記(イ)乃至(ホ)に加え、当該対象不動産に関する賃料水準等の将来見通しを分析・検討すると共に、竣工後に貸借人となる者との間で賃貸借予約契約を締結すること等により、開発に関わるリスクを極力排除します。

以上の分析を相互に関連付け、想定されるそれぞれのシナリオに対応したキャッシュフロー予測を行い、対象不動産の投資適格性を判断します。

④ ポートフォリオ構築方針

(イ) 目標ポートフォリオ

本投資法人は、前記「③ 物件選定方針」の記載に基づき、当面の目標として、以下の通り目標ポートフォリオを設定しています。なお、実際の比率は一時的に当該目標比率から乖離することもあります。

目標ポートフォリオ		
アセットカテゴリー	物流施設及び工場・研究開発施設等	50～80%
	インフラ施設 (鑑定評価額ベース)	20～50%
立地カテゴリー	都市近郊型又は工業集積地型	80%以上
	独立立地型 (鑑定評価額ベース)	20%以下
賃貸借契約期間	2年未満	0～20%
	2年以上 10年未満	20～40%
	10年以上 (賃料収入ベース)	40～80%
既稼働物件の割合は、ポートフォリオ全体の80%以上とする (鑑定評価額ベース)		

(ロ) その他の投資態度

本投資法人は、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以上となるよう資産運用を行うものとします（規約第13条第2項）。

⑤ デュー・デリジェンス基準

本投資法人は、投資対象への投資の適格性を判断するため、投資に先立って、投資対象の経済的、物理的、法的な精査（以下「デュー・デリジェンス」といいます。）を原則として以下のデュー・デリジェンス基準の項目に従って行います。特に、工場・研究開発施設等は、一般的に事故等の災害リスクが高いとみられるため、過去の事故歴の有無、現在の物件管理状況等の確認を厳格に行います。

(イ) デュー・デリジェンス基準

評価事項		調査事項
経済的調査	産業調査	<ul style="list-style-type: none"> i. 投資対象不動産に関連する産業動向と事業環境分析 ii. 投資対象不動産で行われる事業の概要と物件特性の把握 iii. 賃借人の事業計画における投資対象施設の戦略的重要性 iv. 競合物件と賃借人需要動向 v. 類似物件の収益性と稼働率、中長期の収益性と稼働率の推移及び将来見通し vi. 周辺の都市計画、港湾、空港、道路等のインフラ開発・整備計画の動向 vii. 周辺の産業立地動向 viii. 投資対象不動産周辺の産業育成方針 ix. 投資対象不動産の稼働状況、業界標準との比較
	賃借人評価	<ul style="list-style-type: none"> i. 賃借人の信用情報 ii. 賃借人の賃料支払状況 iii. 賃借人の業種と業況トレンド iv. 賃借人の業界内でのポジショニング v. 賃借人と顧客企業との取決め内容 vi. 賃借目的と用途、運営内容と体制 vii. 関連法規の遵守状況
	収益性評価	<ul style="list-style-type: none"> i. 賃借人誘致の競争力 ii. 現行の賃料水準、賃貸借契約の内容及び更新の可能性 iii. 賃料上昇等収益性向上の可能性 iv. 費用水準、支出関連の契約内容及び更新の可能性 v. 適正賃料・費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 vi. 修繕履歴及び将来予想される修繕費用負担 vii. 公租公課

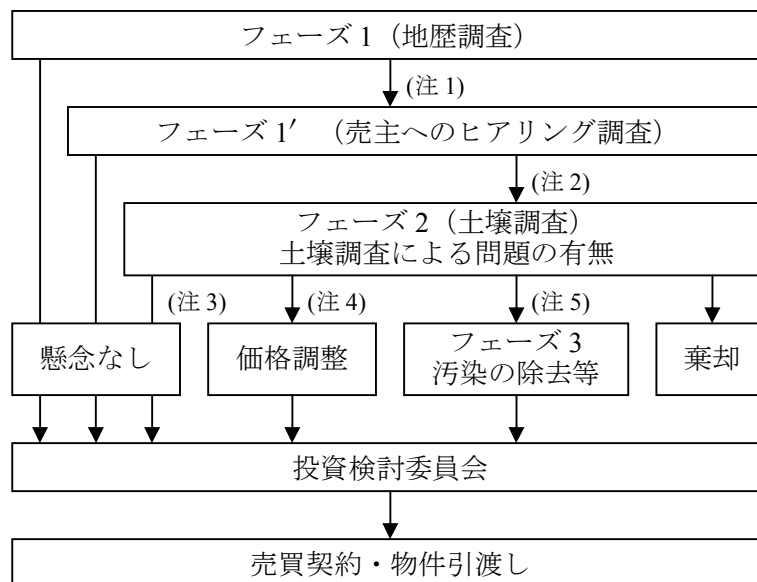
物理的調査	立地特性	<ul style="list-style-type: none"> i. 用途地域、周辺環境からの物流立地としての適格性 ii. 交通立地上の優位性・競争力の把握 iii. 当該施設立地としての周辺環境の地域将来性 iv. 法規制や開発計画に対する公的助成制度の有無
	建築・設備・仕様確認	<ul style="list-style-type: none"> i. 竣工年月日、主要構造、規模、設計者、施工者等 ii. 業務の効率性確保の視点から見た当該施設の優劣の把握 iii. 業務の効率性確保の視点から見た設備の優劣の把握 iv. 電気設備、空調設備、給排水衛生設備、防犯設備、昇降機設備、駐車場等の状況
	建物・管理診断	<ul style="list-style-type: none"> i. 関係法規（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。））、消防法（昭和 23 年法律第 186 号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。））、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。））その他建築法規及び自治体による指導要綱等の遵守状況等 ii. 設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 iii. 建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理者等へのヒアリング iv. 施工業者からの保証及びアフターサービスの内容 v. 外構、屋上、外装、内装、設備等の現地調査 vi. 建物状況報告書における将来の修繕費見込み vii. 近隣住民との協定書の有無
	耐震性診断	<ul style="list-style-type: none"> i. 新耐震基準（昭和 56 年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同等の性能を有することの確認 ii. 地震リスク分析を実施して、PML（予想最大損失率）(注)を算出
	安全性確認	<ul style="list-style-type: none"> i. 賃借人による特殊な危険物等の使用の有無の確認 ii. 賃借人による安全管理の状況等の確認（過去の事故、災害発生の履歴等） iii. 賃借人による保険の付保状況の確認
	土壌・環境調査	<ul style="list-style-type: none"> i. アスベスト、フロン、PCB 等の有害物質の使用・管理状況 ii. 土地利用履歴、土壌等の環境調査
	法的調査	権利関係
境界調査		境界確定の状況、越境物の有無とその状況

(注) 「PML（予想最大損失率）」とは、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、対象建物に損失を与えると想定される大小の地震に対して、損失額及び年超過確率の関係から、超過確率 0.21%（再現期間 475 年）における、地震に対する「建物の予想損失額」/「建物再調達価格」(%)を意味します。ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(ロ) 土壌・環境調査について

本投資法人は、土壌汚染等の環境関連リスクに関し、原則として、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。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）及びその他の環境関連法令に従って適切に処理されているものを投資対象とします。その判断をするために、売買契約締結までに専門家による環境汚染調査を実施し、本資産運用会社が別途定める「土壌汚染対策基準等に関する規定」に基づき、調査・対策を以下の「土壌汚染調査・対策フロー」に従って行います。

<土壌汚染調査・対策フロー>



(注 1) 地歴調査だけでは、土壌汚染の懸念はないと判断できない場合

(過去に有害物質を使用した工場が存在していた場合等)

(注 2) ヒアリング調査を行っても、土壌汚染の懸念はないと判断できない場合

(注 3) 自然由来の汚染については土壌汚染対策法の対象外であることから、「懸念なし」に分類

(注 4) 個別案件の条件を勘案し汚染の除去等を選択しない場合

(汚染土壌の上に堅固な建物が存在している場合等)

(注 5) 売主との協議後、技術的・経済的な観点より、汚染の除去等を行うことを決定した場合

また、本投資法人特有の事項として、当該不動産が水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号。その後の改正も含みます。）に規定されている有害物質使用特定施設の場合、本投資法人が保有する期間中に、賃借人等の事業活動により新たに土壌汚染等が発生する可能性が想定されます。それらについても、本投資法人は、後記「⑥ 管理運営方針 (ロ) 管理方針」に基づき、適切な対応を検討するものとしします。

(ハ) 耐震性能

投資対象とする建物は、原則として、PML（予想最大損失率）が 20%以下の建物とします。ただし、PML が 20%を超える建物であっても、地震保険の付保、補修工事その他の方法によって地震による損失リスクを低減することが可能なものについては、投資対象とします。

(ニ) その他

本投資法人の投資対象である産業用不動産は、その種類が多岐にわたり、かつ、個別物件毎に様々な特殊事情があるため、上記以外の項目に関して画一的な基準は定めていません。

ただし、上記以外にも、個別具体的な案件に応じて特に注意すべきポイントが存在しうるため、専門家（エンジニアリング調査会社や環境調査会社等）の意見を聴取しながら慎重に検討、調査を行うこととします。

⑥ 管理運営方針

(イ) 運営方針

中長期的な運用を前提として、運用資産価値の維持・向上を図ります。

a. 建物維持管理

建物の機能性・安全性・快適性の維持・向上に向けた管理計画の立案を行い、かかる計画に基づく日常管理を実行します。また、建物の機能性向上、経年劣化へ対応するために、中長期修繕計画を策定し、実施します。

b. 賃借人との関係構築

賃借人と、継続的かつ緊密なコミュニケーションを取り、賃借人の動向やニーズを的確に掴み、満足度を向上させることによって中長期的な収益の確保を目指します。そのため、中長期的な賃貸借契約の締結を基本方針とし、ポートフォリオ全体の契約条件を意識しつつ、賃借人の与信状況を踏まえた適正な賃料、契約期間等の各種条件を設定して契約の更改を行います。

c. 賃借人の分散

本投資法人は、賃借人の信用力、業界における競争力及び地位、継続的使用の見込み、賃料水準その他の賃貸借条件を評価して、賃借人の分散を図ります。また、賃借人との間の賃貸借契約については、中長期安定契約を中心としますが、GDP 連動等の変動賃料も一部組み入れることができるものとしています。

d. 賃借人の誘致

本資産運用会社は、各アセットカテゴリーや各賃借人及び業界情報に精通した PM 会社等との強固な関係を構築することにより、賃借人の動向やマーケットの賃貸需要・賃料水準等を把握し、リーシング力を強化していきます。

賃借人の誘致に当たっては、本資産運用会社独自のネットワークに加え、三菱商事株式会社等が有する幅広いネットワークを活用しながら、民間企業及び公的セクターの産業用不動産における J-REIT 活用のニーズの把握に努めます。また、賃借人の選定に当たっては、本投資法人の投資方針に則って、賃借人の信用力、業界における競争力、地位及び取扱商品等を総合的に勘案して判断することとします。

e. 増床、増築、改築

本投資法人は、運用資産の価値向上を図るために、容積率が余剰している物件の増床、増築計画を、又は長期的な収益性向上のために、改築計画を策定し、実施します。

(ロ) 管理方針

本投資法人は、原則として、運用資産の運営管理業務を PM 会社に委託します。

a. 選定方針

個々の運用資産毎にその特性に応じた複数の候補会社に入札を打診し提案書を受領した上で、各社の経営方針及びその条項、業務推進体制、報酬水準等を総合的に比較検討の上 PM 会社を選定します。

b. 管理方針

PM 会社から、運用資産別の収支状況、稼働状況、賃借人のニーズ、修繕工事計画とその実施状況、新たな土壌汚染の発生の可能性、周辺近隣地域動向等に関して定期的に報告を受け、当該運用資産に係る対応を協議の上実施します。

特に土壌汚染等については、継続的に環境リスクを把握するための以下の手順に則り、適切な対応を行います。

- i. 環境に対する賃借人の経営姿勢チェック
- ii. 定期的に賃借人にヒアリング等を実施し、新たに土壌汚染等が発生する可能性がある場合には、外部専門会社を交えて協議
- iii. 土壌汚染等の状況について、外部専門会社の調査、及び専門会社との協議結果を踏まえ、必要と判断した場合には定期的にモニタリングを実施

また、PM 会社の業務推進状況確認・評価を行い、業務品質・内容の維持・向上、及び業務報酬の適正化を図ります。

(ハ) 付保方針

a. 損害保険

本投資法人は、資産運用において、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に適切な損害保険（火災保険、賠償責任保険及び利益保険等）の付保を行います。

b. 地震保険

本投資法人は、専門家による地震リスク判断に基づき、地震により生じる建物損害や収益の大幅な減少に関して検討します。PML が 20% を超える建物を投資対象とする場合には、地震保険の付保の要否について、地震発生時に予想される運用資産及びポートフォリオ全体に与える影響と負担すべき保険料の収益に及ぼす影響を比較検討の上決定します。

(ニ) その他

本投資法人の投資対象である産業用不動産は、その種類が多岐にわたり、かつ、個別資産毎に様々な特殊事情があるため、上記管理運営方針を基本としながらも、賃借人、PM 会社、必要に応じてコンサルティング会社等の専門家を交え協議しつつ、個別資産毎にその特性を反映した管理運営を行います。

⑦ 売却方針

本投資法人は、運用資産を中長期的に保有することを原則とし、短期的には売却しないことを原則とします。なお、運用資産の売却に当たっては、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地カテゴリー、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれらに対するコスト予測、並びにポートフォリオ全体の構成等を考慮の上、総合的に判断します。

⑧ 財務方針

(イ) 基本方針

本投資法人は、収益の安定的な確保と運用資産の持続的な成長を目的として、安定的かつ効率的な財務戦略を立案、実行することを基本方針とします。

(ロ) 負債比率

本投資法人は、取得する物件の借入人の属性、賃貸借契約の内容、立地カテゴリ等进行分析することで、アセットカテゴリに応じたリスク／リターン特性を把握し、総合的にポートフォリオ全体における負債比率（ローン・トゥ・バリュー）(注)を判断します。

本投資法人の負債比率は、最大 60%を目安としていますが、資産取得等に伴い、一時的に 60%を超えることがあります。

(注) 負債比率とは、本投資法人の資産総額のうち、借入金額及び投資法人債発行残高並びに本投資法人（及び本投資法人が保有する受益権の対象たる信託の信託財産）が受け入れた敷金又は保証金等の占める割合をいいます。

(ハ) デットファイナンス

本投資法人は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債（改正投信法の施行後は、短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の債務の履行を含みます。）等を目的として、借入れを行い、投資法人債を発行できません（規約第 20 条、第 21 条）。借入金及び投資法人債発行の限度額はそれぞれ 2 兆円とし、その合計額が 2 兆円を超えないものとします（規約第 22 条）。ただし、借入先は、証券取引法（昭和 23 年法律 25 号。その後の改正を含みます。）（以下「証券取引法」といいます。）第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家（金融商品取引法の施行後は、金融商品取引業者その他の財務省令で定めるものに限ります。）に限定されます。

借入れ又は投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第 23 条）。

本投資法人は、低廉な資金調達コストを実現するよう、固定金利借入れの割合、借入期間、担保設定の有無等の借入諸条件を、借入先候補となる複数の適格機関投資家と交渉の上、比較して決定します。

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

(ニ) 金融先物・金融デリバティブ取引

本投資法人は、為替リスク、価格変動リスク、金利変動リスクその他のリスクを低減するため、為替予約取引、通貨スワップ取引、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引その他、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改

正を含みます。) (以下「投信法施行令」といいます。) 第 3 条第 13 号に定める金融先物取引 (以下「金融先物取引」といいます。) 及び投信法施行令第 3 条第 14 号に定める金融デリバティブ取引 (以下「金融デリバティブ取引」といいます。) に係る権利 (改正投信法の施行後は、投信法施行令第 3 条第 2 号に定めるデリバティブ取引に係る権利) への投資を行うことができます (規約第 11 条第 5 項、第 13 条第 1 項)。

(ホ) キャッシュマネジメント方針

本投資法人は、想定される資金需要 (資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済等) に対応するため、適切と考える金額の現預金を保有します。

また、減価償却費が大きくなり、必要な資本的支出を勘案した上でも手元流動性が高くなった場合には、運用資産取得等への活用も検討します。更に、敷金・保証金の活用についても検討します。

(ヘ) エクイティ・ファイナンス

本投資法人は、運用資産の取得、債務の返済 (借入金弁済及び投資法人債の償還を含みます。) 等を目的として、投資口の発行を行うことができます。この場合には、投資口の希薄化 (新投資口の発行による投資口 1 口当たりの議決権割合の低下及び投資口 1 口当たりの純資産額又は分配金の減少) に配慮し、財務の健全性を確保することで、安定した投資主価値の成長を目指します。

⑨ 開示方針

本投資法人は、投資家に対して投信法、証券取引法その他の適用法令、東京証券取引所及び投信協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って、迅速、正確かつ公平な情報開示を行います。

また、物件取得時には、投資の判断材料となった事項 (賃借人の属する業界、関連する法制度、物件の代替性、希少性等) について、個別に開示すべき情報を検討し、詳細かつ積極的に開示していく方針です。

⑩ その他

(イ) 投資主の利益を守るための必要な処置

本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情勢若しくは投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の属性若しくは分布状況に変化が生じ、又はその他の理由により、投資主

の利益を毀損する恐れがある場合、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができるものとします（規約第 12 条第 4 項）。

(ロ) 本資産運用会社との商標使用許諾契約について

本投資法人は、ブランド戦略の一環として、本資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社より、ロゴマークの商標使用許諾を受けており、当該ロゴマークに本投資法人の商号を併記して使用することがあります。

(2) 【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

以下の記載は、改正投信法の施行を条件として平成 19 年 8 月 10 日に行われた本投資法人の規約の変更を反映しています。

(イ) 本投資法人は、主として以下に掲げる特定資産に投資します（規約第 11 条第 1 項）。

- a. 以下に掲げる不動産等（以下「不動産等」といいます。）
 - i. 不動産
 - ii. 地上権
 - iii. 不動産の賃借権
 - iv. 次に掲げるものを信託する信託の受益権（付随する金銭等と合わせて信託する包括信託を含みます。）
 - (i) 不動産
 - (ii) 地上権及び不動産の賃借権
- b. 以下に掲げる不動産関連資産（以下「不動産関連資産」といいます。）
 - i. 当事者の一方が相手方の行う不動産等の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産等匿名組合出資持分」といいます。）
 - ii. 資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）に規定する優先出資証券（当該特定目的会社が資産の流動化に係る業務として取得した資産が主として不動産等であるものに限ります。）
 - iii. 資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券（当該特定目的信託の信託財産が主として不動産等であるものに限ります。）
 - iv. 投信法に規定する投資信託の受益証券（当該投資信託の投資信託財産が主として不動産等であるものに限ります。）
 - v. 投信法に規定する投資証券（当該投資法人が運用のために保有する資産が主として不動産等であるものに限ります。）
- c. 金銭を信託する信託の受益権（信託財産を主として不動産等又は不動産関連資産に対する投資として運用することを目的とするものに限ります。）
- d. 金銭債権
- e. 外国のキャプティブ再保険会社が発行する優先株式
- f. 投信法施行令第 3 条第 1 号に掲げる有価証券（以下「有価証券」といいます。）（ただし、前各号に該当するものを除きます。）

- (ロ) 本投資法人は、以下に掲げる特定資産以外の資産に投資することができません（規約第 11 条第 2 項）。
- a. 特定事業（PFI 法第 2 条第 2 項に定めるものをいいます。）を行う選定事業者（同法第 2 条第 5 項に定めるものをいいます。）に対する出資の持分（ただし、特定資産に該当するものを除きます。）
 - b. 民法（明治 29 年法律第 89 号。その後の改正を含みます。）第 86 条第 2 項に定める動産のうち、設備、備品その他構造上若しくは利用上不動産に付加されたもの、又は不動産、不動産の賃借権若しくは地上権の取得に付随して取得するもの
- (ハ) 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる資産に投資することができます（規約第 11 条第 3 項）。
- a. 預金
 - b. コール・ローン
 - c. 国債証券
 - d. 地方債証券
 - e. コマーシャル・ペーパー
 - f. 譲渡性預金証書
 - g. 上記 a.乃至 f.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
 - h. 投信法第 2 条第 4 項に定める証券投資信託のうち、追加型公社債投資信託の受益証券
 - i. 合同運用指定金銭信託の受益権
 - j. 貸付信託法（昭和 27 年法律第 195 号。その後の改正を含みます。）第 2 条に定める貸付信託の受益証券
- (ニ) 本投資法人は、不動産等又は不動産関連資産の投資に関連して、不動産の賃貸に伴い預託を受けた敷金、保証金その他の担保金に相当する現金又は現金同等物等（当該預託金額を限度とします。）及び特定の不動産に付随する商標法（昭和 34 年法律第 127 号。その後の改正を含みます。）第 18 条第 1 項に規定する商標権、同法第 30 条第 1 項に規定する専用使用権、同法第 31 条第 1 項に規定する通常使用権、温泉法（昭和 23 年法律第 125 号。その後の改正を含みます。）第 2 条第 1 項に定める温泉の源泉を利用する権利、中間法人法（平成 13 年 6 月 15 日法律第 49 号。その後の改正を含みます。）に基づく中間法人の社員たる地位、会社法に定める合同会社の社員た

る地位その他の資産であって当該不動産とあわせて取得することが適当と認められるものを取得することができます（規約第 11 条第 4 項）。

(ホ) 本投資法人は、デリバティブ取引を行うことができます（規約第 11 条第 5 項）。

(へ) 本投資法人は、前(イ)乃至(ホ)に定める資産の外、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号にかかる商標権その他組織運営に伴い保有するものであって東京証券取引所の上場規程の特例上適当と認められるものについては、これを取得することができます（規約第 11 条第 6 項）。

② 投資基準

投資基準及び投資割合については、前記「(1) 投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

③ 第1期取得予定資産の概要

(イ) 概要

本投資法人は、本募集の対象となる本投資証券の発行により調達する手取金及び借入金によって、以下の取得予定資産（以下「第1期取得予定資産」といいます。）を取得することを予定しています。第1期取得予定資産の取得予定価格は、総額 66,000 百万円です。本資産運用会社は、第1期取得予定資産について、それぞれの現信託受益者との間で、平成19年8月21日に各信託受益権に関する取得予定資産に係る基本協定書を締結しています。第1期取得予定資産の現信託受益者は、いずれも、本資産運用会社の利害関係者取引規程に規定される利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に則り、平成19年8月27日開催の投資検討委員会の審議を経て、同年8月29日開催の取締役会において取得予定資産の取得を決議しています。利害関係者取引規程の概要については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ② 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。

なお、本投資法人は、通常の投資活動の一環として本書に記載されている以外の資産の取得についても交渉中であり、随時、資産を追加取得することがあります。

アセット カテゴリー	物件 番号 (注1)	物件名称	信託受託者	信託期間 (注2)	取得予定 価格 (百万円) (注3)	投資 比率 (%)	鑑定 評価額 (百万円)	現信託受益者
物流施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクス センター	住友信託銀行 株式会社	平成16年 12月24日から 平成26年 12月22日まで	13,700	20.8	14,400 (注4)	東雲物流 センター 特定目的会社
	L-2	IIF 武蔵村山ロジスティ クスセンター	みずほ 信託銀行 株式会社	平成14年 9月27日から 平成35年 9月20日まで	8,000	12.1	8,250	有限会社 エム・シー 武蔵村山
	L-3	IIF 船橋ロジスティクス センター	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成18年 9月26日から 平成27年 12月31日まで	9,000	13.6	9,890	西浦物流 センター 特定目的会社
	L-4	IIF 野田ロジスティクス センター	住友信託銀行 株式会社	平成18年 4月10日から 平成28年 4月11日まで	6,500	9.8	6,910	有限会社 エム・シー 野田
	L-5	IIF 新砂ロジスティクス センター	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成15年 3月27から 平成22年 3月31日まで	5,300	8.0	5,570	有限会社 エム・シー 越谷
	L-6	IIF 厚木ロジスティクス センター	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成17年 3月30日から 平成27年 3月31日まで	2,100	3.2	2,210	有限会社 エム・シー ワン
	L-7	IIF 越谷ロジスティクス センター	中央三井 信託銀行 株式会社	平成12年 11月30日から 平成22年 11月30日まで	2,000	3.0	2,090	有限会社 エム・シー 越谷
	L-8	IIF 西宮ロジスティクス センター	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	平成17年 8月25日から 平成37年 8月31日まで	1,300	2.0	1,450	有限会社 エム・シー 清水
物流施設小計			——	——	47,900	72.6	50,770	——
インフラ 施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房セン ター	住友信託銀行 株式会社 (注5)	平成14年 6月7日から 平成22年 8月25日まで (注5)	18,100	27.4	18,100	合同会社 インダスト リアル・神戸
ポートフォリオ合計			——	——	66,000	100.0	68,870	——

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得予定資産をL(物流施設)、F(工場・研究開発施設等)及びI(インフラ施設)の3つに分類し、分類毎の取得予定価格順に番号を付したものです。

(注2) 「信託期間」は、今後、変更される可能性があります。

(注3) 「取得予定価格」は、信託財産の状況等に変化が生じた場合(賃借人との賃貸借条件の変更を含みますが、これに限られません。)には、各現信託受益者と本投資法人とで協議の上、変更されることがあります。

(注4) 取得予定の信託受益権の準共有持分53%に対する鑑定評価額です。

(注5) 現信託受託者である住友信託銀行株式会社が信託受託者となったのは平成17年8月26日です。

(注6) 本投資法人は、現在建設中の IIF 新砂データセンターを第2期以降、竣工後に取得する予定です。IIF 新砂データセンターに関する概要は、後記「⑤ 第2期以降取得予定資産の概要」をご参照下さい。

アセット カテゴリー	物件名称	信託受託者	信託期間 (*)	取得予定価格 (百万円) (**)	調査価額 (百万円) (***)	取得予定先
インフラ 施設	IIF 新砂データセンター	みずほ信託 銀行株式会社	平成19年 3月27日から 平成29年 3月31日まで	15,198	16,200	有限会社 KRF18

(*) 「信託期間」は、今後、変更される可能性があります。

(**) 「取得予定価格」は、信託財産の状況等に変化が生じた場合（賃借人との賃貸借条件の変更を含みますが、これに限りません。）には、取得予定先と本投資法人とで協議の上、変更されることがあります。

(***) 対象建物が未竣工であるため、価格時点で当該建物が完成し稼動しているものと仮定し、不動産鑑定評価基準に準じた方法で算定した調査価額を記載しています。

(ロ) ポートフォリオ一覧

第1期取得予定資産に係る不動産に関する概要は、以下の通りです。

アセット カテゴリー	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	建築 時期 (注2)	賃借 人数 (注3)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注4)	敷金・保証金 (百万円) (注5)	土地面積 (㎡)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注6)	総賃貸 面積 (㎡) (注7)	稼働 率 (%) (注8)
物流施設	L-1	IIF 東雲 ロジスティクス センター (注9)	東京都 江東区	平成18年 2月8日	1	795	1,458	16,050.16	27,493.29	27,493.29	100.0
	L-2	IIF 武蔵村山 ロジスティクス センター	東京都 武蔵村山市	平成15年 7月8日	1	554	274	32,745.39	40,884.25	40,884.25	100.0
	L-3	IIF 船橋 ロジスティクス センター	千葉県 船橋市	平成19年 7月19日	2	(注10)	月間賃料の 合計額の 6か月分 (注10)	26,607.00	42,336.00	42,336.00	100.0
	L-4	IIF 野田 ロジスティクス センター	千葉県 野田市	平成18年 3月17日	2	450	225	26,551.63	38,828.10	38,828.10	100.0
	L-5	IIF 新砂 ロジスティクス センター	東京都 江東区	平成10年 6月12日	1	328	470	15,615.00	5,741.75	5,741.75	100.0
	L-6	IIF 厚木 ロジスティクス センター	神奈川県 厚木市	平成17年 1月31日	1	150	75	5,648.48	10,959.68	10,959.68	100.0
	L-7	IIF 越谷 ロジスティクス センター	埼玉県 越谷市	昭和60年 9月30日	1	148	23	8,581.86	10,113.50	10,113.50	100.0
	L-8	IIF 西宮 ロジスティクス センター	兵庫県 西宮市	平成9年 5月15日	1	120	90	9,997.84	10,608.00	10,608.00	100.0
インフラ 施設	I-1	IIF 神戸 地域冷暖房 センター	兵庫県 神戸市	平成2年 4月12日	1	748	2,494	6,002.21	11,189.36	10,771.62	96.3
ポートフォリオ合計					11	3,919	5,421	147,799.57	198,153.93	197,736.19	99.8

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得予定資産をL（物流施設）、F（工場・研究開発施設等）及びI（インフラ施設）の3つに分類し、分類毎の取得予定価格順に番号を付したものです。

(注2) 「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注3) 「賃借人数」は、各信託不動産に係る賃借人の数を記載しており、ポートフォリオ合計欄には、各信託不動産に係る賃借人の数の単純合計を記載しています。

(注4) 「年間賃料」は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る本投資法人の取得後有効となる月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額）を百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の「年間賃料」の合計がポートフォリオ合計と一致していない場合があります。

(注5) 「敷金・保証金」は、本投資法人の各信託不動産の取得予定日における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に規定する敷金・保証金の予定残高の合計額を百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注6) 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸可能面積を記載しています。ただし、IIF 新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しています。

(注7) 「総賃貸面積」は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積を記載しています。ただし、IIF 新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しています。なお、賃貸借契約書においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれる場合があるため、賃貸面積が賃貸可能面積を上回る場合があります。

(注8) 本書の日付現在の稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注9) IIF 東雲ロジスティクスセンターについては、賃貸借契約書に表示された年間賃料、敷金・保証金、土地面積、総賃貸可能面積及び総賃貸面積に53%（信託受益権の準共有持分割合）を乗じ、年間賃料及び敷金・保証金については百万円未満を、土地面積、総賃貸可能面積及び総賃貸面積については小数第3位をそれぞれ四捨五入して記載しています。

(注10) 一部の賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

(ハ) 不動産に関する権利関係の従前の経緯

物件番号	物件名称	現信託受益者 (現所有者)	前信託受益者 (前所有者)
L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター	東雲物流センター 特定目的会社	—
L-2	IIF 武蔵村山ロジスティクスセンター	有限会社エム・シー 武蔵村山	有限会社バンロジック
L-3	IIF 船橋ロジスティクスセンター	西浦物流センター 特定目的会社	—
L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	有限会社エム・シー野田	日立キャピタル株式会社
L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	有限会社エム・シー越谷	株式会社 ティーエムプロパティーズ
L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	有限会社 エム・シーワン	株式会社先端情報工学研究所
L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	有限会社エム・シー越谷	日本ジーエムエーシー・コマーシ ャル・ホールディング株式会社
L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	有限会社エム・シー清水	鈴與株式会社
I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	合同会社 インダストリアル・神戸	有限会社ニューハーバー・ プロパティ・ホールディングス

- (注 1) 物件番号 L-1 の現信託受益者である東雲物流センター特定目的会社は、本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が出資する物流センターの開発を目的とした特定目的会社であり、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当しますが、投信法上の利害関係人等には該当しません。本物件は同社の開発物件のため、前信託受益者（前所有者）は該当ありません。
- (注 2) 物件番号 L-2 の現信託受益者である有限会社エム・シー武蔵村山は、本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が出資する物流センターの取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社であり、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当します。本物件の前信託受益者である有限会社バンロジックは利害関係者及び利害関係人等には該当しません。
- (注 3) 物件番号 L-3 の現信託受益者である西浦物流センター特定目的会社は、本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が出資する物流センターの開発を目的とした特定目的会社であり、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当しますが、投信法上の利害関係人等には該当しません。本物件は同社の開発物件のため、前信託受益者（前所有者）は該当ありません。
- (注 4) 物件番号 L-4 の現信託受益者である有限会社エム・シー野田は、本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が出資する物流センターの取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社であり、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当します。本物件の前信託受益者である日立キャピタル株式会社は利害関係者及び利害関係人等には該当しません。
- (注 5) 物件番号 L-5 及び L-7 の現信託受益者である有限会社エム・シー越谷は、本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が出資する物流センターの取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社であり、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当します。物件番号 L-5 の前信託受益者である株式会社ティーエムプロパティーズ及び物件番号 L-7 の前信託受益者である日本ジーエムエーシー・コマーシャル・ホールディング株式会社はいずれも利害関係者及び利害関係人等には該当しません。
- (注 6) 物件番号 L-6 の現信託受益者である有限会社エム・シーワンは、本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が出資する物流センターの取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社であり、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当します。本物件の前信託受益者である株式会社先端情報工学研究所は利害関係者及び利害関係人等には該当しません。
- (注 7) 物件番号 L-8 の現信託受益者である有限会社エム・シー清水は、本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が出資する物流センターの取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社であり、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当します。本物件の前信託受益者である鈴與株式会社は利害関係者及び利害関係人等には該当しません。
- (注 8) 物件番号 I-1 の現信託受益者である合同会社インダストリアル・神戸は、本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社及び日本政策投資銀行が匿名組合出資するインフラ施設の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社であり、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当します。本物件の前信託受益者である有限会社ニューハーバー・プロパティ・ホールディングスは利害関係者及び利害関係人等には該当しません。

(二) 設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
L-1	III 東雲ロジスティクスセンター	新日鉄エンジニアリング株式会社	新日鉄エンジニアリング株式会社	新日鉄エンジニアリング株式会社	日本 ERI 株式会社
L-2	III 武蔵村山ロジスティクスセンター	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
L-3	III 船橋ロジスティクスセンター	新日鉄エンジニアリング株式会社	新日鉄エンジニアリング株式会社	新日鉄エンジニアリング株式会社	株式会社東京建築検査機構
L-4	III 野田ロジスティクスセンター	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本 ERI 株式会社
L-5	III 新砂ロジスティクスセンター	新日鉄エンジニアリング株式会社	新日鉄エンジニアリング株式会社	新日鉄エンジニアリング株式会社	東京都江東区
L-6	III 厚木ロジスティクスセンター	中央設備エンジニアリング株式会社	中央設備エンジニアリング株式会社	中央設備エンジニアリング株式会社	建築物：厚木市 昇降機：イーホームズ株式会社
L-7	III 越谷ロジスティクスセンター	株式会社フジタ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	越谷市
L-8	III 西宮ロジスティクスセンター	鈴与建設株式会社	鈴与建設株式会社	鈴与建設株式会社	西宮市
I-1	III 神戸地域冷暖房センター	株式会社安井建築設計事務所	株式会社安井建築設計事務所	竹中工務店・ 大林組・ 鴻池組 共同企業体	神戸市

(注1) 各物件の新築時における設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関を記載しています。

(注2) 本投資法人は、第1期取得予定資産のデュー・デリジェンスにおいて、株式会社イー・アール・エスから地震リスク分析詳細分析（レベル3）報告書を取得しています。当該報告書は、地震時の建物の損失を把握する事を主目的としていますが、株式会社イー・アール・エスは、当該報告書の作成にあたり、第1期取得予定資産の構造図を基に柱・梁・耐力壁の部材強度などを、同社が採用する部材強度評価方法で再計算を行い、その結果と第1期取得予定資産の構造計算書との比較・検討を行うことにより、建物固有の脆弱性評価を行っています。その上で、すべての第1期取得予定資産について「構造計算書上に偽装等の問題はないものと考えられる。」旨の見解を得ています。

(注3) 設計、構造設計、施工又は確認検査の後に、商号変更、合併又は会社分割があった場合には、それぞれ現在の商号、存続会社又は承継会社の名称を記載しています。また、法人内の建築士事務所の名義となっている場合であっても法人名を記載しています。

(ホ) 主な賃借人(注1)への賃貸条件

a. 主要な賃借人の概要及び賃借人の全体概要

賃借人の名称	業種	物件名称	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注2)	賃料比率 (%) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	面積比率 (%) (注5)
三菱商事ロジスティクス株式会社	運輸業	IIF 船橋ロジスティクスセンター IIF 野田ロジスティクスセンター IIF 厚木ロジスティクスセンター	754	19.2	57,811.73	29.2
株式会社バンテック	運輸業	IIF 武蔵村山ロジスティクスセンター	554	14.1	40,884.25	20.7
佐川急便株式会社	運輸業	IIF 東雲ロジスティクスセンター(注6) IIF 新砂ロジスティクスセンター	1,123	28.7	33,235.04	16.8
佐川グローバルロジスティクス株式会社	運輸業	IIF 船橋ロジスティクスセンター	— (注7)	— (注7)	21,168.00	10.7
小計	—	—	—	—	153,099.02	77.4
賃借人全体の合計	—	—	3,919	100.0	197,736.19	100.0

(注1) 主要な賃借人とは、当該賃借人への賃貸面積が全賃貸面積（ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計）の10%以上を占める賃借人です。後記「c. 主要な賃借人の契約条件」においても同様です。

(注2) 「年間賃料」は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る本投資法人の取得後有効となる月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額）の百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 「賃料比率」は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各賃借人及びその他の「賃料比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(注4) 「賃貸面積」は、賃借人毎の建物の賃貸面積を意味し、附属建物の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注5) 「面積比率」は、各賃借人に対する賃貸面積の総賃貸面積（建物毎の総賃貸面積を意味し、附属建物の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書の表示に基づいています。）の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各賃借人及びその他の「面積比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(注6) IIF 東雲ロジスティクスセンターについては、賃貸借契約書に表示された年間賃料及び賃貸面積に53%（信託受益権の準共有持分割合）を乗じ、それぞれ百万円未満及び小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注7) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

b. 年間賃料比率において10%以上を占める賃借人

賃借人の名称	年間賃料（消費税別） （百万円）（注1）	賃料比率 （%）（注2）
佐川急便株式会社	1,123	28.7
三菱商事ロジスティクス 株式会社	754	19.2
大阪ガス株式会社	748	19.1
株式会社バンテック	554	14.1
小計	3,178	81.1

賃借人全体の合計	3,919	100.0
----------	-------	-------

(注1) 「年間賃料」は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る本投資法人の取得後有効となる月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額）の百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の「年間賃料」の合計がポートフォリオ合計と一致していない場合があります。

(注2) 「賃料比率」は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各賃借人及びその他の「賃料比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

c. 主要な賃借人の契約条件

賃借人の名称	物件名称	契約満了日 （注1）	敷金 （百万円） （注2）	保証金 （百万円） （注2）
三菱商事ロジスティクス 株式会社	IIF 船橋ロジスティクス センター	平成29年7月31日	157	—
	IIF 野田ロジスティクスセ ンター	平成23年4月30日 平成28年4月10日	35 110	—
	IIF 厚木ロジスティクスセ ンター	平成28年12月31日	75	—
株式会社バンテック	IIF 武蔵村山ロジスティク スセンター	平成35年9月20日	274	—
佐川急便株式会社	IIF 東雲ロジスティクスセ ンター(注3)	平成38年2月20日	1,458	—
	IIF 新砂ロジスティクスセ ンター	平成30年7月14日	84	386
佐川グローバルロジステ ィクス株式会社	IIF 船橋ロジスティクスセ ンター	平成29年7月31日	月額賃料の 6か月分 （注4）	—

(注1) 各賃貸借契約の契約更改の方法は、後記「④ 第1期取得予定資産である個別物件の概要」をご参照下さい。

(注2) 「敷金」及び「保証金」については、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) IIF 東雲ロジスティクスセンターについては、賃貸借契約書に表示された敷金・保証金に53%（信託受益権の準共有持分割合）を乗じ、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

(へ) ポートフォリオ分散の状況

a. アセットカテゴリー別

アセットカテゴリー	物件数	鑑定評価額 (百万円)	比率 (%) (注)
物流施設	8	50,770	73.7
工場・研究開発施設等	0	0	0.0
インフラ施設	1	18,100	26.3
合計	9	68,870	100.0

(注) 比率は、鑑定評価額の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

b. 立地カテゴリー別

立地カテゴリー	物件数	鑑定評価額 (百万円)	比率 (%) (注)
都市近郊型又は工業集積型	9	68,870	100.0
独立立地型	0	0	0.0
合計	9	68,870	100.0

(注) 「比率」は、鑑定評価額の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

c. 賃貸借期間別

(契約期間)

契約賃貸借期間	賃借人数 (注1)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注2)	比率 (%) (注3)
10年以上	9	3,542	90.4
2年以上10年未満	3	377	9.6
2年未満	0	0	0.0
合計	12	3,919	100.0

(注1) 「賃借人数」は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸借契約の数に基づき記載しています。前記「(ロ) ポートフォリオ一覧」に記載された賃借人数とは異なります。

(注2) 「年間賃料」は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る本投資法人の取得後有効となる月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額)を百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 「比率」は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(残存期間)

残存賃貸借期間(注1)	賃借人数 (注2)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注3)	比率 (%) (注4)
10年以上	4	1,796	45.8
2年以上10年未満	7	1,975	50.4
2年未満	1	148	3.8
合計	12	3,919	100.0

- (注1) 「残存賃貸借期間」は、本書の日付現在を基準としています。
- (注2) 「賃借人数」は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸借契約の数に基づき記載しています。前記「(ロ) ポートフォリオ一覧」に記載された賃借人数とは異なります。
- (注3) 「年間賃料」は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る本投資法人の取得後有効となる月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額）の百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「比率」は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

d. 総賃貸可能面積別

総賃貸可能面積	物件数	鑑定評価額（百万円）	比率（%） (注)
30,000 m ² 以上	3	25,050	36.4
10,000 m ² 以上 30,000 m ² 未満	5	38,250	55.5
10,000 m ² 未満	1	5,570	8.1
合計	9	68,870	100.0

(注) 「比率」は、鑑定評価額の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ト) 鑑定評価書に係る概要

物件 番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	収益価格					積算 価格 (百万円)
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF 法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
L-1	IIF 東雲ロジスティクス センター(注)	財団法人 日本不動産 研究所	平成 19 年 7 月 1 日	14,400	14,500	5.2	14,300	4.8	5.4	14,000
L-2	IIF 武蔵村山ロジスティ クスセンター	財団法人 日本不動産 研究所	平成 19 年 7 月 1 日	8,250	8,250	5.9	8,250	5.6	6.0	6,710
L-3	IIF 船橋ロジスティクス センター	財団法人 日本不動産 研究所	平成 19 年 7 月 31 日	9,890	10,000	5.6	9,890	5.1	5.9	7,680
L-4	IIF 野田ロジスティクス センター	財団法人 日本不動産 研究所	平成 19 年 7 月 1 日	6,910	7,000	5.5	6,810	5.3	5.8	5,820
L-5	IIF 新砂ロジスティクス センター	財団法人 日本不動産 研究所	平成 19 年 7 月 1 日	5,570	5,550	5.3	5,590	4.9	5.1	6,860
L-6	IIF 厚木ロジスティクス センター	財団法人 日本不動産 研究所	平成 19 年 7 月 1 日	2,210	2,210	5.8	2,200	5.3	6.1	2,130
L-7	IIF 越谷ロジスティクス センター	財団法人 日本不動産 研究所	平成 19 年 7 月 1 日	2,090	2,090	6.0	2,080	5.7	6.1	1,590
L-8	IIF 西宮ロジスティクス センター	財団法人 日本不動産 研究所	平成 19 年 7 月 1 日	1,450	1,460	6.1	1,440	5.9	6.3	1,500
I-1	IIF 神戸地域冷暖房 センター	財団法人 日本不動産 研究所	平成 19 年 7 月 1 日	18,100	18,300	4.0	17,900	3.7	4.1	3,750

(注) IIF 東雲ロジスティクスセンターについては、信託受益権の準共有持分 53%に対する鑑定評価額です。

(チ) 建物状況調査報告書の概要

物件 番号	物件名称	調査業者	調査年月日	緊急 修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (千円) (注2)
L-1	IIF 東雲ロジスティクス センター(注3)	株式会社 イー・アール・エス	(建築物) 平成19年 4月20日 (護岸構造物) 平成19年 6月28日	—	—	10,151
L-2	IIF 武蔵村山ロジスティ クスセンター	株式会社 イー・アール・エス	平成19年 4月13日	—	—	9,337
L-3	IIF 船橋ロジスティクス センター	日本管財株式会社	(建築物) 平成19年 7月31日	—	—	15,505
		東亜建設工業 株式会社	(護岸構造物) 平成19年 8月1日			
L-4	IIF 野田ロジスティクス センター	株式会社 イー・アール・エス	平成19年 4月20日	—	—	16,231
L-5	IIF 新砂ロジスティクス センター(注4)	株式会社 イー・アール・エス	平成19年 4月20日	180	—	12,651
L-6	IIF 厚木ロジスティクス センター	株式会社 イー・アール・エス	平成19年 4月13日	—	—	5,965
L-7	IIF 越谷ロジスティクス センター	株式会社 イー・アール・エス	平成19年 4月20日	—	2,560	9,795
L-8	IIF 西宮ロジスティクス センター(注5)	株式会社 イー・アール・エス	平成19年 4月13日	3,020	80	11,503
I-1	IIF 神戸地域冷暖房 センター	日本管財株式会社	平成19年 4月16日	—	590	17,826
ポートフォリオ合計				3,200	3,230	108,964

(注1) 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2) 長期修繕費は、各調査会社が試算した20年間（IIF 神戸地域冷暖房センターは12年間）の修繕費用の年平均額です。

(注3) IIF 東雲ロジスティクスセンターの長期修繕費（護岸構造物を含みます。）については、建物状況調査報告書記載の金額に53%（信託受益権の準共有持分割合）を乗じ、千円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) IIF 新砂ロジスティクスセンターの緊急修繕については、本投資法人取得後に速やかに対応する予定です。

(注5) IIF 西宮ロジスティクスセンターの緊急修繕については、速やかに対応する予定です。

(リ) 地震リスク調査報告書の概要

物件番号	物件名称	PML (予想最大 損失率)	調査時点
L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター	4.6%	平成19年4月
L-2	IIF 武蔵村山ロジスティクスセンター	4.1%	平成19年4月
L-3	IIF 船橋ロジスティクスセンター	5.2%	平成19年7月
L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	0.3%	平成19年4月
L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	6.4%	平成19年4月
L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	8.7%	平成19年4月
L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	2.6%	平成19年4月
L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	9.1%	平成19年4月
I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	4.2%	平成19年7月
	ポートフォリオ全体	2.4%	—

④ 第1期取得予定資産である個別物件の概要

第1期取得予定資産である信託受益権に係る信託不動産の個別の概要は、以下の通りです。

なお、以下に記載する各第1期取得予定資産の「特定資産の概要」、「特記事項」、「賃貸借の概要」、「鑑定評価書の概要」及び「本物件の特性」の各欄に関する説明は、別途記載される場合を除き、以下の通りです。

(イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・ 「取得予定年月」は、取得予定資産に係る基本協定書に記載された取得予定年月を記載しています。
- ・ 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る基本協定書に記載された各信託受益権の売買代金（税金を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- ・ 土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・ 土地の「面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、敷地権の対象となる土地全体の地積を、共有及び受益権準共有の場合には全体の地積を、それぞれ記載しています。
- ・ 土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。
- ・ 土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値を記載しています。
- ・ 土地及び建物の「所有・それ以外の別」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・ 「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、株式会社イー・アール・エス及び日本管財株式会社が、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

- ・ 建物の「構造と階数」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、当該専有部分が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を、共有及び受益権準共有の場合には一棟の建物全体の構造・階数を、それぞれ記載しています。
- ・ 建物の「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。
- ・ 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、当該専有部分が含まれる一棟の建物全体の延床面積を、共有及び受益権準共有の場合には、一棟の建物全体の延床面積を、それぞれ記載しています。
- ・ 「担保設定の有無」は、本投資法人が信託受益権を取得した後に負担することが予定されている担保がある場合にその概要を記載しています。
- ・ 「PM会社」は、各物件について信託受益権が本投資法人に移転された後に新たに契約を締結することを予定しているPM会社がある場合には当該PM会社（ただし、本書の日付現在において、当該PM会社との間で直接の契約の締結主体となる受託者から書面による同意を取得していない場合があります。）、そうでない場合には本書の日付現在のPM会社を記載しています。
- ・ 「土壌」は、本投資法人の委託に基づき、株式会社イー・アール・エス、日本管財株式会社及びランドソリューション株式会社が土壌調査を実施し、作成した概要報告書を基に記載しています。

(ロ) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」には、本書の日付現在において各不動産又は各信託受益権の権利関係・利用等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(ハ) 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・ 「賃貸借の概要」は、各信託不動産に関し、本投資法人の各信託受益権の取得日において効力を有する予定の賃貸借契約の内容を記載しています。
- ・ 「業種」は、日本標準産業分類に基づく業種を記載しています。
- ・ 「賃借人数」は、各信託不動産に係る賃借人の数を記載しています。
- ・ 「総賃貸面積」は、各信託不動産に係る本投資法人の各信託受益権の取得日において効力を有する予定の各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。
- ・ 「年間賃料」は、各信託不動産に関する本投資法人の各信託受益権の取得日において効力を有する予定の各賃貸借契約書に表示された建物に係る

本投資法人の取得後有効となる月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。

- ・ 「敷金・保証金」は、本投資法人の各信託受益権の取得日において効力を有する予定の各信託不動産に係る各賃貸借契約に規定する敷金及び保証金の予定残高の合計額を記載しています。

(二) 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、財団法人日本不動産研究所に投資対象不動産の鑑定評価又は価格調査を委託し作成された各不動産鑑定評価書又は不動産価格調査書（以下、総称して「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価又は価格調査は、一定時点における評価者又は調査者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額又は調査価額での取引可能性等を保証するものではありません。

(ホ) 「本物件の特性」欄に関する説明

「本物件の特性」は、本投資法人が株式会社生駒データサービスシステム、株式会社野村総合研究所及び株式会社日本能率協会コンサルティングに各信託不動産の評価を委託し作成された各評価報告書の主要項目を記載しています。当該各不動産評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

L-1 IIF 東雲ロジスティクスセンター					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権 (準共有持分 53%)		建物状況評価 の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス
取得予定年月	平成 19 年 10 月			調査年月日	平成 19 年 4 月 20 日 (建築物) 平成 19 年 6 月 28 日 (護岸構造物)
取得予定価格	13,700 百万円			緊急修繕費	0 円
信託受益権の概要	信託設定日	平成 16 年 12 月 24 日		短期修繕費	0 円
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		長期修繕費 (注 1)	建築物：360,306,000 円/20 年 (年平均：18,015,000 円) 護岸構造物：22,761,000 円/20 年 (年平均：1,138,000 円)
	信託期間満了日	平成 26 年 12 月 22 日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都江東区東雲二丁目 13 番 32 号	建物	構造と階数	本棟： 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 5 階建 附属建物： 軽量鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板ぶき平家建 2 棟
	面積	30,283.33 m ² (注 2)		建築時期	平成 18 年 2 月 8 日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	本棟：34,415.56 m ² (注 3) 附属建物：2 棟合計 11.42 m ²
	容積率/ 建ぺい率	200%/60%		種類	本棟：倉庫、駐車場、事務所 附属建物：守衛所
	所有・ それ以外の別	所有権		所有・ それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし		PM 会社	シービー・リチャードエリス・ アセットサービス株式会社 (注 4)	
<p>土壌： ・土壌調査 株式会社イー・アール・エス ・本物件の所在する土地における土壌調査結果より、対象地に埋め立てられた浚渫土は自然原因で土壌汚染対策法の指定基準を超過する濃度の鉛、砒素及びふっ素を含んでいるものとみられますが、自然由来の汚染については土壌汚染対策法の対象外であることから本投資法人の土壌汚染調査・対策フローに基づき、懸念なしに分類しています。 なお、粘性土を主体とする浚渫土によって埋め立てられた土地であり、建設ボーリングでも鉱さいや焼却灰などの環境上有害な廃棄物の混入は認められておらず、埋立てによる対象地の土壌環境への影響は極めて小さいと考えられることを確認済みです。</p>					
(注 1) 1 棟全体の長期修繕費を記載しています。					
(注 2) 全体の敷地面積を記載しています。					
(注 3) 1 棟の建物の延床面積を記載しています。					
(注 4) 平成 19 年 4 月 1 日より生駒ティビーエム株式会社から社名変更しました。					
特記事項					
・本投資法人 53%、東雲物流センター特定目的会社 47%の割合で不動産信託受益権を準共有する予定であり、東雲物流センター特定目的会社との間で受益者間協定書を締結する予定です(注)。					
(注) 受益者間協定書には以下の内容が規定される予定です。					
<ul style="list-style-type: none"> ・受益者としての意思形成に関し、本件建物の建替えに関する事項等の特定の重要な事項については、準共有者（各受益者）全員の合意が必要であり、重要な事項以外については、持分の過半数の賛成により行うことが定められています。ただし、一定期間内に準共有者（各受益者）間の意思形成ができない場合には受託者の判断に一任することになります。 ・準共有者（各受益者）は、準共有持分（各受益権）を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者（受益者）との間で譲渡交渉を行うものとし、譲渡価格について協議することとなっています。 					

賃貸借の概要(注1)						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積(注2) (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
佐川急便株式会社	運輸業	1	51,874.14 m ² (100.00%)	1,500,000,000 円	20 年間 (平成 38 年 2 月 20 日迄)	(敷金) 2,750,000,000 円
契約更改・改定： <ul style="list-style-type: none"> 本物件は 20 年間の定期建物賃貸借契約です。賃料は賃貸借開始後 5 年間変更しないものとし、賃料改定については賃貸借開始後 5 年間据置した後、初めて行うことができます。その改定率は、公租公課の増減、消費者物価指数及び金利の動向並びに諸般の経済情勢等を勘案して、賃貸人及び賃借人が協議した上で決定されます。また、以後、3 年毎同様に賃料の改定について協議します。 						
その他事項： <ul style="list-style-type: none"> 敷金は、賃貸借開始日の 10 年後応当日の翌営業日を第 1 回返還日として、以降 10 年間の各暦年同月同日（同日が営業日以外の日の場合には翌営業日）に各 150,000,000 円ずつ返還するものとします。ただし、かかる返還後において、残存する敷金の金額が 1,250,000,000 円となるまでの範囲においてのみ敷金を返還します。 						
(注 1) 1 棟全体の定期建物賃貸借契約に基づき記載しています。						
(注 2) 総賃貸面積には、駐車場部分等を含んでいます。						

(金額：千円)

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	14,400,000	
価格時点	平成19年7月1日	
直接還元法		
	査定値	査定根拠
① 運営収益 [②-(g)-(h)]	795,000	
(a) 貸室賃料収入	795,000	現行の賃貸借契約に基づく賃料、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準、賃借人の属性、賃貸借契約内容等をもとに、現行契約における賃料水準は中長期安定的に収受可能であると判断し、これに基づく貸室賃料収入を計上した。
(b) 共益費収入	0	
(c) (共益費込み貸室賃料収入) [(a)+(b)]	795,000	
(d) 水道光熱費収入	0	賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人が直接負担することから、水道光熱費収入は計上しない。
(e) 駐車場収入	0	駐車場収入はない。
(f) その他収入	0	その他収入として計上すべき特段の収入はない。
② 潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	795,000	
(g) 空室等損失合計	0	現行賃貸借契約は、一括貸しの長期間の定期借家契約であり、倉庫等の建物に係る賃貸借については、長期的に経営を行うことを前提として賃貸人及び賃借人が契約を締結することが一般的である。そのため、テナントが退出した際の空室リスク等については、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、空室等損失は計上しない。
(h) 貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
③ 運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	66,665	
(i) 維持管理費	0	清掃費、設備管理費、警備費、一般管理費等で構成される維持管理費については、賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない。
(j) 水道光熱費	0	賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人負担となっていることから計上しない。
(k) 修繕費	6,058	今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮の上計上した。
(l) プロパティマネジメントフィー	1,448	テナント管理業務、工事監理を含む建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィー（コンストラクション・マネジメント（「CM」）フィーを含む。以下同じ。）の査定に当たっては、現行の契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
(m) テナント募集費用等	0	現行賃貸借契約は、一括貸しの長期間の定期借家契約であることから、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、テナント募集費用等は計上しない。

(n) 公租公課	57,590	土地、建物は平成 19 年度の実額を計上した。 償却資産は平成 19 年度の課税標準額に基づき査定した。
(o) 損害保険料	1,569	過年度の保険料実額及び評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。
(p) その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
④ 運営純収益 [①-③]	728,335	
(q) 一時金の運用益	29,150	預り金的性格を有する一時金である敷金について、 現行の賃貸借契約に基づく敷金残高に運用利回りを乗じた上で、持分割合に相当する一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、手持ち流動性を勘案の上適正と考えられる運用利回りを 2.0%と査定した。
(r) 資本的支出	4,093	建物の機能維持に必要となる更新費は不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案の上査定した。
⑤ 純収益 [④+(q)-(r)]	753,392	
⑥ 還元利回り	5.2%	還元利回りは、最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件、その他条件等の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定した。
直接還元法による収益価格 [⑤÷⑥]	14,488,308 ≒ 14,500,000	
DCF 法による収益価格	14,300,000	
割引率	4.8%	
最終還元利回り	5.4%	
原価法による積算価格	14,000,000	
土地割合	76.7%	
建物割合	23.3%	

(注) 上記の鑑定評価額及び各試算価格は、準共有持分 (53%) を対象としています。

本物件の特性

物件特性：

本物件は、運送大手の佐川急便株式会社が運営する貨物中継センター、宅配便事業等の営業店及びメールセンターとしての機能を併せ持つ複合物流施設であり、同社が運営する施設の中でも最大級の規模と貨物処理能力を有する施設です。

本物件は、5階建（倉庫部分は1階、3階、5階の3層）であり、各階にトラックが接車可能なランプウェイ型物流施設であり、1階及び3階においては、出入荷の効率性を最大限に高める両面バースとなっているため、特に効率的な仕分け・積換え・発送を行う宅配便等において利便性の高い配送型倉庫となっています。

また、基本スペックである天井高（1階梁下有効9.0m以上、3階7.5m以上、5階3.95m以上）、柱スパン（10.0m×11.0m）は、5階の天井高を除いて一般的な水準以上であり汎用性を備えていると考えられます。

立地特性：

本物件の存する江東区東雲エリアは、首都高速湾岸線・新木場ICより約3km付近に位置し、主要幹線道路や湾岸線を利用して都心部だけではなく川崎・横浜方面、千葉方面へのアクセスも良好なことから広域管轄の物流業務が可能な立地特性を有しています。また、東京港傍に位置し、横浜港へ約30km、羽田空港へも約10kmに位置するなど複数の物流インフラ拠点の利用が可能なことから、国内宅配便事業のみならず、国際物流の拠点としても高い立地優位性を有しています。

また、雇用確保の面においては、本物件周辺の工業専用地域を除けば近隣にはマンション等の住宅もみられることから、雇用確保のしやすさを兼ね備えた、東京23区内では希少な物流好立地といえます。

交通アクセス：

主要幹線道路：湾岸道路、首都高速道路湾岸線、京葉道路、晴海通り、永代通り 他

鉄道網：JR京葉線・東京メトロ有楽町線、都営大江戸線、りんかい線 他

港湾・空港施設：東京港、横浜港、羽田空港

高速道路IC：新木場IC（首都高速道路湾岸線）他

L-2 IIF 武蔵村山ロジスティクスセンター						
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス	
取得予定年月	平成 19 年 10 月			調査年月日	平成 19 年 4 月 13 日	
取得予定価格	8,000 百万円			緊急修繕費	0 円	
信託受益権の概要	信託設定日	平成 14 年 9 月 27 日		短期修繕費	0 円	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費	建築物：186,746,000 円 / 20 年 (年平均：9,337,000 円)	
	信託期間満了日	平成 35 年 9 月 20 日				
土地	所在地 (住居表示)	東京都武蔵村山市伊奈平一丁目 26 番地 1 号	建物	構造と階数	鉄骨造 アルミニウム板葺 4 階建	
	面積	32,745.39 m ²		建築時期	平成 15 年 7 月 8 日	
	用途地域	工業地域		延床面積	40,884.25 m ²	
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%		種類	倉庫	
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権	
担保設定の有無	なし		PM 会社	日本管財株式会社		
土壌： ・土壌調査 株式会社イー・アール・エス ・該当事項はありません。						
特記事項						
・該当事項はありません。						

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社 バンテック	運輸業	1	40,884.25 m ² (100.00%)	553,747,800 円	19 年間 (平成 35 年 9 月 20 日迄)	(敷金) 273,600,000 円
契約更改・改定： ・賃貸借期間中、原則として、賃料は減額されないものとします。ただし、賃貸人及び賃借人が協議した結果、賃貸人が承諾した場合には、賃料を減額することができます。 ・賃料は毎年 4 月 1 日に 5 月分以後の賃料を増額改定するものとします。改定後の賃料は、改定前の賃料に下記③の金額を加算した金額とします。ただし、下記③の金額が 0 の場合には改定しないものとします。 ①改定日の属する年の前年分（暦年とします。）の物件不動産に関わる固定資産税、都市計画税、その他の公租公課（償却資産税を含みます。）、物件建物及び物件建物内外に存在する機械設備についての各損害保険契約に基づく保険料の各 1 か月相当分の合計額 ②改定日の属する年の前々年分（暦年とします。）の物件不動産に係る固定資産税、都市計画税、その他の公租公課（償却資産税を含みます。）、物件建物及び物件建物内外に存在する機械設備についての各損害保険契約に基づく保険料の各 1 か月相当分の合計額 ③①の金額から②の金額を控除した金額（負の数となる場合には 0 とします。） ・賃貸人及び賃借人は、平成 21 年 10 月 1 日及び 3 年毎の応当日（以下「改定日」といいます。）において、前回の改定日における状況と比してその時点の市況その他の経済情勢の変動等に基づき、賃料改定するものとします。						
その他事項： ・本書の日付現在の PM 会社は賃借人ですが、本投資法人による不動産信託受益権取得に伴い、PM 会社を賃借人から新 PM 会社へ変更します。ただし、経過措置として、平成 20 年 3 月 31 日までは、新 PM 会社に対する PM 報酬支払に加えて、新 PM 会社への引継業務の対価として賃借人に対しても本書の日付現在の PM 報酬（月額 250,000 円（消費税及び地方消費税別））と同額を賃料から相殺して支払う予定です。						

(金額：千円)

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	8,250,000	
価格時点	平成19年7月1日	
直接還元法		
	査定値	査定根拠
① 運営収益 [②-(g)-(h)]	553,795	
(a) 貸室賃料収入	553,748	現行の賃貸借契約に基づく賃料、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準、賃借人の属性、賃貸借契約内容等をもとに、
(b) 共益費収入	0	現行契約における賃料水準は中長期安定的に収受可能であると判断し、これに基づく貸室賃料収入を計上した。
(c) (共益費込み貸室賃料収入) [(a)+(b)]	553,748	
(d) 水道光熱費収入	0	賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人が直接負担することから、水道光熱費収入は計上しない。
(e) 駐車場収入	0	駐車場収入はない。
(f) その他収入	47	電柱敷地料、アンテナ設置料等をその他収入として計上した。
② 潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	553,795	
(g) 空室等損失合計	0	現行賃貸借契約は、一括貸しの長期間の定期借家契約であるなど、倉庫に係る建物賃貸借については、長期的に経営を行うことを前提として賃借人及び賃借人が契約を締結することが一般的である。そのため、テナントが退出した際の空室リスク等については、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、空室等損失は計上しない。
(h) 貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
③ 運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	69,243	
(i) 維持管理費	0	清掃費、設備管理費、警備費、一般管理費等で構成される維持管理費については、賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない。
(j) 水道光熱費	0	賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人負担となっていることから計上しない。
(k) 修繕費	5,781	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮の上計上した。
(l) プロパティマネジメントフィー	1,787	テナント管理業務、工事監理を含む建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィー (CMフィーを含む) の査定に当たっては、予定契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
(m) テナント募集費用等	0	現行賃貸借契約は、一括貸しの長期間の定期借家契約であることなどから、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、テナント募集費用等は計上しない。
(n) 公租公課	58,739	平成19年度固定資産税評価額に基づき査定した。
(o) 損害保険料	2,936	過年度の保険料実績及び評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。

(p) その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
④ 運営純収益 [①-③]	484,552	
(q) 一時金の運用益	5,472	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸借契約に基づく敷金残高に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、手持ち流動性を勘案の上適正と考えられる運用利回りを2.0%と査定した。
(r) 資本的支出	3,556	建物の機能維持に必要となる更新費は不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案の上査定した。
⑤ 純収益 [④+(q)-(r)]	486,468	
⑥ 還元利回り	5.9%	還元利回りは、最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件、その他条件等の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定した。
直接還元法による収益価格 [⑤÷⑥]	8,245,220 ≒8,250,000	
DCF 法による収益価格	8,250,000	
割引率	5.6%	
最終還元利回り	6.0%	
原価法による積算価格	6,710,000	
土地割合	56.2%	
建物割合	43.8%	

本物件の特性

物件特性：

本物件は、大手飲料メーカーを荷主とする株式会社バンテックの飲料事業部村山センターとなっています。
本物件は、4階建（倉庫部分は3層）であり、高床式の接車バースが2面、延床1万坪強のシングルテナント用大型物流施設です。貨物用エレベーター3基、垂直搬送機14基が備わっており、縦持ちに優れた物流運営効率の高い物流センターです。また、天井高6.0m超、柱スパンも一定以上確保されていることから汎用性の面では特に問題はないと考えられます。

立地特性：

集配エリアとしては、新青梅街道から1km弱に位置しており、新青梅街道から首都圏の主要な環状線である国道16号線へ乗り入れることで、隣接する埼玉県や神奈川県を内陸部から幅広くカバーすることができます。
また、雇用確保の面においては、最寄駅からは徒歩圏外ですが、周辺の居住者がバスや自転車を活用することで、雇用確保も十分可能であると考えられます。

交通アクセス：

主要幹線道路：中央自動車道、16号、青梅街道、新青梅街道、五日市街道、新奥多摩街道、府中街道、小金井街道、新小金井街道

鉄道網：JR中央線、JR八高線、西武拝島線、多摩都市モノレール 他

高速道路IC：国立府中・八王子IC（中央自動車道）、青梅・入間IC（圏央道）

L-3 IIF 船橋ロジスティクスセンター						
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	日本管財株式会社（建築物） 東亜建設工業株式会社（護岸構造物）	
取得予定年月	平成 19 年 10 月			調査年月日	平成 19 年 7 月 31 日（建築物） 平成 19 年 8 月 1 日（護岸構造物）	
取得予定価格	9,000 百万円			緊急修繕費	0 円	
信託受益権の概要	信託設定日	平成 18 年 9 月 26 日		短期修繕費	0 円	
	信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社		長期修繕費	建築物：306,100,000 円／20 年 （年平均：15,305,000 円） 護岸構造物：4,000,000 円／20 年 （年平均：200,000 円）	
	信託期間満了日	平成 27 年 12 月 31 日				
土地	所在地 （住居表示）	千葉県船橋市西浦二丁目 14 番 1 号		建物	構造と階数	本棟：鉄骨造 合金メッキ鋼板葺 4 階建 附属建物：鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板葺平家建
	面積	26,607 m ²			建築時期	平成 19 年 7 月 19 日
	用途地域	工業専用地域			延床面積	本棟：42,176.24 m ² 附属建物：4.00 m ²
	容積率／ 建ぺい率	200％／60％			種類	本棟：倉庫、事務所 附属建物：倉庫
	所有・ それ以外の別	所有権			所有・ それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし		PM 会社	日本管財株式会社		
土壌： ・土壌調査 株式会社イー・アール・エス ・本物件の所在する土地における土壌調査結果より、対象地には自然原因で土壌汚染対策法の指定基準を超過する濃度のふっ素を含んでいるものとみられますが、自然由来の汚染については土壌汚染対策法の対象外であることから本投資法人の土壌汚染調査・対策フローに基づき、懸念なしに分類しています。 なお、臨海埋立地であり、地下水利用の予定がないことから健康への影響はなく、土地利用に支障ないものと考えられることを確認済みです。						
特記事項						
・該当事項はありません。						

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 （総賃貸可能面積 に占める割合）	年間賃料 （消費税別）	契約期間	敷金・保証金
佐川グローバル ロジスティクス 株式会社	運輸業	1	(注)	(注)	10 年間 （平成 29 年 7 月 31 日迄）	(敷金) 月間賃料の 6 か月分
三菱商事 ロジスティクス 株式会社	運輸業	1	(注)	(注)	10 年間 （平成 29 年 7 月 31 日迄）	(敷金) 月間賃料の 6 か月分
合計	—	2	—	—	—	—
契約更改・改定： ・本物件は、いずれの賃借人についても 10 年間の定期建物賃貸借契約です。賃料は、原則として賃貸借開始日の 3 年毎の応当日毎に消費者物価指数の変動率に連動して改定されます。						
その他事項： ・該当事項はありません。						
(注) 一部の賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。						

(金額：千円)

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	9,890,000	
価格時点	平成19年7月31日	
直接還元法		
	査定値	査定根拠
① 運営収益 [②-(g)-(h)]	626,847	
(a) 貸室賃料収入	626,847	現行の賃貸借契約に基づく賃料、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準、賃借人の属性、賃貸借契約内容等をもとに、
(b) 共益費収入	0	予約契約における賃料水準は中長期安定的に収受可能であると判断し、これに基づく貸室賃料収入を計上した。
(c) (共益費込み貸室賃料収入) [(a)+(b)]	626,847	
(d) 水道光熱費収入	0	賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人が直接負担することから、水道光熱費収入は計上しない。
(e) 駐車場収入	0	駐車場収入はない。
(f) その他収入	0	その他収入として計上すべき特段の収入はない。
② 潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	626,847	
(g) 空室等損失合計	0	現行賃貸借契約は、長期間の定期借家契約であるなど、倉庫に係る建物賃貸借については、長期的に経営を行うことを前提として賃借人及び賃借人が契約を締結することが一般的である。そのため、テナントが退出した際の空室リスク等については、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、空室等損失は計上しない。
(h) 貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
③ 運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	62,883	
(i) 維持管理費	0	清掃費、設備管理費、警備費、一般管理費等で構成される維持管理費については、賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない。
(j) 水道光熱費	0	賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人負担となっていることから計上しない。
(k) 修繕費	5,361	今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮の上計上した。
(l) プロパティマネジメントフィー	1,920	テナント管理業務、建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、現行の契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
(m) テナント募集費用等	0	現行賃貸借契約は、長期間の定期借家契約であることなどから、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、テナント募集費用等は計上しない。
(n) 公租公課	45,814	土地は平成19年度実額に基づき査定した。建物は建物再調達原価の60%相当額を課税標準額と査定の上、計上した。
(o) 損害保険料	3,520	評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。

(p) その他費用	6,268	水域占用料及び償却資産税、その他予備費を含むその他費用として有効総収益の1%を計上した。
④ 運営純収益 [①-③]	563,964	
(q) 一時金の運用益	6,268	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸借契約に基づく敷金残高に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、手持ち流動性を勘案の上適正と考えられる運用利回りを2.0%と査定した。
(r) 資本的支出	10,144	建物の機能維持に必要となる更新費は不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案の上査定した。
⑤ 純収益 [④+(q)-(r)]	560,088	
⑥ 還元利回り	5.6%	還元利回りは、最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件、その他条件等の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定した。
直接還元法による収益価格 [⑤÷⑥]	10,001,571 ≒10,000,000	
DCF 法による収益価格	9,890,000	
割引率	5.1%	
最終還元利回り	5.9%	
原価法による積算価格	7,680,000	
土地割合	40.4%	
建物割合	59.6%	

本物件の特性

物件特性：

本物件は、佐川グローバルロジスティクス株式会社及び大手衣料メーカーを荷主とする三菱商事ロジスティクス株式会社が入居する大型物流施設です。

本物件は、1フロア約3,000坪の4階建（倉庫部分も4層）である大型の多層型物流施設です。物流施設の東西に事務所スペースを確保していることから、2名の賃借人による分割利用が可能です。

また、基本スペックについては、柱スパンが10.5m×10.5m、天井高が1階6.0m前後、2階から4階は5.5m前後であり、また、貨物用エレベーター（3.5t）が8基設置され、1階に両面トラックバースを備えるなど、汎用性と運用効率を兼ね備えた施設となっています。

立地特性：

本物件の存する船橋市とその周辺は、羽田空港及び成田空港の中間に位置し、都内にも近接する一方で賃料水準が低廉であるという立地優位性を有しています。更に、船橋市西浦エリアは、湾岸道路以南の工場や物流施設が多く集積する湾岸部に立地していることから、24時間操業が可能となっています。

また、雇用確保の面においては、最寄り駅から徒歩圏外であるものの、本物件の周囲では自動車やバスでの通勤が見られることから、大きな問題はないと考えられます。

交通アクセス：

主要幹線道路：東関東自動車道、首都高速道路湾岸線、京葉道路、国道14・357号 他

鉄道網：JR京葉線、JR総武線、JR武蔵野線、京成本線、京成千葉線 他

高速道路IC：湾岸市川IC（東関東自動車道（東側））、船橋IC（京葉道路）

L-4 IIF 野田ロジスティクスセンター					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者 株式会社イー・アール・エス	
取得予定年月	平成 19 年 10 月			調査年月日 平成 19 年 4 月 20 日	
取得予定価格	6,500 百万円			緊急修繕費 0 円	
信託受益権の概要	信託設定日	平成 18 年 4 月 10 日		短期修繕費 0 円	
	信託受託者	住友信託銀行株式会社		長期修繕費 建築物：324,626,000 円／20 年 (年平均：16,231,000 円)	
	信託期間満了日	平成 28 年 4 月 11 日			
土地	所在地 (住居表示未実施)	千葉県野田市西三ヶ尾字溜台 340 番 13 他	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・ 鉄骨造陸屋根 4 階建
	面積	26,551.63 m ²		建築時期	平成 18 年 3 月 17 日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	38,828.10 m ²
	容積率／ 建ぺい率	200％／60％		種類	倉庫
	所有・ それ以外の別	所有権		所有・ それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし		PM 会社	日本管財株式会社	
土壌： ・土壌調査 ランドソリューション株式会社 ・本物件の所在する土地における土壌調査結果より、本建物下の一部に鉛含有量の土壌汚染対策法指定基準値を超える汚染土壌の存在が確認されています。ただし、建物により人への暴露経路が遮断された現状が維持される限り、人体への健康被害が生じるおそれはないとされています。なお、信託契約上、土地に関する当初委託者である大和ハウス工業株式会社は、当該汚染土壌について、瑕疵担保責任を負わないこととされています。					
特記事項					
・本土地と南側道路との間には水路が介在するため、水路の占用許可を取得することで接道要件を満たしています。					

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
三菱商事 ロジスティクス 株式会社	運輸業	1	19,414.05 m ² (50.00%)	— (注)	10年間 (平成28年 4月10日迄)	(敷金) 月間賃料の 6か月分
			6,270.00 m ² (16.15%)	— (注)	5年間 (平成23年 4月30日迄)	(敷金) 月間賃料の 6か月分
三菱電機 ロジスティクス 株式会社	運輸業	1	13,144.05 m ² (33.85%)	— (注)	5年間 (平成23年 4月30日迄)	(敷金) 月間賃料の 6か月分
合計	—	2	38,828.10 m ² (100.00%)	449,581,800円	—	(敷金) 224,790,900円
<p>契約更改・改定： 本件建物については、3つの定期建物賃貸借契約が締結されています。いずれも、原則として、期間中の解約申入れはできないこととされていますが、以下の特約があり、一定の場合には、賃借人からの解約申入れが可能です。</p> <p><u>三菱商事ロジスティクス株式会社</u> (賃貸面積 19,414.05 m²相当分) 賃借人は6か月以上前に書面により通知し、かつ、(a)当該書面に記載される本契約の終了希望日(「本契約終了予定日」)から起算して、賃貸借開始日から5年経過後の日(本契約終了予定日が同日より後の日となる場合には、期間満了日)までの期間に相当する賃料相当額又は(b)本契約終了予定日における敷金全額に本契約終了予定時点の月額賃料の2か年分相当額を加えた金額、の何れか低い方の金額を、本契約終了予定日まで支払うことにより、本契約を終了させることができます。 上記規定にかかわらず、賃借人が賃貸借開始日から5年経過後の日の6か月以上前に賃借人に書面により通知することにより、賃貸借開始日から5年経過後の日に本契約を終了させることができます。 また5年毎に、名目 GDP 連動方式により賃料を改定します。 (賃貸面積 6,270.00 m²相当分) 賃借人は、6か月以上前に書面により通知し、かつ、(a)当該書面に記載される本契約の終了希望日(「本契約終了予定日」)から期間満了日までの期間に相当する賃料相当額又は(b)本契約終了予定日における敷金全額に本契約終了予定時点の月額賃料の2か年分相当額を加えた金額、の何れか低い方の金額を、本契約終了予定日まで支払うことにより、本契約を終了させることができます。 上記規定にかかわらず、賃貸借開始日から2年6か月経過後の日の6か月以上前に賃借人に書面により通知することにより、賃貸借開始日から2年6か月経過後の日に本契約を終了させることができます。 また、賃料については改定を行わないものとします。</p> <p><u>三菱電機ロジスティクス株式会社</u> 賃借人は、6か月以上前に書面により通知し、かつ、(a)当該書面に記載される本契約の終了希望日(「本契約終了予定日」)から期間満了日までの期間に相当する賃料相当額又は(b)本契約終了予定日における敷金全額に本契約終了予定時点の月額賃料の2か年分相当額を加えた金額、の何れか低い方の金額を、本契約終了予定日まで支払うことにより、本契約を終了させることができます。 上記規定にかかわらず、賃貸借開始日から2年6か月経過後の日の6か月以上前に賃借人に書面により通知し、かつ、賃貸借日から2年6か月経過後の日における敷金全額を賃貸借開始日から2年6か月経過後の日までに支払うことにより、賃貸借開始日から2年6か月経過後の日に本契約を終了させることができます。 また、賃料は、賃貸借開始日から3年経過後の日に、原則として、名目 GDP 連動方式により改定されます。</p> <p>その他事項： ・該当事項はありません。</p>						
(注) 一部の賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。						

(金額：千円)

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	6,910,000	
価格時点	平成19年7月1日	
直接還元法		
	査定値	査定根拠
① 運営収益 [②-(g)-(h)]	450,532	
(a) 貸室賃料収入	449,582	現行の賃貸借契約に基づく賃料、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準、賃借人の属性、賃貸借契約内容等をもとに、
(b) 共益費収入	0	現行契約における賃料水準は中長期安定的に収受可能であると判断し、これに基づく貸室賃料収入を計上した。
(c) (共益費込み貸室賃料収入) [(a)+(b)]	449,582	
(d) 水道光熱費収入	0	賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人が直接負担することから、水道光熱費収入は計上しない。
(e) 駐車場収入	0	駐車場収入はない。
(f) その他収入	950	自動販売機売上手数料、電柱等設置に伴う土地使用料を計上した。
② 潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	450,532	
(g) 空室等損失合計	0	現行賃貸借契約は、長期間の定期借家契約であるなど、倉庫に係る建物賃貸借については、長期的に経営を行うことを前提として賃借人及び賃借人が契約を締結することが一般的である。そのため、テナントが退出した際の空室リスク等については、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、空室等損失は計上しない。
(h) 貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
③ 運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	59,586	
(i) 維持管理費	0	清掃費、設備管理費、警備費、一般管理費等で構成される維持管理費については、賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない。
(j) 水道光熱費	0	賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人負担となっていることから計上しない。
(k) 修繕費	5,827	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮の上計上した。
(l) プロパティマネジメントフィー	1,992	テナント管理業務、工事監理を含む建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィー (CM フィーを含む) の査定に当たっては、予定契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
(m) テナント募集費用等	0	現行賃貸借契約は、長期間の定期借家契約であることなどから、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、テナント募集費用等は計上しない。
(n) 公租公課	46,979	平成19年度実績に基づき査定した。
(o) 損害保険料	2,540	過年度の保険料実績及び評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。
(p) その他費用	2,248	水路占用料等をその他費用として計上した。

④ 運営純収益 [①-③]	390,946	
(q) 一時金の運用益	4,496	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸借契約に基づく敷金残高に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、手持ちの流動性を勘案の上適正と考えられる運用利回りを2.0%と査定した。
(r) 資本的支出	10,404	建物の機能維持に必要となる更新費は不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案の上査定した。
⑤ 純収益 [④+(q)-(r)]	385,038	
⑥ 還元利回り	5.5%	還元利回りは、最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件、その他条件等の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定した。
直接還元法による収益価格 [⑤÷⑥]	7,000,691 ≒7,000,000	
DCF 法による収益価格	6,810,000	
割引率	5.3%	
最終還元利回り	5.8%	
原価法による積算価格	5,820,000	
土地割合	36.4%	
建物割合	63.6%	

本物件の特性

物件特性：

本物件は、4階建（倉庫部分は3層）の、4テナントへの分割賃貸が可能なマルチテナント型物流施設です。また、1区分3千坪程度の延床があり、大型クラスのテナント需要を吸収できる形態となっています。各区分においては貨物用エレベーター2基、垂直搬送機1基及び接車バース（片面）が備わっており、1.5t/m²の床荷重や梁下天井高、柱スパンにおいても高水準の基本スペックを備えていることから、汎用性の面では特に問題ないと考えられます。また、建物構造は、免震構造を採用しており、地震災害に強いだけでなく、物流企業の安定的な事業活動に寄与する物流センターとなっています。

また、雇用確保の面においては、最寄駅から徒歩圏外ですが、自転車やバスでの通勤が一般的な地域といえ、雇用確保に支障はないと考えられます。

なお、本物件は、現在、三菱商事ロジスティクス株式会社及び三菱電機ロジスティクス株式会社に賃貸されています。

三菱商事ロジスティクス株式会社は、同社野田事業所との連携により、アパレル系・食品系の大手企業を荷主とした首都圏北部の重要な物流拠点として位置付けており、三菱電機ロジスティクス株式会社は、同社の主要荷主である三菱電機株式会社製品の首都圏東部向け配送拠点として活用しています。

立地特性：

物流施設立地の見地から捉えると、首都圏の主要環状線である国道16号線を利用することにより、千葉県のみならず埼玉県、東京都を含めた全方位を配送ルートとして捉えることができます。また、本物件は柏ICより約5kmとアクセスが良好であり、常磐自動車道柏ICから三郷Jctを経由して東京外環自動車道、首都高速自動車道への乗り入れも可能であるため、首都圏全域及び北関東を見据えた広域管轄拠点としても考えることができます。加えて、本物件は、南部工業団地内に立地しており物流施設を24時間体制で稼働することも可能です。

交通アクセス

主要幹線道路：常磐自動車道、東京外環自動車道、国道6・16号 他

鉄道網：JR常盤線、JR武蔵野線、東武野田線、新京成線、総武流山電鉄

高速道路IC：柏IC（常磐自動車道）

L-5 IIF 新砂ロジスティクスセンター					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス	
取得予定年月	平成 19 年 10 月		調査年月日	平成 19 年 4 月 20 日	
取得予定価格	5,300 百万円		緊急修繕費	180,000 円(注)	
信託受益権の概要	信託設定日	平成 15 年 3 月 27 日	短期修繕費	0 円	
	信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社	長期修繕費	建築物：253,030,000 円/20 年 (年平均：12,651,000 円)	
	信託期間満了日	平成 22 年 3 月 31 日			
土地	所在地 (住居表示)	東京都江東区新砂三丁目 5 番 15 号	建物	構造と階数	本棟：鉄骨造 陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 附属建物：鉄骨造 陸屋根平家建
	面積	15,615.00 m ²		建築時期	平成 10 年 6 月 12 日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	本棟：5,620.97 m ² 附属建物：120.78 m ²
	容積率/ 建ぺい率	200%/60%		種類	本棟：荷捌所、事務所 附属建物：休憩所
	所有・ それ以外の別	所有権		所有・ それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし	PM 会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社		
土壌： ・土壌調査 株式会社イー・アール・エス ・該当事項はありません。					
(注) 緊急修繕については、本投資法人取得後に速やかに対応する予定です。					
特記事項					
・該当事項はありません。					

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
佐川急便株式会社	運輸業	1	5,741.75 m ² (100.00%) (注 1)	327,739,164 円	20 年間 (平成 30 年 7 月 14 日迄)	(敷金) 84,471,975 円 (保証金) (注 2) 385,666,666 円
契約更改・改定： ・本物件は満 20 年の賃貸借契約です。賃貸借契約には賃料は賃貸借開始後満 3 年経過毎に値上げ前賃料に 3% を乗じた金額を値上げする旨の定めがありますが、必ずしもかかる規定通り改定されなかった場合もあります。また、経済事情に著しい変動があった場合には、賃貸人は 3% を超える値上げをすることができる旨の定めもあります。なお、公租公課、周辺の地価・賃料、その他経済情勢に著しい変動があった場合には 3 年を経過せずとも賃料の値上げをすることができるものと定められています。 ・賃貸借契約は賃貸借期間の満了と同時に終了します。						
その他事項： ・賃借人は、建物賃料の前渡金として 310,000,000 円を支払っており、賃貸人は当該金額を賃貸借期間中の建物賃料に毎月均等に月額 1,292,000 円（端数最終月調整）を充当するものとします。上表はかかる充当前の賃料総額を示しています。 ・賃借人が賃貸借期間中、期間内解約をする場合、賃借人は賃貸人の事業廃止に伴う保証金として、保証金残額及び前渡金残金を没収され、かつ解約時の賃貸人の簿価における新建物価格、更に、本物件の引渡日より 5 年以内に解約の場合は 15 億円、5 年を超えて 10 年以内に解約の場合は 10 億円を損害金として賃貸人にそれぞれ支払います。 ・賃貸人が賃貸借期間中、期間内解約をする場合、賃借人が本物件の明渡し完了後、保証金残額と前渡金清算残金を賃借人に返還し、かつ解約時の賃借人の簿価における新建物に賃借人が設置した設備にかかわる投資資金を支払うものとし、更に、引渡日より 5 年以内に解約の場合は 15 億円、5 年を超えて 10 年以内に解約の場合は 10 億円を損害金としてそれぞれ賃借人に支払います。 ・引渡日より 11 年目以降の解約の場合には賃貸人及び賃借人共に相手方に対し損害金支払義務はありません。						
(注 1) 登記簿上の延床面積によっています。 (注 2) 賃貸人の賃借人に対する保証金の返済は、本物件の引渡日から 5 年間で据え置き、6 年目から 15 年間にわたり年 1 回（毎年 3 月末日振り込み支払）の割合で現金を持って均等償還（端数最終年調整）とします。						

(金額：千円)

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	5,570,000	
価格時点	平成19年7月1日	
直接還元法		
	査定値	査定根拠
① 運営収益 [②-(g)-(h)]	327,739	
(a) 貸室賃料収入	327,739	現行の賃貸借契約に基づく賃料、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準、賃借人の属性、賃貸借契約内容等をもとに、
(b) 共益費収入	0	現行契約における賃料水準は中長期安定的に収受可能であると判断し、これに基づく貸室賃料収入を計上した。
(c) (共益費込み貸室賃料収入) [(a)+(b)]	327,739	
(d) 水道光熱費収入	0	賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人が直接負担することから、水道光熱費収入は計上しない。
(e) 駐車場収入	0	駐車場収入はない。
(f) その他収入	0	その他収入として計上すべき特段の収入はない。
② 潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	327,739	
(g) 空室等損失合計	0	現行賃貸借契約は、長期間の一括貸しの普通借家契約であるが、オーダーリース契約であるため、現行テナントからみて評価対象建物はその設計・仕様に関して他の類似物件と比較して使い勝手等が優れる等、選好性が働くと判断されるほか、期間内解約に際しては十分なペナルティ条項が設定されており、少なくとも現契約期間内において空室が発生する可能性については低いと考えられる。また、倉庫に係る建物賃貸借については、長期的に経営を行うことを前提として賃貸人及び賃借人が契約を締結することが一般的である。そのため、テナントが退出した際の空室リスク等については、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、空室等損失は計上しない。
(h) 貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
③ 運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	38,180	
(i) 維持管理費	0	清掃費、設備管理費、警備費、一般管理費等で構成される維持管理費については、賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない。
(j) 水道光熱費	0	賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人負担となっていることから計上しない。
(k) 修繕費	3,907	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮の上計上した。
(l) プロパティマネジメントフィー	2,063	テナント管理業務、工事監理を含む建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィー (CMフィーを含む) の査定に当たっては、現行の予定契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上した。

(m)テナント募集費用等	0	現行賃貸借契約は、長期間の一括貸しの普通借家契約であるが、オーダーリース契約であり、現契約期間内の解約ペナルティ条項の有効性も高いことから、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、テナント募集費用等は計上しない。
(n) 公租公課	31,473	土地、建物は平成 19 年度課税標準額に基づき査定した。 償却資産は平成 19 年度実額を計上した。
(o) 損害保険料	643	過年度の保険料実額及び評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。
(p) その他費用	94	下水道用地使用料をその他費用として計上した。
④ 運営純収益 [①-③]	289,559	
(q) 一時金の運用益	13,234	預り金的性格を有する一時金である敷金、保証金及び賃料の前渡金について、現行の賃貸借契約に基づく敷金等残高に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、手持ち流動性を勘案の上適正と考えられる運用利回りを 2.0%と査定した。
(r) 資本的支出	8,753	建物の機能維持に必要となる更新費用は不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費用の年平均額等を勘案の上査定した。
⑤ 純収益 [④+(q)-(r)]	294,040	
⑥ 還元利回り	5.3%	還元利回りは、最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、その他条件の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定した。
直接還元法による収益価格 [⑤÷⑥]	5,547,925 ≒5,550,000	
DCF 法による収益価格	5,590,000	
割引率	4.9%	
最終還元利回り	5.1%	
原価法による積算価格	6,860,000	
土地割合	91.2%	
建物割合	8.8%	

本物件の特性

物件特性：

本物件は、運送大手の佐川急便株式会社に賃貸されており、同社の宅配便事業における台東区の配送センターとして機能しています。

本物件は、延床面積約 1,700 坪、3 階建（倉庫は 1 層の平家）の物流施設であり、物流施設規模としては、昨今の物流拠点の集約・統合という需要を吸収できる大型倉庫といえます。また、建物両面にトラックバースを備えており、スピーディーな仕分けや発送が可能な物流運営の効率性を最重要視した建築仕様といえます。基本スペックである天井高（有効天井高が 5.5m 以上）、柱スパン（10.0m×10.0m）は、一般的な水準であり汎用性を備えていると考えられ、屋上などにトラックの十分な待機・駐車スペースが併設されていることも、物流運営の効率性に寄与しています。

立地特性：

本物件を物流施設立地の視点から捉えると、新木場を中心に首都高速 IC へのアクセスが可能で広域管轄の物流施設ニーズが期待できますが、東京都心を見据えた配送拠点としての位置づけも強いと考えられます。また、本物件周辺のように大半が工業専用地域に指定されている地域は、物流企業にとっての利便性の維持が可能なことから、物件の希少性は高いと評価できます。

また、雇用確保の面においては、最寄駅から徒歩圏内にあることや、本物件周辺の工業専用地域を除けばマンション等の住宅も多くみられることから、比較的容易であると考えられます。

交通アクセス：

主要幹線道路：湾岸道路、首都高速道路湾岸線、京葉道路、晴海通り、永代通り 他

鉄道網：東京メトロ東西線、JR 京葉線 他

港湾・空港施設：東京港、横浜港、羽田空港

高速道路 IC：新木場 IC（首都高速道路湾岸線） 他

L-6 IIF 厚木ロジスティクスセンター					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス
取得予定年月	平成 19 年 10 月			調査年月日	平成 19 年 4 月 13 日
取得予定価格	2,100 百万円			緊急修繕費	0 円
信託受益権の概要	信託設定日	平成 17 年 3 月 30 日		短期修繕費	0 円
	信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社		長期修繕費	建築物：119,304,000 円／20 年 (年平均：5,965,000 円)
	信託期間満了日	平成 27 年 3 月 31 日			
土地	所在地 (住居表示)	神奈川県厚木市長谷字依胡田 6 番地 19	建物	構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建
	面積	5,648.48 m ²		建築時期	平成 17 年 1 月 31 日
	用途地域	準工業地域		延床面積	10,076.58 m ²
	容積率／ 建ぺい率	200%／60%(注)		種類	倉庫
	所有・ それ以外の別	所有権		所有・ それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし		PM 会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
土壌： ・土壌調査 株式会社イー・アール・エス ・該当事項はありません。					
(注) 本物件に係る土地の建ぺい率は、繊維流通センター建築協定に基づき、適用建ぺい率を 55% とする旨近隣所有者との間で申し合わせています。					
特記事項					
・該当事項はありません。					

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
三菱商事 ロジスティクス 株式会社	運輸業	1	10,959.68 m ² (100.00%)	149,990,184 円	10 年間 (平成 28 年 12 月 31 日迄)	(敷金) 74,995,092 円
契約更改・改定： ・本物件は 10 年間の定期建物賃貸借契約です。賃料改定については賃貸借開始日から 5 年後の応当日に行うこととし、その改定率は、消費者物価指数の変動率に連動して決定されます。						
その他事項： ・賃貸借期間中は、原則として、相互に解約することができません。ただし、賃借人は、当該時点の月額賃料の 2 年分の賃料相当額（又は、当該解約申入れ又は解除の意思表示から期間満了日までの期間が 2 年未満の場合は、期間満了時まで支払うべき賃料相当額）を違約金として支払うことにより中途解約が可能です。 ・賃借人は、賃貸人に対して、平成 23 年 12 月末日の 6 か月前までに予告をし、かつ平成 23 年 11 月末日現在における敷金全額についての返還請求権を放棄する場合には、平成 23 年 12 月末日に賃貸借契約を解除することができます。						

(金額：千円)

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	2,210,000	
価格時点	平成19年7月1日	
直接還元法		
	査定値	査定根拠
① 運営収益 [②-(g)-(h)]	149,995	
(a) 貸室賃料収入	149,990	現行の賃貸借契約に基づく賃料、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準、賃借人の属性、賃貸借契約内容等をもとに、
(b) 共益費収入	0	現行契約における賃料水準は中長期安定的に収受可能であると判断し、これに基づく貸室賃料収入を計上した。
(c) (共益費込み貸室賃料収入) [(a)+(b)]	149,990	
(d) 水道光熱費収入	0	賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人が直接負担することから、水道光熱費収入は計上しない。
(e) 駐車場収入	0	駐車場収入はない。
(f) その他収入	5	その他収入として電柱設置料収入を現行の設置契約に基づき計上した。
② 潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	149,995	
(g) 空室等損失合計	0	現行賃貸借契約は、一括貸しの長期間の定期借家契約であるなど、倉庫に係る建物賃貸借については、長期的に経営を行うことを前提として賃借人及び賃借人が契約を締結することが一般的である。そのため、テナントが退出した際の空室リスク等については、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、空室等損失は計上しない。
(h) 貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
③ 運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	20,141	
(i) 維持管理費	0	清掃費、設備管理費、警備費、一般管理費等で構成される維持管理費については、賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない。
(j) 水道光熱費	0	賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人負担となっていることから計上しない。
(k) 修繕費	2,881	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮の上計上した。
(l) プロパティマネジメントフィー	1,893	テナント管理業務、工事監理を含む建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィー (CM フィーを含む) の査定に当たっては、現行の契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
(m) テナント募集費用等	0	現行賃貸借契約は、一括貸しの長期間の定期借家契約であることなどから、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、テナント募集費用等は計上しない。

(n) 公租公課	14,303	土地、建物は平成 19 年度課税実額に基づき査定した。 償却資産は平成 19 年度課税実額等に基づき査定した。
(o) 損害保険料	980	過年度の保険料実額及び評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。
(p) その他費用	84	建築協定会員費をその他費用として計上した。
④ 運営純収益 [①-③]	129,854	
(q) 一時金の運用益	1,500	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸借契約に基づく敷金残高に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、手持ち流動性を勘案の上適正と考えられる運用利回りを 2.0%と査定した。
(r) 資本的支出	3,084	建物の機能維持に必要となる更新費は不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案の上査定した。
⑤ 純収益 [④+(q)-(r)]	128,270	
⑥ 還元利回り	5.8%	還元利回りは、最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件、その他条件等の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定した。
直接還元法による収益価格 [⑤÷⑥]	2,211,552 ≒2,210,000	
DCF 法による収益価格	2,200,000	
割引率	5.3%	
最終還元利回り	6.1%	
原価法による積算価格	2,130,000	
土地割合	39.7%	
建物割合	60.3%	

本物件の特性

物件特性：

本物件の有効天井高は5mであり、荷物用エレベーター（3t）2基、空調設備を各階に備え、流通加工向けの倉庫として高い縦持ち機能及び汎用性を持ち、幅広い取扱商品について対応できます。また、流通加工業務に携わる従業員用の駐車スペースを51台分保有し、梱包・ピッキングなどの流通加工を主に行う拠点としての利用に適しています。

なお、本物件は、現在、三菱商事ロジスティクス株式会社に賃貸されており、日用品雑貨をメインに運営されています。

立地特性：

厚木エリアは、東名高速道、国道246号線により東京西部の中心部及び川崎・横浜の中心部への配送とともに、国道129号により八王子の消費地への配送も可能な広域管轄拠点といえます。加えて中部・近畿方面と首都圏中心部の中継拠点としても機能しており、物流拠点としてのポテンシャルは高いエリアです。

本物件の周辺環境としては、物流施設が集積していることにより物流施設の一定の運営利便性を備え、最寄ICである厚木ICまで3kmとアクセスも良好です。

また、最寄駅からは徒歩圏外ですが、本物件周辺の厚木エリアでは自動車やバスでの通勤も多く、従業員確保も十分可能であると考えられます。

交通アクセス：

主要幹線道路：東名高速道路、小田原厚木道路、国道246・129・412号

鉄道網：JR横浜線・相模線・東海道新幹線、小田急小田原線・江ノ島線、相模鉄道線

高速道路IC：厚木IC（東名高速道路、小田原厚木道路）

L-7 IIF 越谷ロジスティクスセンター					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス
取得予定年月	平成 19 年 10 月			調査年月日	平成 19 年 4 月 20 日
取得予定価格	2,000 百万円			緊急修繕費	0 円
信託受益権の概要	信託設定日	平成 12 年 11 月 30 日		短期修繕費	2,560,000 円
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		長期修繕費	建築物：195,897,000 円／20 年 (年平均：9,795,000 円)
	信託期間満了日	平成 22 年 11 月 30 日			
土地	所在地 (住居表示)	埼玉県越谷市流通団地四丁目 1 番 1 号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛 メッキ鋼板葺 3 階建
	面積	8,581.86 m ²		建築時期	昭和 60 年 9 月 30 日
	用途地域	準工業地域		延床面積	9,688.47 m ²
	容積率/ 建ぺい率	300%/70%(注)		種類	倉庫、事務所
	所有・ それ以外の別	所有権		所有・ それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし		PM 会社	日本管財株式会社	
土壌： ・土壌調査 株式会社イー・アール・エス ・該当事項はありません。					
(注) 本物件に係る土地の建ぺい率は、本来 60%ですが、角地加算により 70%となっています。					
特記事項					
・該当事項はありません。					

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社ロジワン	運輸業	1	10,113.50 m ² (100.00%)	147,841,044 円 (注)	5 年間 (平成 20 年 12 月 31 日迄)	(敷金) 22,944,974 円
契約更改・改定： ・平成 16 年 1 月 1 日付で建物賃貸借契約を更新しており、更新後の賃貸借期間は更新日から 5 年間となっています。また、第一賃料については、更新日から満 3 年を経過した日以降、改定協議を相手方に申し入れることができ、第二賃料については、毎年 10 月 1 日を起算日として、公租公課、火災保険料、修繕費の合計額を同日付の長期プライムレートを適用して 12 か月の元利均等月額により算出されます。						
その他事項： ・該当事項はありません。						
(注) 株式会社ロジワンとの建物賃貸借契約における賃料は、第一賃料と第二賃料とに分かれており、年間賃料は、第一賃料 137,669,844 円と第二賃料 10,171,200 円 (平成 18 年 10 月 1 日から平成 19 年 9 月 30 日まで適用分) を合算した金額です。						

(金額：千円)

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	2,090,000	
価格時点	平成 19 年 7 月 1 日	
直接還元法		
	査定値	査定根拠
① 運営収益 [②-(g)-(h)]	147,846	
(a) 貸室賃料収入	147,841	現行の賃貸借契約に基づく賃料、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準、賃借人の属性、賃貸借契約内容等をもとに、
(b) 共益費収入	0	現行契約における賃料水準は中長期安定的に収受可能であると判断し、これに基づく貸室賃料収入を計上した。
(c) (共益費込み貸室賃料収入) [(a)+(b)]	147,841	
(d) 水道光熱費収入	0	賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人が直接負担することから、水道光熱費収入は計上しない。
(e) 駐車場収入	0	駐車場収入はない。
(f) その他収入	5	東日本電信電話株式会社からの電柱等土地使用料を計上した。
② 潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	147,846	
(g) 空室等損失合計	0	現行賃貸借契約は、平成 20 年 12 月 31 日に期間満了となるが、倉庫に係る建物賃貸借については、長期的に経営を行うことを前提として賃借人及び賃借人が契約を締結することが一般的である。そのため、テナントが退出した際の空室リスク等については、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、空室等損失は計上しない。
(h) 貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
③ 運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	14,284	
(i) 維持管理費	0	清掃費、設備管理費、警備費、一般管理費等で構成される維持管理費については、賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない。
(j) 水道光熱費	0	賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人負担となっていることから計上しない。
(k) 修繕費	1,448	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮の上計上した。
(l) プロパティマネジメントフィー	1,934	テナント管理業務、工事監理を含む建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィー (CM フィーを含む) の査定に当たっては、予約契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
(m) テナント募集費用等	0	現行賃貸借契約は、平成 20 年 12 月 31 日に期間満了となるが、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、テナント募集費用等は計上しない。
(n) 公租公課	10,196	土地、建物は平成 19 年度固定資産税評価額に基づき査定した。 償却資産は平成 19 年度課税標準額に基づき査定した。

(o) 損害保険料	706	過年度の保険料実額及び評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。
(p) その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
④ 運営純収益 [①-③]	133,562	
(q) 一時金の運用益	459	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸借契約に基づく敷金残高に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、手持ち流動性を勘案の上、適正と考えられる運用利回りを2.0%と査定した。
(r) 資本的支出	8,475	建物の機能維持に必要となる更新費は不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案の上査定した。
⑤ 純収益 [④+(q)-(r)]	125,546	
⑥ 還元利回り	6.0%	還元利回りは、最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、その他条件等の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定した。
直接還元法による収益価格 [⑤÷⑥]	2,092,433 ≒2,090,000	
DCF 法による収益価格	2,080,000	
割引率	5.7%	
最終還元利回り	6.1%	
原価法による積算価格	1,590,000	
土地割合	77.7%	
建物割合	22.3%	

本物件の特性

物件特性：

本物件は、2層の倉庫（一部事務所スペースは3層）を持つシングルテナント型物流センターです。倉庫部分は延床面積が合計約3,000坪あり、物流拠点の集約・統廃合の受け皿となりうる大型物流施設といえます。トラックバース隣の建物両面に貨物用エレベーターが2基備わることから縦持ちに優れ、また高床式の接車バースが1面、有効天井高6.5m及び柱スパン11.0m×10.4mと広くとられているため、汎用性の高い基本スペックを備えていると考えられます。また、倉庫や事務所などの業務スペースだけでなく、ロッカー室や食堂などの休憩スペースも備えています。

現状、株式会社ダイエーの物流子会社である株式会社ロジワンに賃貸されており、千葉及び埼玉方面のダイエー店舗へ出荷する越谷配送センターとして機能しています。

立地特性：

本物件は、東京外環自動車道・草加ICから約6km、日光街道まで至近の距離にあり、主要道路へのアクセスが良好です。日光街道からは、東京都心へアクセスすることができ、同街道と交差する国道298号（東京外環自動車道併走）及び環状7号を利用して東京都心を幅広く内陸からカバーできます。また、最寄の草加ICからは東北自動車道、常磐自動車道に接続可能であり、関東圏及び東北地域を含めた拠点としての機能も期待できます。

また本物件は、物流会社やメーカーの配送センターが数多く立地する越谷流通団地内にあるため、物流施設運営が24時間可能であり、越谷流通業務団地の周辺には住宅地もあることから、労働力の確保も期待でき、物流業務に適した周辺環境を有します。

交通アクセス：

主要幹線道路：首都高速6号三郷線、常磐自動車道、東京外環自動車道、国道4・298・463号

鉄道網：JR武蔵野線、東武伊勢崎線

高速道路IC：草加IC（東京外環自動車道）、三郷IC（常磐自動車道・東京外環自動車道）

L-8 IIF 西宮ロジスティクスセンター					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社イー・アール・エス
取得予定年月	平成 19 年 10 月			調査年月日	平成 19 年 4 月 13 日
取得予定価格	1,300 百万円			緊急修繕費	3,020,000 円
信託受益権の概要	信託設定日	平成 17 年 8 月 25 日		短期修繕費	80,000 円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費	建築物：230,061,000 円／20 年 (年平均：11,503,000 円)
	信託期間満了日	平成 37 年 8 月 31 日			
土地	所在地 (住居表示)	兵庫県西宮市西宮浜一丁目 2 番	建物	構造と階数 (注)	本棟：鉄骨造アルミニウム板葺 5 階建 附属建物：鉄骨造アルミニウム板葺平家建
	面積	9,997.84 m ²		建築時期(注)	平成 9 年 5 月 15 日
	用途地域	準工業地域		延床面積(注)	本棟：10,608.00 m ² 附属建物：9.00 m ²
	容積率／ 建ぺい率	200％／60％		種類(注)	本棟：倉庫・事務所 附属建物：機械室・便所
	所有・ それ以外の別	所有権		所有・ それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし		PM 会社	日本管財株式会社	
土壌： ・土壌調査 株式会社イー・アール・エス ・該当事項はありません。					
(注) 上記建物とは別に下記未登記建物があります。 物置（延床面積：約 5 m ² 、構造：コンクリートブロック造平家建）					
特記事項					
<ul style="list-style-type: none"> ・北側隣地（1 番 4）との境界につき、本物件の一部であるコンクリート塀が越境していることから、境界確認書が締結されていません。 ・緊急を要する修繕・更新項目として、4 階倉庫内部、5 階床梁の耐火被覆の一部に発泡材が吹付けられていることが指摘されており、速やかに対応する予定です。 ・本投資法人は、現受益者が、本物件の信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社及び鈴與株式会社との間で締結している優先交渉に関する覚書の当事者たる地位を承継する予定です。本覚書に基づき、本投資法人が本物件又は本物件に関する受益権を第三者に譲渡することを希望する場合、鈴與株式会社に優先交渉権が与えられており、本投資法人は、一定期間、鈴與株式会社のみと売買契約締結に向けて誠実に交渉することが義務づけられることとなります。また、鈴與株式会社は、本覚書締結日である平成 17 年 8 月 22 日の 7 年後の応当日より本物件等の買取りのための交渉を開始することを求めることができ、この場合も同様の手続が取られることとなります。 					

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
鈴與株式会社	運輸業	1	10,608.00 m ² (100.00%)	119,987,952 円 (注)	20 年間 (平成 37 年 8 月 31 日迄)	(敷金) 89,990,964 円 (注)
契約更改・改定： <ul style="list-style-type: none"> ・本契約は定期建物賃貸借契約であり、賃貸借期間満了により終了します。 ・経済情勢、近隣賃料相場等に著しい変動があった等により、契約において定めた賃料が不相当になった場合には、賃貸人及び賃借人両者協議の上、これを合意により改定することができます。 ・平成 25 年 9 月 1 日以降については、年間賃料（消費税別）を 119,371,824 円に、敷金を 89,528,868 円に変更する旨の合意がなされています。 						
その他事項： <ul style="list-style-type: none"> ・本契約は定期建物賃貸借契約であり、原則として中途解約はできませんが、賃借人は、平成 25 年 8 月末日の 6 か月以上前に賃貸人に対し書面により通知することにより、平成 25 年 8 月末日に、また、平成 33 年 8 月末日の 6 か月以上前に賃貸人に対し書面により通知することにより、平成 33 年 8 月末日に、本契約を終了させることができます（以下、「解約オプション」といいます。）。ただし、賃借人によりかかる解約オプションが行使された場合には、賃貸人は当該本契約終了時点における敷金全額（9 か月分の賃料相当額）につき償却するものとし、賃借人は、敷金返還請求権を失います。 ・賃借人は、本物件に関する小規模な修繕の修繕費を負担することになっています。 						
(注) 取得時点における予定賃貸借契約内容に基づき記載しています。						

(金額：千円)

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	1,450,000	
価格時点	平成19年7月1日	
直接還元法		
	査定値	査定根拠
① 運営収益 [②-(g)-(h)]	119,988	
(a) 貸室賃料収入	119,988	現行の賃貸借契約に基づく賃料、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準、賃借人の属性、賃貸借契約内容等をもとに、現行賃料は概ね中長期安定的に収受可能な水準にあると判断し、これに基づく貸室賃料収入を計上した。なお、本件では変更契約書(案)により価格時点より7年目に当たる平成25年9月1日から新たな賃料に変更されるが、賃料変更に伴う貸室賃料収入の変動は、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断した。
(b) 共益費収入	0	
(c) (共益費込み貸室賃料収入) [(a)+(b)]	119,988	
(d) 水道光熱費収入	0	賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人が直接負担することから、水道光熱費収入は計上しない。
(e) 駐車場収入	0	貸室賃料収入に含まれる。
(f) その他収入	0	その他収入はない。
② 潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	119,988	
(g) 空室等損失合計	0	現行賃貸借契約は、一括貸しの長期間の定期借家契約であることから、例外的にテナントが退出した際の空室リスク等については、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、空室等損失は計上しない。
(h) 貸倒れ損失	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
③ 運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	24,156	
(i) 維持管理費	0	清掃費、設備管理費、警備費、一般管理費等で構成される維持管理費については、賃貸借契約上、賃借人負担となっていることから計上しない。
(j) 水道光熱費	0	賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人負担となっていることから計上しない。
(k) 修繕費	3,254	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮して計上した。
(l) プロパティマネジメントフィー	1,932	テナント管理業務、工事監理を含む建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィー(CMフィーを含む)の査定に当たっては、予定契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
(m) テナント募集費用等	0	現行賃貸借契約は、一括貸しの長期間の定期借家契約であることから、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、テナント募集費用等は計上しない。
(n) 公租公課	18,273	平成19年度実額に基づき査定した。

(o) 損害保険料	697	現行の保険料実額及び評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。
(p) その他費用	0	その他費用はない。
④ 運営純収益 [①-③]	95,832	
(q) 一時金の運用益	1,800	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸借契約に基づく敷金残高に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、手持ちの流動性を勘案の上適正と考えられる運用利回りを2.0%と査定した。
(r) 資本的支出	8,404	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案の上査定した。
⑤ 純収益 [④+(q)-(r)]	89,228	
⑥ 還元利回り	6.1%	還元利回りは、最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件、その他条件等の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定した。
直接還元法による収益価格 [⑤÷⑥]	1,462,754 ≒1,460,000	
DCF 法による収益価格	1,440,000	
割引率	5.9%	
最終還元利回り	6.3%	
原価法による積算価格	1,500,000	
土地割合	69.1%	
建物割合	30.9%	

本物件の特性

物件特性：

- ・本物件は、保管・流通加工を主体とした塔屋 1 階付 5 階建ての多層型物流施設であり、特段の特殊な設備を有していないため、汎用性が高く、多様な商品を扱うことができます。また、高床式接車バースと広大なトラックヤードによって十分な荷捌きスペースを備え、エレベーターが 1 基、垂直搬送機が 2 基備わり、縦持ちに優れるなど物流効率も配慮されています。
- ・本物件は、全国約 100 か所、延床面積 58 万㎡以上の倉庫ネットワークを展開する鈴與株式会社の関西における唯一の倉庫施設であり、多種多数の国内荷主（加工食品、食品原料ほか 10 社超）に対して物流サービスの提供が行われています。

立地特性：

本物件は、阪神高速湾岸線の西宮浜出入口へ近接しており、大阪港・神戸港という 2 大港湾に加えて、大阪国際空港等を利用できるため、多様な貨物取扱が期待できる立地といえます。また、本物件周辺は、湾岸部にありながらも臨港地区に指定されておらず、取扱貨物等の制限が課されていないため、大阪港・神戸港等の臨港地区に指定された主要倉庫集積地に代替する物流用地として評価されうる可能性があります。

また、雇用確保の面においては、西宮市の湾岸部に位置しているため、最寄駅から徒歩圏外ですが、周辺の居住者が自動車やバスを移動手段とすることで、雇用確保も十分可能といえます。

交通アクセス：

主要幹線道路：名神高速道路、阪神高速湾岸線・神戸線、中国自動車道、国道 2 号線・43 号線 他

鉄道網：JR 東海道線、阪急神戸線、阪急伊丹線、阪神本線、阪神武庫川線 他

港湾・空港施設：大阪国際空港（伊丹）、神戸空港、尼崎西宮芦屋港、神戸港、大阪港

高速道路IC：西宮浜出入口・南芦屋浜出入口（阪神高速湾岸線）、西宮出入口（阪神高速神戸線）、西宮IC（阪神高速神戸線・名神高速道路）

I-1 IIF 神戸地域冷暖房センター				
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者 日本管財株式会社
取得予定年月	平成 19 年 10 月			調査年月日 平成 19 年 4 月 16 日
取得予定価格	18,100 百万円			緊急修繕費 0 円
信託受益権の概要	信託設定日	平成 14 年 6 月 7 日(注 1)		短期修繕費 590,000 円
	信託受託者	住友信託銀行株式会社(注 1)		長期修繕費 建築物：213,910,000 円/12 年 (年平均：17,826,000 円)
	信託期間満了日	平成 22 年 8 月 25 日		
土地	所在地 (住居表示)	兵庫県神戸市中央区 東川崎町一丁目 8 番 2 号		建物 構造と階数 全体建物： 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 19 階建地下 3 階 本投資法人は、全体建物のうち、 以下の 3 つの専有部分を区分所有 します。 機械室専有部分： 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 9 階建 事務所専有部分： 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 5 階建 車庫専有部分： 鉄骨鉄筋コンクリート造 4 階建
	面積	6,002.21 m ² (注 2)		建築時期 平成 2 年 4 月 12 日
	用途地域	商業地域		延床面積 54,485.71 m ² (注 2)
	容積率/ 建ぺい率	国道 2 号線以南 30m 内地域の 部分 800%/80% 国道 2 号線以南 30m 以遠かつ 神戸ハーバーランド線以東 30m 内の部分 700%/80% 上記以外の地域 600%/80%		種類 機械室、事務所、車庫
	所有・ それ以外の別	所有権(敷地権) (共有持分割合： 5,377,406 分の 1,613,531)		所有・ それ以外の別 区分所有権(区分所有) (専有部分の面積(注 3)： 機械室専有部分：3,241.14 m ² 事務所専有部分：4,417.21 m ² 車庫専有部分：3,531.01 m ²)
	担保設定の有無	なし		PM 会社 日本管財株式会社
土壌： ・土壌調査 日本管財株式会社 ・該当事項はありません。				
(注 1) 現信託受託者である住友信託銀行株式会社が信託受託者となったのは平成 17 年 8 月 26 日です。 (注 2) 全体建物は、区分所有者 2 者により区分所有されており、土地の面積及び建物の延床面積は、他の区分所有者が所有している面積を含んでいます。 (注 3) 専有部分の面積は、本投資法人取得予定部分の面積です。 (注 4) 本物件の信託受託者は、全体建物の他の専有部分の受益者との間で、共用部分の専用使用等に関する合意をしています。				

特記事項

- ・本物件の地下駐車場に防火設備のない管理小屋が存在していますが、本投資法人取得前に賃借人及び現信託受益者が是正する予定です。
- ・本物件の土地の一部に地下通路設置及び高架通路設置のために、神戸市による地上権の設定がなされています。
- ・本物件の付属設備である電気設備の一部は、本物件の転借人である株式会社ガスアンドパワーインベストメントとの共有となっています。
- ・上記取得予定価格の他、本投資法人は、売主（合同会社インダストリアル・神戸）に対し、売主が取得予定資産を取得するに際して負担した仲介手数料を支払う旨の合意をしています。
- ・本物件空室部分につきテナント候補と賃貸借について交渉中です。

賃貸借の概要

賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
大阪ガス株式会社	電気・ガス・ 熱供給・水道 業	1	10,771.62 m ² (96.27%)	748,133,280 円	10 年間 (平成 24 年 6 月 6 日迄)	(敷金) 2,493,777,600 円
契約更改・改定： ・本契約は定期建物賃貸借契約であり、賃貸借期間の満了により終了します。						
その他事項： ・該当事項はありません。						

(金額：千円)

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	18,100,000	
価格時点	平成19年7月1日	
直接還元法		
	査定値	査定根拠
① 運営収益 [②-(g)-(h)]	748,284	
(a) 貸室賃料収入	748,133	現行の賃貸借契約に基づき、貸室賃料収入（駐車場収入及び共益費を含む）を計上した。なお、評価対象建物のうち、上記賃貸借の対象外となっている5階空室部分については、現実的には大阪ガス株式会社以外の第三者への賃貸が難しい状況にあるため、保守的な観点から収入を生じないと想定した。
(b) 共益費収入	0	
(c) (共益費込み貸室賃料収入) [(a)+(b)]	748,133	
(d) 水道光熱費収入	0	現行の賃貸借契約において、賃貸借範囲の対象外となっている5階空室部分を除いては共用部分を含めて賃借人が直接負担することから、水道光熱費収入は計上しない。なお、当該5階空室部分については、現実的には大阪ガス株式会社以外の第三者への賃貸が難しい状況にあるため、保守的な観点から収入を生じないと想定した。
(e) 駐車場収入	0	駐車場収入は貸室賃料収入に含む。
(f) その他収入	151	アンテナ設置等の使用料をその他収入として計上した。
② 潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	748,284	
(g) 空室等損失合計	0	現行の賃貸借契約は、中途解約不能の定期借家契約であり、賃借人の信用力も考慮の上、空室等損失の計上は不要であると判断した。
(h) 貸倒れ損失	0	高い信用力を有する賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
③ 運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	57,038	
(i) 維持管理費	0	評価対象不動産はほぼ一括賃貸の状態にあり、共用部分を含めた日常的な管理・運営については賃借人が自ら行うこととなっているため、原則として所有者に建物及び設備の保全管理に関する費用はかからないので、維持管理費は計上しない。
(j) 水道光熱費	4,000	現行の賃貸借契約において、賃貸借範囲の対象外となっている5階空室部分を除いては、共用部分を含めて賃借人が直接負担することとなっている。所有者が負担した水道光熱費の実額等を参考に、上記の収入査定においては5階空室部分の第三者使用を想定していないことを考慮の上、水道光熱費を計上した。
(k) 修繕費	10,000	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費用の年平均額等を考慮の上計上した。

(l) プロパティマネジメントフィー	12,990	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、現行の契約に基づく報酬額のほか、ほぼ一括賃貸であること及び類似不動産の報酬水準等を考慮に入れて査定した。
(m) テナント募集費用等	0	評価対象不動産はほぼ一括賃貸の状態にあるため、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、テナント募集費用等は計上しない。
(n) 公租公課	26,702	平成 19 年度実額を計上した。
(o) 損害保険料	1,346	過年度保険料実額及び評価対象建物の保険料率等を考慮して計上した。
(p) その他費用	2,000	神戸ハーバーランド地区内のデッキ道路占用料等、一部設備の管理費などについて、その他費用として計上した。
④ 運営純収益 [①-③]	691,246	
(q) 一時金の運用益	49,876	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸借契約に基づく敷金残高に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、手持ち流動性を勘案の上適正と考えられる運用利回りを 2.0%と査定した。
(r) 資本的支出	8,000	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案の上査定した。
⑤ 純収益 [④+(q)-(r)]	733,122	
⑥ 還元利回り	4.0%	大阪ガス株式会社発行社債の利回りを参考に、インフラ性を有する用途を考慮した基本利回り、建物条件、契約条件等及びキャッシュフローの将来における変動予測を勘案の上査定した。
直接還元法による収益価格 [⑤÷⑥]	18,328,050 ≒ 18,300,000	
DCF 法による収益価格	17,900,000	
割引率	3.7%	
最終還元利回り	4.1%	
原価法による積算価格	3,750,000	
土地割合	40.3%	
建物割合	59.7%	

本物件の特性

物件特性：

本物件は、神戸ハーバーランド地区における地域冷暖房施設として利用されている事務所付地域冷暖房施設用ビルです。下層階を中心とする地域冷暖房事業用機械室、上層階の事務室、地下階の駐車場は、大阪ガス株式会社に賃貸され、事務室は大阪ガス株式会社の営業所として、駐車場は当該営業所に利用されています。なお、地域冷暖房事業用機械室は、賃借人である大阪ガス株式会社から同社の100%出資の子会社である株式会社ガスアンドパワーインベストメント（転借人）に転貸されており、転借人は本物件内のプラント設備(*)（吸収式冷凍機、ターボ冷凍機、ガス焚蒸気ボイラー等）で蒸気と冷水を作り、地域導管を通してハーバーランド地区内の顧客施設に供給しています。

(*) 地域冷暖房用プラント設備は、本投資法人の取得予定資産ではありません。

立地特性：

本物件の位置する神戸ハーバーランドは、三菱倉庫株式会社所有の倉庫や国鉄貨物駅の跡地を神戸市、都市機構、民間企業が区画整理を行い誕生した街区です。当街区においては神戸市の地区計画が策定されており「文化・商業・業務地区」、「複合利用地区」、「住宅・教育地区」に指定されています。

神戸ハーバーランドは神戸モザイク等の商業施設を複数擁すると共に、神戸港や神戸ポートタワー等の観光地に隣接しています。また、神戸市の中心地である三宮から南西に1.5km程度の距離に位置しており、最寄駅であるJR神戸駅や神戸市営地下鉄海岸線ハーバーランド駅から直結しており非常に利便性の高い地区といえます。

交通アクセス：

鉄道網：JR神戸線、神戸高速鉄道線、神戸市営地下鉄海岸線

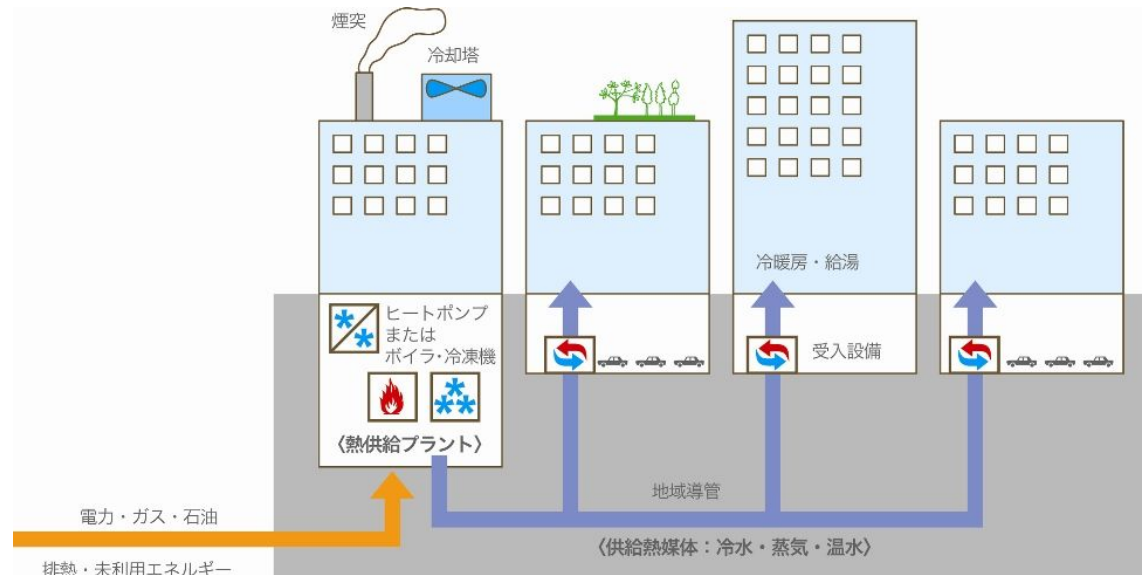
港湾・空港施設：神戸港、神戸空港

<一般的な熱供給事業の基本的な枠組み>

・事業特性

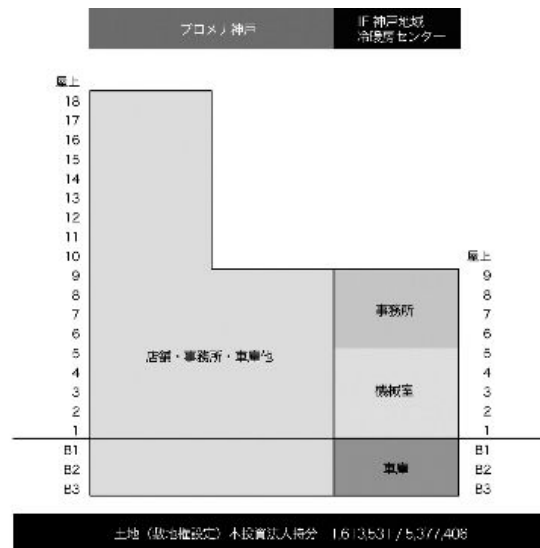
地域冷暖房とは、ガス、電気、石油又は工場の排熱等を利用して、ある区域内にある建物、施設に対して熱（温／冷）を供給することを指します。

・地域冷暖房方式



(出所) 国土交通省

<物件見取図>



<熱供給区域のイメージ>



(注1) 階数表示は、現況の階数です。

(注2) プロメナ神戸は、本投資法人の取得予定資産ではありません。

⑤ 第2期以降取得予定資産の概要

本投資法人が第2期以降に取得することを予定している信託受益権に係る信託不動産の概要は、以下の通りです。なお、以下に記載する「特定資産の概要」、「賃貸借の概要」、「鑑定評価書の概要」及び「本物件の特性」の各欄に関する説明は、前記「④ 第1期取得予定資産である個別物件の概要」をご参照下さい。

物件名称		IIF 新砂データセンター				
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託設定日	平成19年3月27日	
取得予定年月(注1)		平成20年8月		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
取得予定価格(注2)		15,198百万円		信託期間満了日	平成29年3月31日	
土地	所在地 (住居表示)	東京都江東区新砂三丁目4番12		建物 (注5)	構造と階数	鉄骨造6階建
	面積	8,041.93㎡			建築時期(注1)	平成20年8月(予定)
	用途地域	準工業地域			延床面積	20,503.98㎡
	容積率/ 建ぺい率	300%/70%(注4)			種類(注6)	事務所(通信センター)
	所有・ それ以外の別	所有権			所有・ それ以外の別	所有権
担保設定の有無		未定		PM会社	未定	
<p>(注1) 対象建物は未竣工であり、現所有者である有限会社KRF18の費用負担による対象建物の竣工等を前提条件とした信託受益権売買予約契約を現所有者との間で締結しています。竣工予定日までに本物件が竣工しない場合には、取得が遅延することがあります。また、本物件の取得には、本件建物が竣工し、建築基準法に定める検査済証が信託受託者に提出されたこと、本件建物が信託契約に従って追加信託されていること、定期建物賃貸借契約が有効に締結されていること、本投資法人が本物件に関する物件精査を完了し、その結果が合理的に満足できるものであること等を売主との信託受益権売買予約契約において停止条件としています。</p> <p>(注2) 本件建物の建設工事費には上限を設けており、上限金額に満たなかった場合には、その差額を取得予定価格より控除した金額が取得価格となります。</p> <p>(注3) 本件建物につきましては未竣工のため、竣工後追加信託の予定です。</p> <p>(注4) 本物件に係る土地の建ぺい率は、本来60%ですが、角地加算により70%となっています。</p> <p>(注5) 本件建物が未竣工のため、建築確認済証の内容により記載しています。</p> <p>(注6) 確認申請書の内容により記載していますが、登記簿上の種類については、未定です。</p>						

賃貸借の概要(注)						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
ソフトバンク テレコム株式会社	通信業	1	20,503.98 m ² (100.00%)	920,202,744 円	15 年間	(敷金) 200,000,000 円
契約更改・改定： <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借契約は 15 年間の定期建物賃貸借契約であり、10 年間の中途解約不可期間が設定されています。 ・賃料は賃貸借開始後 2 年間は上記の賃料となりますが、それ以降については年間 1,082,591,460 円（消費税別）となります。なお、契約上 10 年間は当該賃料を変更せず、かかる期間中、賃貸人及び賃借人は本件賃料について借地借家法第 32 条の適用による増減額を行えません。 						
その他事項： <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人及び賃借人は、定期建物賃貸借契約締結日から 10 年後の応当日の前日まで、原則として本契約を解約することはできません。ただし、賃借人は賃貸人に対して、解除がなされた日から 10 年後応当日までの期間の本件賃料総額を損害賠償として支払うことにより、中途解約が可能です。 ・本件建物の敷地東側及び北西側地中に埋設されている、隣地建物及び本件建物へ通信線を引き込むための通信管路の使用については、賃貸人は明渡し及び原状回復並びに転借人立退かせ義務を契約終了後 2 年間猶予するものとします。 						
(注) 対象建物は未竣工であり、有限会社 KRF18 とソフトバンクテレコム株式会社間の定期建物賃貸借予約契約書の内容に基づき記載しています。						

(金額：千円)

鑑定評価書の概要(注)	
不動産価格調査機関	財団法人日本不動産研究所
調査価額	16,200,000
価格時点	平成19年5月1日

(注) 対象建物が未竣工であるため、価格時点で当該建物が完成し稼動しているものと仮定し、不動産鑑定評価基準に準じた方法で算定した調査価額を記載しています。

本物件の特性
<p>物件特性： 本物件は、主としてデータセンター（以下「DC」といいます。）として利用される施設です。一般的にDCは、全国の拠点としての金融・情報サービス業、企業の統計データ、学術研究用、国家機関等における情報化・効率化の要請にフレキシブルに対応し、顧客のITシステム（サーバー等）を預かる専用施設であることから、特に構造・設備等において、高耐久性、堅牢性、精密性、電気容量の確保、システムの機動性に着目して設計・施工されています。本物件も、特別高圧受電、UPS（無停電電源装置）容量2,000～2,400kVA（各階）、床荷重1,000 kg/m²（機器室）、2,500 kg/m²（電気室）等最新のスペックを備え、高い市場競争力を有しています。また、1フロア約1,000坪の専有部分を有し、竣工時点においてもサーバー増設スペースを残していることから、将来的にも拡張性が高く、増強余力も大きい施設であると考えられます。</p> <p>立地概要： 運用の安定性や災害時・緊急時対応の迅速性が重要なポイントとなるDCにおいては、ユーザー側は緊急時に素早くアクセスできる時間距離を重視する傾向が強く、首都圏立地に対するニーズが非常に高くなっています。そのような状況の中、本物件は23区内に存し、規模面からも希少性が高いと考えられます。</p> <p>交通アクセス： 主要幹線道路：湾岸道路、首都高速道路湾岸線、京葉道路、晴海通り、永代通り 他 鉄道網：東京メトロ東西線、JR京葉線 他 港湾・空港施設：東京港、横浜港、羽田空港 高速道路IC：新木場IC（首都高速道路湾岸線） 他</p> <p>その他： 設計者：大成建設株式会社 構造設計者：大成建設株式会社 施工者：大成建設株式会社 確認検査機関：財団法人日本建築センター</p>

(3) 【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

① 投資主に分配する金銭の総額の計算方法

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（以下「分配可能金額」といいます。）は、決算期の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額及び出資剰余金（出資総額等）並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額とします（規約第 25 条第 1 項第 1 号）。

(ロ) 本投資法人は、原則として租税特別措置法（昭和 32 年法律 26 号。その後の改正を含みます。）第 67 条の 15 第 1 項に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得の金額」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ます（規約第 25 条第 1 項第 2 号）。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額以下である場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、利益の額に当該決算期に計上した固定資産の減価償却額に相当する金額を加えた金額に達するまで投資主に金銭を分配することができます。ただし、この場合において、なおも金銭の分配金額が配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額以下である場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除されます（規約第 25 条第 2 項）。

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

③ 金銭の分配の支払方法

本投資法人は、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者に対して、その所有口数に相当する金銭の分配の支払を行います。当該支払は、原則として決算期から 3 か月以内に、必要な税金を控除した後に行われます（規約第 26 条）。

④ 金銭の分配の除斥期間

本投資法人は、上記に基づく金銭の分配の支払が行われずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その支払の義務を免れるものとします。なお、金銭の分配未払金には利息は付さないものとします（規約第27条）。

⑤ 投信協会の規則

本投資法人は、上記の他、金銭の分配に当たっては、投信協会の定める規則等に従うものとします（規約第28条）。

(4) 【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。以下の記載は、改正投信法の施行を条件として平成19年8月10日に行われた本投資法人の規約の変更を反映しています。

(イ) 前記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ホ)」に掲げるデリバティブ取引に関する権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、価格変動リスク、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てのみ行うものとします（規約第13条第1項）。

(ロ) 本投資法人は、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以上となるよう資産運用を行うものとします（規約第13条第2項）。

(ハ) 組入資産の貸付に係る制限

a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産等以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）を、原則として賃貸するものとします（規約第15条第1項）。

b. 本投資法人は、「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ニ)」に基づき収受した敷金、保証金又はこれらに類する金銭を規約第10条乃至第14条に従い運用します（規約第15条第2項）。

- c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付けを行うことがあります（規約第 15 条第 3 項）。

② 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) 借入れ

借入金の限度額は 2 兆円とし、投資法人債との合計額が 2 兆円を超えないものとし（規約第 22 条）。借入先は、証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家（金融商品取引法の施行後は、金融商品取引業者その他の財務省令で定めるものに限り）に限定されます（規約第 20 条）。

(ハ) 集中投資

集中投資について制限はありません。なお、不動産の立地カテゴリーによる投資に関する方針については、前記「(1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (イ) 目標ポートフォリオ」をご参照下さい。

(ニ) 他のファンドへの投資

他のファンドへの投資について制限はありません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得予定の個別の信託受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ④ 第1期取得予定資産である個別物件の概要 及び ⑤ 第2期以降取得予定資産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

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

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

- ① 投資証券の商品性に関するリスク
 - (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
 - (ロ) 投資証券の市場での取引に関するリスク
 - (ハ) 金銭の分配に関するリスク
 - (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
 - (ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
 - (イ) 投資対象を産業用不動産に特化していることによるリスク
 - (ロ) 公的セクターに対する投資が予定通り進捗しないリスク
 - (ハ) 少数の賃借人に依存していることによるリスク
 - (ニ) 運用資産の立地の地域的な偏在及び種類の偏在に関するリスク
 - (ホ) 本投資法人の成長戦略に関するリスク
 - (ヘ) 不動産を取得又は処分できないリスク
 - (ト) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
 - (チ) 敷金及び保証金に関するリスク
- ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
 - (イ) 三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーへの依存、利益相反に関するリスク
 - (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

- (ハ) 本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 本投資法人の実績がないことによるリスク
- (ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
- (ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- ④ 不動産及び信託受益権に関するリスク
 - (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
 - (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
 - (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
 - (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
 - (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
 - (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
 - (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
 - (チ) 転貸に関するリスク
 - (リ) マスターリース契約に関するリスク
 - (ヌ) 賃借人等による不動産の利用状況に関するリスク
 - (ル) 共有物件に関するリスク
 - (ヲ) 区分所有建物に関するリスク
 - (ワ) 借地物件に関するリスク
 - (カ) 借家物件に関するリスク
 - (ヨ) 開発物件に関するリスク
 - (タ) 埋立地に関するリスク
 - (レ) 有害物質に関するリスク
 - (ソ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- ⑤ 税制に関するリスク
 - (イ) 導管性要件に関するリスク
 - (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- ⑥ その他
 - (イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク
 - (ロ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

① 投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、本投資証券に対する需給状況、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

(ロ) 投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場される予定ですが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の上場規程の特例に定め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。

本投資証券の上場が廃止された場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減

額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託受益権に関するリスク（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去する賃借人への預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主は、当該新投資口の発行がなかった場合に比して、1口当たりの受取分配金額が減少する可能性があります。更に、当該新投資口の発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受け本投資証券の市場価格が下落する可能性があります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を産業用不動産に特化していることによるリスク

本投資法人は、インダストリアル不動産及びインフラ不動産からなる産業用不動産を投資対象としており、この投資対象の特性による特有のリスクを有しています。

a. 産業用不動産全体に対する需要が減少するリスク

産業用不動産は、歴史的に工場・研究所の立地件数や設備投資額等について、景気動向の影響を受けています。したがって、今後の我が国の景気動向、為替動向、人口推移、国際競争力、生産活動の海外移転等の進捗状況等の如何によっては、本投資法人が投資対象とする産業用不動産に対する全般的需要が減少し、その結果、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。

b. 特定の種類の産業用不動産に対する需要が減少するリスク

産業用不動産全体に対する需要が減少しない場合でも、今後の我が国の産業構造、交通・通信・エネルギーその他のインフラのあり方の変化等により、特定の種類の産業用不動産に対する需要が低下し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、産業用不動産にはガスターミナル、発電所その他の天然資源等の需給変動により当該施設に対する需要が減少し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性もあります。

c. 個別の産業用不動産に対する需要が減少するリスク

産業用不動産全体又は特定の種類の産業用不動産に対する需要が減少しない場合でも、個別の産業用不動産に対する需要が減少する可能性もあります。例えば、ある産業用不動産の周辺地域の宅地化・市街地化、周辺のインフラの利便性の低下、将来の生産活動、物流及び交通・通信・エネルギーその他のインフラのあり方の変化による特定の産業用不動産の用途適合性の低下、喪失等を理由として当該不動産の産業用不動産としての価値が損なわれ、その結果、当該産業用不動産に対する賃借需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

d. 用途が限定されていること及び単一賃借人、少数賃借人物件であることによるリスク

産業用不動産は、インダストリアル不動産、インフラ不動産いずれについても、特定の又は特殊な用途に適合するように建設され、用途の変更が困難である場合が多く、多くの場合、物件の特性から賃借人となりうる者が限定されることとなります。したがって、既存の賃借人が退去した場合、オフィス、住居、商業施設などに比べ、代替賃借人となりうる者が限定され、代替賃借人が入居するまでの非稼働期間が長期化する可能性があります。

また、本投資法人の取得予定資産は、産業用不動産としての特性から、すべて、単一の賃借人又は少数の賃借人が物件全体を賃借する形態となっており、今後の取得資産についても同様のケースが多いと考えられます。

したがって、これらの賃借人が退去した場合、賃貸スペースの広さ等から、代替賃借人となりうる者が限定され、代替賃借人が入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。

これらの結果、当該物件の稼働率が大きく減少したり、代替賃借人確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

e. 環境関連法による規制及び環境関連法規制の変更に関するリスク

産業用不動産においては、立地の特性及び施設の用途から、土壌汚染や地下水汚染又は有害物質使用等の問題が生じる可能性が比較的高く、土壌汚染対策法等様々な環境関連法規制の対象となっており、問題が生じた場合は本投資法人が責任を負担することになる可能性があります。また、環境関連法規制が強化された場合には、かかる規制を遵守するために、本投資法人が多大なコストを負担することになる可能性があります。また、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

f. 産業用不動産に関する法規制等に伴うリスク

産業用不動産は、環境関連法規制に加え、用途に応じた多くのかつ厳格な安全規制などの様々な法規制の対象となっています。これらの規制については今後強化される可能性が高く、このような規制強化により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性もあります。また、産業用不動産に関する用途規制、地域規制等の変更・強化により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

g. 産業用不動産固有の事故等に関するリスク

本投資法人が投資対象とする産業用不動産においては、工場操業、危険物の運送その他の本質的に危険性のある活動が行われる場合があります。万が一、運用資産において、火災、爆発その他の事故（以下「事故等」と総称します。）が発生した場合、不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値に影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するために多額の費用を要したり、一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主が損失を被る可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されていない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない事故等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

また、インフラ不動産の場合公衆が多数利用する場合も想定され、事故等が発生し第三者に損害を与えた場合、本投資法人に故意又は過失がない場合であっても、本投資法人も民法上の土地工作物責任等の理論により、責任を負担する可能性があります。その結果、本投資法人に損害が生じる可能性があります（詳しくは、後記「④ 不動産及び信託受益権に関するリスク (二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク」をご参照下さい。）。

更に、本投資法人の運用資産において事故等が発生した場合、本投資法人が法的責任を負担しない場合又は損害が損害保険等によって填補され実害が生じない場合等であっても、事故等が生じたことから資産を保有する本投資法人に対する社会からの評価（いわゆるレピュテーション）が低下し、その結果、投資主が損失を被る可能性もあります。

(ロ) 公的セクターに対する投資が予定通り進捗しないリスク

本投資法人は、現在公的セクターが保有している産業用不動産についても、将来本投資法人のような民間セクターによる取得・保有ニーズが増加するものと考え、このような公的セクターが現在保有している産業用不動産への投資を検討していくこととしています。

しかし、公的セクターが保有している産業用不動産の取得に当たっては、法規制の改正その他の規制緩和、政府、地方公共団体その他の諸機関との調整を必要とする場合があり、このような場合において、かかる規制緩和、調整が本投資法人の想定通り進捗するとは限りません。

したがって、本投資法人の投資方針にもかかわらず、これらの産業用不動産を予定通り取得できないリスクがあります。

また、公的セクターが保有している産業用不動産を取得できたとしても、政府、地方公共団体その他の諸機関によって、賃料等が規制される可能性があり、その結果、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。

更に、公的セクター以外が保有している場合であっても、産業用不動産固有の法的、経済的、事実上の制約により、本投資法人の投資方針にもかかわらず、これらの産業用不動産を予定通り取得できないリスクがあります。

(ハ) 少数の賃借人に依存していることによるリスク

本投資法人の運用資産のうち相当部分は、少数の賃借人へ賃貸されており、本投資法人の収入は、かかる賃借人に大きく依存しています。したがって、これらの賃借人の営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(二) 運用資産の立地の地域的な偏在及び種類の偏在に関するリスク

本投資法人の第1期取得予定資産の取得予定価格の総額に占める東京圏所在の物件の割合は71%となっており、東京圏における産業構造の変化、

経済情勢の悪化、地震その他の災害等により、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、今後の運用次第では、本投資法人の運用資産の立地にその他の地域的な偏在が生じたり、特定の種類の不動産の割合が高くなる可能性があります。地域的な偏在が生じた場合には、上記同様、当該地域に特有の事由により、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、特定の種類の不動産に利用される不動産の割合が高くなった場合には、当該特定の種類の不動産に特有の事由により（詳しくは、前記「(イ) 投資対象を産業用不動産に特化していることによるリスク b. 特定の種類の産業用不動産に対する需要が減少するリスク」をご参照下さい。）、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(木) 本投資法人の成長戦略に関するリスク

本投資法人は、保有資産の拡大に当たって、本資産運用会社による積極的な提案型の物件取得活動を行う予定ですが、かかる活動が成果を上げるとは限りません。また、本投資法人は、稼働率の低い物件や未竣工の物件の場合にはフォワードコミットメントにより物件を取得する仕組みを三菱商事株式会社その他の適切と考えるパートナーと構築していく予定ですが、本投資法人が希望する場合にかかる仕組みが構築できない可能性もあります。

更に、本投資法人は、三菱商事株式会社等との協働による物件の取得を、外部成長戦略の一つとしていますが、三菱商事株式会社等との間にかかる協働関係を規律する契約は存在しません。

したがって、本投資法人は、三菱商事株式会社等から本投資法人が適切であると判断する物件を必ずしも希望通り取得できるとは限りません。

また、本投資法人は、運用資産について、施設拡張工事・改築等を実施することを内部成長戦略の一つとしていますが、法規制上の制限その他の理由により、必ずしも本投資法人の希望する工事・改築等が行えるとは限りません。

(へ) 不動産を取得又は処分できないリスク

本投資法人が投資対象とする産業用不動産のうちインダストリアル不動産については、一般的に、オフィス、住宅、商業施設といった他の種類の不動産に比べて取得機会が少なく、また、インフラ不動産については、未だその流通市場が形成されているとはいえません。他方、不動産投資信託その他の不動産ファンド及びその他の投資家等による不動産に対する投資

は一般的に活発化する傾向にあり、産業用不動産への需要も拡大する可能性があります。したがって、本投資法人は、必ずしも、希望する不動産等を取引することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。更に、本投資法人が不動産等を取引した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。

(ト) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行並びにそれらの条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、更には資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、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。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、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。

(チ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。ただし、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があります、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーへの依存、利益相反に関するリスク

三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーは、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式総数のそれぞれ 51%及び 49%を保有し、また、本資産運用会社の役員中数名が三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーの子会社等の出身です。したがって、三菱商事株式会社又はユービーエス・エイ・ジーの利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。三菱商事株式会社又はユービーエス・エイ・ジーは、それぞれ本投資法人が三菱商事株式会社若しくはその関連会社等又はユービーエス・エイ・ジー若しくはその関連会社等から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があります。また、本投資法人は、三菱商事株式会社若しくはその関連会社等又はユービーエス・エイ・ジー若しくはその関連会社等と資産の取得等に関し直接又は間接的に競合する場合があります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。また、本投資法人の投資口価格や分配金が減少する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反行為を行わない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。特に、本

投資法人のために資産の運用を行う本資産運用会社において、その利害関係者のために本投資法人の利益を害する取引が行われるリスクがあり、本資産運用会社では、かかるリスクに適切に対処するための社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定めています（後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ② 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）が、かかる対策が完全に機能するとは限りません。なお、投信法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられてはならず、本投資法人の資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、本投資法人のほか、日本リテールファンド投資法人からも資産の運用を受託しています。本資産運用会社は、それぞれの資産の運用に際して利益相反が生じることのないように、投資法人間の利益相反防止のためのチェックリストを作成し（後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ② 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）、本投資法人に係る資産運用に従事するインダストリアル本部と日本リテールファンド投資法人に係る資産運用に従事するリテール本部を独立させ、両本部の間にはチャイニーズウォールを設けていますが、かかるチェックリスト及びウォールが想定通り機能しない場合もあり得ます。また、ミドル・オフィス部門及びバック・オフィス部門においてはかかる区別はなされていません。また、本資産運用会社のインダストリアル本部のみならずリテール本部において不適切な行為が行われた場合、行政処分が本資産運用会社に対して課せられ、その結果、本投資法人の資産運用に悪影響を与える可能性や、本投資法人のレピュテーションも低下する可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM 会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人は、資産運用を本資産運用会社に委託しており、その運営は、本資産運用会社の人材に大きく依存しています。したがって、本資産運用

会社の人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(二) 本投資法人の実績がないことによるリスク

本投資法人は平成 19 年 3 月 26 日に設立され、本資産運用会社は同年 4 月 11 日より本投資法人についてその資産の運用に係る業務を開始しましたが、具体的な資産の運用は開始しておらず、運用実績はありません。本資産運用会社は、日本リテールファンド投資法人についての運用実績を有していますが、本投資法人に関する今後の運用実績とは無関係であり、日本リテールファンド投資法人の運用実績に基づいて本投資法人に関する今後の運用実績を予測することはできません。

(ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資証券は上場株券等と異なり、証券取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。

本投資法人及び本資産運用会社は、その内部規則において、役職員が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行わないよう規制し、役職員の行う本投資法人の発行する投資証券の取得及び譲渡に関する手続も定めていますが、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等がかかる規則を遵守せずにインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めた、より詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成 16 年法律第 75 号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）

ます。) 上の再生手続及び投信法上の特別清算手続(投信法第164条)に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります(投信法第216条)。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済(投資法人債の償還を含みます。)後の残余財産の分配に与ることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

④ 不動産及び信託受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産関連資産です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合とほぼ同様の経済的状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託受益権特有のリスクについては、後記「(ソ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる予定ですが、表明及び保証又は瑕疵担保責任を負担させることができない可能性があるほか、負担させた場合においてかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。このようなリスクは前所有者が特別目的会社である場合により高いと考えられるところ、本投資法人の本書の日付現在における取得予定資産の現信託受益者はいずれも特別目的会社です。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主が損失を被る可能性があります。

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

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。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可能な範囲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。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、当該不動産の稼働率が低下し、賃料収入が減少することがあります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正

を含みます。) (以下「会社更生法」といいます。) 上の更生手続その他の倒産手続 (以下、併せて「倒産等手続」と総称します。) の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主が損失を被る可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

不動産賃貸借契約においては、契約期間が長期間であっても、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しが行われます。

したがって、このような見直しが行われた場合には、本投資法人が締結する賃貸借契約が長期のものであっても、本書に記載の賃料が維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法 (平成 3 年法律第 90 号。その後の改正を含みます。) (以下「借地借家法」といいます。) 第 32 条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等 (以下「災害等」と総称します。) により不動産が滅失、毀損又は劣化し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、毀損又は劣化した個所を修復するために多額の費用を要したり、一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主が損失を被る可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されていない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等に損害を与えた場合に、本投資法人に損害賠償義務が発生する可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上の土地工作物責任等の理論により、無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されていない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要し、修繕のために一定期間建物を不稼働とすることを余儀なくされる場合には賃料収入が減少する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があります。追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和 39 年法律第 167 号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画

の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機状態にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消（詐害行為取消）される可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性があります。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主との間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主と買主との間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産

財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）もあります。

(チ) 転貸に関するリスク

本投資法人の運用資産である不動産の賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居する賃借人を自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の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。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) マスターリース契約に関するリスク

本投資法人は、マスターレシーが本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターレシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーの債権者がマスターレシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(ヌ) 賃借人等による不動産の利用状況に関するリスク

不動産の賃貸借においては、日常の管理等が賃借人等に委託されている場合が多く、そうでない場合であっても、賃借人等による不動産の利用状況等により、当該不動産の資産価値、ひいては本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ル) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との共有物件である場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

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

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第 256 条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第 258 条第 2 項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

上記の分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は 5 年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者が倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第 52 条、会社更生法第 60 条、民事再生法第 48 条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件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。したがって、運用資産である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、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、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。

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

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合がありますが、かかる場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されることとなります。これを回避するために、賃借人からの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取り決めることがあります。かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各賃借人に対する賃料債権が差し押さえられることもあり、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。また、複数の共有者が、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与する場合、かかる複数の共有者の他の共有者に対する賃料分配債権が不可分債権と解される可能性があります。共有者はかかる他の共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の低下要因が増す可能性があります。

(ヲ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び規約（規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。規約の設定、変更及び廃止は、集会において区分所有者及び議決権（規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各 4 分の 3 以上の決議が、また、建替え決議をする場合には集会において区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の多数の決議が必要とされる等（区分所有法第 31 条、第 62 条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をする場合があることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の低下要因が増す可能性があります。

(ワ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払、その他による解除、その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人又は信託受託者が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行

により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人又は信託受託者は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（ただし、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の低下要因が増す可能性があります。

(カ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、賃借人へ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、上記(ワ)の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者と賃借人との間の転貸借契約も終了するとされているため、賃借人から、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(ヨ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。また、本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、新たな建物を建築する目的で更地を購入したり、不動産の開発を行う特別目的会社に出資を行う可能性もあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通り物件の引渡しを受けられない可能性その他の不動産の開発に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を負担する可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、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、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があります、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(タ) 埋立地に関するリスク

本投資法人が投資対象とする産業用不動産は埋立地に立地することがありますが、埋立地には、埋立に使用した土壌に含まれることのある汚染物質に関するリスク、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受けやすいリスク、液状化リスク等の特有のリスクがあります。これらの理由により当該不動産が損害を被った場合、当該不動産の価値が下落し、投資主が損失を被る可能性があります。

(レ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や、近隣の施設や賃借人の活動によりかかる有害物質で当該土地が汚染される可能性があり、これらの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えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壤汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、

砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜ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。

特に、本投資法人が投資対象とする産業用不動産の場合、立地が工場跡地、工業地域内等の土壌汚染が懸念される地域であったり、当該産業用不動産において土壌汚染を惹起する可能性のある活動が行われていることもあり、上記リスクは他の資産を取得する場合に比して相対的に高いものとなる場合があります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか又は使用されている可能性がある場合や PCB 廃棄物が保管されている場合等には、当該建物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建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人に係る損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

(ソ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的に同じリスクを負担することになります。

信託契約においては信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は

地上権を信託する信託の受益権は原則として私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正 11 年法律第 62 号。平成 19 年 9 月 30 日以降は、平成 18 年法律第 108 号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

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

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主が損害を被る可能性があります。

借地権が信託財産となっている場合において、当該借地の所有者から信託受益権の譲渡に関して承諾を得なければならないものとされている場合において当該借地の所有者が当該承諾をしない場合においても、信託受益権の譲受人は、当該借地の所有者に対して、借地借家法上の借地非訟手続きを利用することはできません。

本投資法人が信託受益権を準共有する場合、共有物件とほぼ同様のリスクが存在します。まず、準共有する信託受益権の行使については、それが信託財産の管理に関する事項である場合、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の過半数で行うものと解されるため（民法第 264 条、民法第 252 条）、持分の過半数を有していない場合には、当該信託受益権の行使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、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行えると解されていますが、準共有する信託受益権については、準共有者間で準共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。準共有する信託受益権については、単独保有する場合

と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、減価要因となる可能性があります。

⑤ 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

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、下記に記載する要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらし、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、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。

a. 会計処理と税務処理との取扱いの差異によるリスク

導管性要件のひとつに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）であることという要件（以下「支払配当要件」といいます。）があり、投資法人の会計上の利益と税務上の所得との比較により支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、この要件を満たすことが困難となる場合があります。

b. 借入れにかかる導管性要件に関するリスク

導管性要件のひとつに適格機関投資家（証券取引法第2条第3項第1号）（金融商品取引法の施行後は、金融商品取引業者その他の財務省令で定めるものに限り、）以外の者から借入れを行っていないことという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又はこの要件の下における借入金の税法上の定義が不明確であるため、テナント等からの入金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなる可能性があります。

c. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

導管性要件として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) こととする要件、及び事業年度の終了時において発行済の投資口が 50 人以上の者によって所有されていることとする要件があります。本投資法人の投資口は東京証券取引所に上場される予定ですが、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果としてこれらの要件が満たされなくなる可能性があります。

(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、規約における投資制限において、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産の価額の合計額の割合を 100 分の 75 以上とすること（規約第 13 条第 2 項）としています。本投資法人は、上記内容の運用方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(二) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑥ その他

(イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本書による本投資証券の募集に係る払込後遅滞なく、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 第1期取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を、また第2期以降に前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ⑤ 第2期以降取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、取得予定資産に係る基本協定書において定められた停止条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

取得予定資産に関する建物状況調査報告書及び設計者・構造設計者・施工者・確認検査機関は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 第1期取得予定資産の概要」及び「同 ⑤ 第2期以降取得予定資産の概要」に記載している通りです。

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。同じ物件について鑑定、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。また、かかる鑑定等の結果は、現在又は将来において当該鑑定評価額や調査価格により当該不動産の売買が可能であると保証又は約束するものではありません。

建築物環境調査報告書、土壌環境評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、取得予定資産に関して特に問題点が指摘されているようなものはないとの調査結果を得ていますが、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染等の環境上の問題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。

また、マーケットレポート等により提示される第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物状況調査報告書の作成者並びに確認検査機関からは特に問題点が指摘されているようなものはないとの調査結果が記載された報告書を得ていますが、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、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。

また、不動産に関して算出される PML は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用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。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のような投資リスクを踏まえ、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

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

本投資法人は、執行役員 1 名及び監督役員 2 名により構成される役員会により運営されています。かかる役員会については、役員全員の出席のもと開催できるよう期初において半年間の予定を作成して日程を確保の上、毎月 2 回開催します。本投資法人は、役員会において、本資産運用会社に、運用状況の報告と共に資産運用に関連する各種議案の説明を求めており、同社による資産運用業務の状況を確認しています。その上で、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として役員会には毎回顧問法律事務所へも出席を求めています。また、財務諸表承認決議の役員会においては、顧問法律事務所と共に会計監査人の出席を求め、法令遵守や内部管理態勢の状況について十分なる議論を行います。

更に、半年に一度、定期的に一般事務受託会社及び資産保管会社から執行状況、法令遵守や内部管理態勢等について報告させることとしています。

加えて、監督役員による監視機能の実効性を高めるため、外部専門家を活用し監督役員主導による業務監査を実施することとしています。

一方、本投資法人の委託を受けた本資産運用会社では、以下のような重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じて、投資運用に係るリスクその他のリスク等について、各リスクの内容と程度に合わせて、必要・適正なレベルで、複数の検証システムによる管理を行っており、重要な事項は取締役会に報告されています。

まず、本資産運用会社は、インダストリアル本部不動産投資部において、資産の取得又は処分に伴う各種リスク（主に不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売主の倒産に伴うリスク、共有物件に伴うリスク、開発物件に関するリスク、有害物質に関するリスク）について、同本部不動産運用部において、資産の運用管理に伴う各種リスク（主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク、不動産にかかる所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク）について、同本部財務部において、本投資法人の資金調達等に関する各種リスクについて、それぞれ管理を行います。これらの各担当部門におけるリスク管理に加え、業務管理部が、各担当部門から独立した立場で投資検討委員会、運用検討委員会及びリスク管理委員会の事務局としての役割を果たすとともに、全社的な立場からリスク管理に関するノウハウの共有、蓄積を行い、各担当部門におけるリスク管理の方法等について提案を行います。

次に、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に際して、資産の取得時にモニターすべきリスク項目を投資検討委員会において、資産の運用管理にモニターすべきリスク項目を運用検討委員会において、それぞれ検証し、また同時にそれらのリスクに対する対応策を決定しています。なお、各委員会の内容については、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」もご参照下さい。

更に、社長、副社長、経営企画本部長、経営企画部長、業務管理部長及びコンプライアンス室長を常任委員として構成されるリスク管理委員会が、原則として3か月に1度開催され、本投資法人の資産の運用に関する不動産投資リスクや運用リスク、本資産運用会社の業務運営に関する事務リスク及びシステムリスクについて適時に把握、検討し、必要な対応策及び管理方針を策定する体制にあります。

常勤監査役は、投資検討委員会、運用検討委員会及びリスク管理委員会のそれぞれに出席し、意見を述べることができます。

また、内部監査室は、内部監査規程に基づき定期的に内部監査を実施し、内部監査報告書を作成します。同報告書の指摘事項は、監査役監査及び会計監査人監査における指摘事項とあわせ、コンプライアンス委員会における協議を経て、コンプライアンス・プログラムとして取りまとめられます。内部監査室長は、コンプライアンス委員会の委員として同委員会に出席し、協議を行い、その進捗状況を把握することに努めます。コンプライアンス・プログラムは、取締役会に報告

され、その承認を得ます。このプログラムの進捗状況は、コンプライアンス委員会でモニタリングされ、更に取り締役会へ報告されています。なお、内部監査室長は、本資産運用会社の社長が兼任しており、監査員として内部監査規程で認められた外部業者を指名した上で、内部監査を実施しています。また、各部門内におけるコンプライアンス担当者により、部門内におけるリスク管理及び業務効率化のためのセルフ・アセスメントを行い、適切な報告体制を取っています。

本資産運用会社では、上記各体制に加えて、コンプライアンス室による法令等遵守に対する点検及び社内規程との整合性の確認、更には利害関係人との利益相反行為の有無等の確認など網羅的な内部牽制により、常勤監査役との連携を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制を取っています（後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ② 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）。

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

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

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

(3)【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第30条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準、支払方法及び支払の時期は、以下の通りとなります。

(イ) 各執行役員の報酬は、月額80万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日に各執行役員の指定する銀行口座へ振込の方法により、支払うものとします。

(ロ) 各監督役員の報酬は、月額50万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日に各監督役員の指定する銀行口座へ振込の方法により、支払うものとします。

(注) 本投資法人は、投信法第115条の6第7項に基づき、役員が投信法第115条の6第1項の責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議をもって、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48条）。

② 資産運用会社への資産運用報酬（規約第29条）

資産運用会社に支払う資産運用報酬の計算方法及び支払時期はそれぞれ以下の通りとし、本投資法人は、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込の方法により、当該資産運用報酬を支払うものとします。

(イ) 資産運用報酬の計算方法

a. 各計算期間毎の資産運用報酬

本投資法人の直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間（以下、「計算期間Ⅰ」といいます。）及び当該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、「計算期間Ⅰ」とあわせて「計算期間」といいます。）毎に下記に定める資産合計額に年率100分の1を上限として別途合意する料率乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算します。）を各計算期間毎の資産運用報酬とします。

（計算期間Ⅰにおける資産合計額）

このとき、資産合計額は、本投資法人の直前の決算期の貸借対照表（投信法第 131 条第 2 項の承認を受けたものに限ります。以下、本 a.において「貸借対照表」といいます。）に記載された資産合計額に、当該決算期の翌日から計算期間 I の末日までの期間に本投資法人が規約第 11 条第 1 項、第 2 項、第 4 項及び第 6 項所定の資産（以下、本 a.において「主要投資対象資産」といいます。）を取得又は処分したときは、当該期間中に取得した主要対象資産の取得価格の合計(X)と同期間中に処分した主要投資対象資産の直近の貸借対照表価格の合計(Y)との大小により、以下に定める金額を加減して算出した額とします。

X が Y より大きいか等価の場合、X と Y との差額を加えます。

X が Y より小さい場合、処分した主要投資対象資産の売却価格の合計 (Z) と Y との差額を加えます（差額が負の値の場合はその絶対値を減じる）。（計算期間 II における資産合計額）

このとき、資産合計額は、計算期間 II の末日を基準とした決算期の貸借対照表に記載された合計資産額とします。

b. 資産取得に係る報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を取得したとき、当該不動産又は当該特定資産の裏付けとなる不動産の取得価額に 100 分の 2 を上限として別途合意する料率を乗じて計算した額を資産取得に係る報酬とします。

c. 資産処分に係る報酬

本投資法人は、本投資法人がその保有する不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を処分したとき、当該不動産又は当該特定資産の裏付けとなる不動産の処分価額に 1000 分の 15 を上限として別途合意する料率を乗じて計算した額を資産処分に係る報酬とします。

(ロ) 資産運用報酬の支払時期

a. 各計算期間毎の資産運用報酬

各計算期間の翌々月の末日までに資産運用会社の指定する口座に入金する方法で支払うものとします。

b. 資産取得に係る報酬

当該不動産又は当該主として不動産を裏付けとする特定資産を取得した日の属する月の翌月末までに資産運用会社の指定した口座に入金する方法で支払うものとします。

c. 資産処分に係る報酬

当該不動産又は当該主として不動産を裏付けとする特定資産を処分した日の属する月の翌月末までに資産運用会社の指定した口座に入金する方法で支払うものとします。

③ 資産保管会社及び一般事務受託者への支払手数料

(イ) 資産保管会社の報酬

a. 本投資法人は委託業務の対価として資産保管会社に対し、以下の計算式に基づき計算された額を上限とする業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、別途定める役割分担表に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人と資産保管会社が協議の上決定するものとします。

b. 手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額とします。

計算期末月（6月、12月）	各月末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額×0.03%÷12
計算期末月を除く各月	各月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の資産の部の合計額×0.03%÷12

c. なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1か月に満たない月の月額手数料については、当該月における資産保管会社の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出するものとします。資産保管会社の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の貸借対照表上又は合計残高試算表上の資産の部の合計額に対して上記計算式を用いて計算するものとします。

d. 上記計算により算出された手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

e. 資産保管会社は、本投資法人の計算期間毎に、前記 a.乃至 d.に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管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係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

(ロ) 一般事務受託者の報酬

a. 本投資法人は委託業務の対価として一般事務受託者に対し、以下の計算式に基づき計算された額を上限とする業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、別途定める役割分担表に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人と一般事務受託者が協議の上決定するものとします。

- b. 手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額とします。

計算期末月（6月、12月）	各月末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額×0.09%÷12
計算期末月を除く各月	各月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の資産の部の合計額×0.09%÷12

- c. なお、計算対象月における一般事務受託者の委託業務日数が1か月に満たない月の月額手数料については、当該月における一般事務受託者の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出するものとします。一般事務受託者の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の貸借対照表上又は合計残高試算表上の資産の部の合計額に対して上記計算式を用いて計算するものとします。
- d. 上記計算により算出された手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。
- e. 一般事務受託者は、本投資法人の計算期間毎に、前記 a.乃至 d.に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

(ハ) 投資主名簿等管理人の報酬

- a. 本投資法人は委託事務代行の対価として投資主名簿等管理人に対し、以下の表に掲げる手数料を支払うものとします。ただし、同表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上決定するものとします。
- b. 投資主名簿等管理人は上記 a.の手数を毎月計算して翌月 20 日までに請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人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係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 (基本料)	1. 月末現在の投資主 1 名につき下記段階により区分計算した合計額の 6 分の 1 (月額) 5,000 名まで 390 円 10,000 名まで 330 円 30,000 名まで 280 円 50,000 名まで 230 円 100,000 名まで 180 円 100,001 名以上 150 円 ただし、月額の最低額を 220,000 円とします。 2. 月中に失格となった投資主 1 名につき 55 円	投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の保管、管理に関する事務 投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引換投資証券の保管事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務
投資法人債原簿管理料	月額 2,000 円 ただし、発行回次が複数回にわたる場合は、2 回目から 1 回ごとに月額 1,000 円上乗せする	投資法人債原簿の管理及び備置に関する事務
投資法人債原簿作成・変更料	投資法人債原簿作成時ならびに変更ごとに 5,000 円 (謄本交付事務を含む)	投資法人債原簿の作成及び記載事項の変更に関する事務 投資法人債原簿の謄本の交付

名義書換料	<ol style="list-style-type: none"> 名義書換 <ol style="list-style-type: none"> 書換投資証券枚数1枚につき115円 書換投資口数1口につき、①から③の場合を除き120円 <ol style="list-style-type: none"> 証券保管振替機構名義への書換の場合100円 商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行った場合60円 合併による名義書換の場合60円 投資証券不所持 <ol style="list-style-type: none"> 不所持申出又は交付返還1枚につき115円の2分の1 不所持申出又は交付返還1口につき、証券保管振替機構名義の場合を除き、120円の2分の1(証券保管振替機構の場合50円) 	投資主の名義書換、質権登録(抹消)及び信託財産表示(抹消)に関し投資証券並びに投資主名簿への記載に関する事項 なお諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行った分を含む 投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消に関する事項										
分配金計算料	<ol style="list-style-type: none"> 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで120円 10,000名まで105円 30,000名まで90円 50,000名まで75円 100,000名まで60円 100,001名以上50円 ただし、1回の最低額を350,000円とします。 振込指定分 1件につき130円加算 	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率(分離課税を含む)及び分配金振込適用等の事務										
分配金支払料	<ol style="list-style-type: none"> 分配金領収証又は郵便振替支払通知書 1枚につき500円 月末現在未払投資主 1名につき5円 	取扱期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務										
投資証券 交換分合料	<ol style="list-style-type: none"> 交付投資証券1枚につき75円 回収投資証券1枚につき70円 	分割、併合、除権判決、毀損、汚損、満欄、引換、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務										
諸届受理料	諸届受理1件につき550円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率(分離課税を含みます。)及び告知の届出の受理に関する事務 ただし、名義書換料を適用するものを除きます。										
諸通知封入発送料	<ol style="list-style-type: none"> 封入発送料 <ol style="list-style-type: none"> 封書 <ol style="list-style-type: none"> 機械封入の場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増すごとに5円加算 手作業封入の場合 封入物2種まで1通につき35円 1種増すごとに10円加算 はがき 1通につき15円 ただし、1回の発送につき最低額を30,000円とする 書留適用分 1通につき30円加算 発送差止・送付先指定 1通につき200円 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 1件につき25円加算 ラベル貼付料 1通につき5円 	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書、事業報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務										
返戻郵便物整理料	返戻郵便物1通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、事業報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務										
議決権行使書 作成集計料	<ol style="list-style-type: none"> 議決権行使書作成料 作成1枚につき18円 議決権行使書集計料 集計1枚につき25円 ただし、1回の集計につき最低額を25,000円とする 	議決権行使書の作成、提出議決権行使書の整理及び集計の事務										
証明・調査料	発行証明書1枚、又は調査1件1名義につき600円	分配金支払、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、移動(譲渡、相続、贈与等)に関する調査資料の作成事務										
保管振替 制度関係	<ol style="list-style-type: none"> 月末現在の実質投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1(月額) <table border="0"> <tr> <td>5,000名まで</td> <td>210円</td> </tr> <tr> <td>10,000名まで</td> <td>180円</td> </tr> <tr> <td>30,000名まで</td> <td>150円</td> </tr> <tr> <td>50,000名まで</td> <td>120円</td> </tr> <tr> <td>50,001名以上</td> <td>100円</td> </tr> </table> ただし、月額の最低を60,000円とする 月中に失格となった実質投資主1名につき40円 	5,000名まで	210円	10,000名まで	180円	30,000名まで	150円	50,000名まで	120円	50,001名以上	100円	実質投資主名簿の作成、保管及び管理に関する事務 実質投資主間及び実質投資主と投資主を名寄せする事務 照合用実質投資主データの受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の仮更新に関する事務 失格した実質投資主の実質投資主名簿及び実質投資主票を管理する事務
5,000名まで	210円											
10,000名まで	180円											
30,000名まで	150円											
50,000名まで	120円											
50,001名以上	100円											
	<ol style="list-style-type: none"> 実質投資主票登録料 受理1件につき200円 実質投資主通知受理料 受理1件につき100円 	実質投資主票・同送付明細表に基づき、実質投資主を仮登録する事務 実質投資主通知の受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の更新に関する事務										

本表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務、商号変更等による投資証券一斉引換事務又は解約に関する事務等）については両当事者協議の上その都度手数料を定めます。

④ 引受手数料

本募集による新投資口の発行に際し、本投資法人から国内及び海外における引受人に対して引受手数料は支払われません。ただし、引受人が本投資法人に支払う発行価額の総額と、投資者向けに募集する価格（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。）。

⑤ 会計監査人報酬（規約第31条）

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期毎に3,000万円を上限として役員会が定める金額を、その決算期後3か月以内に会計監査人の指定する銀行口座へ振込の方法により、支払うものとします。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします（規約第32条）。

- ① 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務ないし事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の利息若しくは損害金
- ② 投資証券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）
- ③ 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- ④ 目論見書及び（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- ⑤ 財務諸表、資産運用報告書等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
- ⑥ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
- ⑦ 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
- ⑧ 投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
- ⑨ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

- ⑩ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
- ⑪ 借入金及び投資法人債に係る利息
- ⑫ 本投資法人の運営に要する費用
- ⑬ その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

(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通りです。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. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、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。ただし、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徴収税率は、特例により平成 21 年 3 月 31 日までに支払を受けるべきものに関しては 10%（所得税 7%、住民税 3%）、平成 21 年 4 月 1 日以後に支払を受けるべきものに関しては 20%（所得税 15%、住民税 5%）となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の 5%以上を保有）はこれらの特例の対象とはならず、原則通り 20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻しとして取り扱われ、この出資払戻額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当（注 1）として上記 a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資払戻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.の投資口の譲渡における本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等する場合と原則同様になります。

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は、株式等の譲渡所得等として原則 20%（所得税 15%、住民税 5%）の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、

その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、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20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ため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、翌年以降3年間にわたりこの損失を株式等に係る譲渡所得等の金額から繰越控除する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。源泉徴収税率は、平成20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21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、受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、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、この所得税の源泉徴収税率は平成21年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては7%、平成21年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては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、出資の払戻しとして取り扱われ、この出資払戻額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資払戻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。

c. 投資口の譲渡に係る税務

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

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

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資払戻額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資金等の額}$$

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

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

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

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

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

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

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）は以下の通りです。

- a. 配当等の額が配当可能所得の 90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の 90%超）であること
- b. 他の法人の株式又は出資の 50%以上を有していないこと
- c. 適格機関投資家（証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号）（金融商品取引法の施行後は、金融商品取引業者その他の財務省令で定めるものに限ります。）以外の者から借入れを行っていないこと
- d. 事業年度の終了時において同族会社に該当していない（3 人以下の投資主及びその特殊関係者により発行済投資口総数の 50%超を保有されていない）こと
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が 50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が 50 人以上の者によって所有されていること

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額に対して2%の税率により課されますが、土地に対しては平成18年4月1日から平成20年3月31日までは1%とされています。ただし、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。）の価額の合計額が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以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人が、平成18年4月1日から平成20年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が特例により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課税標準額に対して4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成18年4月1日から平成21年3月31日までは3%、また住宅用以外の建物に対しては平成18年4月1日から平成20年3月31日までは3.5%とされています。ただし、上記a.の要件を満たす投資法人が平成21年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が3分の1に軽減されます（倉庫用の土地及び建物に関しては対象外となっています。）。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

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。

(3)【運用実績】

①【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たりの 純資産額 (円)
平成 19 年 3 月 26 日 (設立時)	200	200	500,000

(注 1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注 2) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

②【分配の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成19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19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（販売）手続等

申込みは、申込期間中の各営業日に申込取扱場所である引受人の本店並びに全国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。

本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日と同日となります。

(2) 買戻し手続等

本投資法人の発行する投資口は、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7条）。

本投資証券が東京証券取引所に上場された後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

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) 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額

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

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準

本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令に従って行うほか、取得する資産の種類（不動産、信託受益権等）毎に規約に定められた方法及び基準により行うものとします。

(ハ) 資産評価の基準日

本投資法人の資産評価の基準日は、原則として、各決算期（毎年6月末日及び12月末日）とします。

(ニ) 投資主への通知

貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条第2項）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます（投信法第131条第2項、第4項、第5項）。

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できます（以下、かかる保管の委託に基づき、証券会社等が保管させることを「保護預り」といいます。なお、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、投資主に対しては取引残高報告書が定期的に交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

③ 存続期間

本投資法人には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月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第24条本文）。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人設立の日（平成19年3月26日）から平成19年12月末日までとします（規約第24条ただし書）。

⑤ その他

(イ) 増減資に関する制限

a. 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第9条）。

b. 投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、400万口とします。本投資法人は、かかる投資口数の範囲内において、役員会の承認を得て、投資口の募集及び発行を行うことができます。当該募集投資口の発行における1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額としなければならないものとします（規約第5条）。

c. 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を超えるものとします（規約第6条）。

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

a. 投資主総会の決議

b. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

c. 破産手続開始の決定

d. 解散を命ずる裁判

e. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(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、出席した投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって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）。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の上場規程の特例に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(ニ) 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約及び変更に関する規定は、以下の通りです。

a. 資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

資産運用委託契約

期間	委託契約は、本投資法人が投信法第187条に基づく登録を完了した日に効力を生じるものとし、本投資法人の存続期間中、有効に存続するものとします。
更新	該当する規定はありません。
解約	<p>i. 本投資法人は、投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をすることにより本契約を解約することができます。</p> <p>ii. 上記i.の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、役員会の決議により本契約を解約することができます。</p> <p>(i) 本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から10営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</p> <p>(ii) 上記(i)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき</p> <p>iii. 本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解約しなければなりません。</p> <p>(i) 投資信託委託業者（投信法第2条17項に定めるものをいいます。）でなくなったとき（改正投信法の施行後は、金融商品取引業者（金融商品取引法第28条第4項に規定する投資運用業を行う者に限り、信託会社を除きます。）（改正投信法第199条各号に定める場合にあっては、当該各号に定める金融商品取引業者）でなくなったとき）</p> <p>(ii) 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</p> <p>(iii) 解散したとき</p> <p>iv. 本資産運用会社は、本投資法人の同意を得なければ、本契約を解約することができません。</p> <p>v. 本投資法人の執行役員は、前項の同意を与えるために、投資主総会の承認を受けなければなりません。ただし、やむを得ない事由がある場合として監督官庁の許可を得たときは、この限りではありません。</p>

	vi. 本資産運用会社は、本契約の終了に当たり、委託業務の引継ぎに必要な事務を行うなど、本契約終了後の事務の移行に関して協力する義務を負うものとします。
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の合意並びに法令に従って変更することができます。

b. 資産保管会社兼一般事務受託者：住友信託銀行株式会社

資産保管委託契約

期間	委託契約の有効期間は、同契約の効力発生日である本投資法人が投信法第187条の登録を受けた日から向う2年間とします。
更新	上記の有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	本契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 i. 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ii. 当事者のいずれか一方が本契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。 iii. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。
変更等	i. 本契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。 ii. 上記 i. の変更に当たっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。 iii. 手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、両当事者協議の上これを変更することができます。

一般事務委託契約

期間	委託契約の有効期間は、同契約の効力発生日である本投資法人成立日から向う2年間とします。
更新	上記の有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。

解約	<p>本契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p> <p>i. 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>ii. 当事者のいずれか一方が本契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託者は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。</p> <p>iii. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。</p>
変更等	<p>i. 本契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。</p> <p>ii. 上記 i の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。</p> <p>iii. 手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、両当事者協議の上これを変更することができます。</p>

c. 投資主名簿等管理人：三菱UFJ信託銀行株式会社

投資口事務代行委託契約

期間	委託契約の有効期間は、委託契約の効力発生日である本投資法人成立日から2年間とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>本契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p> <p>i. 当事者間の文書による解約の合意。ただしこの場合には、本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効するものとします。</p> <p>ii. 当事者のいずれか一方に次に掲げる事由が生じたときは、他の当事者は契約の解除を文書で通知することができます。本契約は、解除を通知する文書において指定する日に失効するものとします。</p> <p>(i) 会社更生手続開始、民事再生手続開始、破産手続開始、特別清算開始、その他いわゆる倒産の申立てがなされた場合</p> <p>(ii) 本契約につき、重大な違反をした場合</p>
変更等	<p>i. 本契約の内容が法令の変更その他当事者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、両当事者協議の上、これを改定することができます。</p> <p>ii. 手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変動により不適正になったときは、両当事者協議の上これを変更することができます。</p>

d. 会計監査人：新日本監査法人

本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人に選任しています。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第49条）。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる会計監査人は、

この限りではありません。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（規約第 50 条第 1 項）。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第 50 条第 2 項）。

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法とします（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) 利益相反取引の制限

投資信託委託業者（改正投信法の施行後は資産運用会社）は、投信法その他の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一定の行為を行うことが禁じられています。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

投資信託委託業者（改正投信法の施行後は資産運用会社）は、一定の者との間における利益相反のおそれがある取引が行われたときは、原則として投信法の定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人等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（改正投信法の施行後は投信法第 203 条第 2 項））。

(ハ) 資産の運用の制限

登録投資法人は、(a) その執行役員又は監督役員、(b) その資産の運用を行う投資信託委託業者（改正投信法の施行後は資産運用会社）、(c) その執行役員又は監督役員の親族（改正投信法の施行後は配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限られます。）、(d) その資産の運用を行う投資信託委託業者（改正投信法の施行後は資産運用会社）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。）、監査役若しくは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、原則として、次に掲げる行為を行ってはなりません（投信法第 195 条、第 193 条、投信法施行令第 116 条乃至第 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係る取引以外の特定資産に係る取引

(ただし、投資信託委託業者(改正投信法の施行後は資産運用会社)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等は認められています。)

② 本投資法人に関する利益相反取引ルール

本資産運用会社は、利害関係者との取引等に関する社内規程(自主ルール)として「利害関係者取引規程」を以下の通り定めています。

(イ) 目的

利害関係者取引規程は、本資産運用会社が、本投資法人を含む委託を受けた投資法人の資産運用業務を行うに当たり、以下の(ロ)に規定される本資産運用会社の利害関係者と当該投資法人の利害が対立する可能性がある取引につき遵守すべき手続その他の事項を定め、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が当該投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめることを目的とします。

(ロ) 利害関係者の範囲

「利害関係者」とは以下のいずれかに該当する者をいいます。

- a. 投信法第 15 条第 2 項第 1 号及び投信法施行令第 20 条(改正投信法の施行後は投信法第 201 条第 1 項及び投信法施行令第 123 条)に規定される「利害関係人等」に該当する者
- b. 本資産運用会社の株主及びその役員、並びに本資産運用会社の役員又は重要な使用人の出向元
- c. 前項に該当する者の子会社及び関連会社(それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第 8 条第 3 項及び第 5 項に定義される子会社及び関連会社をいいます。)
- d. 前 3 項のいずれかに該当する者が過半の出資を行うなど重要な影響を及ぼし得る特別目的会社(特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。)、組合その他のファンド

(ハ) 法令遵守

本資産運用会社は、利害関係者と取引を行おうとするときは、投信法その他の関係法令を遵守してこれを行うものとします。

(ニ) 取締役会の特別多数決による賛成

利害関係者との間で以下に規定する各取引を行う場合は、コンプライアンス室による確認、各委員会による審議、社長による承認及び起案本部の本部長による決裁に加え、取締役会規則に基づき取締役会において 8 人の取締役の内 6 人以上の賛成を要することとし（ただし、特別の利害関係を有する取締役は、議決に参加することができないものとします。）、より十分な検証を重ねることとします。

- a. 資産の取得
- b. 資産の譲渡
- c. 不動産等の賃貸
- d. 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託
- e. 不動産管理業務等の委託
- f. 資金調達
- g. 工事の発注
- h. 業務の委託

(ホ) 資産の取得

- a. 利害関係者から不動産等を取得する場合の取得価格は、原則として利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を上限の指標とし、当該鑑定評価額を上回る場合は、起案した本部の本部長が当該案件を議論する投資検討委員会及び取締役会において、当該鑑定評価額を上回った価格での取得を正当化する理由を説明し、投資検討委員会及び取締役会にかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、ここでいう取得価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、取得費用、信託設定に要する費用、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。
- b. 利害関係者が投資法人への譲渡を前提に一時的に特別目的会社等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
- c. 利害関係者からその他の特定資産を取得する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとします。

(へ) 資産の譲渡

- a. 利害関係者に不動産等を譲渡する場合の譲渡価格は、原則として利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を下限の指標とし、当該鑑定評価額を下回る場合は、起案した本部の本部長が当該案件を議論する投資検討委員会及び取締役会において、当該鑑定評価額を下回った価格での譲渡を正当化する理由を説明し、投資検討委員会及び取締役会にかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、ここでいう譲渡価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、売却費用、固定資産税の期間按分精算額等を含まないものとします。
- b. 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとします。

(ト) 不動産等の賃貸

投資法人が運用する不動産等につき利害関係者と賃貸借契約を締結又は契約更改する場合には、適正な条件で賃貸するものとし、個別の特定資産における当該利害関係者からの賃料収入が当該特定資産の総収入（直近の決算数値又は実績がない場合は予想数値に基づきます。）の30%以上となる契約を締結する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定しなければならないものとします。

(チ) 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

- a. 利害関係者へ不動産等の売買の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法等に規定する報酬及び相場の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して、他事例や利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定します。
- b. 利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法等に規定する報酬及び相場の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して、他事例や利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定します。

(リ) 不動産管理業務等の委託

- a. 利害関係者へ不動産管理業務等を委託又はその更新をする場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当

しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

- b. 取得しようとする物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については、上記に準ずるものとします。

(ヌ) 資金調達

利害関係者から借入れを行う場合又は利害関係者に本資産運用会社が資産運用業務の委託を受けている投資法人の発行する投資口若しくは投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の引受けその他の募集等に関する業務を委託する場合には、借入期間、金利等の借入条件又は委託条件及び提案内容について、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない金融機関たる第三者からの見積り又は提案書を取得の上市場における水準等と比較して適正であることを確認し、又は利害関係者に該当しない外部専門家たる第三者から当該事実に対する意見書を入手の上、決定します。

(ル) 工事の発注

利害関係者へ工事等を発注する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

(ロ) 業務の委託

前記(ホ)乃至(ル)に定める場合の他、利害関係者へ業務を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

(リ) 代替方式等

上記(ト)乃至(ヲ)に規定する業務を委託する場合であって、各項に定める第三者からの見積りや第三者の意見書等の入手が困難な場合は、別途取締役会にて事前に定める料率表等に基づき利害関係者への委託又は更新及び

その条件を決定するか、利害関係者に当該条件で委託する合理的理由を当該業務の委託について審議する委員会及び取締役会に説明の上、同委員会及び取締役会の承認を得るものとします。

なお、本資産運用会社は、上記のような利害関係者取引規程に加えて、資産運用業務の委託を受けた投資法人間での利益相反を防止するため、資産の売買、資産の管理、資金調達の各場合について、投資法人間の利益相反防止のためのチェックリストを作成し、意思決定時にこれらのチェックリストを利用してある投資法人の利益のために他の投資法人の利益を害するような取引が行われないような体制を構築しています。

③ 利害関係者との取引状況等

(イ) 資産の取得

本投資法人が取得を予定している第1期取得予定資産の現信託受益者は、いずれも本資産運用会社の利害関係者に該当し、本投資法人は、これらの利害関係者から第1期取得予定資産を取得する予定です。更に、IIF 神戸地域冷暖房センターの取得に関連して、本投資法人は、その売主である合同会社インダストリアル・神戸に対し、売買代金に加え、売主が当該資産を取得するに際して負担した仲介手数料を支払う予定です。

(ロ) 資産の賃貸

本投資法人は、取得予定資産のうち、IIF 船橋ロジスティクスセンター、IIF 野田ロジスティクスセンター及び IIF 厚木ロジスティクスセンターを本資産運用会社の利害関係者である三菱商事ロジスティクス株式会社に賃貸する予定です。

(ハ) 投資口の買取引受け

本投資法人は、本募集に際し、ユービーエス・エイ・ジーの子会社である UBS 証券会社及びユービーエス・リミテッド (UBS Limited) に投資口の買取引受けを行うことを委託します。

(ニ) 投資口の取得

国内募集の引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本資産運用会社、三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーに対して、国内募集の対象となる本投資証券のうち、それぞれ、200 口、9,600 口及び 5,200 口を販売する予定です。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

① 投資主総会における議決権

- (イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。
- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任及び解任
 - b. 投資信託委託業者（改正投信法の施行後は資産運用会社）との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意
 - c. 投資口の併合
 - d. 投資法人の解散
 - e. 規約の変更
 - f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項
- (ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。
- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、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行います。
 - b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます。
 - c. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。
 - d. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
 - e. 投資主総会に出席しない投資主は、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。
 - f. 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、原則として、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成するものとみなします。
 - g. 上記 f.の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
 - h. 本投資法人は、役員会の決議により、予め公告することにより一定の日（以下「基準日」といいます。）を定めて、基準日において投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。）に記載され又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる者と定めることができます。

② その他の共益権

一定の条件を充足する投資主は、法令の定めるところにより代表訴訟提起権、投資主総会決議取消権、執行役員等の違法行為差止請求権、新投資口発行無効訴権、合併無効訴権、設立無効訴権、投資主提案権、投資主総会招集権、検査役選任請求権、執行役員等解任請求権及び解散請求権を有しています。

③ 財産的な権利

投資主は、分配金請求権及び残余財産分配請求権を有していますが、払戻請求権は有していません。

④ その他の権利

投資主は、投資口の処分権、投資証券交付請求権及び不所持請求権並びに帳簿等閲覧請求権を有しています。

第2【財務ハイライト情報】

本投資法人の第1期営業期間は、平成19年3月26日（成立日）から平成19年12月末日までです。本書の日付現在、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期営業期間に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

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

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、代理人及び手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社の定める手続に従って、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、代理人及び手数料は以下の通りです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
代理人の名称及び住所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
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1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員状況
 - 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、資本金の額及び事業の内容
 - (2) 運用体制
 - (3) 大株主の状況
 - (4) 役員状況
 - (5) 事業内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
 - A 資産保管会社及び一般事務受託者
 - (1) 名称、資本金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、資本金の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - C 国内における引受人
 - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - D 海外における引受人
 - (1) 名称、資本金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
 - (1) 純資産額計算書
 - (2) 借入れの現況
- 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 19 年 3 月 22 日	設立企画人（三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）による投信法第 69 条第 1 項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成 19 年 3 月 26 日	投信法第 166 条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成 19 年 3 月 27 日	投信法第 188 条に基づく本投資法人の登録の申請
平成 19 年 4 月 11 日	内閣総理大臣による投信法第 187 条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号：関東財務局長 第 60 号）
平成 19 年 8 月 10 日	規約の変更（一部は、改正投信法の施行を条件とします。）

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	倉都 康行	昭和 54 年 4 月	株式会社東京銀行	0
		昭和 57 年 8 月	バンク・オブ・トウキョウ・インターナショナル ロンドン	
		昭和 59 年 8 月	バンク・オブ・トウキョウ・インターナショナル ホンコン	
		昭和 60 年 12 月	株式会社東京銀行資本市場第三部 部長代理	
		平成 元年 9 月	バンク・オブ・トウキョウ・キャピタルマーケットツ ロンドン アソシエイト・ディレクター	
		平成 8 年 4 月	バンカーズ・トラスト マネージング・ディレクター	
		平成 9 年 8 月	チェース・マンハッタン銀行 マネージング・ディレクター	
		平成 13 年 4 月	リサーチアンドプライシングテクノロジー株式会社 代表取締役（現任）	
		平成 16 年 8 月	株式会社フィスコ 取締役（現任）	
		平成 17 年 3 月	株式会社沖縄金融特区研究所 取締役（現任）	
		平成 17 年 12 月	株式会社フィスコ・コモディティー 取締役（現任）	
		平成 19 年 3 月	産業ファンド投資法人 執行役員（現任）	
		平成 19 年 6 月	セントラル短資オンライントレード株式会社 非常勤監査役（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
監督役員	滝口 勝昭	昭和 38 年 11 月	デロイト・ハスキング・アンド・セルズ会計士事務所	0
		昭和 57 年 6 月	同 パートナー	
		昭和 58 年 11 月	同 ニューヨーク事務所 日系企業担当部日本連絡責任者	
		昭和 60 年 6 月	監査法人三田会計社設立 代表社員	
		平成 2 年 2 月	監査法人トーマツ 合併により監査法人トーマツ代表社員	
		平成 9 年 6 月	同 常務代表社員	
		平成 13 年 6 月	同 戦略ビジネス部門代表 監査法人トーマツ エグゼクティブマネジメントグループ メンバー デロイトトウシュートーマツ ボードオブディレクター メンバー デロイトトウシュートーマツ ガバナンスコミティー メンバー	
		平成 16 年 9 月	DTT グローバルマニュファクチャリングインダストリーグループ会長	
		平成 19 年 1 月	滝口勝昭公認会計士事務所 所長 (現任)	
		平成 19 年 2 月	財団法人石橋財団 監事 (現任)	
		平成 19 年 3 月	産業ファンド投資法人 監督役員 (現任) フェニックス・キャピタル株式会社 非常勤監査役 (現任) 日本リバイバル債権回収株式会社 常勤監査役 (現任)	
		平成 19 年 4 月	中央大学専門大学院国際会計研究科教授 (現任) ゴールドバック株式会社 非常勤監査役 (現任)	
		平成 19 年 6 月	基礎地盤コンサルタンツ株式会社 社外監査役 (現任)	
監督役員	本多 邦美	平成 11 年 4 月	常松・築瀬・関根 (現長島・大野・常松) 法律事務所	0
		平成 12 年 3 月	春木・澤井・井上 (現東京丸の内・春木) 法律事務所	
		平成 14 年 9 月	モリソン・フォースター法律事務所	
		平成 15 年 8 月	春木・澤井・井上 (現東京丸の内・春木) 法律事務所 (現任)	
		平成 19 年 3 月	産業ファンド投資法人 監督役員 (現任)	

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任されます（投信法第96条、規約第43条）。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません（投信法第72条）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第44条本文）。ただし、補欠又は増員のため、選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は前任者の残存期間と同一とします（規約第44条ただし書）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出資した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（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執行役員又は監督役員の解任が否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

規約の変更の手續等については、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 ③ 規約の変更に関する手續」をご参照下さい。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼ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、申込期間中の各営業日に申込取扱場所である引受人の本店並びに全国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）日と同日となります。本投資証券は、保管振替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した方には、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】

本投資法人の発行する投資口は、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7条）。

本投資証券が東京証券取引所に上場された後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

① 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、各決算期（毎年6月末日及び12月末日）に、以下の算式にて算出します。

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

② 本投資法人は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って運用資産を評価します。運用資産の評価に際しては、評価結果の信頼性を確保するために、継続性の原則を遵守して、投資主の利益のために慎重かつ忠実にかかる業務を行うものとします（規約第16条）。

③ 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとします（規約第18条）。以下の記載は、改正投信法の施行を条件として平成19年8月10日に行われた本投資法人の規約の変更を反映しています。

(イ) 不動産、地上権又は不動産の賃借権

不動産、地上権又は不動産の賃借権については、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、建物及び設備等の減価償却額は、定額法により計算します。ただし、定額法により計算することが、正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法により計算することができるものとします。

(ロ) 金銭、不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権

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

(ハ) 不動産等匿名組合出資持分

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

(ニ) 有価証券

a. 証券取引所に上場されている有価証券

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

b. その他の有価証券

証券会社等から気配相場が提示されているときは、原則として当該気配相場により評価します。気配相場が提示されていないときは、原則として投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって、その他の有価証券を評価します。

(ホ) 金銭債権

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

(ヘ) コマーシャル・ペーパー

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

(ト) デリバティブ取引

原則として、公正価額をもってデリバティブ取引を評価します。ただし、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用します。また、金利スワップ等に関する金融商品会計における特例処理及び為替予約等に関する外貨建取引等会計処理基準における振当処理の適用を妨げません。

(チ) その他

上記に定めがない場合は、当該資産の種類毎に、投信協会の評価規則又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

- ④ 有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記③と異なる方法で評価する場合には、次のとおり評価するものとします（規約第 19 条）。

(イ) 不動産、地上権又は不動産の賃借権

不動産、地上権及び不動産の賃借権については、収益還元法により求めた価額をもって評価します。

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

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

(ハ) 不動産等匿名組合出資持分

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

⑤ 本投資法人の資産評価の基準日は、原則として、各決算期（毎年 6 月末日及び 12 月末日）とします（規約第 17 条本文）。ただし、有価証券又はその他の特定資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第 17 条ただし書）。

⑥ 1 口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成 18 年内閣府令第 47 号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第 58 条、第 68 条）。投資法人は、各営業期間（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）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第 129 条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を書面にて通知し、承認済みの計算書類等を、会計監査報告とともに投資主に交付します（投信法第 131 条第 2 項、第 5 項、投資法人計算規則第 81 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できます。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。保管振替機構に預託する場合、保管振替機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管します。保管振替機構は、その預託を受けた本投資証券について預託後相当の時期に保管振替機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に預託され保管振替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、保管振替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。ただし、保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることによって、保管振替機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。なお、本投資証券が東京証券取引所に上場できない場合には保管振替機構に預託することはできません。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

(3) 【存続期間】

本投資法人には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月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第24条本文）。ただし、第1期営業期間は、本投資法人設立の日（平成19年3月26日）から平成19年12月末日までとします（規約第53条）。

(5) 【その他】

① 増減資に関する制限

(イ) 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第9条）。

(ロ) 投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、400 万口とします。本投資法人は、かかる投資口数の範囲内において、役員会の承認を得て、投資口の募集及び発行を行うことができます。当該募集投資口の発行における 1 口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額としなければならないものとします（規約第 5 条）。

(ハ) 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 を超えるものとします（規約第 6 条）。

② 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第 143 条）。

(イ) 投資主総会の決議

(ロ) 合併（合併により本投資法人が、消滅する場合に限り。）

(ハ) 破産手続開始の決定

(ニ) 解散を命ずる裁判

(ホ) 投信法第 216 条に基づく投信法第 187 条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の 3 分の 2 以上に当たる多数をもって、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）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の上場規程の特例に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は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。

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、解約及び変更に関する規定は、以下の通りです。

(イ) 資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

資産運用委託契約

期間	委託契約は、本投資法人が投信法第 187 条に基づく登録を完了した日に効力を生じるものとし、本投資法人の存続期間中、有効に存続するものとし、
更新	該当する規定はありません。
解約	<p>i. 本投資法人は、投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して、6 か月前に書面による通知をすることにより本契約を解約することができます。</p> <p>ii. 上記 i. の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、役員会の決議により本契約を解約することができます。</p> <p>(i) 本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から 10 営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</p> <p>(ii) 上記(i)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき</p> <p>iii. 本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解約しなければなりません。</p> <p>(i) 投資信託委託業者（投信法第 2 条 17 項に定めるものをいいます。）でなくなったとき（改正投信法の施行後は、金融商品取引業者（金融商品取引法第 28 条第 4 項に規定する投資運用業を行う者に限り、信託会社を除きます。）（改正投信法第 199 条各号に定める場合にあっては、当該各号に定める金融商品取引業者）でなくなったとき）</p> <p>(ii) 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</p> <p>(iii) 解散したとき</p> <p>iv. 本資産運用会社は、本投資法人の同意を得なければ、本契約を解約することができません。</p> <p>v. 本投資法人の執行役員は、前項の同意を与えるために、投資主総会の承認を受けなければなりません。ただし、やむを得ない事由がある場合として監督官庁の許可を得たときは、この限りではありません。</p> <p>vi. 本資産運用会社は、本契約の終了に当たり、委託業務の引継ぎに必要な事務を行うなど、本契約終了後の事務の移行に関して協力する義務を負うものとし、</p>
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の合意並びに法令に従って変更することができます。

(ロ) 資産保管会社兼一般事務受託者：住友信託銀行株式会社

資産保管委託契約

期間	委託契約の有効期間は、同契約の効力発生日である本投資法人が投信法第 187 条の登録を受けた日から向う 2 年間とします。
更新	上記の有効期間満了の 6 か月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に 2 年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>本契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p> <p>i. 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>ii. 当事者のいずれか一方が本契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日も</p>

	<p>って本契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。</p> <p>iii. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。</p>
変更等	<p>i. 本契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。</p> <p>ii. 上記 i. の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。</p> <p>iii. 手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、両当事者協議の上これを変更することができます。</p>

一般事務委託契約

期間	委託契約の有効期間は、同契約の効力発生日である本投資法人成立日から向う2年間とします。
更新	上記の有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>本契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p> <p>i. 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>ii. 当事者のいずれか一方が本契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託者は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。</p> <p>iii. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。</p>
変更等	<p>i. 本契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。</p> <p>ii. 上記 i. の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。</p> <p>iii. 手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、両当事者協議の上これを変更することができます。</p>

(ハ) 投資主名簿等管理人：三菱UFJ信託銀行株式会社

投資口事務代行委託契約

期間	委託契約の有効期間は、委託契約の効力発生日である本投資法人成立日から2年間とします。
----	--

更新	有効期間満了の 6 か月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に 1 年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	本契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 i. 当事者間の文書による解約の合意。ただしこの場合には、本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効するものとし、 ii. 当事者のいずれか一方に次に掲げる事由が生じたときは、他の当事者は契約の解除を文書で通知することができます。本契約は、解除を通知する文書において指定する日に失効するものとし、 (i) 会社更生手続開始、民事再生手続開始、破産手続開始、特別清算開始、その他いわゆる倒産の申立てがなされた場合 (ii) 本契約につき、重大な違反をした場合
変更等	i. 本契約の内容が法令の変更その他当事者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、両当事者協議の上、これを改定することができます。 ii. 手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変動により不適正になったときは、両当事者協議の上これを変更することができます。

(二) 会計監査人：新日本監査法人

本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人に選任しています。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第 49 条）。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる会計監査人は、この限りではありません。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（規約第 50 条第 1 項）。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第 50 条第 2 項）。

⑤ 公告の方法

本投資法人の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法とします（規約第 4 条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

投資信託委託業者は、投信法その他の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次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 条及び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。）第 53 条）。ここで「利害関係人等」とは、投資信託委託業者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投資信託委

託業者と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます（投信法第 15 条第 2 項第 1 号、投信法施行令第 20 条）。

(イ) 投資信託委託業者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図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第 34 条の 3 第 2 項第 1 号）。

- a. 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人
- b. 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
- c. 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者
- d. 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客
- e. 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客
- 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.までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定めるもの 投信法施行令で定める顧客等

(ロ) 投資信託委託業者の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第 34 条の 3 第 2 項第 2 号）。

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

- a. 証券会社等
- b. 登録金融機関（証券取引法第 65 条の 2 第 3 項に定める登録金融機関をいいます。以下同様とします。）
- c. 宅地建物取引業者
- d. 上記 a.から c.までに掲げる者のほか、投信法施行令で定めるもの

(ニ) 投資信託委託業者の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社（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（投信法第 34 条の 3 第 2 項第 4 号）。

(ホ) 投資信託委託業者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（投信法施行規則第53条第1号）。

- (ヘ) 投資信託委託業者の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること（投信法施行規則第53条第2号）。
- (ト) 投資信託委託業者の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること（投信法施行規則第53条第3号）。
- (チ) 投資信託委託業者の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託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、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること（投信法施行規則第53条第4号）。
- (リ) 投資信託委託業者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（投信法施行規則第53条第5号）。

なお、改正投信法及び金融商品取引法の施行に伴い、前記(イ)乃至(リ)の定めは廃止され、施行後の法令に基づく利益相反取引の制限は以下の通りとなります。

資産運用会社は、法令により、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、改正投信法第223条の3第3項、金融商品取引法第44条の3第1項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他

の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第 31 条の 4 第 5 項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第 31 条の 4 第 6 項）。

- (イ) 通常取引の条件と異なる条件であつて取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第 44 条の 3 第 1 項第 1 号、改正投信法第 223 条の 3 第 3 項、証券取引法等の一部を改正する法律及び証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（平成 19 年政令第 233 号）第 3 条による改正後の投信法施行令（平成 19 年 9 月 30 日施行）（以下「改正投信法施行令」といいます。）第 130 条第 2 項）。
- (ロ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第 2 条第 8 項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第 44 条の 3 第 1 項第 2 号、改正投信法第 223 条の 3 第 3 項）。
- (ハ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第 44 条の 3 第 1 項第 3 号、改正投信法第 223 条の 3 第 3 項）。
- (ニ) (イ)から(ハ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であつて投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める以下の行為その他の行為（金融商品取引法第 44 条の 3 第 1 項第 4 号、金融商品取引業者等に関する内閣府令（平成 19 年内閣府令第 52 号。その後の改正を含みます。）第 153 条、改正投信法第 223 条の 3 第 3 項、改正投信法施行令第 267 条）。
 - a. 通常取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。
 - b. 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金融商品取引法第 34 条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同様です。）を締結

することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

投資信託委託業者（改正投信法の施行後は資産運用会社）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において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）、その他投信法施行令で定める者に交付しなければなりません（投信法第 34 条の 6 第 2 項（改正投信法の施行後は投信法第 203 条第 2 項））。ただし、投資信託委託業者（改正投信法の施行後は資産運用会社）は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則で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（改正投信法の施行後は投信法第 203 条第 4 項、第 5 条第 2 項））。

③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ)その執行役員又は監督役員、(ロ)その資産の運用を行う投資信託委託業者（改正投信法の施行後は資産運用会社）、(ハ)その執行役員又は監督役員の親族（改正投信法の施行後は配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限られます。）、(ニ)その資産の運用を行う投資信託委託業者（改正投信法の施行後は資産運用会社）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。）、監査役若しくは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、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）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 条乃至第 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係る取引以外の特定資産に係る取引

ただし、投資信託委託業者（改正投信法の施行後は資産運用会社）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等は認められています。

④ 特定資産の価格等の調査

投信法第 34 条の 4（改正投信法の施行後は投信法第 201 条）及びこれに関する法令により定められた特定資産（指定資産を除きます。）について取得及び譲渡等の取引が行われたときは、本投資法人、投資信託委託業者（改正投信法の施行後は資産運用会社）（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下のもの（投信法施行令に定める者を除きます。）をいいます。

- (イ) 弁護士又は弁護士法人
- (ロ) 公認会計士又は監査法人
- (ハ) 不動産鑑定士

なお、調査する資産が不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいいます。）であるときは、当該調査は、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール

本資産運用会社は、利害関係者との取引等に関する社内規程（自主ルール）として「利害関係者取引規程」を以下の通り定めています。

① 目的

利害関係者取引規程は、本資産運用会社が、本投資法人を含む委託を受けた投資法人の資産運用業務を行うに当たり、以下の(ロ)に規定される本資産運用会社の利害関係者と当該投資法人の利害が対立する可能性がある取引につき遵守すべき手続その他の事項を定め、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が当該投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめることを目的とします。

② 利害関係者の範囲

「利害関係者」とは以下のいずれかに該当する者をいいます。

- (イ) 投信法第 15 条第 2 項第 1 号及び投信法施行令第 20 条（改正投信法の施行後は投信法第 201 条第 1 項及び投信法施行令第 123 条）に規定される「利害関係人等」に該当する者
- (ロ) 本資産運用会社の株主及びその役員、並びに本資産運用会社の役員又は重要な使用人の出向元
- (ハ) 前項に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第 8 条第 3 項及び第 5 項に定義される子会社及び関連会社をいいます。）
- (ニ) 前 3 項のいずれかに該当する者が過半の出資を行うなど重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みません。）、組合その他のファンド

③ 法令遵守

本資産運用会社は、利害関係者と取引を行おうとするときは、投信法その他の関係法令を遵守してこれを行うものとします。

④ 取締役会の特別多数決による賛成

利害関係者との間で以下に規定する各取引を行う場合は、コンプライアンス室による確認、各委員会による審議、社長による承認及び起案本部の本部長による決裁に加え、取締役会規則に基づき取締役会において 8 人の取締役の内 6 人以上の賛成を要することとし（ただし、特別の利害関係を有する取締役は、議決に参加することができないものとします。）、より十分な検証を重ねることとします。

- (イ) 資産の取得
- (ロ) 資産の譲渡
- (ハ) 不動産等の賃貸
- (ニ) 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託
- (ホ) 不動産管理業務等の委託
- (ヘ) 資金調達
- (ト) 工事の発注
- (チ) 業務の委託

⑤ 資産の取得

- (イ) 利害関係者から不動産等を取得する場合の取得価格は、原則として利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を上限の指標とし、当該鑑定評価額を上回る場合は、起案した本部の本部長が当該案件を議論する投資検討委員会及び取締役会において、当該鑑定評価額を上回った価格での取得を正当化する理由を説明し、投資検討委員会及び取締役会にかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、ここでいう取得価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、取得費用、信託設定に要する費用、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。
- (ロ) 利害関係者が投資法人への譲渡を前提に一時的に特別目的会社等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
- (ハ) 利害関係者からその他の特定資産を取得する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとします。

⑥ 資産の譲渡

- (イ) 利害関係者に不動産等を譲渡する場合の譲渡価格は、原則として利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を下限の指標とし、当該鑑定評価額を下回る場合は、起案した本部の本部長が当該案件を議論する投資検討委員会及び取締役会において、当該鑑定評価額を下回った価格での譲渡を正当化する理由を説明し、投資検討委員会及び取締役会にかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、ここでいう譲渡価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、売却費用、固定資産税の期間按分精算額等を含まないものとします。
- (ロ) 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとします。

⑦ 不動産等の賃貸

投資法人が運用する不動産等につき利害関係者と賃貸借契約を締結又は契約更改する場合には、適正な条件で賃貸するものとし、個別の特定資産における当該利害関係者からの賃料収入が当該特定資産の総収入（直近の決算数値又は実績がない場合は予想数値に基づきます。）の30%以上となる契約を締結する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定しなければならないものとします。

⑧ 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

- (イ) 利害関係者へ不動産等の売買の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法等に規定する報酬及び相場の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して、他事例や利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定します。
- (ロ) 利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法等に規定する報酬及び相場の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して、他事例や利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定します。

⑨ 不動産管理業務等の委託

- (イ) 利害関係者へ不動産管理業務等を委託又はその更新をする場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。
- (ロ) 取得しようとする物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については、上記に準ずるものとします。

⑩ 資金調達

利害関係者から借入れを行う場合又は利害関係者に本資産運用会社が資産運用業務の委託を受けている投資法人の発行する投資口若しくは投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の引受けその他の募集等に関する業務を委託する場合には、借入期間、金利等の借入条件又は委託条件及び提案内容について、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない金融機関たる第三者からの見積り又は提案書を取得の上市場における水準等と比較して適正であることを確認し、又は利害関係者に該当しない外部専門家たる第三者から当該事実に対する意見書を入手の上、決定します。

⑪ 工事の発注

利害関係者へ工事等を発注する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比

較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

⑫ 業務の委託

前記⑤乃至⑪に定める場合の他、利害関係者へ業務を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

⑬ 代替方式等

上記⑦乃至⑫に規定する業務を委託する場合であって、各項に定める第三者からの見積りや第三者の意見書等の入手が困難な場合は、別途取締役会にて事前に定める料率表等に基づき利害関係者への委託又は更新及びその条件を決定するか、利害関係者に当該条件で委託する合理的理由を当該業務の委託について審議する委員会及び取締役会に説明の上、同委員会及び取締役会の承認を得るものとします。

なお、本資産運用会社は、上記のような利害関係者取引規程に加えて、資産運用業務の委託を受けた投資法人間での利益相反を防止するため、資産の売買、資産の管理、資金調達の各場合について、投資法人間の利益相反防止のためのチェックリストを作成し、意思決定時にこれらのチェックリストを利用してある投資法人の利益のために他の投資法人の利益を害するような取引が行われないような体制を構築しています。

(3) 利害関係者との取引状況等

① 資産の取得

本投資法人が取得を予定している第1期取得予定資産の現信託受益者は、いずれも本資産運用会社の利害関係者に該当し、本投資法人は、これらの利害関係者から第1期取得予定資産を取得する予定です。更に、IIF 神戸地域冷暖房センターの取得に関連して、本投資法人は、その売主である合同会社インダストリアル・神戸に対し、売買代金に加え、売主が当該資産を取得するに際して負担した仲介手数料を支払う予定です。

② 資産の賃貸

本投資法人は、取得予定資産のうち、IIF 船橋ロジスティクスセンター、IIF 野田ロジスティクスセンター及びIIF厚木ロジスティクスセンターを本資産運用会社の利害関係者である三菱商事ロジスティクス株式会社に賃貸する予定です。

③ 投資口の買取引受け

本投資法人は、本募集に際し、ユービーエス・エイ・ジーの子会社であるUBS証券会社及びユービーエス・リミテッド（UBS Limited）に投資口の買取引受けを行うことを委託します。

④ 投資口の取得

国内募集の引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本資産運用会社、三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーに対して、国内募集の対象となる本投資証券のうち、それぞれ、200 口、9,600 口及び 5,200 口を販売する予定です。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

- ① 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第 77 条第 2 項第 3 号、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決議される事項は、以下の通りです。
- (イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第 96 条、第 104 条、第 106 条）
 - (ロ) 投資信託委託業者（改正投信法の施行後は資産運用会社）との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第 198 条第 2 項、第 206 条第 1 項、第 34 条の 9 第 2 項（改正投信法の施行後は投信法第 205 条第 2 項））
 - (ハ) 投資口の併合（投信法第 81 条の 2 第 2 項、会社法第 180 条第 2 項）
 - (ニ) 投資法人の解散（投信法第 143 条第 3 号）
 - (ホ) 規約の変更（投信法第 140 条）
 - (ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第 89 条）
- ② 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。
- (イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第 40 条第 1 項）。
 - (ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます（規約第 37 条第 1 項）。ただし、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することを要します（投信法第 94 条第 1 項、会社法第 310 条第 1 項、規約第 37 条第 2 項）。
 - (ハ) 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第 92 条第 1 項、規約第 38 条第 1 項）。
 - (ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第 92 条第 2 項、規約第 38 条第 2 項）。
 - (ホ) 投資主総会に出席しない投資主は、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 第 1 項、規約第 39 条第 1 項及び第 2 項）。
 - (ヘ) 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第 92 条の 2 第 3 項、規約第 39 条第 3 項）。
 - (ト) 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。）について賛成するものとみなされます（投信法第

93条第1項、規約第41条第1項)。

- (チ) 上記(ト)の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第93条第3項、規約第41条第2項)。
- (リ) 本投資法人は、投資主総会がその直前の決算期から3か月以内に開催される場合、当該決算期の最終の投資主名簿に記載された投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします(投信法第77条の3第2項及び第3項、会社法第124条第3項、規約第36条第1項)。
- (ヌ) 上記(チ)の定めにかかわらず、役員会の決議により予め公告をして、一定の日における投資主名簿に記載された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とする事ができ、ます(規約第36条第2項)。

(2) その他の共益権

- ① 代表訴訟提起権(投信法第34条の8第3項(改正投信法の施行後は投信法第204条第3項)、第116条、第119条、会社法第847条)

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を迫及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴訟を提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

- ② 投資主総会決議取消権(投信法第94条第2項、会社法第831条)

投資主は、投資主総会の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ている又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について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されたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

- ③ 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生ずるおそれがあるときは、6か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、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。

- ④ 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 項第 2 号）
投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から 6 か月以内に、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。
- ⑤ 合併無効訴権（投信法第 150 条、会社法第 828 条第 1 項第 7 号及び第 8 号）
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 か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。
- ⑥ 設立無効訴権（投信法第 75 条第 6 項、会社法第 828 条第 1 項第 1 号）
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。
- ⑦ 投資主提案権（投信法第 94 条第 1 項、会社法第 303 条第 2 項、第 305 条）
発行済投資口の 100 分の 1 以上にあたる投資口を有する投資主（6 か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より 8 週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。
- ⑧ 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 以上にあたる投資口を 6 か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又は請求の日から 8 週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。
- ⑨ 検査役選任請求権（投信法第 94 条第 1 項、会社法第 306 条、投信法第 110 条）
発行済投資口の 100 分の 1 以上にあたる投資口を有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立をすることができます。また、発行済投資口の 100 分の 3 以上にあたる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し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疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立をすることができます。

- ⑩ 執行役員等解任請求権（投信法第 104 条第 3 項、会社法第 854 条第 1 項第 2 号）

発行済投資口の 100 分の 3 以上にあたる投資口を 6 か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し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にもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会で否決されたときには、当該投資主総会の日から 30 日以内に訴えをもって当該役員を解任を請求することができます。

- ⑪ 解散請求権（投信法第 143 条の 3）

発行済投資口の 10 分の 1 以上にあたる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、本投資法人において回復することができない損害が生じ、又は生ず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場合において、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) 分配金請求権（投信法第 77 条第 2 項第 1 号、第 137 条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

- (4) 残余財産分配請求権（投信法第 77 条第 2 項第 2 号、第 158 条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

- (5) 払戻請求権（規約第 7 条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

- (6) 投資口の処分権（投信法第 78 条第 1 項乃至第 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することができます。

- (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、本投資法人が発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることができます。

(8) 帳簿等閲覧請求権（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、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにして行わなければなりません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
(Mitsubishi Corp. - UBS Realty Inc.)

② 資本金の額

本書の日付現在 5億円

③ 事業の内容

本資産運用会社は次の事業を営むことを目的としています。

- ・投資法人資産運用業
- ・コンサルティング業務
- ・委託代行業務

(イ) 会社の沿革

年月日	事項
平成12年11月15日	エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立
平成12年12月8日	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更
平成13年1月27日	宅地建物取引業者免許取得（免許証番号：東京都知事(1)第79372号）
平成13年4月5日	投資信託委託業者に係る業務認可取得（認可番号：内閣総理大臣第6号）
平成14年6月5日	コンサルティング業務、委託代行業務に係る兼業承認取得（承認番号：金監第2161号）
平成17年5月17日	信託受益権販売業登録（登録番号：関東財務局長（売信）第131号）
平成18年1月27日	宅地建物取引業者免許更新（免許証番号：東京都知事(2)第79372号）
平成19年1月25日	投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法の変更の認可）取得
平成19年5月11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：国土交通大臣第58号）
平成19年7月26日	投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法の変更の認可）取得

(ロ) 株式の総数及び資本金の額の増減

a. 発行する株式の総数（本書の日付現在）

10,000株

b. 発行済株式の総数（本書の日付現在）

10,000株

- c. 最近 5 年間における資本金の額の増減
過去 5 年間で資本金の増減はありません。

(ハ) その他

a. 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の 3 分の 1 以上にあたる株式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って選任します。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。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、他の在任取締役の任期が満了すべき時までとし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期が満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ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（改正投信法及び金融商品取引法の施行後は金融商品取引法第 31 条第 1 項、第 29 条の 2 第 1 項第 3 号により 2 週間以内に届け出ることとなります。）。また、改正投信法及び金融商品取引法の施行までは、本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）。改正投信法及び金融商品取引法の施行後は、本資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第 31 条の 4 第 4 項）。

b. 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

(二) 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は、以下の通りです。

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

(2) 【運用体制】

① 運用体制

本資産運用会社は、本投資法人の他に日本リテールファンド投資法人からその資産の運用を受託しています。日本リテールファンド投資法人は、商業施設を投資対象とする投資法人であり、産業用不動産を投資対象とする本投資法人とはその投資対象が異なっており、更に、本資産運用会社は、それぞれの投資法人の資産の運用に際して利益相反が生じることのないように、以下の運用体制を整備しています。

a. 資産運用部門の分離

本資産運用会社は、本投資法人に係る資産運用に従事するインダストリアル本部と日本リテールファンド投資法人に係る資産運用に従事するリテール本部（以下、併せて「両本部」ということがあります。）という2本部制を導入しています。また、組織構成及び業務分掌等の社内制度上においても、社内配置等の物理的側面においても、資産運用を行う部署について、資産運用を受託している投資法人毎にそれぞれを分離しています。即ち、各投資法人の資産運用について、各本部の専担制にすることにより、運用体制を強化するとともに運用責任を明確化しています。

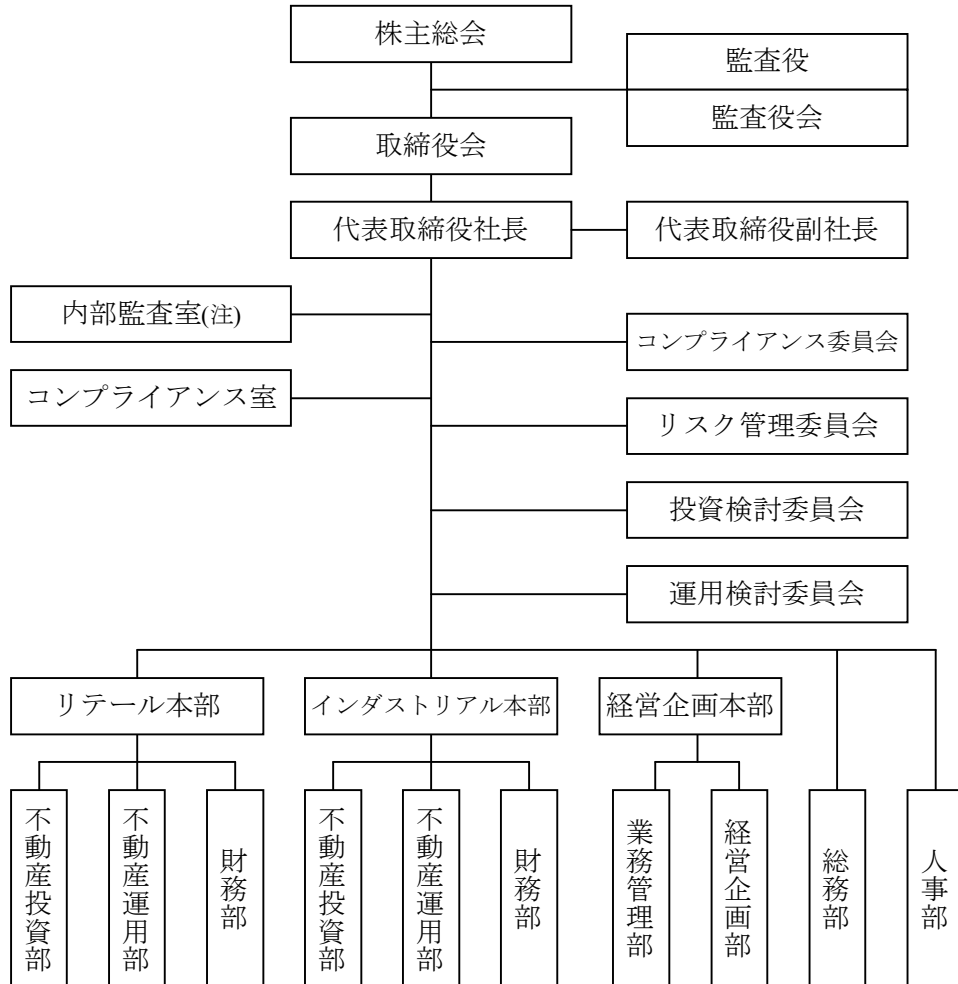
b. 運用意思決定に係る独立性の確保

本資産運用会社の両本部の間には、従業員の物理的な移動及び社内サーバーへのアクセスについて一定の制限を設定する等の情報隔壁（チャイニーズウォール）を設け、各々の投資法人の意思決定の独立性を担保するとともに、情報管理の徹底と機密性の確保を目的とした社内体制を整備し、各投資法人の利益を損ねることがないようにしています。後記「② 投資運用の意思決定機構」に記載の通り、各々の投資法人の運用意思決定に際しては本資産運用会社の社長による承認が必要となりますが、かかる社長の承認の可否においては、本資産運用会社の各本部の意思決定として妥当か否かという観点のみから検討され、他の本部の事情は考慮されないものとしています。

なお、本資産運用会社は、複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的として投信法第10条の2の規定に基づき業務の方法の変更の認可申請を行い、平成19年1月25日にかかる認可を受けています。

(イ) 経営体制

本資産運用会社の業務運営の組織体系は、以下の通りです。



(注) 内部監査室長は、代表取締役社長が兼任しています。

(ロ) 業務分掌体制

各本部及び各部の業務分掌体制は、以下の通りです。

組織	業務の概略
インダストリアル本部	
不動産投資部	<ul style="list-style-type: none"> i. 投資戦略の立案に関する事項 ii. 投資基準の起案及び管理に関する事項 iii. 投資対象資産の発掘、評価、選定に関する事項 iv. 投資対象資産の取得に関する交渉、取り纏め、文書化等の実行（ストラクチャリングを含みます。）に関する事項 v. 投信法第 34 条の 4（改正投信法の施行後は投信法第 201 条）に定める特定資産の価格等の調査に関する事項 vi. 投資対象資産の処分に関する事項（信託業法による信託受益権販売業に関するものを含みます。） vii. 不動産売買市場情報と営業情報（機密情報を含みます。）の作成・保管に関する事項 viii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 ix. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 x. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xi. 上記各事項に関連するその他の事項
不動産運用部	<ul style="list-style-type: none"> i. 運用対象資産の運用管理計画策定及び予算に関する事項 ii. 運用対象資産のポートフォリオ管理に関する事項 iii. 運用対象資産の物件管理・維持・修繕等に関する事項（運用の一環として行う建替え・大規模修繕を含みます。） iv. 運用対象資産の賃借人・賃貸借契約条件等に関する事項 v. 運用対象資産の PM 会社の選定に関する事項 vi. 不動産に関する投資助言・情報提供業務に関する事項 vii. 投信協会制定の規則に基づく資産管理計画書に関する事項（インダストリアル本部不動産投資部、インダストリアル本部財務部との共同作業の取り纏め） viii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 ix. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 x. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xi. 上記各事項に関連するその他の事項
財務部	<ul style="list-style-type: none"> i. 予算、収益予想及び差異分析に関する事項 ii. 資金調達に関する事項 iii. 投資主との関係維持／強化に関する事項 iv. アナリストを含めた投資家からの照会に対する対応に関する事項 v. 決算説明会・個別 IR ミーティングでの決算報告に関する事項 vi. 広告宣伝等及び文書審査に関する規則に定める文書審査 vii. 本投資法人の新投資口発行に伴うロードショー及び開示等の支援 viii. ホームページ及び公告に関する事項 ix. 投資証券販売会社に対する社内販売員への説明、個人投資家説明会開催等の支援 x. 格付機関等に対する業績説明 xi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xiii. 上記各事項に関連するその他の事項

リテール本部	
不動産投資部	<ul style="list-style-type: none"> i. 投資戦略の立案に関する事項 ii. 投資基準の起案及び管理に関する事項 iii. 投資対象資産の発掘、評価、選定に関する事項 iv. 投資対象資産の取得に関する交渉、取り纏め、文書化等の実行（ストラクチャリングを含みます。）に関する事項 v. 投信法第 34 条の 4（改正投信法の施行後は投信法第 201 条）に定める特定資産の価格等の調査に関する事項 vi. 投資対象資産の処分に関する事項（信託業法による信託受益権販売業に関するものを含みます。） vii. 不動産売買市場情報と営業情報（機密情報を含みます。）の作成・保管に関する事項 viii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 ix. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 x. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xi. 上記各事項に関連したその他の事項
不動産運用部	<ul style="list-style-type: none"> i. 運用対象資産の運用管理計画策定及び予算に関する事項 ii. 運用対象資産のポートフォリオ管理に関する事項 iii. 運用対象資産の物件管理・維持・修繕等に関する事項（運用の一環として行う建て替え・大規模修繕を含みます。） iv. 運用対象資産の賃借人・賃貸借契約条件等に関する事項 v. 運用対象資産の PM 会社の選定に関する事項 vi. 不動産に関する投資助言・情報提供業務に関する事項 vii. 投信協会制定の規則に基づく資産管理計画書に関する事項（リテール本部不動産投資部、リテール本部財務部との共同作業のとりまとめ） viii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 ix. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 x. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xi. 上記各事項に関連したその他の事項
財務部	<ul style="list-style-type: none"> i. 予算、収益予想及び差異分析に関する事項 ii. 資金調達に関する事項 iii. 投資主との関係維持／強化に関する事項 iv. アナリストを含めた投資家よりの照会に対する対応に関する事項 v. 決算説明会・個別 IR ミーティングでの決算報告に関する事項 vi. 広告宣伝等並びに文書審査に関する規則に定める文書審査 vii. 日本リテールファンド投資法人の新投資口発行に伴うロードショー及び開示等の支援 viii. ホームページ及び公告に関する事項 ix. 投資証券販売会社に対する社内販売員への説明、個人投資家説明会開催等の支援 x. 格付機関等に対する業績説明 xi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xiii. 上記各事項に関連したその他の事項

経営企画本部	
業務管理部	<ul style="list-style-type: none"> i. 本資産運用会社の予算、収益予想及び差異分析に関する事項 ii. 本資産運用会社の経理・決算・税務に関する事項 iii. 経理規程及び手続の策定・管理に関する事項 iv. 経理システムの管理・開発監理に関する事項 v. 信託銀行、会計事務所などの外部業務委託会社との窓口 vi. 外部会計監査との窓口 vii. 投資法人の経理・決算・税務に関する事項 viii. 投資法人の投資対象及び資産運用対象資産に関する各種データ（取引検討過程にあるもの及び意思決定前の検討情報を除きます。）の保存、整理、管理、分析に関する事項 ix. 不動産運用関係システムの管理・開発監理に関する事項 x. コンピュータシステム及び上記 viii. のデータベース活用による経営情報の提供 xi. 投資法人の資産運用に関する不動産投資リスク及び運用リスクの管理に関する事項 xii. 本資産運用会社の事務リスク及びシステムリスクの管理に関する事項 xiii. 本資産運用会社の情報セキュリティ管理に関する事項 xiv. リスク管理マニュアルに関する事項 xv. 投資検討委員会、運用検討委員会、及びリスク管理委員会に関する事項 xvi. 本資産運用会社のホームページなど広報や情報開示に関する事項 xvii. 投資法人の資産運用報告、有価証券報告書等の継続開示書類の作成取り纏め及び提出に関する事項 xviii. 東京証券取引所及び米国 Securities and Exchange Commission の開示規定で定められた投資法人の報告・プレスリリースに関する事項 xix. 投資法人の新投資口発行に伴う有価証券届出書及び目論見書等の作成取り纏め、提出、及び保管振替機構への必要書類の作成、提出に関する事項 xx. その他関係官庁、団体への情報開示に関する事項 xxi. 投資主への書類縦覧に関する事項 xxii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xxiii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xxiv. 上記各事項に関連するその他の事項
経営企画部	<ul style="list-style-type: none"> i. 戦略的・長期的目標及び全体資源配分に関する事項 ii. 戦略計画の策定・実施・監視・報告等に関する事項 iii. 本資産運用会社全体に係わる主要問題の分析及びサポートに関する事項 iv. 不動産市場調査及び産業調査に関する事項 v. 不動産業界でのプレゼンス及び政官財産業界との連携に関する事項 vi. 潜在的影響力のある国内外の重要問題の確認と対応戦略に関する事項 vii. 新業務・新商品ラインの開発、優先順位付け、導入管理に関する事項 viii. 投信協会に関する事項（ただし、本資産運用会社及び投資法人の情報開示に関する事項及びインダストリアル本部不動産運用部 vii. 及びコンプライアンス室 xi. に定める事項を除きます。）

	<ul style="list-style-type: none"> ix. 不動産証券化協会等の業界団体との窓口 x. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xi. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xii. 上記各事項に関連するその他の事項
総務部	<ul style="list-style-type: none"> i. 株式、株主及び株主総会に関する事項 ii. 取締役会に関する事項 iii. 組織、その他重要事項の総合調整に関する事項 iv. 社内総務・庶務・秘書業務に関する事項 v. システムに関する事項 vi. 所管する什器・動産・不動産の管理及びそのリースに関する事項 vii. 文書の企画管理とファイリングに関する事項 viii. 宅地建物取引業法、投信法、信託業法、金融商品取引法に基づく免許、認可、登録等に関する事項 ix. 主要株主による業務監査の窓口 x. 本資産運用会社がその資産を運用する投資法人の一般事務委託会社との窓口 xi. 上記各事項に関する登記・登録・届出等に関する事項 xii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xiii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xiv. 上記各事項に関連するその他の事項
人事部	<ul style="list-style-type: none"> i. 人事労務の運営・管理に関する事項 ii. 採用・教育・研修に関する事項 iii. 福利厚生・社会保険等に関する事項 iv. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 v. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 vi. 上記各事項に関連するその他の事項
内部監査室	<ul style="list-style-type: none"> i. 各部・各委員会の組織運営・業務遂行の状況、会計処理の状況、及び法令諸規則等の遵守状況の監査の実施に関する事項 ii. 内部監査の方針・監査計画の立案及び監査結果の報告に関する事項 iii. 特に定める事項の監査に関する事項 iv. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 v. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 vi. 上記各事項に関連するその他の事項
コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> i. 法令等諸規則及び社内規則の遵守状況の検証・提案、その変更、並びに新規則施行状況の点検に関する事項 ii. 企業倫理、従業員の行動規範等の遵守状況の検証・提案に関する事項 iii. 役職員へのコンプライアンス教育に関する事項 iv. コンプライアンス・ハンドブックに関する事項 v. コンプライアンス委員会に関する事項 vi. コンプライアンス・プログラムの策定・遂行に関する事項 vii. 従業員等からの問合せ、告発等への対応 viii. コンプライアンス違反案件の内容確認・調査と対応指導 ix. 社内規程等の体系の検証・提案 x. 金融庁に対する窓口 xi. 投信協会に対する事務窓口 xii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xiii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xiv. 上記各事項に関連するその他の事項

(ハ) 委員会の概要

本資産運用会社は、投資検討委員会等 4 つの委員会（各委員会は、意思決定のための諮問機関であり、意思決定機関ではありません。）を有していますが、投資法人毎には委員会を設置しておらず、各委員会は、本投資法人に関する事項だけではなく、日本リートファンド投資法人に関する事項についても審議します。ただし、意思決定の独立性を担保する観点から、各委員会（ただし、リスク管理委員会及びコンプライアンス委員会においては個別の投資法人に関する議案の審議を行う場合）の参加者には以下の通り制限を設けています。インダストリアル本部及びリート本部の各本部長、各本部不動産投資部長、各本部不動産運用部長並びに各本部財務部長は、各本部が資産運用に従事する投資法人に関する議案が審議される委員会にのみ申立者又は関係者として参加するものとします。また議案の対象となっている投資法人の資産運用に従事しない各本部の社員は、常任委員、非常任委員、オブザーバーいずれの立場でも、当該議案が審議される委員会に参加することができないこととしています。

本投資法人に関する各委員会の概要は、以下の通りです。

a. 投資検討委員会

投資検討委員会は、インダストリアル本部長の申立てに応じて開催し、運用資産の取得又は処分に関する事項を審議します。

委員	社長を委員長とし、副社長、経営企画本部長、経営企画部長、業務管理部長及びコンプライアンス室長を常任委員とします。 インダストリアル本部長、インダストリアル本部不動産投資部長、インダストリアル本部不動産運用部長及びインダストリアル本部財務部長は、申立者として参加します。 また、社長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家を非常任委員又はオブザーバーとして招聘することができるほか、常任又は非常任の委員に指名することができるものとします。更に、常勤監査役は委員会に出席し意見を述べることができます。
審議事項	・ 営業期間毎の運用資産取得・処分計画 ・ 運用資産取得・処分に係る収益性の評価 ・ インベストメント・ガイドラインに基づく評価 ・ デュー・デリジェンス手続に基づく評価 ・ 利益相反がないことの確認 ・ 特定資産の価額等の調査 ・ 特定資産取得・処分におけるリスク ・ 特定資産の取得・処分が本投資法人のポートフォリオ全体に与える影響

審議方法等	インダストリアル本部長が起案の上、業務管理部リスク管理チーム（事務局）が議題及び関係資料を作成し、委員会に諮り、委員会の検討結果を取り纏め、委員長がその結果を受けて委員会意見を集約します。
-------	--

b. 運用検討委員会

運用検討委員会は、インダストリアル本部長の申立てに応じて開催し、運用資産の運用管理に関する事項を審議します。

委員	<p>社長を委員長とし、副社長、経営企画本部長、経営企画部長、業務管理部長及びコンプライアンス室長を常任委員とします。</p> <p>インダストリアル本部長、インダストリアル本部不動産投資部長、インダストリアル本部不動産運用部長及びインダストリアル本部財務部長は、申立者として参加します。</p> <p>また、社長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家を非常任委員又はオブザーバーとして招聘することができるほか、常任又は非常任の委員に指名することができるものとします。更に、常勤監査役は委員会に出席し意見を述べることができます。</p>
審議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業期間毎の特定資産運用管理計画及び予算 ・ 個別の特定資産における PM 会社の選定 ・ 特定資産運用管理におけるリスク ・ 既取得の個別の特定資産の運用の一環として隣接する若しくは密接に関連し、かつ既取得の個別の特定資産の価値増大につながる資産を取得し、又は、既に取得している資産の一部を処分すること。 ・ その他、特定資産運用管理において社長又は各本部長が重要と判断する事項（建替え、大規模修繕・資本的支出、主要貸借人との契約条件など）
審議方法等	インダストリアル本部長が起案の上、業務管理部リスク管理チーム（事務局）が議題及び関係資料を作成し、委員会に諮り、委員会の検討結果を取り纏め、委員長がその結果を受けて委員会意見を集約します。

c. リスク管理委員会

リスク管理委員会は、インダストリアル本部長の申立てに応じて開催し、投資法人の資金調達に関する事項を審議します。また、本資産運用会社及び本投資法人のリスク管理を具体的及び実践的な観点から定期的に議論し、リスク管理を検討、計画、確認、評価するために開催されます。

委員	<p>社長を委員長とし、副社長、経営企画本部長、経営企画部長、業務管理部長及びコンプライアンス室長を常任委員とします。</p> <p>本資産運用会社及び本投資法人に係るリスク管理の検討、計画、確認又は評価を行う場合、総務部長及び人事部長は非常任委員として参加します。</p> <p>本投資法人に係るリスク管理の検討、計画、確認又は評価を行う場合、及び本投資法人の資金調達に関する事項を審議する場合、インダストリアル本部長は申立者として、また、インダストリアル本部不動産投資部長、インダストリアル本部不動産運用部長及びインダストリアル本部財務部長は、関係者としてそれぞれ参加します。</p> <p>また、社長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家を非常任委員又はオブザーバーとして招聘することができるほか、常任又は非常任の委員に指名することができるものとします。更に、常勤監査役は、監査役の立場で出席します。内部監査室長は、内部監査室長の立場で、必要に応じて、出席することができます。</p>
審議事項	<p>i. 本投資法人の資金調達に係る事項の審議（以下に掲げるもの）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期借入れの実施（変動金利の場合の個別金利の決定は除きます。） ・長期借入れにかかる繰上げ返済 ・短期借入枠の設定（借入枠内の個別の短期借入実施は除きます。） ・投資法人債の発行に関する提案、期限前償還に関する提案 ・増資に関する提案 ・資金調達にかかるデリバティブ取引の実施 ・その他、本投資法人の財務に重要な影響を与えると判断される事項で社長が認める事項 <p>ii. 本資産運用会社の業務運営に関する事務リスク並びにシステムリスクに関する諸問題の適時の把握、検討と、必要な対応策・管理方針の策定</p> <p>iii. 本投資法人の資産の運用に関する不動産投資リスクや運用リスクに関する適時把握、検討と、必要な対応策・管理方針の策定</p> <p>iv. リスク管理方針・対策の、社内周知徹底のための施策の検討・評価</p> <p>v. 戦略目標や許容リスクの変更に対応すべく管理・報告マニュアル、重要な自主点検手法及び業務・組織体制などの適時の評価、検討、見直し</p>

審議方法等	インダストリアル本部長が起案の上、業務管理部リスク管理チーム（事務局）が議題及び関係資料を作成し、委員会に諮り、委員会の検討結果を取り纏め、委員長がその結果を受けて委員会意見を集約します。
-------	--

d. コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、本資産運用会社が委託を受けた本投資法人及び日本リートファンド投資法人の資産運用に関するコンプライアンス上の問題及び本資産運用会社自身のコンプライアンス上の問題の防止と対策等を具体的及び実践的な観点から定期的に議論し、総合的な経営運営の立場からコンプライアンスに関連する事項を検討、計画、確認又は評価するために開催されます。

委員	社長を委員長とし、副社長、各本部長、各部長及びコンプライアンス室長を常任委員とします。 本投資法人に係るコンプライアンスの検討、計画、確認、評価を行う場合のみ、インダストリアル本部長、インダストリアル本部不動産投資部長、インダストリアル本部不動産運用部長及びインダストリアル本部財務部長が、本投資法人にかかる議案の審議にのみ関係者として参加します。 また、社長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家を非常任委員又はオブザーバーとして招聘することができるほか、常任又は非常任の委員に指名することができるものとします。更に、常勤監査役は、監査役の立場で出席します。内部監査室長は、内部監査室長の立場で、必要に応じて、出席することができます。
審議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス対策についての検討、確認、評価 ・コンプライアンス態勢／体制の把握、評価 ・コンプライアンス・プログラムの内容や改善策の検討、確認、評価 ・コンプライアンス関連問題・事件の防止策、対処策の検討、確認、評価 ・内部監査室との連携を要する事項の協議
審議方法等	委員会は、コンプライアンスに関連する事項の審議・協議機関又は遵守規定の周知徹底の場です。集約された委員会意見はコンプライアンスに関する意思決定に当たり尊重されます。

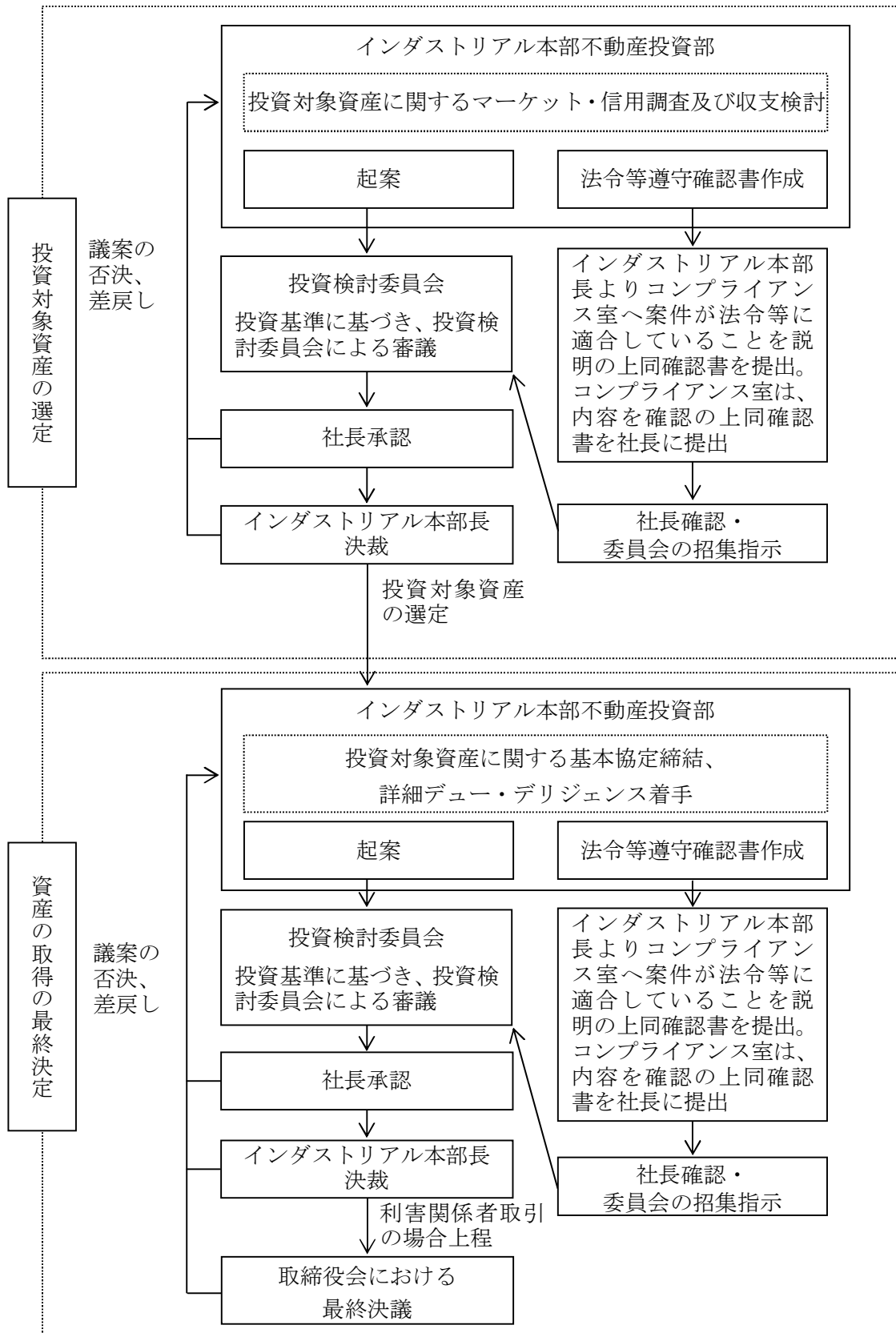
② 投資運用の意思決定機構

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る運用方針の決定

本投資法人の資産運用に係る運用方針（投資対象資産の取得・処分基準、毎事業年度の予算、資金調達政策を含みます。）については、インダストリアル本部長が起案し、社長の決裁を経て、取締役会に付議されます。取締役会では8人の取締役の内6人以上の賛成を以って承認されます。

(ロ) 本投資法人の資産の運用に関する意思決定

a. 資産の取得又は処分に関する事項



投資対象資産の選定及び当該資産の取得の最終決定に際しては、それぞれ投資検討委員会による審議を経るものとし、原則として以下のようなフローで意思決定が行われます。

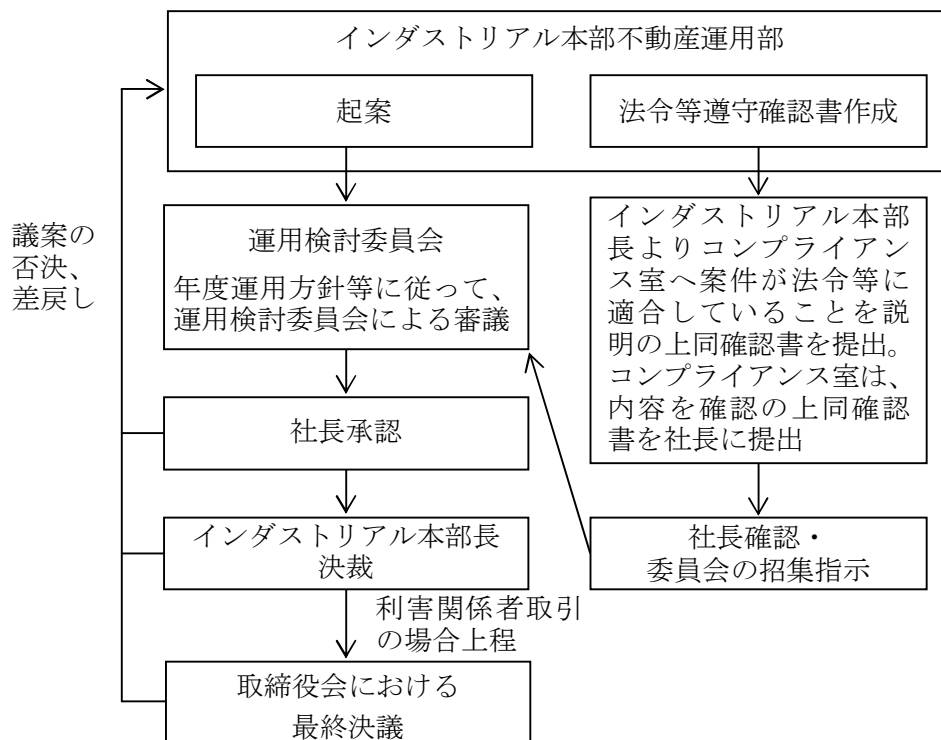
- i. インダストリアル本部不動産投資部が投資対象資産についてマーケット・信用調査及び収支検討など実施の上、インダストリアル本部長が投資検討委員会への説明資料を起案します。
- ii. インダストリアル本部長は、投資検討委員会の開催に先立ち、コンプライアンス室へ案件が法令等に適合していることを説明の上法令等遵守確認書を提出します。コンプライアンス室は、同確認書につき内容を確認の上、同確認書を社長へ提出します。
- iii. 社長は、同確認書を確認の上、事務局に投資検討委員会の招集を指示します。
- iv. 投資検討委員会では、投資基準に基づき、投資対象資産が審議され、同委員会の意見を尊重した上で、具体的な投資対象資産について、社長の承認を基にインダストリアル本部長が決裁し、投資対象資産を選定します。
- v. インダストリアル本部不動産投資部にて、投資対象資産に関する基本協定を締結し、デュー・デリジェンスに着手し、デュー・デリジェンスの結果をふまえてインダストリアル本部長が投資検討委員会への説明資料を起案します。
- vi. インダストリアル本部長は、投資検討委員会の開催に先立ち、コンプライアンス室へ案件が法令等に適合していることを説明の上法令等遵守確認書を提出します。コンプライアンス室は、同確認書につき内容を確認の上、同確認書を社長へ提出します。
- vii. 社長は、同確認書を確認の上、事務局に投資検討委員会の招集を指示します。
- viii. 投資検討委員会では、投資基準に基づき、投資対象資産が審議され、同委員会の意見を尊重した上で、資産取得の最終決定について、社長の承認を基にインダストリアル本部長が決裁し、資産の取得の最終決定を行います（ただし、下記 ix.に該当する場合は取締役会に上程します。）。
- ix. 本資産運用会社の株主及びその関係者との取引、その他本資産運用会社の株主及びその関係者と本投資法人の利害が対立する可能性がある事項については、取締役会において 8 人の取締役の内 6 人以上の賛成を以って承認します。

なお、本資産運用会社では、上記に加えて、その利害関係者から投資対象資産を取得する場合に遵守すべき社内規程（自主ルール）を定めています。前記「第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。

資産の処分の場合にも、上記取得と同様の手続を経るものとします。

なお、本資産運用会社は、投資対象資産の取得に必要な資金調達に時間を要する場合等には、本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社等が匿名組合出資等を行っている、当該投資対象資産の保有のみを目的とする法人等に一旦投資対象を取得させることがあります。かかる法人からの当該投資対象資産の取得についても、上記と同様、本資産運用会社は、その自由な意思に基づき、投資決定プロセスに従い、投資の意思決定を行います。かかる投資の意思決定については、上記投資決定プロセスに従い、本資産運用会社の株主及びその関係者と本投資法人の利害が対立する事項として、本資産運用会社の取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を必要とします。また、この場合にも、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）の対象となります。前記「第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。

b. 資産の運用管理に関する事項



本投資法人が保有する資産の運用管理に関する一定の重要事項の決定に際しては、原則運用検討委員会による審議を経るものとし、以下のようなフローで意思決定が行われます。

- i. 本投資法人が保有する資産の運用管理に関する案件（物件管理・維持（運用の一環として行う建替え・大規模修繕を含みます。）及び重要な賃借人との契約条件の変更等）については、インダストリアル本部長が運用検討委員会への説明資料を起案します。
- ii. インダストリアル本部長は、運用検討委員会の開催に先立ち、コンプライアンス室へ案件が法令等に適合していることを説明の上法令等遵守確認書を提出します。コンプライアンス室は、同確認書につき内容を確認の上、同確認書を社長に提出します。
- iii. 社長は、同確認書を確認の上、事務局に運用検討委員会の招集を指示します。
- iv. 運用検討委員会では、取締役会が定める年度運用計画等に基づき、案件が審議され、同委員会の意見を尊重した上で、案件について、社長の承認を基にインダストリアル本部長が決裁し、案件の決定を行います（ただし、下記 v.に該当する場合は取締役会に上程します。）。
- v. 本資産運用会社の株主及びその関係者との取引、その他本資産運用会社の株主及びその関係者と本投資法人の利害が対立する可能性がある事項については、取締役会において 8 人の取締役の内 6 人以上の賛成を以って承認します。

また、この場合にも、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）の対象となります。前記「第 3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。

③ 投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

本資産運用会社では、以下のような重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じて、投資運用に係るリスクその他のリスク等について、各リスクの内容と程度に合わせて、必要・適正なレベルで、複数の検証システムによる管理を行っており、重要な事項は取締役会に報告されています。

まず、本資産運用会社は、インダストリアル本部不動産投資部において、資産の取得又は処分に伴う各種リスク（主に不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売主の倒産に伴うリスク、共有物件に伴うリスク、開発物件に関するリスク、有害物質に関するリスク）について、同本部不動産運用部において、資産の運用管理に伴う各種リスク（主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク、不動産にかかる所有者責任、修繕・維持費用

等に関するリスク) について、同本部財務部において、本投資法人の資金調達等に関する各種リスクについて、それぞれ管理を行います。これらの各担当部門におけるリスク管理に加え、業務管理部が、各担当部門から独立した立場で投資検討委員会、運用検討委員会及びリスク管理委員会の事務局としての役割を果たすとともに、全社的な立場からリスク管理に関するノウハウの共有、蓄積を行い、各担当部門におけるリスク管理の方法等について提案を行います。

次に、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に際して、資産の取得時にモニターすべきリスク項目を投資検討委員会において、資産の運用管理にモニターすべきリスク項目を運用検討委員会において、それぞれ検証し、また同時にそれらのリスクに対する対応策を決定しています。

更に、社長、副社長、経営企画本部長、経営企画部長、業務管理部長及びコンプライアンス室長を常任委員として構成されるリスク管理委員会が、原則として3か月に1度開催され、本投資法人の資産の運用に関する不動産投資リスクや運用リスク、本資産運用会社の業務運営に関する事務リスク及びシステムリスクについて適時に把握、検討し、必要な対応策及び管理方針を策定する体制にあります。

常勤監査役は、投資検討委員会、運用検討委員会及びリスク管理委員会のそれぞれに出席し、意見を述べることができます。

また、内部監査室は、内部監査規程に基づき定期的に内部監査を実施し、内部監査報告書を作成します。同報告書の指摘事項は、監査役監査及び会計監査人監査における指摘事項とあわせ、コンプライアンス委員会における協議を経て、コンプライアンス・プログラムとして取りまとめられます。内部監査室長は、コンプライアンス委員会の委員として同委員会に出席し、協議を行い、その進捗状況を把握することに努めます。コンプライアンス・プログラムは、取締役会に報告され、その承認を得ます。このプログラムの進捗状況は、コンプライアンス委員会でモニタリングされ、更に取締役会へ報告されています。なお、内部監査室長は、本資産運用会社の社長が兼任しており、監査員として内部監査規程で認められた外部業者を指名した上で、内部監査を実施しています。また、各部門内におけるコンプライアンス担当者により、部門内におけるリスク管理及び業務効率化のためのセルフ・アセスメントを行い、適切な報告体制を取っています。

本資産運用会社では、上記各体制に加えて、コンプライアンス室による法令等遵守に対する点検及び社内規程との整合性の確認、更には利害関係人との利益相反行為の有無等の確認など網羅的な内部牽制により、常勤監査役との連携を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制を取っています（前記「第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式数に 対する所有株式 数の比率 (%)
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目3番1号	5,100	51.0
ユービーエス・エイ・ジー	スイス国 チューリッヒ市 CH8098 バーンホフストラッセ 45 (Bahnhofstrasse 45, CH8098, Zurich, Switzerland) スイス国 バーゼル市 CH4051 エーションフォルシュタット 1 (Aeschenvorstadt 1, CH4051, Basel, Switzerland)	4,900	49.0

本資産運用会社は、三菱商事株式会社とユービーエス・エイ・ジーの合弁により設立された会社です。

(イ) 三菱商事株式会社

三菱商事株式会社は、国内及び海外約 80 か国に 200 超の拠点を持つ日本最大級の総合商社です。500 社を超える連結対象会社を持つ企業グループで、約 54,000 名の従業員を有します。エネルギー、金属、機械、化学品、食料や資材など、多様な産業においてビジネスを行っています。

(ロ) ユービーエス・エイ・ジー

ユービーエス・エイ・ジーは、世界最大級の金融グループの一つとして、世界 80,000 人超の従業員が 50 か国で金融サービスを提供しています。中でもグループ内で資産運用を手がける UBS グローバル・アセット・マネジメントは、約 93 兆円の資産を運用する世界最大級の資産運用会社として、不動産を含むほぼすべての資産クラスの投資ポートフォリオによる運用機会を投資家に提供しています。

(4) 【役員 の 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	廣本 裕一	昭和 55 年 4 月 昭和 62 年 12 月 平成 2 年 6 月 平成 4 年 6 月 平成 6 年 12 月 平成 10 年 6 月 平成 11 年 1 月 平成 12 年 12 月 平成 13 年 9 月	三菱商事株式会社 同 資本市場部 (資本市場関連業務) 米国ペンシルバニア大学ウォートンスクール (MBA) 三菱商事株式会社資本市場部 (国内社債発行業務) 三菱コーポレーション・ファイナンス・ピーエルシー出向 三菱商事株式会社財務部 (不動産証券化・不動産投資) 同 金融企画部 (不動産証券化・不動産投資) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社代表取締役社長 (現任) 日本リテールファンド投資法人執行役員	0

代表取締役 副社長	向井 稔	昭和 51 年 4 月 昭和 55 年 9 月 昭和 62 年 4 月 平成 2 年 3 月 平成 3 年 4 月 平成 7 年 2 月 平成 8 年 4 月 平成 10 年 2 月 平成 12 年 6 月 平成 12 年 7 月 平成 13 年 4 月 平成 15 年 5 月 平成 16 年 1 月 平成 16 年 4 月 平成 16 年 6 月 平成 17 年 6 月 平成 18 年 8 月	株式会社東京銀行 ドイツ東京銀行フランクフルト支店 株式会社東京銀行キャピタルマーケ ッツ ロンドン アソシエート ダイ レクター 同 資本市場第一部部長代理 同 資本市場第一部審議役 同 資本市場第一部次長 東京三菱証券株式会社引受第三部長 HSBC 証券東京支店資本市場ヘッド オブ キャピタルマーケットセール ス ダイレクター ユービーエス・プリンソン投資顧問 株式会社 (現ユービーエス・グロー バル・アセット・マネジメント株式 会社) 常務執行役員 ユービーエス・アセットマネジメン ト株式会社 (現ユービーエス・グロ ーバル・アセット・マネジメント株 式会社) 取締役 同 常務取締役 同 取締役副社長 欧州ビジネス協会委員長 ユービーエス・グローバル・アセッ ト・マネジメント株式会社代表取締 役副社長 三菱商事・ユービーエス・リアルテ ィ株式会社非常勤取締役 日本証券投資顧問業協会副会長 三菱商事・ユービーエス・リアルテ ィ株式会社代表取締役副社長 (現 任)	0
取締役 (非常勤)	武内 英史	昭和 47 年 4 月 昭和 51 年 5 月 昭和 57 年 7 月 昭和 61 年 12 月 平成 4 年 11 月 平成 10 年 5 月 平成 11 年 1 月 平成 11 年 10 月 平成 13 年 10 月 平成 14 年 4 月 平成 19 年 3 月 平成 19 年 4 月	三菱商事株式会社 (鉄鋼管理部) 同 財務部 香港三菱商事会社 三菱商事株式会社 資本市場部 米国三菱商事会社 (ニューヨーク) 三菱商事株式会社 財務部 同 金融企画部 同 主計部長 同 トレジャーラー 同 執行役員 エー・アイ・キャピタル株式会社非 常勤取締役 (現任) 三菱商事株式会社常務執行役員 新産業金融事業グループ COO 兼投 資金融事業本部長 (現任) 三菱商事・ユービーエス・リアルテ ィ株式会社非常勤取締役 (現任)	0

取締役 (非常勤)	坂田 保之	昭和 53 年 4 月 昭和 58 年 11 月 昭和 61 年 10 月 平成 元年 12 月 平成 3 年 5 月 平成 6 年 2 月 平成 10 年 2 月 平成 11 年 1 月 平成 14 年 4 月 平成 14 年 10 月 平成 14 年 11 月 平成 15 年 3 月 平成 16 年 9 月 平成 16 年 10 月 平成 16 年 12 月 平成 16 年 12 月 平成 17 年 11 月 平成 18 年 4 月 平成 18 年 6 月 平成 19 年 1 月 平成 19 年 2 月 平成 19 年 3 月 平成 19 年 4 月 平成 19 年 4 月	三菱商事株式会社 (燃料管理部) 同 大阪支店管理部 同 国際金融部 休職 Mitsubishi Acceptance Corporation (アーヴァイン) 出向 Mitsubishi Motors Credit of America (アーヴァイン) 出向 米国三菱商事会社本店(ニューヨーク) 三菱商事株式会社 財務部プロジェクト金融室 同 金融企画部 同 金融事業本部金融企画部ユニットマネジャー 株式会社ローソン・シーエス・カード非常勤取締役 (現任) ライフタイムパートナーズ株式会社非常勤取締役 (現任) New Century Insurance Co., Ltd. Director (非常勤) (現任) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤取締役 (現任) ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社非常勤取締役 (現任) Diamond Financial Solutions Limited Director (非常勤) (現任) DFS Brokers Limited Director (非常勤) (現任) エムシー・マーチャントサービス株式会社非常勤代表取締役 三菱商事証券株式会社非常勤取締役 (現任) 株式会社アイシティ非常勤取締役 MC GIP Holdings, Inc. Director (非常勤) (現任) ヘルスケアマネジメントパートナーズ株式会社非常勤取締役 (現任) 三菱オートリース・ホールディング株式会社非常勤取締役 (現任) MC Financial Services Ltd, Director (非常勤) (現任) 三菱商事株式会社産業金融事業本部長兼不動産・事業金融ユニットマネージャー (現任)	0
--------------	-------	---	--	---

取締役 (非常勤)	佐々木 伸	昭和 50 年 4 月 昭和 58 年 11 月 昭和 61 年 3 月 平成 元年 2 月 平成 7 年 5 月 平成 11 年 7 月 平成 12 年 12 月 平成 15 年 4 月 平成 16 年 4 月 平成 18 年 4 月 平成 18 年 10 月 平成 19 年 4 月	三菱商事株式会社 同 シンガポール支店 米国三菱商事会社 三菱商事株式会社 都市開発事業部 同 マニラ支店 同 環境・開発プロジェクト本部新規事業開発ユニット PFI・不動産証券化担当マネジャー 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤取締役(現任) 三菱商事株式会社環境・開発プロジェクト本部不動産事業・企画ユニットマネジャー 同 開発建設・産業機械事業本部不動産事業・企画ユニットマネジャー 同 開発建設プロジェクト本部不動産事業・企画ユニットマネジャー 同 新機能事業グループ CEO オフィス特命担当部長 同 理事・新産業金融事業グループ CEO 補佐(人事・特命担当)(現任)	0
取締役 (非常勤)	ジェームズ・オキーフ (James W. O' Keefe)	昭和 47 年 6 月 昭和 62 年 7 月 平成 5 年 2 月 平成 8 年 12 月 平成 11 年 12 月 平成 16 年 3 月 平成 19 年 1 月	モルガン・スタンレー証券 キダー・ピーボディ証券不動産投資銀行部マネージングディレクター エトナ・リアルティ・インベスターズ社長・CEO アリージス・リアルティ・インベスターズ(ユービーエス・リアルティ・インベスターズの前身)社長・CEO ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント不動産部門グローバル・ヘッド/ユービーエス・リアルティ・インベスターズ・エルエルシー会長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤取締役(現任) ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント シニア・アドバイザー、グローバル不動産部門マネージング・ディレクター(現任) ユービーエス・リアルティ・インベスターズ・エルエルシー会長(現任)	0

取締役 (非常勤)	ポール・マキユース (Paul W. Marcuse)	昭和 55 年 昭和 57 年 平成 4 年 4 月 平成 9 年 1 月 平成 10 年 8 月 平成 12 年 3 月 平成 19 年 1 月 平成 19 年 4 月	ファースト・ダラス・リミテッド(ロンドン) ゴールドマン・サックス・インターナショナル・リミテッド(ロンドン) 投資銀行不動産部門エグゼクティブ・ディレクター バークレイズ・デズート・ウェット・リミテッド(ロンドン) プライベート・エクイティ部門マネージング・ディレクター ユービーエス・リミテッド(ロンドン) 投資銀行部マネージング・ディレクター 欧州プロパティ・ホテル・グループヘッド ロダムコ・グループ ロダムコ・ユナイテッド・キングダム BV 財務ディレクター ロダムコ・ベンチャー・キャピタル・マネージャーズ・リミテッド マネージング・ディレクター アクサ・インベストメント・マネージャーズ アクサ・リアルエステイト・インベストメント・マネージャーズ チーフ・エグゼクティブ アクサ・インベストメント・マネージャーズ 経営執行委員会メンバー ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント グローバル不動産部門ヘッド、経営執行委員会メンバー (現任) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤取締役 (現任)	0
--------------	--------------------------------	--	--	---

取締役 (非常勤)	リウ・ヒン・ ホン (廖 慶雄)	昭和 57 年 2 月	トウシュ・ロス・アンド・カンパニ ー (香港) 監査アシスタント	0
		昭和 58 年 6 月	ウェストン・ウッドリー・アンド・ ロバートソン (シドニー) 上級監査 人	
		昭和 60 年 6 月	トウシュ・ロス・アンド・カンパニ ー (シドニー) 監査スーパーバイザ ー	
		昭和 62 年 1 月	トウシュ・ロス・アンド・カンパニ ー (香港) 監査マネジャー	
		昭和 63 年 5 月	モニター・マネー・コーポレーショ ン・リミテッド (シドニー) 財務ア カウンタント/スーパーアニューエ イション・マネジャー	
		平成 元年 6 月	エクイティリンク・オーストラリ ア・リミテッド (シドニー) 信託勘 定マネジャー	
		平成 2 年 7 月	ユービーエス・グローバル・アセッ ト・マネジメント・オーストラリ ア・リミテッド (シドニー) ポート フォリオ・アカウンティング責任者	
		平成 11 年 5 月	ユービーエス信託銀行株式会社事 務管理部長-信託勘定経理責任者	
		平成 12 年 12 月	三菱商事・ユービーエス・リアルテ ィ株式会社チーフ・ファイナンシャ ル・オフィサー	
		平成 17 年 4 月	同 代表取締役副社長	
		平成 18 年 8 月	同 非常勤取締役 (現任)	
		平成 18 年 10 月	ユービーエス・グローバル・アセッ ト・マネジメント (香港) エグゼク ティブ・ディレクター、リアルエス テイト APAC チーフ・ファイナン シャル・オフィサー	
		平成 18 年 11 月	ユービーエス・グローバル・アセッ ト・マネジメント チーフ・ファイ ナンシャル・オフィサー、アジア・ パシフィック・リアル・エステー ト・リサーチ・エグゼクティブディ レクター (現任)	

監査役	今井 高司	昭和 48 年 3 月	デロイト・ハスキング・アンド・セルズ東京事務所監査部門	0
		昭和 55 年 10 月	同 ホノルル勤務	
		昭和 56 年 4 月	同 監査部門マネージャー	
		昭和 63 年 11 月	三田会計社パートナー (デロイト・ハスキング・アンド・セルズ東京事務所が監査法人に改組)	
		平成 2 年 6 月	勝島敏明税理士事務所パートナー (三田会計社と等松青木監査法人が合併し監査法人トーマツを設立、その税務部門が分離された勝島敏明税理士事務所を設立)	
		平成 14 年 5 月	税理士法人トーマツ理事 (勝島敏明税理士事務所が税理士法人トーマツに改組)	
		平成 15 年 10 月	公認会計士・税理士今井高司事務所 (現任)	
		平成 16 年 6 月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社常勤監査役 (現任)	

<p>監査役 (非常勤)</p>	<p>黒田 瑞木</p>	<p>昭和 61 年 4 月 平成 7 年 3 月 平成 12 年 11 月 平成 12 年 12 月 平成 13 年 3 月 平成 13 年 5 月 平成 13 年 6 月 平成 13 年 9 月 平成 14 年 1 月 平成 14 年 3 月 平成 14 年 4 月 平成 14 年 5 月 平成 15 年 2 月 平成 15 年 4 月 平成 16 年 3 月 平成 16 年 4 月 平成 17 年 3 月 平成 17 年 3 月 平成 17 年 7 月 平成 19 年 3 月 平成 19 年 3 月 平成 19 年 4 月</p>	<p>三菱商事株式会社 オーストラリア三菱商事会社出向 三菱商事株式会社新機能事業グループ 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤監査役（現任） アイフォート株式会社非常勤監査役 株式会社インターデザイン・テクノロジー非常勤監査役 ビーウィズ株式会社非常勤監査役 株式会社イーキューブネット・ドットコム非常勤監査役 ミレニア・ベンチャー・パートナーズ株式会社非常勤監査役 株式会社デジタルダイレクト非常勤監査役 データ・ステーションズ株式会社非常勤監査役 MC Silicon Valley Inc. 非常勤取締役 エムシー・プライベートエクイティ・インベストメンツ株式会社非常勤監査役 ミレニア・ベンチャー・パートナーズ株式会社非常勤取締役 ユーフォック株式会社非常勤監査役（現任） 株式会社ユービークロス非常勤監査役 三菱商事証券株式会社非常勤監査役（現任） ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社非常勤監査役（現任） MC Capital アジア Ltd. 非常勤監査役 MC Capital Asia Pacific 株式会社非常勤監査役（現任） 三菱オートリース株式会社非常勤監査役（現任） 三菱オートリース・ホールディング株式会社非常勤監査役（現任） 三菱商事株式会社 新産業金融事業グループ コントローラーオフィスリスクマネジメントチームリーダー（現任）</p>	<p>0</p>
----------------------	--------------	--	---	----------

監査役 (非常勤)	久世 光昭	昭和 48 年 4 月 昭和 51 年 4 月 昭和 56 年 3 月 昭和 60 年 10 月 平成 4 年 4 月 平成 6 年 6 月 平成 9 年 6 月 平成 10 年 4 月 平成 11 年 4 月 平成 12 年 3 月 平成 14 年 8 月 平成 16 年 3 月 平成 16 年 4 月	株式会社日本長期信用銀行 大蔵省(理財局国債課) 転出 長銀インターナショナル社(ロンドン) 出向 株式会社日本長期信用銀行企画部 グリニッチキャピタルマーケット社(米国) 出向 取締役エグゼクティブ・ヴァイス・プレジデント 株式会社日本長期信用銀行米州部(在ニューヨーク) ジョイント・ジェネラルマネジャー 長銀投資顧問株式会社出向 年金運用第一部長 長銀ユービーエス・プリンソン投資顧問株式会社執行役員(平成 10 年 10 月 ユービーエス・プリンソン投資顧問株式会社に商号変更) 同 取締役(アカウントマネジメント担当) ユービーエス信託銀行株式会社取締役(コンプライアンス管理担当) 同 常勤監査役 ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社常勤監査役(現任) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤監査役(現任)	0
--------------	-------	---	--	---

(注) 本書の日付現在、役職員数は 69 名(非常勤役員を除きます。)であり、本資産運用会社の採用者並びに三菱商事株式会社及びユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社からの出向者により構成されています。

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者(改正投信法の施行後は投信法上の資産運用会社である金融商品取引業者)として投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。また、兼業承認を受けて、コンサルティング業務及び委託代行業務を行っています。

なお、本書の日付現在、本資産運用会社がコンサルティング業務及び委託代行業務を行っている物件はありません。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人及び日本リテールファンド投資法人です。

名称	産業ファンド投資法人	日本リテールファンド投資法人
基本的性格	中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として産業用不動産である不動産等、不動産関連資産及びその他の特定資産に投資して運用を行います。	中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として商業施設である不動産等、不動産関連資産及びその他の特定資産に投資して運用を行います。
設立年月日	平成 19 年 3 月 26 日	平成 13 年 9 月 14 日
純資産総額（百万円）	200 (平成 19 年 9 月 13 日現在)	256,844 (平成 19 年 2 月 28 日現在)
1 口当たりの純資産額（円）	500,000 (平成 19 年 9 月 13 日現在)	664,535 (平成 19 年 2 月 28 日現在)

③ 関係業務の概況

資産運用会社としての業務

(イ) 資産運用業務

本資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

(ロ) 資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う新投資口の発行、投資法人債の発行、借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行います。また、本資産運用会社は、本投資法人が発行する投資証券が上場された場合、本投資法人に代わり、本投資法人に関する情報の適時開示を行うものとし、その他 IR 活動を行います。

(ハ) 報告業務

本資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

(ニ) その他本投資法人が随時委託する前記(イ)乃至(ハ)に関連し又は付随する業務を行います。

2【その他の関係法人の概況】

A. 資産保管会社及び一般事務受託者（投信法第 208 条並びに第 117 条第 4 号乃至第 6 号関係）

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

住友信託銀行株式会社

② 資本金の額

平成 19 年 3 月 31 日現在 287,517 百万円

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】

① 資産保管会社としての業務

- (イ) 資産保管業務
- (ロ) 金銭出納管理業務

② 一般事務受託者としての業務

- (イ) 本投資法人の計算に関する事務
- (ロ) 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
- (ハ) 本投資法人の納税に関する事務
- (ニ) 本投資法人の役員会の運営に関する事務
- (ホ) 本投資法人の投資主総会の運営に関する事務（投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）
- (ヘ) 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務（前各号の業務に関連するものに限りません。）

(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（投信法第 117 条第 2 号、第 3 号及び第 6 号関係。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

② 資本金の額

平成 19 年 3 月 31 日現在 324,279 百万円

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業務を営んでいます。

(2) 【関係業務の概要】

- ① 本投資法人に代わって投資主名簿及び株券保管振替制度による実質投資主名簿（以下「実質投資主名簿」といいます。）並びに投資法人債原簿その他これらに付属する帳簿の作成、管理及び備置きその他の投資主名簿、実質投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が三菱UFJ信託銀行株式会社に別途委託するものに限ります。）
- ② 前号に定めるほか、投信法及び投信法施行規則に定める以下の帳簿の作成、管理及び備置に関する事務（ただし、該当する事務が生じていない場合を除きます。）
 - (イ) 分配利益明細簿
 - (ロ) 投資証券台帳
 - (ハ) 投資証券不発行管理簿
 - (ニ) 投資証券払戻金額帳
 - (ホ) 未払分配利益明細簿
 - (ヘ) 未払払戻金明細簿
- ③ 投資口の名義書換、質権の登録又はその抹消、信託財産の表示又はその抹消及び株券保管振替制度による実質投資主（以下「実質投資主」といいます。）の通知の受理に関する事務
- ④ 投資主名簿の投資口の数と実質投資主名簿の投資口の数との合算に関する事務
- ⑤ 投資証券の発行に関する事務
- ⑥ 投資主の投資証券不所持申出及び投資証券の発行請求の受理等に関する事務
- ⑦ 投資主、実質投資主、登録投資口質権者、及びこれらの法定代理人、並びに以上の者の常任代理人（以下「投資主等」といいます。）の氏名、住所及び印鑑の登録並びにその変更の登録に関する事務
- ⑧ 前各号に掲げるものの他、投資口に関して投資主及び実質投資主の提出する届出の受理に関する事務
- ⑨ 投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書に関する事務
- ⑩ 投資主及び実質投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務

- ⑪ 投資主及び実質投資主からの照会に対する応答に関する事務
- ⑫ 投資口に関する統計及び法令又は契約に基づく官庁、証券取引所、保管振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
- ⑬ 募集投資口の発行、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務
- ⑭ 投資主及び実質投資主に対する通知、催告、報告等の発送に関する事務
- ⑮ 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（前各号の事務に関連するものに限りません。）
- ⑯ 前各号に掲げる事務に付帯する印紙税等の納付に関する事務
- ⑰ 前各号に掲げる事項に付随する事務

(3) 【資本関係】

該当事項はありません。

C. 国内における引受人

(1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

名 称	資本金の額 (平成 19 年 3 月 31 日現在) (注)	事業の内容
日興シティグループ証券株式会社	96,307 百万円	証券取引法に基づき証券業（金融商品取引法施行後は第一種金融商品取引業）を営んでいます。
U B S 証券会社	60,000 百万円	外国証券業者に関する法律(昭和 46 年法律第 5 号。その後の改正を含みます。)に基づき証券業（金融商品取引法施行後は第一種金融商品取引業）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（金融商品取引法施行後は第一種金融商品取引業）を営んでいます。
大和証券エスエムビーシー株式会社	100,000 百万円	
三菱UFJ証券株式会社	65,518 百万円	
みずほ証券株式会社	195,146 百万円	

(注) 資本金の額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 【関係業務の概要】

各国内における引受人は、本投資法人の一般事務受託者（投信法第 117 条第 1 号）として国内募集に関する事務を行います。

(3) 【資本関係】

本書の日付現在、本投資法人と各国内における引受人の間には資本関係はありません。

D. 海外における引受人

(1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

名 称	資本金の額	事業の内容
ユービーエス・リミテッド (UBS Limited)	(平成 18 年 12 月末日現在) 717.9 百万スターリング・ポンド (1,734 億円) (注)	投資銀行業
シティグループ・グローバル・ マーケッツ・リミテッド (Citigroup Global Markets Limited)	(平成 19 年 7 月末日現在) 1,994 百万米ドル (2,371 億円) (注)	投資銀行業
ノムラ・インターナショナル・ ピーエルシー (Nomura International plc)	(平成 18 年 12 月末日現在) 818,816,395 スターリング・ポンド (1,978 億円) (注)	投資銀行業

(注) 米ドル及びスターリング・ポンドの円貨換算は、便宜上、平成 19 年 7 月 31 日現在の株式会社三菱東京UFJ 銀行の対顧客用電信売買相場の仲値（1 米ドル=118.94 円及び 1 スターリング・ポンド=241.67 円）を用いており、億円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 【関係業務の概要】

海外における引受人は、本投資法人の一般事務受託者（投信法第 117 条第 1 号）として海外募集に関する事務を行います。

(3) 【資本関係】

本書の日付現在、本投資法人と各海外における引受人の間には資本関係はありません。

第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の第1期の計算期間は、その成立の日である平成19年3月26日から平成19年12月末日までであり、本投資法人に関する貸借対照表、損益計算書及び附属明細表は本投資法人の設立後未だ作成されていません。それ以降は、本投資法人は、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計算期間とします。

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

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

1【財務諸表】

該当事項はありません。

2【投資法人の現況】

(1)【純資産額計算書】

(平成19年3月26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 発行済口数	400 口
V 1口当たり純資産額 (III / IV)	500,000 円

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(2)【借入れの現況】

① 借入れの現況

本投資法人は、取得予定資産の購入資金の一部等に充当するため、以下の借入れを上場後に行う予定です。

借入先	借入予定金額 (注2)	借入期間	返済方法	用途	摘要
株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	330 億円	未定	期限一括返済	取得予定資産の購入資金及び関連する諸費用	無担保 無保証

(注1) 上表の借入れは、別途定められる貸付先前提条件を全て充足することに加え、上表協調融資団による貸出審査手続における最終的な決裁の完了を条件とします。

(注2) 上表の借入予定額は本書の日付において予定する最大額であり、本書に基づく募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更される可能性があります。

② 財務制限条項

本投資法人の財務状況によって、リザーブ積立額の付加や担保提供義務等の財務制限を受ける場合があります。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数 (口)	発行済口数 (口)
第1期 (自 平成19年3月26日 至 平成19年12月末日)	平成19年3月26日	400	400

(注1) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

第四部【その他】

1. 本書による本投資証券の引受人の買取引受けによる一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに関して、証券取引法に基づいて交付目論見書及び請求目論見書が作成されますが、これらを合冊して投資家に配布することがあります（以下、合冊した目論見書を「目論見書」といいます。）。
2. 目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙及び表紙裏並びに交付目論見書の表紙の次に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人及び本資産運用会社のロゴマークや写真、図案等を使用することがあります。また、「産」という文字を使用し、その説明として「本目論見書の表紙に使用した『産』の文字は、本投資法人の頭文字を示すとともに、投資・運用の対象である産業用不動産を表しています。また、『産』には『産む』、『興す』の意味があります。日本経済の力を産み出す源泉としての社会基盤に投資し、日本の産業活動を不動産面から支えていくという本投資法人の理念と、従来 J-REIT が投資対象とはしていなかった分野に投資し、J-REIT の新しいセクターを確立させていきたいという、本投資法人のパイオニア精神を象徴しています。」という文章を使用します。
3. 交付目論見書及び請求目論見書の各表紙又は表紙裏に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。）に係る重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
4. 請求目論見書の表紙又は表紙裏に、請求目論見書で用いられている用語が、請求目論見書に別段の定めがある場合を除いて、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旨を記載することがあります。
5. 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」の主な内容を要約した文章及び図案を「投資法人の概要」として交付目論見書の表紙の次頁以降に記載することがあります。