

有価証券届出書

フロンティア不動産投資法人

【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 16 年 7 月 12 日

【発行者名】 フロンティア不動産投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 出 村 日出夫

【本店の所在の場所】 東京都港区赤坂二丁目 17 番 22 号

【事務連絡者氏名】 フロンティア・リート・マネジメント株式会社
財務部長 市 倉 昇

【電話番号】 03-3588-1440

【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】
フロンティア不動産投資法人

【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 51,000,000,000 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
4,000,000,000 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、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行うため、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、その需要状況等を勘案し、本投資証券 8,000 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。

目 次

	頁
第一部 証券情報	
第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。）	1
1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）	1
2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）	5
3 その他の事項	7
第2 投資法人債券	7
第二部 発行者情報	
第1 投資法人の状況	8
1 投資法人の概況	8
(1) 主要な経営指標等の推移	8
(2) 投資法人の目的及び基本的性格	8
(3) 投資法人の沿革	9
(4) 投資法人の仕組み	10
(5) 投資法人の機構	12
(6) 投資法人の出資総額	19
(7) 主要な投資主の状況	19
(8) 役員の状況	19
(9) その他	20
2 投資方針	22
(1) 投資方針	22
(2) 投資対象	29
(3) 分配方針	56
(4) 投資制限	57
3 投資リスク	59
(1) リスク要因	59
(2) 投資リスクに対する管理体制	82
4 手数料等及び税金	85
(1) 申込手数料	85
(2) 買戻し手数料	85
(3) 管理報酬等	85
(4) その他の手数料等	90
(5) 課税上の取扱い	91
5 運用状況	95
(1) 投資状況	95
(2) 運用実績	95
純資産等の推移	95

分配の推移	95
自己資本利益率（収益率）の推移	95
(3) 販売及び買戻しの実績	95
6 管理及び運営	96
(1) 資産管理等の概要	96
資産の評価	96
申込（販売）手続等	98
買戻し手続等	99
保管	99
存続期間	99
計算期間	100
その他	100
(2) 利害関係人との取引制限	103
(3) 投資主・投資法人債権者の権利	109
第2 関係法人の状況	114
1 資産運用会社の概況	114
(1) 名称、資本の額及び事業の内容	114
(2) 運用体制	116
(3) 大株主の状況	116
(4) 役員の状況	116
(5) 事業の内容及び営業の概況	119
2 その他の関係法人の概況	121
A. 一般事務受託者及び資産保管会社	121
B. 名義書換事務受託者	122
C. 引受人	123
第3 投資法人の経理状況	124
1 財務諸表	124
2 投資法人の現況	124
(1) 純資産額計算書	124
(2) 投資有価証券の主要銘柄	124
(3) 投資不動産物件	125
(4) その他投資資産の主要なもの	125
第4 その他	126
第5 内国投資証券事務の概要	146

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】

フロンティア不動産投資法人

（英文表示：Frontier Real Estate 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】

本書に従って行われる募集（以下「本募集」といいます。）及び下記(3)(注)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、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資証券です。

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】

102,000 口

（注1）本募集の需要状況等を勘案し、本募集とは別に、日興シティグループ証券株式会社が、本投資法人の投資主である日本たばこ産業株式会社より8,000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」といいます。）を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2）本投資法人は、上記102,000口の発行とは別に、平成16年7月12日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8,000口の投資口の追加発行（以下「本第三者割当」といいます。）を決議しており、日興シティグループ証券株式会社は、借入投資証券の返還を目的として、本投資法人より、上記の8,000口を上限として、本第三者割当による追加発行投資証券の割当を受ける選択権（以下「グリーンシュエーション」といいます。）を、平成16年9月3日（金）を行使期限として、付与される予定です。本第三者割当は、平成16年8月2日（月）に本募集において決定される発行価額をもって行われます。

（注3）また、日興シティグループ証券株式会社は、同じく借入投資証券の返還を目的として、平成16年8月9日（月）から平成16年9月3日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限に、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）において本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。

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

（注4）日興シティグループ証券株式会社は、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付けた口数を減じた口数について、グリーンシュエーションを行使し、

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減少した場合若しくはオーバーアロットメントによる売出しが中止された場合又はシンジケートカバー取引が行われた場合には、その口数に応じて、日興シティグループ証券株式会社がグリーンシューオブションを行使し、本第三者割当に応じて申込みをする口数は減少し、その結果、失権により本第三者割当に基づき発行する口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(4) 【発行価額の総額】

51,000,000,000 円

(注) 上記の発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。後記「(14) その他 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に関する規則」第2条で準用される「上場前の公募又は売出し等に関する規則」第3条に規定するブック・ビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。）によって決定します。

(注2) 発行価格の決定に先立って、平成16年7月22日（木）に発行価格の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に先立ち、平成16年7月23日（金）から平成16年7月30日（金）までの間に後記「(14) その他 引受け等の概要」記載の引受人に対して、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。当該引受人は、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の受付を行う予定です。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。

(注4) 発行価格及び発行価額（引受価額）は、上記仮条件による需要状況、上場（売買開始）日（後記「(14) その他 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16年8月2日（月）（以下「発行価格決定日」といいます。）に、決定する予定です。

(注5) 後記「(14) その他 引受け等の概要」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。発行価額の総額と発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(注6) 投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成16年5月12日（本投資法人成立日）とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

一口以上一口単位

(8) 【申込期間】

平成16年8月3日（火）から平成16年8月5日（木）まで

(9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

後記「(14) その他 引受け等の概要」記載の引受人の全国本支店及び営業所

(11) 【払込期日】

平成 16 年 8 月 6 日 (金)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社みずほ銀行 本店
東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 5 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】

本募集における手取金 (51,000,000,000 円) については、グリーンシューオブションの行使による第三者割当による手取金 (上限 4,000,000,000 円) と併せて、本投資法人による特定資産 (投信法第 2 条第 1 項における意味を有します。以下同様とします。) の取得資金の一部等に充当します。

(注) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(14) 【その他】

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、発行価額の総額と発行価格の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	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	66,300 口
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	10,200 口
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目 9 番 1 号	10,200 口
三菱証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目 4 番 1 号	6,120 口
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号	4,080 口
新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目 4 番 1 号	2,550 口
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号	2,550 口
合計		102,000 口

(注 1) 本投資法人及びフロンティア・リート・マネジメント株式会社は、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 2) 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。

申込みの方法等

- (イ) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所に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、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。
- (二) 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、平成 16 年 8 月 9 日（月）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）の予定です。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）の業務規程第 98 条第 1 項で準用される同規程第 42 条第 1 項に従い、一括して機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所での上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資家には、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。
 - (ヘ) 引受人は、本書の日付現在、本投資法人の指定に基づき、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているフロンティア・リート・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）の株式を 100% 保有する日本たばこ産業株式会社に対し、本募集により本投資証券を 8,000 口販売する予定です。

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】

8,000 口

(注1) オーバーアロットメントによる売出しは、本募集に際し、その需要状況等を勘案の上、日興シティグループ証券株式会社が行う売出しです。したがって、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出口数の上限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日本たばこ産業株式会社から 8,000 口を上限として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 申込みの方法等 (へ)」に記載する通り、本投資証券が日本たばこ産業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】

4,000,000,000 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】

該当事項はありません。

(7)【申込単位】

一口以上一口単位

(8)【申込期間】

平成 16 年 8 月 3 日（火）から平成 16 年 8 月 5 日（木）まで

(注) 上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9) 【申込証拠金】

売出価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

日興シティグループ証券株式会社
東京都港区赤坂五丁目2番20号

(11) 【受渡期日】

平成16年8月9日(月)

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

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【その他】

引受け等の概要

該当事項はありません。

申込みの方法等

(イ) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所に申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 本投資証券は、機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所での上場が承認された場合、上記「(11) 受渡期日」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乃至2の各「(14) その他」に記載されていない事項で記載すべき事項)

(1) 本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

(2) 売却・追加発行等の制限

日本たばこ産業株式会社及びフロンティア・リート・マネジメント株式会社は、本書の日付現在本投資証券をそれぞれ 200 口保有する投資主であり、日本たばこ産業株式会社は、本募集により更に本投資証券を 8,000 口取得する予定です。両社は、本募集に関し、日興シティグループ証券株式会社との間で、平成 16 年 8 月 9 日(月)から上場(売買開始)日以降 1 年を経過する日までの期間、日興シティグループ証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本募集により取得することを予定している本投資証券及び本募集前から所有している本投資証券を売却しない旨を合意しています。

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

第 2【投資法人債券】

該当事項はありません。

第二部【発行者情報】

第1【投資法人の状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

本投資法人の営業期間は、毎年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、本投資法人の設立の日である平成16年5月12日から平成16年12月末日までです（規約第36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】

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を目指して、規約の規定に基づき、主として後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等及び不動産対応証券等（以下、それぞれ「不動産等」及び「不動産対応証券等」といいます。）の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。

投資法人の特色

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

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

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一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。）の承認など、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う者として、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（ただし、設立の際には投資口申込証に記載された者が選任されたものとみなされます。）。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(5) 投資法人の機構 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クローズド・エンド型の投資証券を発行する投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。

投資法人は、投資口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。

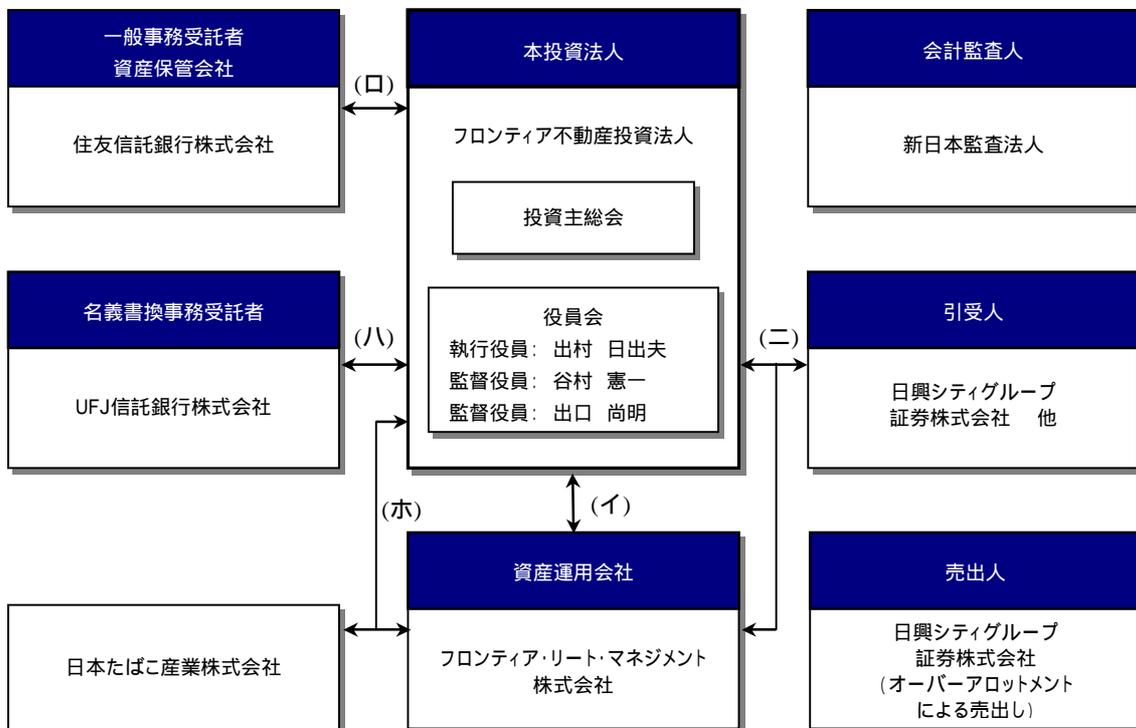
登録投資法人は、内閣総理大臣の認可を受け投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、名義書換に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(4) 投資法人の仕組み」及び後記「第2 関係法人の状況」をご参照下さい。

(3) 【投資法人の沿革】

平成 16 年 5 月 11 日	設立企画人（フロンティア・リート・マネジメント株式会社）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 16 年 5 月 12 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 16 年 5 月 17 日	投信法第 188 条に基づく本投資法人の登録の申請
平成 16 年 6 月 16 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 27 号）

(4) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図



- (イ) 資産運用委託契約
- (口) 一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約
- (ハ) 一般事務（投資口取扱事務）委託契約
- (ニ) 新投資口引受契約
- (ホ) 日本たばこ産業株式会社所有地の開発及び売買等に関する覚書

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名 称	関係業務の概要
投資法人	フロンティア不動産投資法人	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対応証券等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	フロンティア・リート・マネジメント株式会社	平成 16 年 5 月 12 日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約及び同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産運用に係る業務、本投資法人が行う資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及びその他本投資法人が随時委託する前記 から に関連し又は付随する業務です。
一般事務受託者 / 資産保管会社	住友信託銀行株式会社	平成 16 年 5 月 12 日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しました。 投信法上の一般事務受託者（ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の 計算に関する事務、 会計帳簿の作成に関する事務、 納税に関する事務及び役員会、投資主総会の運営に関する事務（ただし、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。）等を行います。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、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。
名義書換事務受託者	UFJ 信託銀行株式会社	平成 16 年 5 月 12 日付で本投資法人との間で一般事務（投資口取扱事務）委託契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者として、同契約に基づき投資口の名義書換に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。
引受人	日興シティグループ証券株式会社 大和証券エスエムピーシー株式会社 野村證券株式会社 三菱証券株式会社 みずほ証券株式会社 新光証券株式会社 メリルリンチ日本証券株式会社	発行価格決定日付で本投資法人及び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として、本投資証券の買取引受けを行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者

名称	役割及び業務内容
日本たばこ産業株式会社	平成 16 年 5 月 31 日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、「日本たばこ産業株式会社所有地の開発及び売買等に関する覚書」を締結しました。概要は「2 投資方針 (1) 投資方針 運用方針 (2) 取得物件に係る日本たばこ産業株式会社の関与」をご参照下さい。

(5) 【投資法人の機構】

投資法人の機構

本投資法人の執行役員は 1 名以上、監督役員は 2 名以上（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 17 条）。

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

(イ) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって決めます（規約第 11 条）が、規約の変更（投信法第 140 条）等一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の 3 分の 2 以上による決議（特別決議）を経なければなりません。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 14 条第 1 項）。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「6 管理及び運営 (3) 投資主・投資法人債権者の権利 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

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 6 章「資産運用の対象及び方針」）。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、2 年に 1 回以上開催されます（規約第 9 条第 1 項）。

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

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表

して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第 97 条第 1 項、第 99 条第 1 項、商法（明治 32 年法律第 48 号。その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）第 78 条）。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第 97 条第 2 項）。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています（投信法第 103 条第 1 項）。また、役員会は、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第 97 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 107 条第 1 項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます（投信法第 108 条第 1 項、商法第 260 条の 2 第 1 項、規約第 22 条）。

投信法の規定（投信法第 108 条第 1 項、商法第 260 条の 2 第 2 項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、法令又は規約に違反する行為により投資法人に損害を与えた場合はこれを賠償する責任を負い、その他一定の場合に投資法人に一定の金員を弁済する責任を負いますが（投信法第 109 条第 1 項）本投資法人は、投信法の規定（投信法第 109 条第 9 項）により、規約をもって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。なお、免除は、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度とします。

- (a) 役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（下記(b)に定めるものを除きます。）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の 4 年分に相当する額（規約第 20 条第 1 号）
- (b) 当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に 4 を乗じた額とのいずれか低い額（規約第 20 条第 2 号）

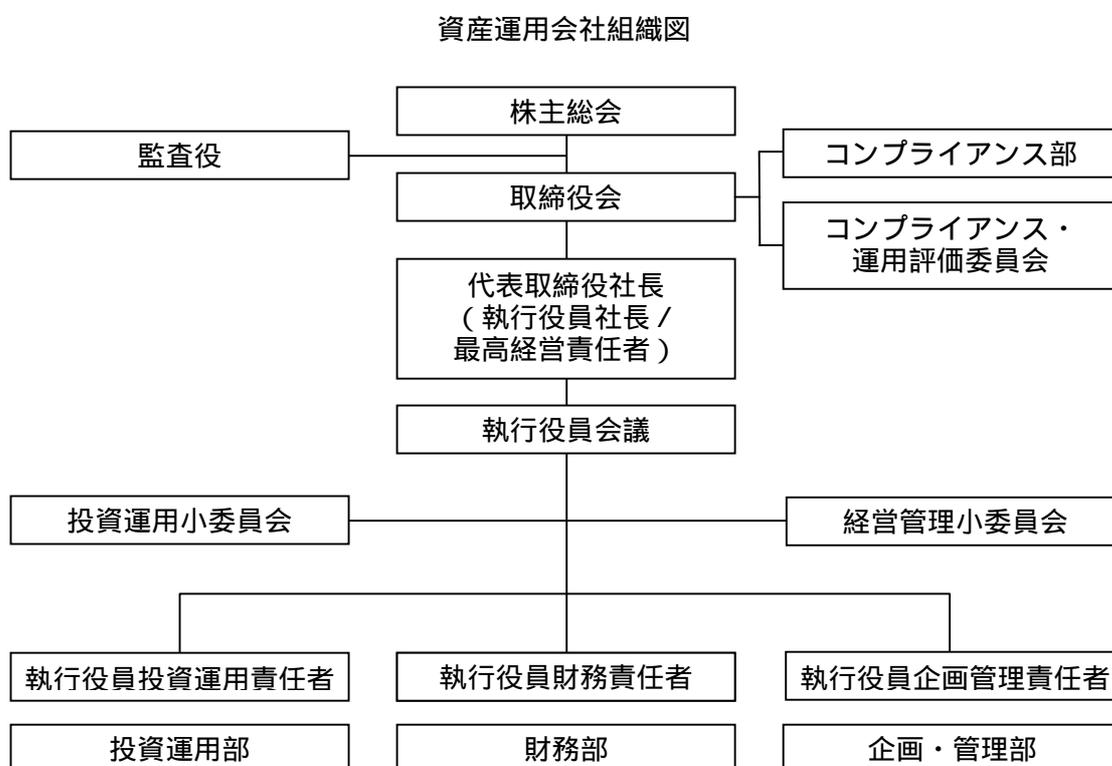
(ハ) 会計監査人

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

投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。

資産運用会社であるフロンティア・リート・マネジメント株式会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社は、執行役員執行責任者を選任し、業務執行に関する意思決定等のため、執行役員執行責任者からなる執行役員会議を設置しています。資産運用会社の各種業務は、投資運用部、財務部、企画・管理部及びコンプライアンス部の各部署に分掌され、それぞれ、担当の執行役員執行責任者又は部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議又は決定を行う機関として投資運用小委員会を、資産運用以外の事項に関する審議又は決定を行う機関として経営管理小委

員会を設置し、更に、運用評価、コンプライアンス及びリスク管理を担当する機関としてコンプライアンス・運用評価委員会を設置しています。

(イ) 資産運用会社の各組織・機関の業務の概要

各組織・機関の主な業務は以下の通りです。

a. 各役職及び主な業務

役職名	主な業務
執行役員社長最高経営責任者	会社業務執行全般の統括
執行役員投資運用責任者	投資運用部業務執行の統括
執行役員財務責任者	財務部業務執行の統括
執行役員企画管理責任者	企画・管理部業務執行の統括

b. 各組織及び主な業務

組織名	主な業務
コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> ・投資法人資産運用業に係るコンプライアンス・リスク管理に関する事項 ・投資法人資産運用業に係る執行役員会議付議事項の事前審査 ・資産運用会社のコンプライアンス・コンプライアンス体制に関する事項
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人に係る資産の取得・処分に関する事項 ・本投資法人に係る資産の賃貸・管理に関する事項 ・不動産市場及び小売業等業界動向の調査分析 ・賃借人の与信管理
財務部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の経営計画・予算に関する事項 ・本投資法人の資本政策・財務戦略に関する事項 ・本投資法人のIR・広告・宣伝等に関する事項 ・本投資法人の投資主対応・投資主総会に関する事項 ・不動産投資信託市場の調査分析
企画・管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・資産運用会社の経営計画に関する事項 ・資産運用会社の株主総会・取締役会等の運営に関する事項 ・資産運用会社の総務・労務・経理に関する事項 ・業界団体等に関する事項

(ロ) 委員会

本書の日付現在、資産運用会社に設置されている委員会及びその概要は以下の通りです。

a. コンプライアンス・運用評価委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、監査役、コンプライアンス部長 ただし、投資法人資産運用業に係る運用評価及びリスク管理に関する審議については、上記委員に加え、執行役員投資運用責任者、執行役員財務責任者及び執行役員企画管理責任者が委員に加わります。
業務	<ul style="list-style-type: none"> ・投資法人資産運用業に係るコンプライアンスに関する審議 ・投資法人資産運用業に係る運用評価、リスク管理に関する検証 ・その他付随する事項
審議方法等	<p>取締役会の要請に従い、委員全員が出席して、以下の事項を審議します。やむを得ない事由により全員が出席できない場合、委員長は、欠席した委員の意見を個別に聴取します。なお、委員長は委員会のすべての審議事項に関し、審議上の必要に応じて、専門家（弁護士、税理士等）の意見書を取得することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利害関係人等との取引の審議 <p>委員全員の意見が一致した場合は、コンプライアンス部長は取締役会へその旨を報告し、一致しなかった場合は、取締役会へその旨を報告するとともに議案を原案作成部署へ差し戻します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記以外の審議等 <p>コンプライアンス部長は、審議結果を取締役会へ報告します。多数意見と異なる意見を支持する委員があった場合、コンプライアンス部長は、当該意見を記載した「少数意見報告書」を取締役会へ提出します。</p>

b. 投資運用小委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、執行役員投資運用責任者、同財務責任者
業務	<ul style="list-style-type: none"> ・投資法人資産運用業に係る本投資法人の運営に関する審議 ・投資法人資産運用業に係る資産の取得、処分、運用方針に関する審議及び賃貸に関する決定 ・その他付随する事項
審議・決定方法等	委員長を含む委員の3分の2以上が出席し、関係各部より付議された委員会の審議事項又は決定事項について審議します。審議内容を踏まえ委員長が承認又は決定します。ただし、決定事項についてはコンプライアンス部長の承認を得なければなりません。

c. 経営管理小委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、執行役員財務責任者、同企画管理責任者
業務	<ul style="list-style-type: none"> ・執行役員会議付議事項の事前審議（投資法人資産運用業に係る事項を除きます。） ・投資法人資産運用業に係る事項を除く、業務の執行に関する事項の決定（執行役員会議付議事項を除きます。） ・その他付随する事項
審議・決定方法等	委員長を含む委員の3分の2以上が出席し、関係各部より付議された委員会の審議事項又は決定事項について審議します。審議内容を踏まえ委員長が承認又は決定します。

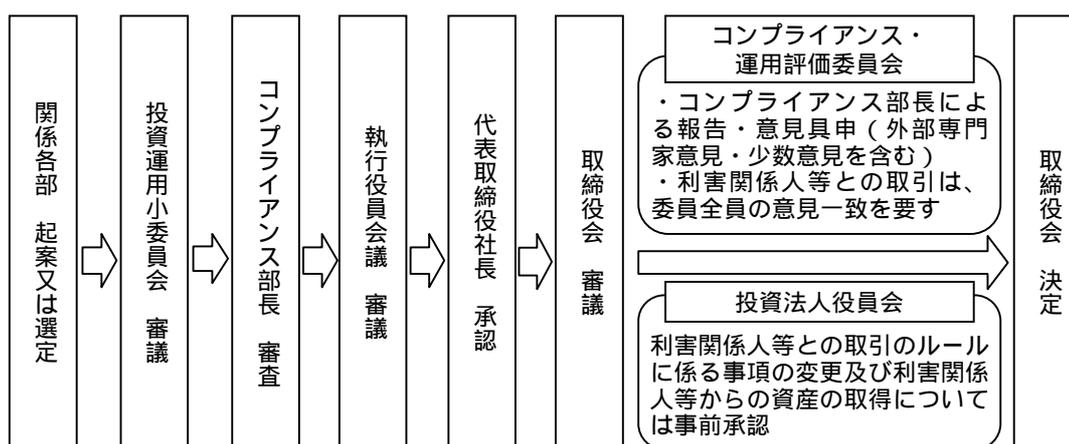
投資運用の意思決定機構

資産運用会社は、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係人等（後記「6 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限 本投資法人に関する利益相反策ルール」において記載する利害関係人等をいい、以下同様とします。）との取引のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係人等との取引のルールに従い、取得資産を選定し、その取得を決定します。

運用ガイドライン及び資産管理計画書の制定及び変更に係る業務フロー並びに資産の取得に係る業務フローは以下の通りです。

< 運用ガイドライン及び資産管理計画書の制定・変更並びに資産の取得に係る業務フロー >



(イ) 関係各部が業務分掌に従って、起案等の業務を行います。

運用ガイドライン及び資産管理計画書は、執行役員投資運用責任者の指示に基づき、投資運用部がそれぞれ起案します。

資産の取得に関しては、各物件について投資運用部において定められた手続に従いデュー・デリジェンスを行い、投資運用部が投資適格物件を選定します。

(ロ) 上記(イ)に基づき起案された運用ガイドライン及び資産管理計画書、並びに選定された投資適格物件は、「投資運用小委員会」においてその内容及び投資適格性が審議されます。

(ハ) 投資運用小委員会の審議の後、コンプライアンス部長に上程され、コンプライアンス部長が法令、社団法人投資信託協会の定める規則、規約及び社内規程（以下「法令等」といいます。）に照らして審査します。

(ニ) コンプライアンス部長による審査の後、執行役員会議に付議され、執行役員会議において審議の上、代表取締役社長の承認を仰ぎます。

- (ホ) 代表取締役社長は、その承認後、取締役会へ上程します。
- (ヘ) 取締役会は、決議の前に、「コンプライアンス・運用評価委員会」に諮り、コンプライアンス部長より「コンプライアンス・運用評価委員会」における審議の結果について報告及び意見具申を受けます。
- 「コンプライアンス・運用評価委員会」の審議において少数意見が出された場合には、コンプライアンス部長は、当該「少数意見報告書」を併せて取締役会に提出します。
- 「コンプライアンス・運用評価委員会」は、審議を行う際、必要に応じて外部の意見書等を取得するものとし、取締役会における決定の一助として、コンプライアンス部長がこれを取締役に提出します。
- なお、利害関係人等との取引のルールに係る事項の変更を行う場合及び利害関係人等から資産を取得する場合には、当該事項は取締役会の決議の前に本投資法人役員会にも諮られ、本投資法人役員会における事前承認が必要となります。
- (ト) 取締役会は、「コンプライアンス・運用評価委員会」の報告・意見具申及び「少数意見報告書」(提出された場合)等を参考に、運用ガイドライン及び資産管理計画書の制定・変更を審議・決定の上、制定若しくは変更、又は当該投資適格物件についての投資判断を行います。
- (チ) 運用ガイドライン及び資産管理計画書は、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果、変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合にはその都度見直し及び変更を行うことがあります。

取締役会が資産の取得を決定した場合には、直ちに情報を開示します。

なお、利害関係人等から資産を取得する場合、鑑定評価額を超える額では取得しないものとします。また、「コンプライアンス・運用評価委員会」の審議には、当該資産に利害関係のない少なくとも 1 名の社外監査役(株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律(昭和 49 年法律第 22 号。その後の改正を含みます。)(以下「商法特例法」といいます。)第 18 条第 1 項に定める者、資産運用会社の親会社の取締役、執行役又は支配人その他の使用人でなかった者及び資産運用会社の利害関係人でない者をいい、以下同様とします。)の出席を要し、委員全員の意見の一致をもって取締役会へ報告します(委員全員の意見が一致しない場合には、取締役会へ報告し担当部署に対し差し戻します。)取締役会の決議に際しては、全取締役の 3 分の 2 以上かつ社外取締役全員の承認を要することとします。

(6) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	200,000,000 円
投資口総数	2,000,000 口
発行済投資口総数	400 口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

年月日	出資総額 (円)	発行済投資口総数 (口)
平成16年5月12日(注)	200,000,000	400

(注) 本投資法人は、平成16年5月12日に成立しました。

(7) 【主要な投資主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有 投資口数 (口)	比率 (%) (注)
日本たばこ産業株式会社	東京都港区虎ノ門二丁目2番1号	200	50
フロンティア・リート・マネジメント株式会社	東京都港区赤坂二丁目17番22号	200	50
合計		400	100

(注) 比率とは、発行済総投資口数に対する所有投資口数の比率をいいます。

(8) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	出村 日出夫	昭和42年4月	日本専売公社(現日本たばこ産業株式会社)入社	0
		平成元年7月	日本たばこ産業株式会社 不動産部不動産企画課長 ジェイティ不動産株式会社 取締役(非常勤)	
		平成3年7月	日本たばこ産業株式会社 不動産部 部長	
		平成5年5月	株式会社虎ノ門エネルギーサービス 社長(非常勤)兼任(平成6年6月 まで)	
		平成6年7月	日本たばこ産業株式会社 高崎支店長	
		平成8年6月	ジェイティ不動産株式会社 取締役 総務部長	
		平成13年6月	同社 常務取締役 不動産事業本部長	
		平成15年6月	同社 常勤監査役	
		平成16年5月	フロンティア不動産投資法人 執行役員就任(現在に至る)	

監督役員	谷村 憲一	昭和 48 年 4 月 昭和 55 年 11 月 昭和 59 年 3 月 昭和 60 年 4 月 昭和 62 年 5 月 平成 16 年 5 月	安田信託銀行株式会社（現みずほ信託銀行株式会社）入行 日新監査法人（現新日本監査法人）勤務（昭和 60 年 3 月まで） 公認会計士登録 谷村公認会計士事務所開設（現在に至る） 税理士登録 フロンティア不動産投資法人監督役員就任（現在に至る）	0
監督役員	出口 尚明	昭和 53 年 4 月 昭和 55 年 6 月 昭和 57 年 10 月 昭和 60 年 4 月 昭和 62 年 4 月 昭和 63 年 4 月 平成 元年 5 月 平成 3 年 4 月 平成 16 年 4 月 平成 16 年 5 月	東京地方裁判所 判事補 パリ第二大学法学部大学院留学（昭和 57 年 6 月まで） 札幌地方裁判所 判事補 最高裁判所事務総局行政局 三井物産株式会社（民間企業研修） 名古屋地方裁判所 判事 弁護士登録・田口綜合法律事務所 弁護士（現在に至る） 横浜商科大学非常勤講師 中央大学法科大学院特任教授（現在に至る） フロンティア不動産投資法人監督役員就任（現在に至る）	0

(9)【その他】

役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます（投信法第 95 条、第 100 条、規約第 18 条第 1 項本文）。ただし、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません（投信法第 72 条、規約第 18 条第 1 項但書）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後 2 年です（規約第 18 条第 2 項本文）。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、前任の又は在任する他の執行役員又は監督役員の任期が満了する時までです（規約第 18 条第 2 項但書）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされており、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の 3 分の 2 以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第 99 条第 1 項、第 104 条、商法第 257 条第 1 項及び第 2 項、第 343 条）。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総数の 100 分の 3 以上に当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、30 日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請

求することができます（投信法第 99 条第 1 項、第 104 条、商法第 257 条第 3 項）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「6 管理及び運営 (3) 投資主・投資法人債権者の権利 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

(イ) 規約等の重要事項の変更

規約の変更の手續等については、後記「6 管理及び運営 (1) 資産管理等の概要 その他 (ハ) 規約の変更に関する手續」をご参照下さい。

(ロ) 営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

(ハ) 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

2【投資方針】

(1)【投資方針】

基本方針

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保することを目的として、下記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に挙げる各資産のうち、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資するものとします。

投資態度

本投資法人は、以下の投資態度に従って本投資法人の資産の運用を行うものとします。

(イ) 主たる投資対象

郊外型商業施設及び都心型商業店舗ビル等の用途に供されている不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権を主たる投資対象とします。

(ロ) 地域分散

投資対象物件が特定の地域に集中することによる地域経済の悪化に伴う賃料収入に関するリスク及び地震等の災害リスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、地域的分散投資、即ち、日本国内の各地に所在する不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権に対する投資を行います。

(ハ) 賃貸借期間等

投資対象とする不動産及び不動産信託受益権に係る不動産の賃貸借期間は原則として5年以上とします。

(ニ) 開発物件に対する投資

投資対象とする不動産及び不動産信託受益権に係る不動産は、原則として取得時点で賃貸の用に供されている稼働物件とし、未稼働物件を投資対象としません。ただし、未稼働物件又は建設予定若しくは建設中の物件であっても、入居テナント及び賃料等が確定しており、稼働後又は建物竣工後に安定的な収益が確実に見込まれる場合は、かかる物件に投資を行うことがあります。

(ホ) 投資判断

原則として、賃貸事業収入若しくはこれに類する収入が現に生じているか又は生じる見込みがある不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権を投資対象とし、現在及び将来にわたる収益性、立地エリアの将来性及び安定性、当該不動産の物理的な劣化又は経済的な陳腐化に対する対応状況、賃借人の属性（財務内容、経営状況及び業種の将来性等）

並びに賃貸借契約内容等を総合的に判断し、その投資価値を見極めた上で、投資を行います。

- (ハ) 本投資法人は、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（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。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるようにその資産を運用します。

また、本投資法人は、その有する資産の総額のうち占める不動産の価額の割合として財務省令で定める割合が100分の75以上となるようにその資産を運用します。

運用方針

本投資法人は、中長期にわたり安定的な収益を確保するために、主として賃貸借期間が中長期であり、かつ、主要テナントの信用力が一般的に高い不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権（以下「安定収益型資産」といいます。）から構成されるポートフォリオの構築を目指して資産の運用を行います。また、本投資法人は、安定収益型資産での運用を原則としますが、テナントの入替えや運営により収益と資産価値の向上を図ることのできる不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権（以下「成長収益型資産」といいます。）を投資対象とすることもあります。

かかるポートフォリオの構築は、以下に沿って行うものとします。

(イ) 取得基準

個別の不動産及び不動産信託受益権に係る不動産の選定に当たっては、当該不動産の購入予定価格、予想収益、立地特性、環境、将来性、施設規模、建物及び設備等の状況、耐震性、権利関係、入居テナントの信用力、店舗の売上高、賃貸借契約の内容、建物管理の状況等を十分に検討し、中長期的に競争優位性、収益安定性を持つものを選定します。なお、1投資物件当たりの最低投資額（税金及び取得費用等を除きます。）は、原則として10億円以上とします。ただし、他の投資物件に付随して投資するものについてはこの限りではありません。

(ロ) 投資物件の選定方法

不動産及び不動産信託受益権に係る不動産の選定に際しては、個別物件毎に予想収益及び立地する地域の将来性等の経済的調査、建物状況及び耐震性能等の物理的調査並びに権利関係等の法的調査（以下、これらの調査を総称して「デュー・デリジェンス」といいます。）を詳細に実施し、当該物件の価値を見極めた上で、全体のポートフォリオへの影響や価値向上への寄与度等を総合的に判断し決定します。

デュー・デリジェンスに際しては、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、一級建築士、商圈調査会社等の専門家に調査を依頼し、多面的な視点から精緻な調査を実施します。

(八) 保有期間

本投資法人は、原則として中長期の保有を前提に不動産及び不動産信託受益権を取得するものとし、当初から短期に売却する目的での資産取得は行いません。中期とは概ね 5 年以上 10 年未満、長期とは 10 年以上をいいます。なお、不動産及び不動産信託受益権の取得後においても必要に応じて入居テナントの信用調査を実施するなど与信管理を行います。

(二) 取得物件に係る日本たばこ産業株式会社の関与

- a. 本投資法人は、平成 16 年 5 月 31 日付で、日本たばこ産業株式会社及び資産運用会社との間で、「日本たばこ産業株式会社所有地の開発及び売買等に関する覚書」(以下「パイプライン契約」といいます。)を締結しています。

パイプライン契約は、日本たばこ産業株式会社においては、現在所有する遊休地及び将来遊休化が見込まれる土地について、賃貸用商業施設の建築等により有効活用を図り、その資産価値を向上させること及びその後当該土地上に建築された施設と共に当該土地を売却することを企図したものであり、本投資法人においては、不動産及び不動産を信託財産とする不動産信託受益権を安定的、中長期的、継続的に取得することを通して資産規模の拡大を企図したものです。パイプライン契約に基づき、本投資法人は、上記「(ロ) 投資物件の選定方法」の記載に従い行うデュー・デリジェンスの結果、投資対象として適切であると判断する物件を、優先的に取得する機会が与えられています。

パイプライン契約の概要は以下の通りです。

(i) 優先交渉権

日本たばこ産業株式会社は、本投資法人に対し、下記(ii)に記載される対象不動産の取得に関して他に優先して交渉を行う権利(優先交渉権)を付与し、日本たばこ産業株式会社及び資産運用会社は、かかる優先交渉権に基づき、対象不動産の売買の予約契約の締結に向けて協議を行います。かかる協議により合意に達しなかった場合、又は日本たばこ産業株式会社がやむをえない事由の発生により当該優先交渉権の対象となる土地の開発を中止した場合、日本たばこ産業株式会社は、上記優先交渉権の付与を撤回することができます。ただし、日本たばこ産業株式会社は、優先交渉権の付与を撤回した場合であっても、かかる撤回の後に、上記協議において提示した条件より購入者側にとって有利な条件で、対

象不動産の取得者の募集を行う場合には、当該有利な条件を、相当な検討期間を付した上で、他に優先して資産運用会社を通じて本投資法人に提示します。

(ii) 対象不動産

優先交渉権の対象となる不動産又は不動産信託受益権に係る不動産は、日本たばこ産業株式会社が所有する遊休地及び将来遊休化が見込まれる土地のうち、日本たばこ産業株式会社及び資産運用会社が個別又は共同でその開発可能性及び開発後における本投資法人の投資対象としての適性等につき検討した結果、日本たばこ産業株式会社がその判断に基づき開発を行った土地及びこれに基づき建築された建物とします。

(iii) 期間

本覚書の有効期間は、原則として本覚書の締結日から 1 年間ですが、本投資法人が解散した場合又は資産運用会社に対する資産の運用に係る業務の委託が終了した場合には、当該有効期間にかかわらず終了します。なお、日本たばこ産業株式会社、本投資法人及び資産運用会社は、随時、本覚書の見直しのための協議を要請することができます。かかる要請が行われない場合又は要請が行われたものの有効期間満了日までに協議が調わなかった場合には、本覚書は同一の内容でさらに 1 年間更新され、以後も同様とします。

- b. 日本たばこ産業株式会社は、平成 12 年 4 月 8 日に公表した「PLAN2004」及び平成 15 年 8 月 6 日に公表した「JT PLAN-V」に基づき、たばこの構造的需要減等の環境変化に備え、コスト構造の抜本的改革の一環として、以下に記載する 7 つのたばこ製造工場を閉鎖しており、また、その後 2005 年 3 月末日までに 7 つのたばこ製造工場を閉鎖することを決定しています。

< 閉鎖済工場 >

- ・ 仙台工場 (宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目、約 9 万 4,000 m²)
- ・ 名古屋工場 (愛知県名古屋市東区矢田南四丁目、約 7 万 1,000 m²)
- ・ 橋本工場 (和歌山県橋本市妻二丁目、約 4 万 5,000 m²)
- ・ 広島工場 (広島県広島市南区皆実町二丁目、約 5 万 1,000 m²)
- ・ 府中工場^(注 2) (広島県府中市元町、約 4 万 1,000 m²)
- ・ 松山工場 (愛媛県松山市藤原二丁目、約 3 万 4,000 m²)
- ・ 那覇工場 (沖縄県那覇市古波蔵三丁目、約 9,000 m²)

(注 1) 上記括弧内の数値は、敷地面積を記載しています。

(注 2) 府中工場については、広島県知事より、公有地の拡大の推進に関する法律(昭和 47 年法律第 66 号。その後の改正を含みます。)第 6 条第 1 項に基づく通知がなされ、買取りの協議が行われています。

<閉鎖予定工場>

- ・上田工場 (長野県上田市天神三丁目、約 12 万 8,000 m²)
- ・函館工場 (北海道函館市桔梗町、約 11 万 3,000 m²)
- ・高崎工場 (群馬県高崎市宮原町、約 8 万 1,000 m²)
- ・高松工場 (香川県高松市朝日町一丁目、約 6 万 2,000 m²)
- ・徳島工場^(注 4) (徳島県鳴門市大麻町市場字川向一、約 8 万 m²)
- ・白杵工場^(注 5) (大分県白杵市大字福良、約 5 万 4,000 m²)
- ・鹿児島工場 (鹿児島県鹿児島市上荒田町、約 6 万 m²)

(注 3) 上記括弧内の数値は、敷地面積を記載しています。

(注 4) 徳島工場については、日本たばこ産業株式会社と日亜化学工業株式会社との間で平成 16 年 3 月 18 日付で売買契約締結に向けた詳細協議実施に関する覚書を締結しています。

(注 5) 白杵工場については、日本たばこ産業株式会社と仲谷マイクロデバイス株式会社との間で平成 16 年 6 月 9 日付で売買契約締結に向けた詳細協議実施に関する覚書を締結しています。

(ホ) 損害保険等の付保方針

a. 損害保険

災害や事故等による建物等の損害又は第三者への損害賠償を担保するため、保有不動産及び保有不動産信託受益権に係る不動産について火災保険、賠償責任保険を付保します。なお、災害、事故等による利益損失等を回避するため、利益保険等を付保します。

b. 地震保険

本投資法人は、ポートフォリオ全体に係る PML^(注)を基準に、災害による影響と損害保険料等を比較検討して地震保険の付保の判断を行います。なお、PML が 20%を超える物件があれば、個別に地震保険の付保を検討します。

(注) PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PML についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間 (50 年 = 一般的建物の耐用年数) 中に、想定される最大規模の地震 (475 年に一度起こる大地震 = 50 年間に起こる可能性が 10% の大地震) によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率 (%) で示したものを意味します。

(ヘ) 売却方針

原則として、本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権を、中長期的観点から保有するものとし、短期的にこれらを売却しないものとします。ただし、物件の将来収支見込み、建物劣化等による費用の増大、ポートフォリオ全体への影響等、総合的な観点から、売却が必要であると判断する場合には、かかる不動産及び不動産信託受益権の短期的な売却を検討することがあります。

(ト) 財務方針

a. 借入れ及び投資法人債の発行

(i) 本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあ

ります。なお、資金を借り入れる場合は、証券取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含みます。）（以下「証券取引法」といいます。）第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家（以下「適格機関投資家」といいます。）からの借入れに限るものとします（規約第 35 条第 1 項）。

- (ii) 前記(i)に基づく借入れ及び投資法人債により収受した金銭の用途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします（規約第 35 条第 2 項）。
- (iii) 前記(i)に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することがあります（規約第 35 条第 3 項）。
- (iv) 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ 1 兆円とし、かつ、その合計額が 1 兆円を超えないものとします（規約第 35 条第 4 項）。
- (v) 前記(i)に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、金利動向等の市場環境を注視しつつ、本投資法人の資本構成又は投資主への影響を総合的に考慮して、長期・短期の借入期間並びに固定・変動等の諸条件を決定します。
- (vi) 本投資法人は、特定資産の追加取得又は敷金及び保証金の返還等にかかる必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。
- (vii) 本投資法人の総資産額のうち、借入金額、投資法人債発行残高及び本投資法人がテナントから受け入れた敷金及び保証金等の金額の占める割合（以下「負債比率」といいます。）の上限は 60%とします。ただし、新たな特定資産の取得等に伴い一時的に 60%を超えることがあります。

b. 投資口の追加発行

- (i) 本投資法人は、資金の手当を目的として、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行を行うことがあります。
- (ii) 投資口の追加発行は、投資口の希薄化に配慮の上行います。

(チ) 運営管理方針

本投資法人は、以下の方針に従い、不動産運営管理業務^(注)を行います。

a. 資産維持管理業務

本投資法人は、中長期的な安定的運用を図るため、その保有する不動産及び不動産信託受益権に係る不動産に関し、計画的な修繕や改修を実施し、資産価値や競争力の維持向上及び収益の拡大に努めます。かかる修繕や改修の実施に当たっては、当初支出額のみならず省エネ対応や耐用年数等を

考慮し長期的・総合的視点に立った費用の低減に努めます。

b. テナント管理業務

賃借人との賃料改定時には、賃借人と交渉を行い、改定後賃料の維持向上を、契約更新時には、契約条件（契約期間、賃料等）交渉を、更に、信用調査を実施するなど必要に応じて賃借人の与信管理を行います。

c. 安定収益型資産の不動産運営管理業務

テナント管理業務は、法令で認められる範囲において、原則として資産運用会社が行います。資産維持管理業務及び施設運営管理業務については、不動産管理業務の提供を専門的に行う不動産運営管理会社（以下「PM 会社」といいます。）を選定しこれを委託します。ただし、1 棟の建物を単独の賃借人に一括賃貸する資産の施設運営管理業務については、原則として賃借人が行います。なお、後記「(2) 投資対象 取得予定資産の概要」の取得予定資産については、PM 会社は選定されていません。

d. 成長収益型資産の不動産運営管理業務

原則として PM 会社を選定しこれを委託します。

e. PM 会社選定方針

PM 会社を選定する際は、市場で実績のある信用度の高い専門性を有する会社を対象に、過去の実績及び委託料水準等を総合的に勘案します。PM 会社が提供する不動産運営管理業務の品質及び費用対効果等を定期的に評価し、評価の低い PM 会社とは契約を更新しません。

(注) 本書において不動産運営管理業務の主な内容は下表の通りとします。

資産維持管理業務	長期、中期及び短期の修繕計画の策定、 修繕工事実施、資産維持保全状況確認等
テナント管理業務	テナントとの折衝、契約更新に関する交渉、 与信管理等
施設運営管理業務	建物保守、警備、清掃等の日常的に発生する業務等

(リ) 開示方針

- a. 資産運用については、投資主及び投資家の理解が得られるよう、可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めます。
- b. 情報開示は、投信法、証券取引法並びに東京証券取引所及び社団法人投資信託協会等がそれぞれ定める内容、様式に従って行うとともに、法定開示事項以外にも投資主及び投資家にとって重要かつ有用な情報は可能な限り開示します。
- c. 利害関係人等との取引の透明性を確保するために、利害関係人等との間で行う取引に関する開示を行います（詳細は「6 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限 本投資法人に関する利益相反対策ルール」をご参照下さい。）。

(2)【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資します（規約第 28 条及び第 30 条）。

(イ) 不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 不動産、土地の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含むが、有価証券に該当するものを除きます。）
- e. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- f. 当事者の一方が相手方の行う不動産又は不動産の賃借権及び地上権のみの資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産のみに対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- g. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

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

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

(ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産等及び不動産対応証券の他、次に掲げる特定資産に投資することができます。

- a. 預金
- b. コール・ローン

- c. 国債証券
 - d. 地方債証券
 - e. 特別の法律により法人の発行する債券（証券取引法第 2 条第 1 項第 3 号で定めるものをいいます。）
 - f. 譲渡性預金証書
 - g. コマーシャル・ペーパー
 - h. 資産流動化法に規定する特定社債券（証券取引法第 2 条第 1 項第 3 号の 2 で定めるものをいいます。）
 - i. 貸付債権信託の受益権（証券取引法第 2 条第 2 項第 1 号で定めるものをいいます。）
 - j. 金銭債権（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 11 号に定めるもの（ただし、預金及びコール・ローンを除きます。）をいいます。）
 - k. 信託財産を上記 a.乃至 j.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
 - l. 金融デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令第 3 条第 14 号に定めるものをいいます。）
- (二) 本投資法人は、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができます。
- a. 商標法（昭和 34 年法律第 127 号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（不動産等への投資に付随するものに限りません。）
 - b. 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及び当該温泉に関する設備
 - c. 信託財産を上記 a.及び b.に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

投資基準

投資基準については、前記「(1) 投資方針 運用方針」をご参照下さい。

取得予定資産の概要

本投資法人は、本募集の対象とする本投資証券の発行により調達した資金により、以下の各不動産を主な信託財産とする不動産信託受益権（以下、個別に又は総称して「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。取得予定資産の取得予定価格の合計は金 64,800 百万円（消費税等別）を予定しています。なお、本投資法人は、各取得予定資産につき、平成 16 年 7 月 12 日付で、日本たばこ産業株式会社との間で基本協定書（以下「基本協定書」といいます。）を締結し、本投資法人が発行する投資証券が東京証券取引所へ上場され次第速やかに、本投資法人が日本たばこ産業株式会社より各取得予定資産を購入する旨の合意をしています。

< 取得予定資産の概要及び価格 >

信託不動産 (物件の名称)	信託受託者 (予定)	信託契約期間満了日 (予定)	取得予定価格 (消費税等別) (百万円)	比率 (%)
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	住友信託銀行	平成34年12月31日	20,100	31.0
マイカル茨木	住友信託銀行	平成32年12月31日	18,100	27.9
ジョイフルタウン岡山	住友信託銀行	平成30年12月31日	11,000	17.0
ジョイフルタウン秦野	住友信託銀行	平成27年12月31日	9,300	14.4
パピヨンプラザ	住友信託銀行	平成26年12月31日	4,810	7.4
上池台東急ストア	住友信託銀行	平成34年 6 月30日	1,490	2.3
合計			64,800	100.0

(注) 取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯は大要以下の通りです。

取得予定資産の信託財産である不動産の敷地（敷地の共有持分を含みます。以下、本「取得予定資産の概要」において同じです。）及び建物（建物の専有部分を含みます。以下、本「取得予定資産の概要」において同じです。）は、本書の日付現在、いずれも日本たばこ産業株式会社が所有しています。なお、本投資法人は、基本協定書に基づき日本たばこ産業株式会社が、各不動産の敷地及び建物について住友信託銀行株式会社との間で、同社を受託者、日本たばこ産業株式会社を委託者兼受益者として不動産信託を設定した後、当該各不動産信託受益権を取得する予定です。

また、取得予定資産に関する敷金及び保証金返還債務を担保することを目的として、取得予定資産の信託財産である各不動産の敷地及び建物につき、抵当権が設定されています。

なお、日本たばこ産業株式会社は、資産運用会社の利害関係人等に該当します。したがって、本投資法人は、資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従い、取得予定資産を鑑定評価額を超えて取得しません（後記「6 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限 本投資法人に関する利益相反対策ルール (ロ) 利害関係人等からの運用資産の取得」をご参照下さい。)

信託不動産の概要

取得予定資産である不動産信託受益権に係る不動産（以下当該不動産の土地を「信託土地」、建物を「信託建物」、両者を併せて「信託不動産」といいます。）は、以下の通りです。

信託不動産 (物件名称)	投資地域 又は 所在地	取得予定価格 (注1)		鑑定 評価額 (百万円) (注2)	テナント 数 (注3)	年間賃料 (消費税等別 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	建築 年月日 (注7)	PML (%) (注8)
		価格 (百万円)	比率 (%)							
イオン品川 シーサイド ショッピング センター	東京都 品川区	20,100	31.0	20,100	1	1,296	77,547.22	100.0	平成 14 年 9 月 30 日	14
マイカル茨木	大阪府 茨木市	18,100	27.9	18,100	1	1,353	148,666.78	100.0	平成 12 年 11 月 30 日	(店舗棟) 13 (立体駐車場棟) 11 (スポーツ棟) 10
ジョイフルタウン 岡山	岡山県 岡山市	11,000	17.0	11,000	2	969	66,574.67	100.0	(イトー ヨーカ堂棟) 平成 10 年 10 月 26 日 (セガ棟) 平成 10 年 7 月 10 日	(イトー ヨーカ堂棟) 2 (セガ棟) 2
ジョイフルタウン 秦野	神奈川県 秦野市	9,300	14.4	9,300	1	793	79,550.99	100.0	(本館) 平成 7 年 11 月 10 日 (別館) 平成 11 年 7 月 15 日	(本館) 23 (別館) 21
パピヨンプラザ	福岡県 福岡市	4,810	7.4	4,810	2	464	17,148.26	100.0	平成 5 年 11 月 29 日	1
上池台 東急ストア	東京都 大田区	1,490	2.3	1,490	1	106	6,640.60	100.0	平成 14 年 3 月 20 日	11
ポートフォリオ合計		64,800	100.0	64,800	8	4,982	396,128.52	100.0		10.35

(注1) 「取得予定価格」は、基本協定書において記載された各不動産信託受益権の売買代金の上限額を記載しています。

(注2) 「鑑定評価額」は、財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に基づいています。当該鑑定評価額は、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、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

(注3) 「テナント数」は、本書の日付現在、各信託不動産に係る賃借人の数を記載しています。

(注4) 「年間賃料」は、各信託不動産の取得予定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、年間賃料又は月間賃料の合計額を 12 倍することにより年換算して算出した金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、「年間賃料」のポートフォリオ合計額は、各信託不動産の年間賃料（百万円未満を四捨五入する前の金額）を合計した額について百万円未満を四捨五入して記載しています。

- (注5) 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な延床面積（各信託不動産に関し複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な延床面積の合計）であり、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず（ただし、ジョイフルタウン岡山の平面駐車場の賃貸可能面積は含まれます。）、賃貸借契約書又は各信託不動産の図面に表示されているものを記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、売主から提供を受けた本書の日付現在のデータに基づき算出しています。
- (注7) 「建築年月日」は、登記簿上の記載に基づいています。
- (注8) 「PML」は、清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書に基づいています。当該 PML は、清水建設株式会社の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。なお、パピヨンプラザの PML については当該建物状況評価報告書においていずれの建物に対しても「1%」又は「1%以下」と算出されているためまとめて「1」と記載しています。

個別信託不動産の概要

信託不動産の個別の概要は、以下の通りです。

なお、以下に記載する各信託不動産に関する「資産の概要」、「テナント賃貸借の概要」、「鑑定評価書の概要」及び「商圈の概要」における記載事項に関する説明は以下の通りです。

(イ) 資産の概要

- ・ 「取得予定価格」は、基本協定書において記載された各不動産信託受益権の売買代金の上限額を記載しています。
- ・ 「鑑定評価額」は、財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に基づいています。当該鑑定評価額は、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、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- ・ 「所在地」は、住居表示を記載しています。
- ・ 土地の「面積」並びに建物の「構造/階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「用途」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 「容積率」は、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。)第52条に定められる、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を記載しています。
- ・ 「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、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を記載しています。

(ロ) テナント賃貸借の概要

- ・ 「テナント賃貸借の概要」は、各信託不動産に関する、本投資法人の各信託不動産の取得予定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。
- ・ 「賃貸面積」は、各信託不動産に関する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おり、土地（平面駐車場を含みます。)(の賃貸面積を含みません。ただし、ジョイフルタウン岡山に関する賃貸面積は、平面駐車場の賃貸面積を含みます。
- ・ 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な延床面積（各信託不動産に関し複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な延床面積の合計）であり、土地（平面駐車場を含みます。)(の賃貸

可能面積を含まず（ただし、ジョイフルタウン岡山に関する賃貸可能面積は、平面駐車場の賃貸可能面積を含みます。）賃貸借契約書又は各信託不動産の図面に表示されているものを記載しています。

- ・ 「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、年間賃料又は月間賃料の合計額を 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不動産の取得日における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。

(八) 鑑定評価書の概要

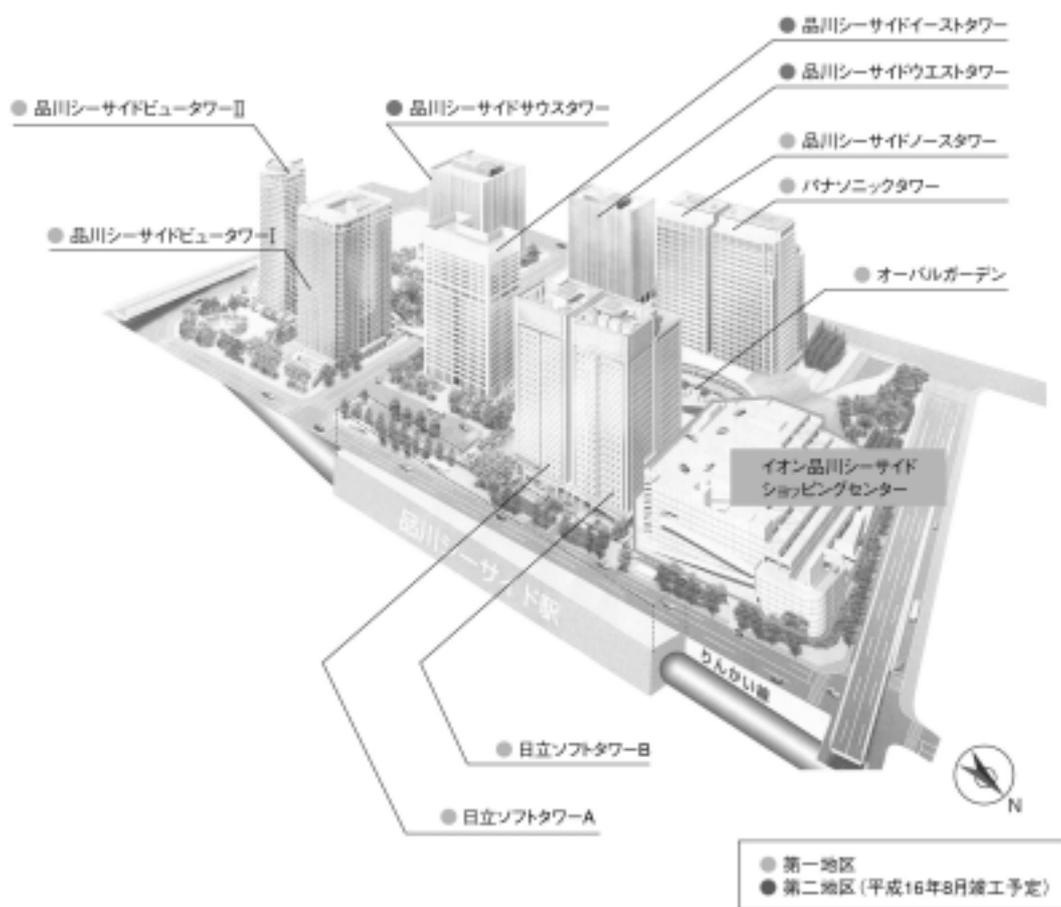
- ・ 「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号。その後の改正を含みます。）（以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、財団法人日本不動産研究所に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

イオン品川シーサイドショッピングセンター

資産の概要						
資産の種類	不動産信託受益権		取得予定価格	20,100 百万円		
取得予定年月日	平成 16 年 8 月 9 日		鑑定評価額	20,100 百万円		
所在地（住居表示） 東京都品川区東品川四丁目 12 番 5 号						
建物	構造 / 階数 (注 1)	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 10 階建		土地	面積	一棟建物の敷地 39,985.31 m ² 持分を有する敷地 22,599.20 m ² (うち共有持分割合 0.311465)
	建築時期(注 1)	平成 14 年 9 月 30 日			用途地域	準工業地域
	延床面積	一棟建物全体 285,791.13 m ² 専有部分 75,047.77 m ²			容積率	599.06% (注 2)
	用途	店舗・駐車場			建ぺい率	50% (注 2)
	所有形態	区分所有権			所有形態	分有 (共有)
特記事項 <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、東品川四丁目第一地区第一種市街地再開発事業地内 A1 街区（品川シーサイドフォレスト）に位置する地上部 5 棟、及び地域冷暖房施設・駐車場施設ならぬ一棟の建物のうち、「店舗棟」に該当する専有部分及び当該専有部分が有する敷地共有持分です。 本物件の信託受託者は、数筆に分かれた敷地のすべてについて敷地共有持分を有しているわけではなく（いわゆる分有）敷地権の登記もなされていませんが、管理規約において、将来も現在の分有形態を継承すること、区分所有建物が存続中無償で敷地を敷地所有者間で相互に使用できることが定められています。 区分所有者間の管理規約により、敷地利用権又は共有部分の分割請求は禁止されています。また、敷地利用権と専有部分の分離処分、及び専有部分と共用部分等の共有持分を分離しての譲渡・抵当権設定等の処分は禁止されています。 本土の一部（1,648.37 m²）に東京臨海高速鉄道株式会社を地上権者として、鉄道構築物保護及び設置を目的とする区分地上権が設定されています。 本土の一部につき、隣地所有者との間で境界が未確認ですが現在、隣地所有者との間で境界確認の手続きを進めています。 						
注記 <p>(注 1) 不動産信託受益権の対象となる専有部分についての情報です。 (注 2) 東品川四丁目地区再開発地区計画 A1 街区における制限です。</p>						

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税等別)	契約期間	敷金・保証金
イオン株式会社	総合スーパー (ジャスコ品川シーサイド店)	1	77,547.22 m ² (100%)	1,440,000,000 円 (ただし、平成 16 年 8 月分から平成 17 年 7 月分までは、年間 1,296,000,000 円)	20 年間 (平成 34 年 10 月 10 日迄)	2,150,000,000 円 (敷金) 5,030,000,000 円 (保証金)
契約更改・改定 <p>契約更改</p> <ul style="list-style-type: none"> 期間満了の 1 年前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、本契約は同一条件で更に 2 年間更新され、以降この例によります。 <p>賃料改定</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃料は、平成 14 年 10 月 11 日より 5 年経過後（平成 19 年 10 月 11 日以降）に月額 120,000,000 円から 122,400,000 円に増額します。また、10 年経過後（平成 24 年 10 月 11 日以降）及び 15 年経過後（平成 29 年 10 月 11 日以降）に賃料を改定することとし、その際の改定率は、公租公課、その他経済情勢の変動等をもとに協議します。 <p>中途解約</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃借人は、平成 14 年 10 月 11 日より 10 年間は賃貸借契約を解約できません。 賃貸借契約が賃借人の責に帰すべき事由により平成 14 年 10 月 11 日より 10 年以内に終了した場合は、違約金として中途解約不可期間（10 年間）の残期間賃料相当額を賃貸人に支払います。 平成 14 年 10 月 11 日より 10 年を経過した後は、賃借人は、1 年前までに賃貸人に通知することにより賃貸借契約を解約できます。ただし、1 年前予告に替えて 1 年分の賃料を一括して支払うことにより、即時に解約することもできます。 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 保証金は、平成 24 年 10 月 10 日まで無利息にて据置き、平成 24 年 10 月 11 日を第 1 回償還日として以降 10 年間にわたり毎年 10 月 11 日に年利 1% の利息を付して年賦均等償還します。 賃借人は、賃貸人に対し書面による事前の届出を行い、本建物を第三者に転貸することができます。 						

[品川シーサイドフォレスト施設配置図]



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	20,100,000,000 円	
価格時点	平成 16 年 6 月 1 日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1)総収益 (- -)	1,440,000,000 円	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	1,440,000,000 円	テナント契約条件に基づく査定
空室損失相当額	0 円	
貸倒損失相当額	0 円	一時金で担保されているので計上しない
(2)総費用 (+ + +)	211,512,100 円	
維持管理費	14,400,000 円	類似契約の水準等を参考にプロパティマネジメントフィーを計上
公租公課	193,726,100 円	平成 16 年度の固定資産税、都市計画税、償却資産税を計上
損害保険料	3,386,000 円	保険会社の見積額に基づき査定
その他の費用	0 円	
(3)賃貸事業収益 ((1)-(2))	1,228,487,900 円	
(4)敷金保証金の運用益等	143,600,000 円	運用利回りを 2.0%として査定
(5)資本的支出	34,417,000 円	建物状況評価報告書における 15 年間の年平均額を計上
(6)正味純収益 ((3)+(4)-(5))	1,337,670,900 円	
(7)還元利回り	6.6%	評価対象不動産の立地条件・建物条件・個別的要因を総合的に勘案して査定
直接還元法による価格	20,300,000,000 円	
DCF 法による価格	20,000,000,000 円	
割引率	6.0%	
最終還元利回り	6.8%	
原価法による積算価格	20,700,000,000 円	
土地割合 (%)	41.9%	
建物割合 (%)	58.1%	

商圏の概要				
ロケーション及び交通アクセス： 東京臨海高速鉄道りんかい線品川シーサイド駅と一体化した複合開発であり、駅利用客の来場が期待できます。また、西側で海岸通り（都道 316 号線）に、北側で池上通り（都道 421 号線）に面しており、自動車での来場も容易です。				
商圏人口	物件からの距離	0-3km 圏	3-5km 圏	0-5km 圏
平成 11 年	総人口 (人)	215,047	435,312	650,360
	世帯数 (世帯)	105,147	217,154	322,301
平成 15 年	総人口 (人)	220,925	446,939	667,864
	世帯数 (世帯)	112,865	233,225	346,090
平成 15 年 / 平成 11 年	人口 (%)	102.7	102.7	102.7
	世帯数 (%)	107.3	107.4	107.4
出典：住民基本台帳 注：距離圏別に集計した数値、地図システムを利用して物件から半径 3 及び 5km の円を描き、それぞれの円に含まれる各町丁字区画の面積比率を算出した上で、各町丁字別の総人口及び世帯数に算出された面積比率を乗じ、距離圏別に集計しました。				
商圏特性： 基本商圏と考えられる 3km 圏人口は商圏の半分が港湾部となるため都区部としてはやや少ない数値となっています。しかし、都心回帰の流れを背景に、平成 11 年 3 月末日以降平成 15 年 3 月末日までに、品川区の人口は、約 2.6%増加しています。				
競合等： イトーヨーカドー大井町店が強力な競合店舗となっています。 現在、京浜急行大森海岸駅そばにイトーヨーカ堂の新店舗が建設中であり、この店舗も新たな競合店となる見込みです。				

マイカル茨木

資産の概要			
資産の種類	不動産信託受益権	取得予定価格	18,100百万円
取得予定年月日	平成16年8月9日	鑑定評価額	18,100百万円
所在地(住居表示) (店舗棟・立体駐車場棟)大阪府茨木市松ヶ本町8番30号 (スポーツ棟)大阪府茨木市下穂積一丁目7番5号			
建物	構造/階数	(店舗棟) 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ 合金メッキ鋼板葺地下1階付5階 建 (立体駐車場棟)(注) 鉄骨造陸屋根6階建 (スポーツ棟) 鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッ キ鋼板葺4階建	土地 面積 64,717.74㎡ (店舗棟及び立体駐車場の敷地: 58,666.81㎡、スポーツ棟の敷地: 4,388.21㎡、その他:1,662.72㎡)
	建築時期	平成12年11月30日	用途地域 準工業地域
	延床面積	83,369.99㎡ 55,346.67㎡ 7,479.19㎡	容積率 200%
	用途	店舗・映画館・図書館 駐車場 スポーツセンター・公衆浴場・ 集会所	建ぺい率 60%
	所有形態	所有権	所有形態 所有権
特記事項 <ul style="list-style-type: none"> 本物件に関し、茨木市との間で使用貸借契約が締結されており、茨木市が本建物の一部を図書館(1,317.02㎡)及びコミュニティセンター(594.18㎡)として使用しています。なお、本施設の使用に伴う保安・火災予防の一切の責任及び費用負担、茨木市の責めに帰すべき損傷の修理及び通常の使用の結果生じる故障・磨耗・滅失等のため貸主資産に関する修理、茨木市が使用するうえで必要となる水道・光熱費・冷暖房空調費・電話使用料・清掃費・その他茨木市が設置する付帯設備の法定点検及び維持管理に関する費用は茨木市が負担します。 本土の一部(貸付面積:1,672.87㎡)に関し、茨木市との間で土地使用貸借契約が締結されており、茨木市が道路法(昭和27年法律第180号。その後の改正を含みます。)に基づく道路、付属物及び歩行者用通路として無償で使用しています。なお、当該無償使用部分の維持管理は、茨木市が行います。 本土(松ヶ本町82番2及び下穂積一丁目148番1)の間に大阪府道(大阪高槻京都線14号)があり、大阪府から道路占用の許可を受け、当該土地の地下を地下通路として使用しています。 本土の一部(松ヶ本町82番2及び岩倉町1093番3)は、松ヶ本南遺跡に指定されており、本建物が建築されている部分以外の土地に建物を建築する場合は、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。)(以下「文化財保護法」といいます。)に基づき試掘調査を行う必要があります。また、本土に関し、500㎡以上の開発行為を行う場合には、文化財保護法に基づき試掘調査を行う必要があります。 松ヶ本町82番2の土地の南側隣接地より塀の一部が本土地上に越境しています。 			
注記 (注) 立体駐車場棟は、店舗棟の付属建物です。			

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積に 占める割合)	年間賃料 (消費税等別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社 マイカル	総合スーパー (マイカル茨木)	1	148,666.78㎡ (100%)(注)	1,353,200,000円	20年間 (平成32年 12月31日迄)	6,363,072,701円 (敷金)
契約更改・改定 契約更改 <ul style="list-style-type: none"> 賃貸人及び賃借人は、合意のうえ、本契約を同一条件で20年間を限度として更新することができます。ただし、本建物及び設備等の大規模修繕については、協議のうえ決定します。 賃料改定 <ul style="list-style-type: none"> 平成19年1月1日以降の賃料は、年額金1,426,000,000円を下限として、賃貸人及び賃借人間で協議の上改定し、同日以降3年を経過する毎に改定を協議します。ただし、当該賃料改定の比率は、公租公課の増減・消費者物価指数・経済情勢の変動・近隣類似建物賃料との比較等を考慮し、協議のうえ決定します。 中途解約 <ul style="list-style-type: none"> 賃借人は、賃貸借期間中は原則として賃貸借契約を解約することができません。 賃借人は、自己の都合により平成12年11月30日より満10年以内に賃貸借契約を解約しようとする場合は、違約金として、敷金相当額及び賃貸借開始日より満10年経過までの残存期間に解約時の月額賃料相当額を乗じた額を賃貸人に支払います。 賃借人は、自己の都合により平成12年11月30日より満10年経過後の賃貸借期間内に賃貸借契約を中途解約しようとする場合は、違約金として、敷金相当額を賃貸人に支払います。 						
その他 <ul style="list-style-type: none"> 賃借人は、本物件に付加した賃借人持込資産・造作物等の買取請求権及び有益費・必要費の償還請求権を予め放棄しています。 						
注記 (注) 内訳: 店舗棟 82,545.06㎡(図書館部分を除きます。) 立体駐車場棟 58,525.45㎡(地下車道及び地下歩道部分を含みます。) スポーツ棟 7,596.27㎡(コミュニティセンター部分を除きます。)						

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	18,100,000,000 円	
価格時点	平成 16 年 6 月 1 日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1)総収益 (- -)	1,426,000,000 円	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	1,426,000,000 円	テナント契約条件に基づく査定
空室損失相当額	0 円	
貸倒損失相当額	0 円	一時金で担保されているので計上しない
(2)総費用 (+ + +)	257,975,800 円	
維持管理費	14,260,000 円	プロパティマネジメントフィーを計上
公租公課	239,912,200 円	平成 16 年度の固定資産税、都市計画税、償却資産税額を計上
損害保険料	3,450,000 円	保険会社の見積額に基づき査定
その他の費用	353,600 円	地下通路の占有使用料を計上
(3)賃貸事業収益 ((1)-(2))	1,168,024,200 円	
(4)敷金保証金の運用益等	127,261,454 円	運用利回りを 2.0%
(5)温泉設備等使用料の運用益及び償却額	7,085,491 円	償却期間 20 年、運用利回り 2.0% として査定
(6)資本的支出	18,304,000 円	建物状況評価報告書の 12 年間の年平均額を計上
(7)正味純収益 ((3)+(4)+(5)-(6))	1,284,067,145 円	
(8)還元利回り	7.1%	評価対象不動産の立地条件・建物条件・個別的要因を総合的に勘案して査定
直接還元法による価格	18,100,000,000 円	
DCF 法による価格	18,100,000,000 円	
割引率	6.8%	
最終還元利回り	7.1%	
原価法による積算価格	17,300,000,000 円	
土地割合 (%)	45.7%	
建物割合 (%)	54.3%	

商圈の概要				
ロケーション及び交通アクセス： JR 茨木駅から南方約 500m に位置しており、本施設まで歩行者専用道が整備されています。また、大阪モノレール宇野辺駅からは約 500m です。アプローチ道路は大阪高槻京都線（府道 14 号線）であり、千里方面や守口市方面へとつながる中央環状線からのアプローチにも優れた立地です。				
商圈人口	物件からの距離	0-3km 圏	3-5km 圏	0-5km 圏
平成 11 年	総人口 (人)	239,211	339,509	578,720
	世帯数 (世帯)	93,917	127,626	221,543
平成 15 年	総人口 (人)	244,450	335,936	580,386
	世帯数 (世帯)	98,903	133,130	232,033
平成 15 年 / 平成 11 年	人口 (%)	102.2	98.9	100.3
	世帯数 (%)	105.3	104.3	104.7
出典：住民基本台帳 注：距離圏別に集計した数値、地図システムを利用して物件から半径 3 及び 5km の円を描き、それぞれの円に含まれる各町丁字区画の面積比率を算出した上で、各町丁字別の総人口及び世帯数に算出された面積比率を乗じ、距離圏別に集計しました。				
商圈特性： 大阪市中心部からは約 15km の距離にあり大阪中心部に通う通勤・通学者が多いエリアです。5km 圏人口も 50 万人を超えており、京阪間の人口密度の高いエリアを商圈として狙える立地です。なお、平成 11 年 3 月末日以降平成 15 年 3 月末日までに、茨木市の人口は、約 1.1% 増加しています。				
競合等： 周辺には本施設よりも小商圈をカバーするタイプのジャスコ新茨木店、平和堂アルプラザ、イズミヤ千里丘店などの総合スーパーを核としたショッピングセンターが存在しており、食品を主体とした最寄品の利用では影響を受けます。しかし、ファッションテナントを主体とする専門店ゾーンでは立地環境、店舗規模、駐車場台数、シネマなどを付帯している点で本施設の優位性があります。				

ジョイフルタウン岡山

資産の概要						
資産の種類	不動産信託受益権		取得予定価格	11,000 百万円		
取得予定年月日	平成 16 年 8 月 9 日		鑑定評価額	11,000 百万円		
所在地（住居表示）（イトーヨーカ堂棟）岡山県岡山市下石井二丁目 10 番 2 号 （セガ棟）岡山県岡山市下石井二丁目 10 番 1 号						
建物	構造 / 階数	（イトーヨーカ堂棟） 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地 下 1 階付 5 階建 （セガ棟） 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建		土地	面積	38,005.17 m ²
	建築時期	平成 10 年 10 月 26 日 平成 10 年 7 月 10 日		用途地域	商業地域	
	延床面積	46,121.19 m ² 9,713.66 m ²		容積率	（400% / 600%）（注）	
	用途	店舗 遊技場・店舗		建ぺい率	80%	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
特記事項 ・「ジョイフルタウン」に係る商標権は、日本たばこ産業株式会社が保有しています。本物件の信託受託者は、日本たばこ産業株式会社から当該商標権の使用許諾を受けます。						
注記 （注） 東側接面道路（市道 南方・柳町線（通称：市役所筋））境界線から 50m 以内の区域の容積率は 600% です。						

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	テナント数	賃貸面積 （総賃貸可能面積に 占める割合）	年間賃料 （消費税等別）	契約期間	敷金・保証金
株式会社 イトーヨーカ堂	総合スーパー （イトーヨーカドー 岡山店）	1	[店舗] 48,375.54 m ² （72.7%）	[店舗] 641,723,400 円	[店舗] 20 年間 （平成 30 年 11 月 5 日迄）	[店舗] 489,362,306 円 （敷金） 4,804,260,755 円 （保証金）
			[平面駐車場] 6,031.99 m ² （9.1%）	[平面駐車場] 43,792,320 円	[平面駐車場] 10 年間 （平成 20 年 11 月 5 日迄）	[平面駐車場] なし
株式会社 セガ	アミューズメント （岡山ジョイポリス）	1	12,167.14 m ² （18.3%）	283,548,000 円	10 年間 （平成 20 年 7 月 17 日迄）	718,860,000 円 （敷金）
合計		2	66,574.67 m ² （100.0%）	969,063,720 円		1,208,222,306 円 （敷金） 4,804,260,755 円 （保証金）

契約更改・改定

株式会社イトーヨーカ堂

(店舗)

契約更改

・本契約期間満了の場合の更新については、賃貸人及び賃借人間で協議を行います。

賃料改定

・公租公課などの負担の増減、経済状態の変動、法令の定める事由などにより、賃料額が不相当となったときは、平成 10 年 11 月 6 日から 3 年経過する毎に、賃貸人及び賃借人協議のうえ、合意に基づいて改定を行います。

中途解約

・賃貸人及び賃借人は、平成 10 年 11 月 6 日から 10 年間は、賃貸借契約を解約できません。平成 10 年 11 月 6 日から 10 年間経過した後は、1 か年前に解約の申し入れを行うことにより、賃貸借契約を解約することができます。

(平面駐車場)

契約更改

・契約期間満了時に上記の店舗に関する契約が継続している場合には、賃貸人及び賃借人間で更新について協議を行い、同契約が終了している場合には本契約も終了します。

賃料改定

・公租公課等の負担の増加、経済状態の変動、法令の定める事由などにより、賃料額が不相当となったときは、平成 13 年 11 月 6 日以降の賃料は賃貸人および賃借人協議のうえ改定することができ、以後 3 年経過毎に同様とします。

中途解約

・賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中は、賃貸借契約を解約できません。本契約が更新された後は、解約の 6 か月前に通知することにより、中途解約することができます。

株式会社セガ

契約更改

・契約更新の定めはありませんが、賃貸人及び賃借人は、別途合意のうえ、賃貸借期間を延長することができます。

賃料改定

・平成 10 年 7 月 18 日から 3 か年経過する毎に、協議のうえ、賃料を改定することができます。

・改定期以前であっても公租公課などの負担の増減、経済情勢の変動、法令の定める事由などにより、賃料が不相当と認められるに至った場合、賃貸人及び賃借人は、協議のうえ賃料を改定することができます。

中途解約

・賃貸人及び賃借人は、平成 10 年 7 月 18 日から満 5 年を経過しない場合は、本契約を中途解約することができません。6 年目以降は 6 か月前までに書面により申し入れ、違約金(満 5 年から満 6 年未満: 敷金の 100%、満 6 年から満 7 年未満: 敷金の 80%、満 7 年から満 8 年未満: 敷金の 60%、満 8 年から満 9 年未満: 40%、満 9 年から満 10 年未満: 20%)を支払うことにより解約することができます。

その他

・利用可能敷地のうち 2,334.02 m² (導入路部分) は、株式会社イトーヨーカ堂及び株式会社セガが共同で使用しています。

株式会社イトーヨーカ堂

(店舗)

・賃借人は、予め賃貸人に対して転借人の名称、業種等を通知することにより、本物件の一部を出店者又は賃借人の関連会社に使用させ又は転貸することができます。

・賃借人は、本物件に付加した造作の買取請求権並びに有益費及び必要費の償還請求権を予め放棄しています。

・保証金は、開店日から 10 年間据置き(据置期間中無利息)、平成 20 年 11 月末日より 120 回にわたり、毎月末に未償還残高に年利 2%の利息を付して元金を均等に返還します。

株式会社セガ

・賃借人は、本物件に付加した造作の買取請求権並びに有益費及び必要費の償還請求権を予め放棄しています。

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	11,000,000,000 円		
価格時点	平成 16 年 6 月 1 日		
	数値	根拠等	
直接還元法			
(1)総収益 (- -)	969,063,720 円		
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	969,063,720 円	テナント契約条件に基づく査定	
空室損失相当額	0 円		
貸倒損失相当額	0 円	一時金で担保されているので計上しない	
(2)総費用 (+ + +)	220,954,200 円		
維持管理費	9,691,000 円	プロパティマネジメントフィーを計上	
公租公課	209,438,200 円	平成 16 年度の固定資産税、都市計画税、償却資産税額を計上	
損害保険料	1,825,000 円	保険会社の見積額に基づき査定	
その他の費用	0 円		
(3)賃貸事業収益 ((1)-(2))	748,109,520 円		
(4)敷金保証金の運用益等	120,249,661 円	運用利回りを 2.0%として査定	
(5)資本的支出	21,772,000 円	建物状況評価報告書の 12 年間の年平均額を計上	
(6)正味純収益 ((3)+(4)-(5))	846,587,181 円		
(7)還元利回り	7.7%	評価対象不動産の立地条件・建物条件・個別的要因を総合的に勘案して査定	
直接還元法による価格	11,000,000,000 円		
DCF 法による価格	11,000,000,000 円		
割引率	6.7%		
最終還元利回り	7.0%		
原価法による積算価格	11,600,000,000 円		
土地割合 (%)	59.0%		
建物割合 (%)	41.0%		

商圏の概要

<p>ロケーション及び交通アクセス： 岡山駅から南方約 800m に位置しています。市役所筋と呼ばれる片側 3 車線道路に面し、東西の都市軸といえる国道 2 号線にも至近であるなど中心市街地でありながら自動車による集客力に優れた立地です。</p>				
商圏人口	物件からの距離	0-3km 圏	3-5km 圏	0-5km 圏
平成 11 年	総人口 (人)	145,462	160,525	305,987
	世帯数 (世帯)	69,374	63,025	132,398
平成 15 年	総人口 (人)	145,567	164,537	310,104
	世帯数 (世帯)	70,924	66,500	137,424
平成 15 年 / 平成 11 年	人口 (%)	100.1	102.5	101.3
	世帯数 (%)	102.2	105.5	103.8
<p>出典：住民基本台帳 注：距離圏別に集計した数値、地図システムを利用して物件から半径 3 及び 5km の円を描き、それぞれの円に含まれる各町丁字区画の面積比率を算出した上で、各町丁字別の総人口及び世帯数に算出された面積比率を乗じ、距離圏別に集計しました。</p>				
<p>商圏特性： 地方都市でありながら中心市街地に立地しているため、商圏の人口密度も高く 3km 圏人口で 14 万 5,000 人に達しており、総合スーパーにとっては優良なマーケットポテンシャルを有しているといえます。なお、平成 11 年 3 月末日以降平成 15 年 3 月末日までに、岡山市の人口は、約 1.4% 増加しています。</p>				
<p>競合等： 3km 圏内での 1 万 m² を超える総合スーパーは駅前に立地するダイエー岡山店及びジャスコ岡山店のみです。ダイエー岡山店は、駅前の繁華性に立脚した店舗であるため、自動車等を利用する客を重要視したイトーヨーカドー岡山店とは施設特性が異なります。</p>				

ジョイフルタウン秦野

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権		取得予定価格	9,300 百万円	
取得予定年月日	平成 16 年 8 月 9 日		鑑定評価額	9,300 百万円	
所在地（住居表示） 神奈川県秦野市入船町 12 番 1 号					
建物	構造 / 階数 (注 1)	(本館) 鉄骨造陸屋根 4 階建 (別館) 鉄骨造陸屋根 4 階建	土地	面積	47,563.40 m ²
	建築時期	(本館) 平成 7 年 11 月 10 日 (別館) 平成 11 年 7 月 15 日		用途地域	準工業地域 / 近隣商業地域 (注 2)
	延床面積	(本館) 52,148.39 m ² (別館) 19,507.85 m ²		容積率	(200% / 200%)
	用途	店舗・駐車場		建ぺい率	(60% / 80%)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
特記事項 <ul style="list-style-type: none"> ・本土地に関し、秦野市との間で「遊歩道の使用及び管理に関する協定書」が締結されており、秦野市が本土地の一部を遊歩道として無償で使用しています。 ・本土地に関し、秦野市との間で「(土地) 貸付契約書」が締結されており、秦野市が本土地の一部 (1,500.25 m²) を公共施設 (コミュニティセンター) 用地として無償で使用しています。 ・本土地は、202 曽根入船町遺跡に指定されており、本土地に関して建物等の建築及び道路等の築造を行う場合は、文化財保護法に基づき、事前に試掘調査を行う必要があります。 ・「ジョイフルタウン」に係る商標権は、日本たばこ産業株式会社が保有しています。本物件の信託受託者は、日本たばこ産業株式会社から当該商標権の使用許諾を受けます。 					
注記 <p>(注 1) 別館は本館の付属建物です。別館の他に以下の付属建物があります。 特高変電所：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、延床面積 192.00 m² 店舗：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、延床面積 157.50 m² 店舗：鉄骨造コンクリート屋根平家建、延床面積 147.20 m²</p> <p>(注 2) 本土地の一部 (72.72 m²及び 94.74 m²) は、東側県道拡幅予定線から 30m までの区域が近隣商業地域となっています。</p>					

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料 (消費税等別)	契約期間	敷金・保証金
イオン株式会社	総合スーパー (ジャスコ秦野店)	1	79,550.99 m ² (100%)	793,022,900 円	20 年間 (平成 27 年 11 月 15 日迄)	656,973,986 円 (敷金)
契約更改・改定 <p>契約更改</p> <ul style="list-style-type: none"> ・期間満了の 6 か月前までに、賃貸人又は賃借人が、相手方に対して書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、本契約は原則として同一条件で更に 2 年間更新され、以降この例によります。 <p>賃料改定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 16 年 11 月 16 日以降の賃料は年額金 777,162,442 円に改定され、平成 22 年 11 月 15 日まで据え置かれます。平成 22 年 11 月 16 日以降の賃料は、公租公課、その他経済情勢の変動等により、賃貸人及び賃借人間で協議の上決定します。 <p>中途解約</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃借人は、平成 22 年 11 月 15 日までは賃貸借契約を解約することができません。 ・本契約が平成 22 年 11 月 15 日以前に賃借人の責めに帰すべき事由により終了した場合、賃借人は、原則として賃貸人に対し、違約金として、賃貸借契約終了日から満 15 年に達するまでの残賃貸借期間分の賃料相当額を支払います。 ・平成 22 年 11 月 16 日以降は、賃借人は、賃貸借契約終了の日の 1 年前までに書面により通知し又は 1 年分の賃料を一括して支払うことにより、賃貸借契約を解約することができます。 						
その他 <ul style="list-style-type: none"> ・賃借人は、賃貸人に対し事前に通知することにより、本建物の一部を第三者に転貸することができます。 ・明渡しの際、賃借人が放置し又は取去しない設備・什器類及び造作は、賃借人より賃貸人に無償で譲り渡されたものとし、賃借人は、賃貸人に対して造作買取請求を行わないものとします。 						

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	9,300,000,000 円	
価格時点	平成 16 年 6 月 1 日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1)総収益 (- -)	777,162,442 円	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	777,162,442 円	テナント契約条件に基づく査定
空室損失相当額	0 円	
貸倒損失相当額	0 円	一時金で担保されているので計上しない
(2)総費用 (+ + +)	118,068,594 円	
維持管理費	7,772,000 円	プロパティマネジメントフィーを計上
公租公課	105,181,600 円	平成 16 年度の固定資産税、都市計画税、償却資産税額を計上
損害保険料	5,114,994 円	保険会社の見積額に基づき査定
その他の費用	0 円	
(3)賃貸事業収益 ((1)-(2))	659,093,848 円	
(4)敷金保証金の運用益等	13,139,480 円	運用利回りを 2.0%として査定
(5)資本的支出	42,047,000 円	建物状況評価報告書の 12 年間の年平均額を計上
(6)正味純収益 ((3)+(4)-(5))	630,186,328 円	
(7)還元利回り	6.8%	評価対象不動産の立地条件・建物条件・個別的要因を総合的に勘案して査定
直接還元法による価格	9,270,000,000 円	
DCF 法による価格	9,330,000,000 円	
割引率	6.3%	
最終還元利回り	6.8%	
原価法による積算価格	9,580,000,000 円	
土地割合 (%)	44.3%	
建物割合 (%)	55.7%	

商圈の概要				
ロケーション及び交通アクセス： 本施設が立地する秦野市は神奈川県西部に位置し、山間部に囲まれた独立型の商圈を形成しています。周辺には主要幹線道路である国道 246 号線や秦野二宮線（県道 71 号線）が走っており、これらの幹線道路と県道 704 号線を介して結ばれています。				
商圈人口	物件からの距離	0-3km 圏	3-5km 圏	0-5km 圏
平成 11 年	総人口 (人)	72,035	79,048	151,083
	世帯数 (世帯)	25,450	29,117	54,567
平成 15 年	総人口 (人)	72,335	78,559	150,895
	世帯数 (世帯)	26,744	29,905	56,649
平成 15 年 / 平成 11 年	人口 (%)	100.4	99.4	99.9
	世帯数 (%)	105.1	102.7	103.8
出典：住民基本台帳 注：距離圏別に集計した数値、地図システムを利用して物件から半径 3 及び 5km の円を描き、それぞれの円に含まれる各町丁字区画の面積比率を算出した上で、各町丁字別の総人口及び世帯数に算出された面積比率を乗じ、距離圏別に集計しました。				
商圈特性： 秦野市の人口は約 16 万人であり、基本商圈人口はこれに近似しています。また、伊勢原市の一部も商圈としてカバーしていると考えられます。なお、平成 11 年 3 月末日以降平成 15 年 3 月末日までに、秦野市の人口は、ほぼ横ばいに推移しています。				
競合等： 本施設は、秦野市及び伊勢原市において店舗面積が最大のショッピングセンターです。近隣には、イトーヨーカドー秦野店及びイトーヨーカドー伊勢原店があります。				

パピヨンプラザ

資産の概要						
資産の種類	不動産信託受益権		取得予定価格	4,810 百万円		
取得予定年月日	平成 16 年 8 月 9 日		鑑定評価額	4,810 百万円		
所在地（住居表示） 福岡県福岡市博多区千代一丁目 2 番 7 号他						
建物 (全 13 棟)	構造 / 階数	鉄骨造スレート葺平家建他(注 1)		土地	面積	44,458.71 m ²
	建築時期	平成 5 年 11 月 29 日			用途地域	第二種住居地域 / 商業地域(注 2)
	延床面積	17,037.66 m ² (注 1)			容積率	(200% / 400%)
	用途	店舗・事務所・倉庫			建ぺい率	(60% / 80%)
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
特記事項 <ul style="list-style-type: none"> ・本土の一部 (1,400 m²) に関し、福岡市との間で土地使用貸借契約 (契約期間：平成 5 年 12 月 3 日から 15 年間) が締結されており、福岡市が公園として無償で使用しています。 ・本土のいずれかの一部 (1,400 m²) に関し、福岡市との間で、商業等再開発を行うに当たっては福岡市に対して無償で譲渡する旨の覚書を締結しています。 ・本土は、堅粕遺跡群に指定されており、本土に関して、再開発を行う場合には、発掘作業が必要となる可能性があります。 ・「パピヨンプラザ」に係る商標権は、日本たばこ産業株式会社が保有しています。本物件の信託受託者は、日本たばこ産業株式会社から当該商標権の使用許諾を受けます。 						
注記 <p>(注 1) 上記延床面積は本土に所在する全建物 (13 棟) の延床面積の合計です。各建物の名称、延床面積及び構造は以下の通りです。</p> <p>ロイヤルホームセンター (延床面積：5,155.8 m² (事務所 (管理棟) 及び機械室を含みます。)) 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建及びコンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建) トイザラス (延床面積：4,074.48 m²、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建) イチ・ニ・イチ (延床面積：808.39 m²、構造：鉄骨造スレート葺平家建) KS プラザ (延床面積：837.68 m²、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建) ミスタードーナツ (延床面積：142.61 m²、鉄骨造スレート葺平家建) マクドナルド (延床面積：283.45 m²、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建) ケンタッキーフライドチキン (延床面積：200.60 m²、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建) ザ・どん (延床面積：161.65 m²、鉄骨造スレート葺平家建) ロイヤルホスト (延床面積：349.41 m²、鉄骨造スレート葺平家建) セガワールド (延床面積：1,070.92 m²、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建) ユニクロ (延床面積：675.00 m²、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建) オートボックス (延床面積：1,367.83 m²、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 2 階建) エコモール&ブックオフ (延床面積：1,909.84 m²、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建)</p> <p>(注 2) 本土は、北側県道 (県道 607 号) との境界線から 30m までの区域は商業地域であり、30m を超える区域は第二種住居地域となっています。</p>						

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積に 占める割合)	年間賃料 (消費税等別)	契約期間	敷金・保証金
大和情報サービス株式会社	施設管理及び運営業	1	[店舗] 12 棟合計 11,897.06 m ² (69.4%) [管理棟] 49.68 m ² (0.3%)	[店舗] 12 棟合計 365,256,000 円 [管理棟] 546,000 円	[店舗] 12 棟合計 15 年間 (平成 20 年 12 月 2 日迄) [管理棟] 約 14 年 9 か月間 (平成 20 年 12 月 2 日迄)	[店舗] 12 棟合計 409,000,000 円 (敷金) 480,469,400 円 (保証金) [管理棟] なし
ロイヤルホームセンター株式会社	ホームセンター	1	5,201.52 m ² (30.3%)	98,496,000 円	約 4 年 8 か月間 (平成 20 年 12 月 2 日迄)	
合計		2	17,148.26 m ² (100.0%)	464,298,000 円		409,000,000 円 (敷金) 480,469,400 円 (保証金)
<p>契約更改・改定</p> <p>大和情報サービス株式会社 (店舗)</p> <p>契約更改</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本契約において、契約更改の定めはありません。 <p>賃料改定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃料は、平成 5 年 12 月 3 日より 3 年経過毎に改定します。 ・賃貸借契約期間の途中で法令の改正・経済情勢の変動・施設の改造・公租公課その他の負担の増徴等により前記に定める賃料が不相当と認められるに至った場合、賃貸人及び賃借人協議のうえ賃料を改定することができます。 <p>中途解約</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人及び賃借人は、原則として賃貸借期間中は、賃貸借契約を解約することができません。 ・賃借人の都合による中途解約又は解除により、賃貸借契約が平成 20 年 12 月 2 日以前に終了した場合、賃借人は平成 20 年 12 月 2 日に達するまでの期間の賃料相当額を違約金として一括して賃貸人に支払うものとします。 <p>大和情報サービス株式会社 (管理棟)</p> <p>契約更改</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本契約において、契約更改の定めはありません。 <p>賃料改定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借契約期間の途中で法令の改正・経済情勢の変動・施設の改造・公租公課その他の負担の増徴等により賃料が不相当と認められるに至った場合、賃貸人及び賃借人協議のうえ賃料を改定することができます。 <p>中途解約</p> <ul style="list-style-type: none"> ・解約に関しては、上記と同じです。 <p>ロイヤルホームセンター株式会社</p> <p>契約更改</p> <ul style="list-style-type: none"> ・契約期間満了 6 か月前までに賃貸人又は賃借人がその相手方に対し書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一条件をもって更に 3 年間更新され以降この例によります。 <p>賃料改定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃料の額は賃貸借期間内は、改定しないものとし、更新後も同様とします。 ただし、賃貸借期間内に、公租公課の負担、近隣の賃料その他経済情勢に大幅な変動があった場合は、賃貸人及び賃借人協議のうえ賃料を改定することができます。 <p>中途解約</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃借人が賃貸借期間中に本契約を解約する場合は、6 か月前までに賃貸人に対し解約を書面で申し入れます。賃借人は、6 か月前予告に代えて、6 か月分の賃料を支払うことにより、即時解約することもできます。 						
<p>その他</p> <p>大和情報サービス株式会社 (店舗)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人は、保証金を 4 年 4 か月 (52 回) にわたり、毎月末に賃借人に返還 (1 回目から 51 回目までは 9,232,000 円、52 回目は 9,637,400 円) します。 <p>大和情報サービス株式会社 (店舗及び管理棟分)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃借人は、本物件の明渡しに際し、営業権・借家権その他の名目の如何を問わず、これに類する権利及び有益費立退料その他一切の金銭の要求をしないものとします。 <p>ロイヤルホームセンター株式会社</p> <p>賃借人は、本物件の明渡しにあたって、必要費、有益費、立退料、移転料、営業権、補償料その他名目のいかにかわらず賃貸人に対し、一切の金品の請求をしないものとします。</p>						

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	4,810,000,000 円	
価格時点	平成 16 年 6 月 1 日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1)総収益 (- -)	464,298,000 円	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	464,298,000 円	テナント契約条件に基づく査定
空室損失相当額	0 円	
貸倒損失相当額	0 円	一時金で担保されているので計上しない
(2)総費用 (+ + +)	81,992,407 円	
維持管理費	4,643,000 円	プロパティマネジメントフィーを計上
公租公課	76,664,300 円	平成 16 年度の固定資産税、都市計画税、償却資産税額を計上
損害保険料	685,107 円	保険会社の見積額に基づき計上
その他の費用	0 円	
(3)賃貸事業収益 ((1)-(2))	382,305,593 円	
(4)敷金保証金の運用益等	17,144,913 円	運用利回りを 2.0%として査定
(5)資本的支出	16,602,000 円	建物状況評価報告書の 12 年間の年平均額を計上
(6)正味純収益 ((3)+(4)-(5))	382,848,506 円	
(7)還元利回り	8.0%	評価対象不動産の立地条件・建物条件・個別的要因を総合的に勘案して査定
直接還元法による価格	4,790,000,000 円	
DCF 法による価格	4,820,000,000 円	
割引率	7.5%	
最終還元利回り	7.8%	
原価法による積算価格	5,450,000,000 円	
土地割合 (%)	83.0%	
建物割合 (%)	17.0%	

商圈の概要				
ロケーション及び交通アクセス： 博多駅から北方約 1km に位置し、福岡県庁に近い都市部に立地しています。また、JR 鹿児島本線吉塚駅からは約 400m、市営地下鉄千代田駅口からは約 400m です。福岡市の大動脈である都市高速 2 号線、国道 3 号線及び国道 202 号線がともに至近の距離にあるため、比較的近接・遠方のいずれからのアクセスも容易です。				
商圈人口	物件からの距離	0-3km 圏	3-5km 圏	0-5km 圏
平成 11 年	総人口 (人)	147,820	237,610	385,431
	世帯数 (世帯)	82,673	110,154	192,828
平成 15 年	総人口 (人)	157,468	252,591	410,059
	世帯数 (世帯)	91,202	120,706	211,907
平成 15 年 / 平成 11 年	人口 (%)	106.5	106.3	106.4
	世帯数 (%)	110.3	109.6	109.9
出典：住民基本台帳 注：距離圏別に集計した数値、地図システムを利用して物件から半径 3 及び 5km の円を描き、それぞれの円に含まれる各町丁字区画の面積比率を算出した上で、各町丁字別の総人口及び世帯数に算出された面積比率を乗じ、距離圏別に集計しました。				
商圈特性： 3km 圏人口は商圈北西部が港湾部であるため約 16 万人ですが、付近にはオフィス等があるため、昼間人口は商圈人口に比して多くなっています。なお、平成 11 年 3 月末日以降平成 15 年 3 月末日までに、福岡市の人口は、約 3.5%増加しています。				
競合等： 本施設はトイザらスやロイヤルホームセンターなど独自集客力の強い店舗が複合された商業施設（パワーセンター形態）となっており、3km 圏内に同様の形態の商業施設はありません。3km 圏内に所在する大型のホームセンターとしては、ナフコ福岡空港店があります。				

上池台東急ストア

資産の概要						
資産の種類	不動産信託受益権		取得予定価格	1,490 百万円		
取得予定年月日	平成 16 年 8 月 9 日		鑑定評価額	1,490 百万円		
所在地（住居表示） 東京都大田区上池台五丁目 23 番 5 号						
建物	構造 / 階数	鉄骨造陸屋根 4 階建		土地	面積	2,361.93 m ²
	建築時期	平成 14 年 3 月 20 日			用途地域	近隣商業地域 / 準工業地域(注)
	延床面積	6,517.49 m ²			容積率	(300% / 200%)
	用途	店舗・駐車場			建ぺい率	(80% / 60%)
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
特記事項 なし						
注記 (注) 敷地北西側道路拡幅予定線から 20m までの区域は近隣商業地域、20m を超える区域は準工業地域となっています。						

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	テナント数	賃貸面積 (総賃貸可能面積に 占める割合)	年間賃料 (消費税等別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社 東急ストア	スーパー (上池台 東急ストア)	1	6,640.60 m ² (100%)	106,056,000 円	20 年間 (平成 34 年 3 月 19 日迄)	36,900,000 円 (敷金) 99,630,000 円 (保証金)
契約更改・改定 契約更改 ・賃貸借期間満了により契約は終了し、更新はされません。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議のうえ賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。						
賃料改定 ・契約全期間にわたり賃料の改定は行わないこととし、賃貸人及び賃借人は互いに借地借家法（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 条に基づく主張を相手方に行わないものとします。						
中途解約 ・賃貸人及び賃借人は、自己都合による中途解約をすることはできません。また、賃借人の責に帰すべき事由により契約が終了した場合は、賃借人は、違約金として、所定の違約金及び敷金の全額を賃貸人に支払い、かつ本件建物の取壊し費用相当額を支払います。						
その他 ・本契約は、借地借家法第 38 条に規定する定期建物賃貸借契約です。 ・保証金は、平成 24 年 2 月 25 日を第 1 回の返済日と定め、以降、毎月 25 日に 119 回にわたり均等額で返還します。						

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	1,490,000,000 円	
価格時点	平成 16 年 6 月 1 日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1)総収益 (- -)	106,056,000 円	
潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	106,056,000 円	テナント契約条件に基づく査定
空室損失相当額	0 円	一括賃貸であること等を考慮
貸倒損失相当額	0 円	一時金で担保されるので計上しない
(2)総費用 (+ + +)	11,883,674 円	
維持管理費	1,061,000 円	類似契約の水準等を参考にプロパティマネジメントフィーを計上
公租公課	10,617,800 円	平成 16 年度の固定資産税、都市計画税、償却資産税額を計上
損害保険料	204,874 円	保険会社の見積額に基づき計上
その他の費用	0 円	
(3)賃貸事業収益 ((1)-(2))	94,172,326 円	
(4)敷金保証金の運用益等	2,730,600 円	運用利回りを 2.0%として査定
(5)資本的支出	2,130,000 円	建物状況評価報告書の 12 年間の年平均額を計上
(6)正味純収益 ((3)+(4)-(5))	94,772,926 円	
(7)還元利回り	6.3%	評価対象不動産の立地条件・建物条件・個別的要因を総合的に勘案して査定
直接還元法による価格	1,500,000,000 円	
DCF 法による価格	1,480,000,000 円	
割引率	6.0%	
最終還元利回り	6.3%	
原価法による積算価格	1,520,000,000 円	
土地割合 (%)	63.3%	
建物割合 (%)	36.7%	

商圈の概要				
ロケーション及び交通アクセス： 大田区北西部の人口密度の高いエリアに立地しています。東急池上線洗足池駅より約 1,000m、都営地下鉄浅草線西馬込駅から約 900mの距離にあります。環七通りから国道 1 号線へと至る上池上通りに面し、自動車でのアプローチも良好です。				
商圈人口	物件からの距離	0-1km 圏	1-3km 圏	0-3km 圏
平成 11 年	総人口 (人)	49,473	434,890	484,363
	世帯数 (世帯)	22,625	209,484	232,109
平成 15 年	総人口 (人)	50,903	440,507	491,410
	世帯数 (世帯)	23,922	219,688	243,610
平成 15 年 / 平成 11 年	人口 (%)	102.9	101.3	101.5
	世帯数 (%)	105.7	104.9	105.0
出典：住民基本台帳 注：距離圏別に集計した数値、地図システムを利用して物件から半径 1 及び 3km の円を描き、それぞれの円に含まれる各町丁字区画の面積比率を算出した上で、各町丁字別の総人口及び世帯数に算出された面積比率を乗じ、距離圏別に集計しました。				
商圈特性： 周辺の住宅地エリアが商圈となっています。なお、平成 11 年 3 月末日以降平成 15 年 3 月末日までに、大田区の人口は、約 1.6%増加しています。				
競合等： 周辺の競合店となるスーパーマーケットの多くは駅前立地で、本施設のように 100 台規模の駐車場を有している店舗はありません。				

テナントへの賃貸条件

(イ) テナントの一覧（本書の日付現在）

信託不動産におけるテナント及びテナント毎の年間賃料と賃貸面積は、下表の通りです。

なお、「年間賃料」及び「賃貸面積」に関する記載は上記における記載と同様です。

テナントの名称	物件の名称	年間賃料 (消費税等別) (百万円)(注)	比率 (%)	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
イオン株式会社	イオン品川シーサイドショッピングセンター ジョイフルタウン秦野	2,089	41.93	157,098.21	39.66
株式会社マイカル	マイカル茨木	1,353	27.16	148,666.78	37.53
株式会社イトーヨーカ堂	ジョイフルタウン岡山	686	13.76	54,407.53	13.73
大和情報サービス株式会社	パビヨンプラザ	366	7.34	11,946.74	3.02
株式会社セガ	ジョイフルタウン岡山	284	5.69	12,167.14	3.07
株式会社東急ストア	上池台東急ストア	106	2.13	6,640.60	1.68
ロイヤルホームセンター 株式会社	パビヨンプラザ	98	1.98	5,201.52	1.31
合計		4,982	100.00	396,128.52	100.00

(注) 年間賃料は百万円未満を四捨五入した金額を記載しています。

(ロ) テナントへの賃貸条件

テナントへの賃貸条件は、それぞれ以下の通りです。

なお、「年間賃料」及び「賃貸面積」に関する記載は上記における記載と同様です。また「敷金」及び「保証金」は、本投資法人の各信託不動産の取得日における各信託不動産に係る各賃貸借契約に付随する敷金及び保証金の予定残高を記載しています。

テナントの名称	物件の名称	契約期間	年間賃料 (消費税等別) (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡)	敷金 (円)	保証金 (円)
イオン株式会社	イオン品川シーサイド ショッピングセンター	20年 (平成34年10月10日迄)	1,296	77,547.22	2,150,000,000	5,030,000,000
	ジョイフルタウン秦野	20年 (平成27年11月15日迄)	793	79,550.99	656,973,986	-
株式会社マイカル	マイカル茨木	20年 (平成32年12月31日迄)	1,353	148,666.78	6,363,072,701	-
株式会社 イトーヨーカ堂	ジョイフルタウン岡山 (店舗)	20年 (平成30年11月5日迄)	642	48,375.54	489,362,306	4,804,260,755

株式会社 イトーヨーカ堂	ジョイフルタウン岡山 (平面駐車場)	10年 (平成20年11月5日迄)	44	6,031.99	-	-
大和情報サービス 株式会社(注2)	パピヨンプラザ	15年 (平成20年12月2日迄) (注3)	366	11,946.74	409,000,000	480,469,400
株式会社セガ	ジョイフルタウン岡山	10年 (平成20年7月17日迄)	284	12,167.14	718,860,000	-
株式会社 東急ストア	上池台東急ストア	20年 (平成34年3月19日迄)	106	6,640.60	36,900,000	99,630,000
ロイヤルホーム センター株式会社	パピヨンプラザ	4年8か月 (平成20年12月2日迄)	98	5,201.52	-	-

(注1) 年間賃料は百万円未満を四捨五入した金額を記載しています。

(注2) 当該賃貸条件は、契約期間を除き、店舗及び管理棟の合計額を記載しています。

(注3) 店舗に関する賃貸期間を記載しています。なお、管理棟の契約期間は、約14年9か月です。

(八) ポートフォリオの状況

本投資法人が取得予定資産を取得した後におけるポートフォリオの状況は下表の通りとなります。

a. 地域分散

地域	物件数	取得予定価格 (百万円)	比率 (%)	総賃貸可能面積 (㎡)	比率 (%)
首都圏(注1)	3	30,890	47.67	163,738.81	41.33
関東(注2)	0	0	0.00	0	0
関西	1	18,100	27.93	148,666.78	37.53
中国	1	11,000	16.98	66,574.67	16.81
九州	1	4,810	7.42	17,148.26	4.33
合計	6	64,800	100.00	396,128.52	100.00

(注1) 本書において「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県のみを意味します。

(注2) 本書において「関東」とは、首都圏を除く関東地方(茨城県、群馬県及び栃木県)を意味します。

b. 築年数の状態

築年数	物件数	取得予定価格 (百万円)	比率 (%)	総賃貸可能面積 (㎡)	比率 (%)
10年超	1	4,810	7.42	17,148.26	4.33
5年超10年以内	2	20,300	31.33	146,125.66	36.89
5年以内	3	39,690	61.25	232,854.60	58.78
合計	6	64,800	100.00	396,128.52	100.00

c. 賃貸借期間の分布

賃貸借期間(注)		年間賃料 (百万円)	比率 (%)
(契約期間)			
10年超	7	4,556	91.45
10年以内	3	426	8.55
(残存期間)			
10年超	5	4,190	84.11
10年以内	5	792	15.89
合計	10(注)	4,982	100.00

(注) 賃貸借期間の欄の数字は、賃貸借契約の個数を記載しています。

ジョイフルタウン岡山及びパビヨンプラザについては、それぞれ1つのテナントが2つの賃貸借契約を締結しているため、合計欄の数字はテナントの数とは異なります。

(二) ポートフォリオの過年度の収支状況

本投資法人が取得予定資産を取得する前におけるポートフォリオ全体の過年度の収支状況は下表の通りです。なお、以下の情報は現在の所有者の提供する数値に基づいています。

過年度の収支状況			
運用期間	平成13年4月1日 ~平成14年3月31日	平成14年4月1日 ~平成15年3月31日	平成15年4月1日 ~平成16年3月31日
賃貸事業収入	3,614,201千円	4,377,920千円	5,166,083千円
賃貸事業費用 小計	787,734千円	768,959千円	935,750千円
公租公課	765,544千円	722,537千円	864,019千円
委託手数料	-千円	19,348千円	44,418千円
水道光熱費	-千円	-千円	-千円
損害保険料	12,615千円	24,559千円	23,774千円
修繕費	7,840千円	2,035千円	3,054千円
その他支出	1,735千円	480千円	485千円
賃貸事業損益=	-	2,826,467千円	3,608,961千円
	2,826,467千円	3,608,961千円	4,230,333千円

(注1) 上池台東急ストアは平成14年3月20日に竣工し、同日から賃貸借を開始したため、賃貸事業収入、賃貸事業費用は当該日から(ただし、公租公課については平成14年4月1日から)計上されています。

(注2) イオン品川シーサイドショッピングセンターは平成14年9月30日に竣工し同年10月11日から賃貸借を開始したため、賃貸事業収入、賃貸事業費用は当該日から(ただし、公租公課については平成15年4月1日から)計上されています。

(六) 建物状況評価報告書の概要

本投資法人が取得を予定する不動産信託受益権に係る信託建物の建物状況評価報告書の概要は下表の通りです。

なお、以下に記載する各建物状況評価報告書の概要は、本投資法人が、取得予定資産に関して、清水建設株式会社に対し、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物

質含有調査、土壌環境調査等を建物状況評価を委託し作成された建物状況評価報告書に基づくものです。当該報告書の内容は、あくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

信託不動産 (物件名称)	調査年月日 (注1)	調査業者	緊急修繕費 (注2)	短期修繕費 (注3)	長期修繕・更新費 (注4)
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	平成 15 年 11 月 21 日	清水建設 株式会社	0 円	200,000 円	516,251,000 円 (年平均：34,416,733 円)
マイカル茨木	平成 15 年 11 月 21 日	清水建設 株式会社	0 円	1,800,000 円 (注 5)	326,137,000 円 (年平均：21,742,467 円)(注 6)
ジョイフルタウン岡山	平成 15 年 11 月 21 日	清水建設 株式会社	0 円	750,000 円 (注 7)	486,006,000 円 (年平均：32,400,400 円)(注 8)
ジョイフルタウン秦野	平成 15 年 11 月 21 日	清水建設 株式会社	200,000 円	4,200,000 円 (注 9)	620,617,000 円 (年平均：41,374,467 円)
パピヨンプラザ	平成 15 年 11 月 21 日	清水建設 株式会社	650,000 円 (注 10)	2,600,000 円 (注 11)	499,914,000 円(注 12) (年平均：33,327,600 円)
上池台東急ストア	平成 15 年 11 月 21 日	清水建設 株式会社	500,000 円	0 円	27,375,000 円 (年平均：1,825,000 円)

(注 1) 「調査年月日」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成日付を記載しています。

(注 2) 「緊急修繕費」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づく機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上の改善の指導を受けて未改修の項目等の修繕費用を示します。

(注 3) 「短期修繕費」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づく 1 年以内の早期の改修が望まれる項目、又は放置すれば不具合が発生すると思われる項目等の修繕費用を示します。

(注 4) 「長期修繕・更新費」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づく長期的修繕・更新費用予測(15 年)の金額とその年平均金額を記載しています。なお、修繕とは部分的に劣化、破損及び汚損した部分・部品を機能上支障のない状態まで回復させる工事を、更新とは全体的に劣化、破損及び汚損した部材・部品や機器などを新しいものに取り替える工事を意味します。

(注 5) 内訳：店舗棟 350,000 円、立体駐車場棟 150,000 円、スポーツ棟 1,300,000 円

(注 6) 内訳：店舗棟 218,009,000 円 / 15 年(年平均：14,533,933 円) 立体駐車場棟 52,495,000 円 / 15 年(年平均：3,499,667 円) スポーツ棟 55,633,000 円 / 15 年(年平均：3,708,867 円)

(注 7) 内訳：イトーヨーカ堂棟 400,000 円、セガ棟 350,000 円

(注 8) 内訳：イトーヨーカ堂棟 341,435,000 円 / 15 年(年平均：22,762,333 円) セガ棟 144,571,000 円 / 15 年(年平均：9,638,067 円)

(注 9) 冷却塔の充填材を交換する場合は更に 4,000,000 円が必要です。

(注 10) 各建物における緊急修繕費の内訳は次の通りです。

ロイヤルホームセンター	50,000 円
オートボックス	200,000 円
エコモール&ブックオフ	400,000 円

(注 11) 各建物における短期修繕費の内訳は次の通りです。

トイザラス	2,200,000 円
イチ・ニ・イチ	300,000 円
エコモール&ブックオフ	100,000 円

(注 12) 各建物における長期修繕費の内訳は次の通りです。

ロイヤルホームセンター	76,349,000 円
トイザラス	291,271,000 円

イチ・ニ・イチ	2,745,000 円
KS プラザ	12,839,000 円
ミスタードーナツ	5,398,000 円
マクドナルド	6,879,000 円
ケンタッキーフライドチキン	5,268,000 円
ザ・どん	4,158,000 円
ロイヤルホスト	8,783,000 円
セガワールド	13,563,000 円
ユニクロ	6,454,000 円
オートバックス	31,052,000 円
エコモール&ブックオフ	35,155,000 円

(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（規約第 37 条）。

利益の分配

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第 136 条第 1 項に定める利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わが国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算されるものとします。

(ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。）第 67 条の 15 に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配するものとします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要なと認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができるものとします。

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 に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、当該営業期間の減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができるものとします。また、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものとします。

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。

分配金の分配方法

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から 3 か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。また、本投資法人は、営業期間中に新たに発行された投資口に関する金銭の分配額について、役員会の決定により、日割りにより計算することができるものとします。

分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、上記に基づく金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満 3 年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

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

(4)【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

(イ) 有価証券及び金銭債権に係る制限

有価証券及び金銭債権への投資は、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします(規約第 31 条第 1 項)。

(ロ) 金融デリバティブ取引に係る制限

金融デリバティブ取引に関する権利への投資は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします(規約第 31 条第 2 項)。

(ハ) 国外不動産に係る制限

国外に所在する不動産並びに国外に所在する不動産を対象とする不動産等(不動産を除きます。)及び不動産対応証券への投資は行わないものとします(規約第 31 条第 3 項)。また、外貨建資産への投資は行わないものとします(規約第 31 条第 4 項)。

(ニ) 借入れ及び投資法人債発行に係る制限

a. 借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあります。なお、資金を借り入れる場合は、適格機関投資家からの借入れに限るものとします(規約第 35 条第 1 項)。

b. 借入金の使途

借入れ及び投資法人債により収受した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済(敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等とします(規約第 35 条第 2 項)。

c. 担保の提供

上記 a.の規定に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第 35 条第 3 項）。

d. 借入金の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ 1 兆円とし、かつ、その合計額が 1 兆円を超えないものとします（規約第 35 条第 4 項）。

その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資

集中投資について制限はありません。なお、不動産の所在地による分散投資に関する方針については、前記「(1) 投資方針 投資態度 (ロ) 地域分散」をご参照下さい。

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、本投資法人が取得を予定している個別の信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 個別信託不動産の概要」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。

投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 金銭の分配に関するリスク
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 投資対象を商業施設に特化していることによるリスク
- (ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク
- (ハ) シングル・テナント物件に関するリスク
- (ニ) 日本たばこ産業株式会社からの物件取得が想定通り行えないリスク
- (ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ヘ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
- (ト) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 日本たばこ産業株式会社への依存、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) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 本投資法人及び資産運用会社の歴史が浅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、大量保有報告書制度及び公開買付けに関する規制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

(チ) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

(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) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

(ヌ) 共有物件に関するリスク

(ル) 区分所有建物に関するリスク

(ヲ) 借地物件に関するリスク

(ワ) 借家物件に関するリスク

(カ) 開発物件に関するリスク

(ヨ) 有害物質に関するリスク

(タ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

その他

(イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

(ロ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

(ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 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、取引所における投資家の需給により影響を受

けるほか、金利情勢、経済情勢、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、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) 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。

(ハ) 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、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、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、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、本書において開示されている取得予定資産に関して、売上歩合賃料が採用されている賃貸借契約は締結されていません。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「 不動産に関する法的リスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている取得予定資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額と必ずしも一致するものではありません（なお、後記「 その他 (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク」も併せてご参照下さい。）。また、当該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、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、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。

(二) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

投資法人の投資主は、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は必ずしも同一ではありません。たとえば、金銭の分配に係る計算書を含む投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第 131 条第 1 項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案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 14 条第 1 項）。更に、投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を商業施設に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、郊外型商業施設及び都心型商業店舗ビル等を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圈内の競争状況、人口動向等に大きく依存しているといえることができます。場合によっては、テナントが、賃料を約定通り支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

なお、将来、本投資法人が、テナントとの間で売上歩合賃料を採用した場合、賃料は変動賃料となりますので、テナントの売上減少が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることとなります。

(ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク

本投資法人の取得予定資産のうち相当部分は、国内大手小売業であるイオン株式会社、株式会社マイカル及び株式会社イトーヨーカ堂などの少数のテナントへ賃貸されており、本投資法人の収入は、かかるテナントに大きく依存しています。これらのテナントの営業状況、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。

(ハ) シングル・テナント物件に関するリスク

本投資法人の取得予定資産の多くは、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件となっており、核となる大規模テナントが存在しています。

一般的に、商業施設において核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もあるので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、物件の稼働率は大きく減少することになり、また、代替テナントとなりうる者が限定されているために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

(二) 日本たばこ産業株式会社からの物件取得が想定通り行えないリスク

本投資法人は、日本たばこ産業株式会社との間で、日本たばこ産業株式会社が今後開発する商業施設を優先的に取得することを目的として、「日本たばこ産業株式会社所有地の開発及び売買等に関する覚書」(パイプライン契約)を締結しています。しかし、同覚書は、本投資法人に優先交渉権を与えるものにすぎず、日本たばこ産業株式会社は、本投資法人に対して、商業施設を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、この覚書に則って、本投資法人が適切であると判断する物件を本投資法人が適切な価格で取得できることまでは確保されていません。

例えば、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 運用方針 (二) 取得物件に係る日本たばこ産業株式会社の関与」に記載されている日本たばこ産業株式会社の閉鎖済工場及び閉鎖予定工場についても、今後商業施設が開発されるとは限らず、仮に開発されたとしても、本投資法人がこれらを適切な価格で取得できることまでが保証されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、必ずしも、日本たばこ産業株式会社から、本投資法人が適切であると判断する物件を希望通り取得できるとは限らず、その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投

資は活発化する傾向にあり、また本投資法人が投資対象とするような不動産の取得競争は激化しているため、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得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等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(へ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、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ったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

次に、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もたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入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。

(ト) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、その保有期間が異なるにもかかわらず、当該営業期間について既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があり、既存の投資主が悪影響を受ける可

能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 日本たばこ産業株式会社への依存、利益相反に関するリスク

日本たばこ産業株式会社は、本募集後も引き続き本投資法人の主要な投資主となることを見込まれています。日本たばこ産業株式会社は、本書の日付現在、本投資法人の資産運用会社の株式を100%保有しており、資産運用会社の従業員の出向元であり、資産運用会社の一部の非常勤取締役の兼任先です。また、本投資法人は日本たばこ産業株式会社から、その保有に係る不動産等又は不動産対応証券を継続的に取得することを予定していません。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び資産運用会社は、日本たばこ産業株式会社と密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する同社の影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人及び資産運用会社が日本たばこ産業株式会社と本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、日本たばこ産業株式会社との間で取引を行う場合、日本たばこ産業株式会社の利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、投資主に損害が発生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、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依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・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

また、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（以下「善管注意義務」といいます。）投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはなら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、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動

産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) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に大きく依存しており、これら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) 本投資法人及び資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ平成 16 年 5 月 12 日及び平成 15 年 8 月 26 日に設立されました。本投資法人は、本書の日付現在において資産の運用を開始していません。また、資産運用会社にとり、本投資法人が、投資法人資産運用業務を行う初めての投資法人です。したがって、本投資法人及び資産運用会社は、過去の実績が乏しく、過去の実績から、今後の実績を予測することは困難です。

(ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定、大量保有報告書制度及び公開買付けに関する規制が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者や取引先が本投資法人に関する重要な事実をその立場上知り、その重要な事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても証券取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては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。

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

ならば得られたかもしれないプレミアムを受け取ることができないことに加え、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(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資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、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（大正 11 年法律第 71 号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）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。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第 164 条）に服します。

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。）後の残余財産による分配から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。

(チ) 敷金及び保証金に関するリスク

商業施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、これらの資金を取得予定資産の取得資金の一部として活用し、今後も活用することを想定しています。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

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 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対応証券等です。本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載する不動産を信託する信託の受益権を取得する予定です。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、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(タ) 不動産を信託の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す。資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について定評のある専門業者から建物状況評価報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしていますが、建物状況評価報告書で指摘されなかった事項について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、瑕疵担保責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、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、瑕疵等の補修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。

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、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。

したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に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許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

なお、取得予定資産のすべてに関して、信託契約上、当初委託者である日本たばこ産業株式会社は、信託受託者に対して、信託不動産についての瑕疵担保責任を負担しない予定です。また、取得予定資産の売主である日本たばこ産業株式会社は、信託受益権譲渡契約上、本投資法人に対して取得予定資産についての瑕疵担保責任を負担しない予定です。

(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

賃貸借契約において期間中の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を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確定されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。このような理由により、稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が減少することになります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項などを置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

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、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

本投資法人の主たる投資対象である商業施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

この契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、本投資法人が保有する不動産について、本書の日付現在の賃料が今後も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、投資主に損害を与え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、賃借人との交渉いかんによっては、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、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(八) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物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、投資主に損害を与え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。

(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、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治 29 年法律第 89 号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され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。

ます。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要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、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建築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、文化財保護法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や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該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、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築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

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。なお、これに関して土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）が平成 15 年 2 月 15 日に施行されています。

また、消防法（昭和 23 年法律第 186 号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新

たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にあると認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する場合には、管財人等により否認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否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

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

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

更に、取引の態様如何によっては売主と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、又は更正会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

(チ) 転貸に関するリスク

賃借人に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、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、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、その利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、独自のテナント審査基準に基づくテナント審査の実施、また、定期的にテナントの不動産利用状況の調査を行う方針ですが、なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ヌ) 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間で共有されている場合には、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問題が生じる可能性があります。

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

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

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は 5 年を超えては効力を有しません。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について破産、更生手続又は再生手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、破産、更生手続又は再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第 67 条、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号。その後の改正を含みます。）第 60 条、民事再生法第 48 条第 1 項）。

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、共有物が分割された場合には、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。即ち、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押えの対象となる場合や、借入人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う場合などです。ある共有者が他の共有者の債権者から自己の持分に対する賃料を差押えられたり、他の共有者が負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、自己の持分に対する賃料相当額や他の共有者のために負担拠

出した敷金返還債務の償還を他の共有者に請求することができますが、他の共有者の資力がない場合には償還を受けることができません。また、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。この場合、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ます。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取決めをすることがありますが、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テナントに対する賃料債権が差し押さえられるということ等もありえますので、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。

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

(ル) 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管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各 5 分の 4 以上の多数の建替決議が必要とされるなど（区分所有法第 62 条）区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物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ことがあることは、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、賃借権などを敷地利用権（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、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

（ウ） 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、自己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り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、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4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（なお、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、既に述べた不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(ワ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物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、テナント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、前記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テナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、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。

(カ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 投資態度」に記載の通り、竣工前の未稼働不動産の取得は原則として行わない予定です。しかし、将来、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。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、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。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し若しくは被る可能性があり、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。

(ヨ) 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があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があり、かかる義務を負う場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。なお、土壌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。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が建物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若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（PCB）が保管されている場合等には、当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

(タ) 不動産を信託の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、すべての取得予定資産を、信託の受益権の形式で取得する予定です。

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、信託の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ほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を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については有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法上、信託受託者が破産宣告を受け又は更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託の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、当該不動産が信託の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、投資主に損害を与える可能性があります。

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、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資

主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入要件」をご参照下さい。

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

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、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 75%以上とすること（規約第 29 条）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受け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、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。

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、本投資証券の払込期日後遅滞なく、前記「2 投資方針

(2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、経済環境等が著しく変わった場合又は基本協定書において定められた一定の条件が成就しない場合においては、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) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、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、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

(ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

前記「2 投資方針 (2) 投資対象 個別信託不動産の概要」記載の過去の収支状況は、不動産信託受益権に係る不動産の前所有者及び現所有者における賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。これらは不動産信託受益権に係る不動産の前所有者及び現所有者から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報

であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人の体制

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

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分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。

(イ) 利益相反への対応

本投資法人は、透明性の高い運営を行い、同時にリスク管理に努めています。また、利害関係人との間の利益相反に配慮しつつ、投資方針を実現させることができるように体制を整備しています。利益相反を回避するために以下の法令上の規定並びに本投資法人及び資産運用会社による施策が存在します。

(法令上の規定)

- ・ 本投資法人の執行役員は投信法上本投資法人に対し、善管注意義務及び忠実義務を負っており、執行役員が故意又は過失によりその義務に違反して本投資法人に損害を与えた場合には、本投資法人に対して損害賠償責任を負うこととなります。
- ・ 投信法上、利害関係人等との取引については、一定の制限が存在します（後記「6 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。）
- ・ 投信法上、役員会の決議において、投資法人の執行役員が特別の利害関係を有する場合、決議に参加できないものとされています。

(本投資法人及び資産運用会社による施策)

- ・ 資産運用会社内部規則として利害関係人等取引規程を定め、当該利害関係人等取引規程において利害関係人等との間で不動産等の取得及び譲渡を行う場合には、本投資法人の役員会の事前承認を必要としています（利害関係人等との間の取引制限については、後記「6 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限 本投資法人に関する利益相反対策ルール」をご参照下さい。）

(ロ) 牽制体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、本投資法人が委託する資産運用会社での資産運用に係る重要な事項は、資産運用会社からの報告事項とし、更に、利害関係人等との間の一定の取引に関しては、本投資法人の役員会の承認事項とするなど、資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています。

資産運用会社の体制

本投資法人の委託を受けた資産運用会社は、すべてのリスクについて、原則として複数の階層における管理体制を通じて管理を行っています。

まず、取締役会は、諮問機関であるコンプライアンス・運用評価委員会による審議の結果の報告及び意見具申を十分考慮に入れ、意思決定を行います。前記「1 投資法人の概況 (5) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。

更に、上述したように利害関係人等との一定の取引については、本投資法人の役員会の承認を必要とし、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、投資法人本位のリスク管理体制を徹底しています。

また、資産運用会社は、各種リスクを管理するための部署としてコンプライアンス部を、また、リスク管理に関する検証を行う機関として、コンプライアンス・運用評価委員会を設置し、リスクを統合して管理できる体制を整備しています。コンプライアンス部は、収益、運用及び資産管理を担当する各部署から分離独立して設置され相互牽制機能を十分発揮するような体制が採用されています。

このように、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資産運用会社との相互牽制効果がありかつ重層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、かかるリスクを極小化するよう努め、最大限の効果の発揮に努めます。

なお、個別のリスクに関する管理体制については、前記「(1) リスク要因」の各記載も適宜ご参照下さい。

本投資証券の取引に関する規制

証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引が行われることを未然に防止するため、資産運用会社は、「内部者取引等管理規程」を通じて、役職員による本投資法人の投資口等の売買を禁止しています。また、本投資法人においても、役員会にて「内部者取引管理規則」を採択し、執行役員及

び監督役員による本投資法人の投資口等の売買を禁止しています。更に、一般事務受託者及び資産保管会社並びに資産運用会社の株主である日本たばこ産業株式会社においても、本投資法人との各契約又は各社の社内規則を通じて、役員による本投資法人に係る重要な未公開情報を利用した本投資法人の投資口の売買等を禁止しています。

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 8 条）、該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

役員報酬（規約第 19 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及び支払の時期は、次の通りとなります。

- (イ) 各執行役員の報酬は、月額 80 万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額が、毎月、当月分について当月末日までに支払われます。
- (ロ) 各監督役員の報酬は、月額 50 万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額が、毎月、当月分について当月末日までに支払われます。

資産運用会社への資産運用報酬（規約第 38 条及び別紙 1「投資信託委託業者に対する資産運用報酬」）

資産運用会社に対する資産運用報酬は、運用報酬 1、運用報酬 2 及び取得報酬及び譲渡報酬から構成され、それぞれの具体的な額又は計算方法及び支払の時期は以下の通りとし、資産運用会社が指定する銀行口座への振込の方法により支払われます。

報酬の種類	計算方法及び支払時期
運用報酬 1	<p>本投資法人の資産総額に応じ、以下の計算式により求められた金額とします。なお、「総資産額」とは、本投資法人の直前の営業期間の決算期の貸借対照表（投信法第 131 条第 1 項の承認を受けたものに限ります。）に記載された総資産額とし、当該営業期間内に資産運用会社に対して支払うものとし、</p> <p>（計算式）総資産額 × 年率 0.3% (注 1)</p> <p>（注 1）1 年を 365 日として、投資法人の資産の運用期間の実日数による日割り計算（1 円未満切捨て。）</p> <p>上記にかかわらず、本投資法人の第 1 期の営業期間に限り、取得した各不動産等（不動産信託受益権を含みます。）の売買代金（なお、当該不動産等の取得に係る公租公課その他取得に係る費用を除きます。）の合計額に年率 0.3% (注 2) を乗じた額とし、第 1 期の営業期間に係る決算期後 3 か月以内に資産運用会社に対して支払うものとし、</p> <p>（注 2）1 年を 365 日として、本投資法人が資産を取得した日（同日を含む。）から、第 1 期の委託者の営業期間の末日（同日を含む。）までの実日数による日割り計算（1 円未満切捨て）</p>

運用報酬 2	<p>当該営業期間における本投資法人の償却前営業利益に応じ以下の計算式より求められた金額とします。なお、「償却前営業利益」とは、投資法人の当該営業期間における営業収益から当該営業期間における営業費用（減価償却費、運用報酬 1、運用報酬 2 を除きます。）を減じた金額とし、当該営業期間に係る決算期後 3 か月以内に資産運用会社に対して支払うものとします。</p> <p>（計算式）償却前営業利益 × 2%</p>
取得報酬	<p>本投資法人が不動産等を取得した場合、当該不動産等の取得代金に応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額とし、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末までに資産運用会社に対して支払うものとします。</p> <p>（計算式）当該不動産等の売買代金（なお、当該不動産等の取得に係る公租公課その他取得にかかる費用を除きます。） × 0.5%（ただし、後記「6 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限 本投資法人に関する利益相反策ルール」において記載する利害関係人等との売買は 0.25%）</p>
譲渡報酬	<p>本投資法人が不動産等を譲渡した場合、当該不動産等の譲渡代金（なお、当該不動産等の譲渡に係る公租公課その他取得に係る費用を除きます。）に応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額とし、譲渡日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末までに資産運用会社に対して支払うものとします。</p> <p>（計算式）当該不動産等の譲渡代金（なお、当該不動産等の譲渡に係る公租公課その他取得にかかる費用を除きます。） × 0.5%（ただし、後記「6 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限 本投資法人に関する利益相反策ルール」において記載する利害関係人等との売買は 0.25%）</p>

一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料

一般事務受託者及び資産保管会社がそれぞれの業務を遂行することの対価である事務受託手数料は、以下の通りで、それぞれの指定口座への振込の方法により支払われます。

(イ) 一般事務受託者の報酬

一般事務受託者への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

- a. 委託事務に係る報酬は、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本投資法人及び一般事務受託者が協議の上算出した金額に当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を加算した金額（以下「一般事務受託者報酬」といいます。）とします。

営業期間末月 (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
営業期間末月を除く各月	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

なお、計算対象月における一般事務受託者の委託事務日数が 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事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されます。一般事務受託者の委託事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されます。

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、これを切り捨てます。

一般事務委託契約に定めのない事務に対する報酬は、本投資法人及び一般事務受託者間で協議の上決定されます。

- b. 一般事務受託者は、本投資法人の営業期間毎に、一般事務受託者報酬を計算の上、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又は口座振替（振込手数料又は振替手数料並びに当該振込手数料金額又は振替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。）の方法により一般事務受託者報酬を支払います。

(ロ) 名義書換事務受託者の報酬

名義書換事務受託者への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

- a. 名義書換事務受託者への報酬は、以下の名義書換等手数料明細表により計算された金額に消費税等相当額を加算した金額（以下「名義書換事務手数料」といいます。）とします。ただし、名義書換等手数料明細表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人及び名義書換事務受託者間で協議の上、これを決定します。
- b. 名義書換事務受託者は、名義書換事務手数料を毎月計算して翌月中に請求し、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、名義書換事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料並びに当該振込手数料金額又は振替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。）による方法により名義書換事務手数料を支払います。
- c. 前記 a.の定めにかかわらず、委託日から本投資法人の投資証券が東京証券取引所へ上場する日の前日までは、名義書換等手数料は月額金 30,000 円とします。

名義書換等手数料明細表

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 円とする 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、名義書換未引取投資証券の保管事務 決算期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
名義書換料	1. 名義書換 (1) 書換投資証券枚数 1 枚につき 115 円 (2) 書換投資口数 1 口につき、 から の場合を除き 120 円 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なった場合 60 円 合併による名義書換の場合 60 円 2. 投資証券不所持 (1) 不所持申出又は交付返還 1 枚につき 115 円の 2 分の 1 (2) 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務
分配金計算料	1. 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 円とする 2. 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	1. 分配金領収証又は郵便振替支払通知書 1 枚につき 500 円 2. 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	1. 交付投資証券 1 枚につき 75 円 2. 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 (分離課税を含む) 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く
諸通知封入発送料	1. 封入発送料 (1) 封書 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 (2) 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 2. 書留適用分 1 通につき 30 円加算 3. 発送差止・送付先指定 1 通につき 200 円 4. 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 5. 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	1. 議決権行使書作成料 作成 1 枚につき 18 円 2. 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		
実質投資主管理料	1. 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) 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 ただし、月額の最低額を 60,000 円とする 2. 月中に失格となった実質投資主 1 名につき 40 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
実質投資主に関する データ受理料	1. 実質投資主票登録料 受理 1 件につき 200 円 2. 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る

(八) 資産保管会社の報酬

資産保管会社への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

- a. 資産保管会社への報酬は、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本投資法人及び資産保管会社が協議の上算出した金額に当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を加算した金額（以下「保管業務手数料」といいます。）とします。

営業期間末月 (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
営業期間末月を除く各月	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

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されます。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されます。

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、これを切り捨てます。

資産保管委託契約に定めのない業務に対する報酬は、本投資法人及び資産保管会社間で協議の上決定されます。

- b. 資産保管会社は、本投資法人の営業期間毎に、保管業務手数料を計算の上、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、資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料並びに当該振込手数料金額又は振替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。）の方法により保管業務手数料を支払います。

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（投資法人債券を除きます。） 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（14）その他 引受け等の概要」をご参照下さい。）

会計監査人報酬（規約第 27 条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に 1,500 万円を上限とし、役員会で決定する金額が、当該決算期後 3 か月以内に支払われます。

設立企画人の報酬（規約第 42 条）

設立企画人は、本投資法人の設立に係る成立までの役務に対する報酬として 5,000 万円を受領します。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、設立費用として以下の費用を負担するものとします。ただし、これらの設立費用は、金 5,000 万円を上限とします（規約第 43 条）。

- (イ) 設立登記の登録免許税
- (ロ) 創立総会に関する費用
- (ハ) 本投資法人の設立に係る専門家（弁護士、公認会計士及び税理士等）に対する報酬
- (ニ) その他設立事務に必要な費用

上記に加えて、本投資法人は、以下の費用についても負担するものとします。

- (イ) 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との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務乃至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遅延利息又は損害金の請求があった場合にかかる遅延利息又は損害金
- (ロ) 投資証券及び投資法人債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。）
- (ハ) 投資主及び実質投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主・実質投資主あて書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費
- (ニ) 分配金支払に関する費用（振替支払通知書用紙、銀行取扱手数料等を含みます。）
- (ホ) 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
- (ヘ) 目論見書及び要約（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- (ト) 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。）
- (チ) 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

- (リ) 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
- (ヌ) 投資主総会及び役員会開催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
- (ル) 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- (ロ) 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。）
- (ワ) 借入金及び投資法人債に係る利息
- (カ) 本投資法人の運営に要する費用
- (コ) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所に上場し、それを維持するのに要する費用
- (ク) 信託報酬
- (ケ) その他前各号に類する費用

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記の通りです。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。

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、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則 20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、利益の分配に係る特例による源泉徴収税率は、平成 20 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 20 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、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを

行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として上記 a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、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証券会社等を通じた譲渡等の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の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則 20% (所得税 15%、住民税 5%) の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本上場投資口を証券会社等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- (i) 申告分離課税の上記 20%の税率は、平成 19 年 12 月 31 日までの譲渡等に関しては 10% (所得税 7%、住民税 3%) となります。
- (ii) 本上場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。源泉税率は、平成 19 年 12 月 31 日までの譲渡等に対しては 10% (所得税 7%、住民税 3%)、平成 20 年 1 月 1 日以後の譲渡等に対しては 20% (所得税 15%、住民税 5%) となります。

(口) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から利益の分配を受け取る際には、株式の配当と同様に取り扱われ、原則 20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成 20 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 20 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。

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、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として上記 a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、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.の投資口の譲渡の場合と同様となります。

c. 投資口の譲渡に係る税務

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

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

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

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

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

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

この割合は、小数点以下第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。

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

投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

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

- 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(注)
- c. 借入れは、証券会社、銀行、保険会社等の適格機関投資家からのものであること
- d. 事業年度の終了時において、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%超を保有される同族会社に該当していないこと
- 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

(注) 一定の要件を満たした投資法人が、平成 16 年 4 月 1 日から平成 19 年 3 月 31 日までの期間に特定目的会社の優先出資証券の全部を取得した際は、この優先出資証券の取得・保有に係る要件を満たすことにより、特定の事業年度において b.の要件の除外事項となります。なお、本投資法人に関しては、第 1 期においては投資法人の要件の一つである営業年度が 6 か月以下のものであることに該当しないため、この規定の適用対象となる投資法人に該当しませんが、第 2 期以降においては適用対象となる投資法人の要件を満たします。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が平成 18 年 3 月 31 日までは課税標準額の 1%、そして平成 18 年 4 月 1 日以後は 2%の税率により課されます。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。）の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を 100 分の 75 以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、平成 18 年 3 月 31 日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が特例により 0.6%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が平成 18 年 3 月 31 日までは課税標準額の 3%、そして平成 18 年 4 月 1 日以後は 4%の税率により課されます。ただし、上記 a.の要件を満たす投資法人が平成 17 年 3 月 31 日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が 3 分の 1 に軽減されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本書の日付現在、本投資法人は、運用を開始しておらず、該当事項はありません。

(2)【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (円)	純資産総額 (円)	一口当たりの純資産額 (円)
平成 16 年 5 月 12 日 (設立時)	200,000,000	200,000,000	500,000

(注) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

【分配の推移】

本投資法人の第 1 期営業期間は、平成 16 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。

【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 16 年 12 月末日に終了するため、該当事項はありません。

(3)【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数 (口)	発行済口数 (口)
第 1 期 (自平成 16 年 5 月 12 日 至平成 16 年 12 月末日)	平成 16 年 5 月 12 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。

6【管理及び運営】

(1)【資産管理等の概要】

【資産の評価】

(イ) 本投資法人が発行する投資口の一口当たりの純資産額は、後記「 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

$$\text{一口当たり純資産額} = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

(ロ) 本投資法人は、資産の評価を、以下に定める方法及び基準により、以下に定める日を基準日として行うものとします（規約第 34 条）。

a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は、定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算定方法が合理的な理由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合には、法令に従い他の算定方法に変更することができるものとします。

b. 不動産、土地の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権

信託財産が上記 a. に掲げる資産の場合は上記 a. に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

c. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

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

d. 不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記 a. 乃至 c. に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

e. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について上記 d. に従った評価を行い、

金融資産及び負債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た評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

f. 有価証券

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

g. 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。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、取得金額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

h. 金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記 a.乃至 g.並びに下記 i.及び j.に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

i. 金融デリバティブ取引に関する権利

(i) 取引所に上場している金融デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の最終価格（終値。終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

(ii) 取引所の相場がない非上場の金融デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

j. その他

上記に定めのない資産については、投信法、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額により評価します。

(ハ) 資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記(ロ)と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします(規約第 34 条第 2 項)。

a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額

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

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記 a.に掲げる資産については上記 a.に従った評価を、金融資産及び負債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た評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ニ) 資産評価の基準日は、各決算期(毎年 6 月末日と 12 月末日)とします。

ただし、上記(ロ)f.乃至 j.に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします(規約第 34 条第 3 項)。

(ホ) 一口当たりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっています(投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則(平成 12 年総理府令第 134 号。その後の改正を含みます。)(以下「投資法人計算規則」といいます。))第 48 条)が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期ごとに作成され(投信法第 129 条)役員会により承認された場合に、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)。

投資主は、純資産額の情報を、資産運用会社に照会することにより入手することができ、また、本投資法人のウェブサイト(上場(売買開始)日以降速やかに開設される予定です。)において、計算書類等を閲覧することができます。

【申込(販売)手続等】

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

【買戻し手続等】

本投資証券は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

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

【保管】

投資主は、証券会社等と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（本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります）。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては預り証が交付されます（保護預り証券について預り証を省略し、取引の都度、その時点での残高が掲載された「取引明細書」を交付する方法によることも可能です）。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を機構に預託することができます。機構に預託する場合、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。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機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。機構に預託され機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。ただし、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、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、本投資証券が同不動産投資信託証券市場に上場できない場合には機構に預託することはできません。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。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。

【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

【計算期間】

本投資法人の営業期間は、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。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16年5月12日）から平成16年12月末日までとします（規約第36条）。

【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7条）。

b. 投資口の追加発行

本投資法人が発行する投資口の総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得て投資口の追加発行ができます。当該投資口の追加発行における一口当たりの発行価額は、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な価額として役員会で決定した価額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

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5条第2項）。

(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

c. 破産

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、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条第1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 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。

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

a. 資産運用会社：フロンティア・リート・マネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	平成 16 年 6 月 16 日に効力を生じ、契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	<ul style="list-style-type: none"> i 本投資法人又は資産運用会社は、相手方当事者に対し、6 か月前の文書による事前通知を行い、本投資法人は投資主総会の決議を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、資産運用に係る委託契約を解約することができます。ただし、本投資法人は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得なければ、かかる同意をすることができません。 ii 本投資法人は、次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、資産運用に係る委託契約を解約することができます。 <ul style="list-style-type: none"> a 資産運用会社が資産運用に係る委託契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合で、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 30 営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） b 資産運用に係る委託契約に定める資産運用会社の表明及び保証違反の事実が判明した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合で、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 30 営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） c 資産運用会社につき、支払停止、破産宣告、再生手続開始、更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立て、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合。 d 上記に掲げる場合のほか、資産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場合。
変更等	本投資法人及び資産運用会社は、双方の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、本契約を変更することができます。

b. 一般事務受託者兼資産保管会社：住友信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	平成 16 年 5 月 12 日から向こう 3 年間とします。
更新	有効期間満了予定日の 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申し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 3 年間延長されるものとし、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本投資法人の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ないものとします。</p>
変更等	<p>本投資法人及び一般事務受託者は、本投資法人の役員会の承認を得ることを条件として、双方の合意により、本契約内容を変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約並びに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>

資産保管業務委託契約

期間	平成 16 年 6 月 16 日から向こう 3 年間とします。
更新	<p>有効期間満了予定日の 6 か月前までに、当事者のいずれか一方から文書による申し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 3 年間延長されるものとし、その後も同様とします。</p>
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本投資法人の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ないものとします。</p>
変更等	<p>本投資法人及び資産保管会社は、本投資法人の承認を得ることを条件として双方の合意により本契約の内容を変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約並びに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>

c. 名義書換事務受託者：UFJ 信託銀行株式会社

期間	平成 16 年 5 月 12 日から平成 17 年 6 月 30 日までとします。
更新	<p>有効期間満了予定日の 6 か月前までに、当事者のいずれか一方から文書による申し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 年間延長されるものとし、その後も同様とします。</p>
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されたときから失効します。</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、他の当事者は何らの催告をすることなく、本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される日に失効するものとします。</p> <p>a 会社更生手続開始、民事再生手続開始、破産、その他これらに準じるいわゆる倒産に係る申立てがなされた場合</p> <p>b 本契約につき、重大な違反をした場合</p>

変更等	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、本投資法人及び名義書換事務受託者は、協議の上、本契約を改定することができます。
-----	---

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 25 条）。会計監査人の任期は、就任後 1 年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第 26 条）。

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第 4 条）。

(2) 【利害関係人との取引制限】

法令に基づく制限

(イ) 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について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、第 33 条及び投信法施行規則第 53 条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を保有している者、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます（投信法第 15 条第 2 項第 1 号、投信法施行令第 20 条）。「利害関係人等」には、日本たばこ産業株式会社及びその子会社等が含まれます。

a. 資産運用会社の利害関係人等である次の(i)から(vii)までに掲げる者の当該(i)から(vii)までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

- (i) 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人
- (ii) 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
- (iii) 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者
- (iv) 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客
- (v) 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客

- (vi) 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者
- (vii) 上記(i)から(vi)までに掲げる者のほか、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者 投信法施行令で定める顧客等
- b. 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
- c. 資産運用会社の利害関係人等である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。
 - (i) 証券会社
 - (ii) 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。）
 - (iii) 宅地建物取引業者
 - (iv) 上記(i)から(iii)までに掲げる者のほか、投信法施行令で定める者
- d. 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社（投信法第 15 条第 2 項第 4 号に定め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。
- e. 資産運用会社の利害関係人等である証券会社又は登録金融機関が有価証券の募集若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該証券会社又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該証券会社又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該証券会社又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。
- f. 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- g. 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

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

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第 34 条の 6 第 2 項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第 34 条の 6 第 4 項、第 26 条第 3 項）。

(ハ) 資産の運用の制限（投信法第 195 条、193 条）

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う投資信託委託業者、その執行役員又は監督役員の親族、その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を

除きます。)を行ってはなりません。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 不動産の管理の委託
- f. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

(ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。投信法施行令第96条)

本投資法人に関する利益相反対策ルール

資産運用会社は、投信法上定義されている利害関係人等に加え、資産運用会社の総株主の議決権の10%以上を保有する株主及びその役員並びにこれらの者が重要な影響を及ぼし得る特別目的会社(以下「SPC」といいます。)を「利害関係人等」(以下、本「本投資法人に関する利益相反対策ルール」においてこれらの者及びSPCを含めて「利害関係人等」といいます。)と定め、当該利害関係人等との取引について、本投資法人に関する利益相反対策ルールを以下の通り定めています。

(イ) 取引内容の審議

- a. 利害関係人等との間で取引を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係人等との間の取引内容を執行役員会議で審議するものとし、コンプライアンス部長の審査を経た上でコンプライアンス・運用評価委員会(以下「本委員会」といいます。)において審議します。
- b. 本委員会は、代表取締役社長(委員長)、監査役、コンプライアンス部長を委員として構成されますが、審議には必ず社外監査役の出席を要するものとされており、やむを得ない事由により全員が出席できない場合には、委員長は、欠席した委員の意見を個別に聴取します。また、委員全員の意見が一致しない場合は、取締役会へ報告するとともに起案部署に対し差し戻すものとします。なお、委員長は委員会のすべての審議事項に関し、審議上の必要に応じて、専門家(弁護士、税理士等)の意見書(以下「専門家意見書」といいます。)を取得することができます。
- c. 本委員会の審議の結果(専門家意見書があればそれを含めた内容)、委員全員の意見が一致した場合は、取締役会に報告がなされ、当該審議を考慮の上、当該利害関係人等との間で取引を行うことの可否について、取締役会が審議決定します。

- d. 取締役会における利害関係人等との間で取引を行うことの可否の決定は、全取締役の3分の2以上かつ社外取締役（商法第188条第2項第7号の2に定めるものをいい、以下同様とします。）全員の承認を要するものとします。
 - e. 利害関係人等との間の取引が単発の取引に関しては1件当たり1,000万円未満である場合、継続取引に関しては1年の支出額が1,000万円未満である場合は、取締役会の決定を要しないものとします。ただし、取締役会規則によりその決議又は報告が必要とされているものは、取締役会規則の定めによります。
 - f. 利害関係人等との間で不動産等の取得及び譲渡を行う場合は、取締役会に先立ち本投資法人の役員会の承認を得るものとします。
- (ロ) 利害関係人等からの運用資産の取得
- a. 利害関係人等から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を取得する場合は、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含むものとし、以下同様とします。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金及び信託収益並びに固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
 - b. 利害関係人等が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用（会社設立費用、デュー・デリジェンス費用等）が存する場合、上記a.にかかわらず、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. 利害関係人等からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記a.及びb.に準ずるものとします。
 - d. 利害関係人等から上記a.乃至c.に基づく特定資産の取得を決定した場合は、直ちに開示するものとします。
- (ハ) 利害関係人等への運用資産の譲渡
- a. 利害関係人等へ不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、利害関係人等でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
 - b. 利害関係人等へその他の特定資産を譲渡する場合は、その譲渡価格は時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記a.に準ずるものとします。

- c. 利害関係人等に対する上記 a.及び b.に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- (二) 利害関係人等への運用資産の賃貸
- a. 利害関係人等へ物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係人等でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。
 - b. 利害関係人等に対する前項に基づく賃貸を決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- (ホ) 利害関係人等への不動産管理業務等の委託
- a. 利害関係人等へ不動産管理業務等を委託する場合は、事前に実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。
 - b. 取得する物件について、利害関係人等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原則として当該利害関係人等に委託することとしますが、委託料の決定については上記 a.に準じます。
 - c. 利害関係人等に対する上記 a.及び b.に基づく不動産管理業務等の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- (ヘ) 利害関係人等への運用資産の売買、賃貸の媒介委託
- a. 利害関係人等へ特定資産の取得又は売買の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号。その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」といいます。）に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
 - b. 利害関係人等へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
 - c. 利害関係人等に対する上記 a.及び b.に基づく媒介の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- (ト) 利害関係人等への工事の発注
- a. 利害関係人等へ工事等を発注する場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。
 - b. 利害関係人等に対して上記 a.に基づく工事の発注を行う場合、工事別かつ営業期間毎に開示するものとします。

資産運用会社の株主等に関する利害関係について

本投資法人は、資産運用会社の利害関係人等である日本たばこ産業株式会社から、以下の各不動産を信託財産とする不動産信託受益権を取得する予定です。

不動産信託受益権売主 (信託委託者)	信託不動産 (物件名称)	利害関係
日本たばこ産業株式会社	イオン品川シーサイドショッピングセンター	不動産信託受益権の売主である日本たばこ産業株式会社は、資産運用会社の100%親会社です。
	マイカル茨木	
	ジョイフルタウン岡山	
	ジョイフルタウン秦野	
	パピヨンプラザ	
	上池台東急ストア	

また、本投資法人は、資産運用会社の利害関係人等であるジェイティ不動産株式会社（日本たばこ産業株式会社の100%子会社）に対し、イオン品川シーサイドショッピングセンターに係る施設運営管理業務の一部を委託する予定です。

(3) 【投資主・投資法人債権者の権利】

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（投信法第94条第1項、商法第241条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、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（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。）と解任（投信法第95条、第100条、第114条、第99条第1項、第104条、第119条、商法第257条、商法特例法第6条第1項）
 - b. 投資信託委託業者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）
 - c. 投資口の併合（投信法第85条第1項）
 - d. 投資法人の解散（投信法第143条第2号）
 - e. 規約の変更（投信法第140条第1項）
 - f. 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）
- (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、出席した投資主の議決権の過半数をもって決めます（規約第11条）。
 - 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（規約第12条第1項）。ただし、投資主総会ごと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、商法第239条第2項但書、規約第12条第2項）。
 - 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（投信法第 92 条第 1 項、規約第 13 条第 1 項）。
- 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（投信法第 92 条第 3 項、規約第 13 条第 2 項）。
 - e. 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 14 条第 1 項）。
 - f. 上記 e.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 14 条第 2 項）。
 - g. 投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿（証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。）を含みます。以下同様とします。）に記載された投資主とします（投信法第 82 条第 3 項、商法 224 条の 3、規約第 15 条）。

その他の共益権

- (イ) 代表訴訟提起権（投信法第 34 条の 8 第 3 項、第 110 条、第 113 条、商法第 267 条）

6 か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の実質的な責任を追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あった日から 60 日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。
- (ロ) 投資主総会決議取消権（投信法第 94 条第 1 項、商法第 247 条）

投資主は、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している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から 3 か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。
- (ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第 110 条、第 163 条第 1 項、商法第 272 条）

執行役員が本投資法人の目的の範囲内ではない行為その他法令又は規約に違反する行為をすることにより本投資法人に回復できない損害が発生す

るおそれがある場合には、6 か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

(二) 新投資口発行無効訴権（投信法第 123 条、商法第 280 条の 15）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の払込期日の翌日から 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。

(ホ) 合併無効訴権（投信法第 150 条、商法第 415 条第 1 項、第 2 項）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の日から 6 か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

(ヘ) 設立無効訴権（投信法第 163 条、商法第 428 条）

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設立の日から 2 年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

(ト) 投資主提案権（投信法第 94 条第 1 項、商法 232 条の 2）

発行済投資口の総口数の 100 分の 1 以上に当たる投資口を有する投資主（6 か月前から引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、a. 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、b. 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投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

(チ) 投資主総会招集権（投信法第 94 条第 1 項、商法第 237 条第 1 項、第 3 項）

発行済投資口の総口数の 100 分の 3 以上に当たる投資口を有する投資主（6 か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

(リ) 検査役選任請求権（投信法第 94 条第 1 項、商法第 237 条の 2 第 1 項、投信法第 139 条、商法第 294 条第 1 項）

発行済投資口の総口数の 100 分の 1 以上に当たる投資口を有する投資主（6 か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手続及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口

の総口数の 100 分の 3 以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

(ヌ) 執行役員等解任請求権（投信法第 99 条、第 104 条、商法第 257 条第 3 項）

発行済投資口の総口数の 100 分の 3 以上に当たる投資口を有する投資主（6 か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務遂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投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、30 日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

(ル) 解散請求権（投信法第 144 条、商法第 406 条の 2）

発行済投資口の総口数の 10 分の 1 以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行上著しい難局により投資法人に回復できないような損害が生じ又は生じるおそれがあるときや、投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で投資法人の存立を危殆ならしめる場合には裁判所に解散請求をすることができます。

分配金請求権（投信法第 136 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。本投資法人の金銭の分配方針に関しては、前記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

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

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資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。

払戻請求権（規約第 8 条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

投資口の処分権（投信法第 78 条第 1 項、第 4 項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

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

投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく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もできます。

帳簿閲覧請求権（投信法第 138 条第 1 項、第 2 項）

投資主は、執行役員に対し、会計の帳簿及び書類の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を付した書面をもってしなければなりません。

第2【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

名称

フロンティア・リート・マネジメント株式会社

資本の額

本書の日付現在 4億5,000万円

事業の内容

投資信託及び投資法人に関する法律に基づく投資信託委託業、投資法人資産運用業及び不動産の管理業務

(イ) 会社の沿革

年月日	事項
平成15年8月26日	会社設立
平成15年10月4日	宅地建物取引業免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)第82379号)
平成15年10月14日	東京都港区赤坂二丁目17番22号赤坂ツインタワー東館13階へ本店移転
平成16年3月12日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第20号)
平成16年4月26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30号)

(ロ) 株式の総数及び資本の額の増減

a. 発行する株式の総数(本書の日付現在)

36,000株

b. 発行済株式の総数(本書の日付現在)

9,000株

c. 最近5年間における資本の額の増減

最近5年間における資本の額の増減はありません。

(ハ) 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下の通りです。

a. 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

(単位:千円)

	平成16年3月31日現在
総資産	385,092
総負債	4,580
総資本	380,511

b. 最近の事業年度における損益の概況

(単位：千円)

	第 1 期 自 平成 15 年 8 月 26 日 至 平成 16 年 3 月 31 日
経常収益	79
経常利益	69,319
当期純利益	69,488

(二) その他

a. 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の 3 分の 1 以上に当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。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（投信法第 10 条の 3 第 2 項第 1 号、第 8 条第 1 項第 3 号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第 13 条）。

b. 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

(ホ) 関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

- a. 本投資法人の資産の運用に係る業務
- b. 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- c. 本投資法人への報告業務
- d. その他本投資法人が随時委託する前記 a.から c.に関連し又は付随する業務

(2)【運用体制】

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

(3)【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%)
日本たばこ産業株式会社	東京都港区虎ノ門二丁目2番1号	9,000	100
合計	-	9,000	100

(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

(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 執行役員社長 最高経営責任者	戸谷 眞一	昭和48年4月 平成3年10月 平成6年7月 平成7年7月 平成10年7月 平成10月10月 平成14年6月 平成15年8月	日本専売公社(現日本たばこ産業株式会社)入社 日本たばこ産業株式会社 仙台支店 企画部長 同社資金部長 同社経理部長 同社不動産管理部長 同社不動産部長 同社執行役員 財務グループリーダー フロンティア・リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長就任 (現在に至る)	0
取締役 (非常勤)	新貝 康司	昭和55年4月 平成元年7月 平成2年7月 平成8年7月 平成13年7月 平成15年8月 平成16年6月	日本専売公社(現日本たばこ産業株式会社)入社 日本たばこ産業株式会社 ニューヨーク事務所 所長代理 JT America Inc.(アメリカ) 社長 日本たばこ産業株式会社 経営企画部 部長 同社財務企画部長 フロンティア・リート・マネジメント株式会社 取締役就任(現在に至る) 日本たばこ産業株式会社 執行役員就任(現在に至る)	0

取締役 (非常勤)	岩井 睦雄	昭和 58 年 4 月 昭和 63 年 6 月 平成 9 年 7 月 平成 12 年 7 月 平成 15 年 6 月 平成 15 年 8 月 平成 16 年 7 月	日本専売公社(現日本たばこ産業株式会社)入社 株式会社富士銀行(現株式会社みずほ銀行)研修派遣(平成元年10月まで) 日本たばこ産業株式会社 食品事業部 部長 同社経営企画部 部長 同社経営企画部長 フロンティア・リート・マネジメント株式会社 取締役就任(現在に至る) 日本たばこ産業株式会社 経営戦略部長(現在に至る)	0
取締役 (非常勤)	渡邊 孝	昭和 47 年 4 月 昭和 61 年 10 月 平成 5 年 4 月 平成 9 年 6 月 平成 12 年 6 月 平成 13 年 6 月 平成 14 年 6 月 平成 15 年 4 月 平成 16 年 1 月	日本開発銀行(現日本政策投資銀行)入行 ブルッキングス研究所(アメリカ)客員研究員派遣(昭和62年3月まで) 株式会社ブレインウエア トラスト 代表取締役専務 出向 日本開発銀行新規事業部長 日本政策投資銀行 設備投資研究所長 財団法人理工学振興会理事 同会顧問(現在に至る) 芝浦工業大学工学マネジメント研究科教授(現在に至る) フロンティア・リート・マネジメント株式会社 取締役就任(現在に至る)	0

取締役 (非常勤)	辻村 寛	昭和 48 年 9 月 昭和 50 年 9 月 平成 2 年 6 月 平成 3 年 6 月 平成 7 年 6 月 平成 8 年 6 月 平成 8 年 6 月 平成 10 年 6 月 平成 12 年 7 月 平成 14 年 7 月 平成 15 年 9 月 平成 16 年 1 月	トライデント・インターナショナル・ファイナンス・リミテッド(香港)入社 野村証券株式会社入社 同社国際審査部長 同社業務審査部長 野村ホールディング・アメリカ・エグゼクティブ・マネージング・ダイレクター兼コ・チーフ・フィナンシャル・オフィサー 野村ホールディング・アメリカ・コ・プレジデント兼コ・チーフ・エグゼクティブ・オフィサー (平成9年5月まで) 野村証券株式会社 取締役 野村アセット・マネジメント投信株式会社 執行役員 ウィット・キャピタル証券株式会社 チーフ・フィナンシャル・オフィサー プルデンシャル FA 証券株式会社 (現キャピタルパートナーズ証券株式会社) 監査役(平成15年12月まで) 日本ミューチュアルベネフィッツ株式会社 取締役(現在に至る) フロンティア・リート・マネジメント株式会社 取締役就任(現在に至る)	0
監査役 (非常勤)	伴 義聖	昭和 46 年 7 月 昭和 47 年 4 月 昭和 48 年 4 月 昭和 52 年 4 月 昭和 54 年 8 月 昭和 55 年 7 月 昭和 56 年 4 月 昭和 59 年 4 月 昭和 61 年 4 月 昭和 63 年 1 月 平成 16 年 1 月	東京地方検察庁検事 名古屋地方検察庁検事 東京法務局訟務部 (法務省訟務局)部付検事 東京地方検察庁検事 福岡地方検察庁検事 法務大臣官房秘書課付検事 法務省刑事局付検事 千葉地方検察庁検事 草鹿・富沢法律事務所 弁護士 伴法律事務所 弁護士 (現在に至る) フロンティア・リート・マネジメント株式会社 監査役就任(現在に至る)	0

監査役 (非常勤)	藤原 成芳	昭和 61 年 4 月 平成 2 年 7 月 平成 6 年 4 月 平成 8 年 7 月 平成 10 年 4 月 平成 15 年 7 月 平成 15 年 8 月 平成 16 年 7 月	日本開発銀行(現日本政策投資銀行)入行 大蔵省(現財務省)証券局流通市場課証券金融係長 出向(平成 4 年 6 月まで) 日本開発銀行ロンドン駐在員事務所 同行財務部計理課調査役 日本たばこ産業株式会社入社 同社経営企画部 部長 フロンティア・リート・マネジメント株式会社 監査役就任(現在に至る) 日本たばこ産業株式会社 経営戦略部 部長 (現在に至る)	0
--------------	-------	---	--	---

(注) 本書の日付現在、資産運用会社の従業員は、11 名です。

(5)【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行っています。

営業の概況

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

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

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

資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口の追加発行、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、本投資法人に代わり業務を行います。

(ハ) 報告業務

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。

(二) 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. 一般事務受託者及び資産保管会社（投信法第 111 条第 5 号及び第 6 号並びに第 208 条関係）

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

名称

住友信託銀行株式会社

大阪府中央区北浜四丁目 5 番 33 号

資本の額

平成 16 年 3 月 31 日現在 287,018 百万円

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】

経理等に係る一般事務等受託者としての業務

(イ) 計算に関する事務

(ロ) 会計帳簿の作成に関する事務

(ハ) 納税に関する事務

(ニ) 本投資法人の役員会、投資主総会の運営に関する事務（ただし、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。）

(ホ) その他上記(イ)乃至(ニ)に関連し又は付随する業務

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

(ハ) その他上記(イ)及び(ロ)に関連し又は付随する業務

(3)【資本関係】

該当事項はありません。

B. 名義書換事務受託者（投信法第 111 条第 1 号乃至 4 号関係）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称

UFJ 信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 3 号

資本の額

平成 16 年 3 月 31 日現在 280,536 百万円

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

名義書換事務受託者としての業務

投資主名簿及び実質投資主名簿、その他これに付属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務

投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又はその抹消及び証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

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

投資証券の発行、保管、交付及び回収に関する事務

投資主の投資証券不所持申出及び投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務

投資主、実質投資主及び登録質権者並びにこれらの者の法定代理人又はこれらの者の常任代理人の氏名、住所及び印鑑の登録又はその変更の登録に関する事務

上記乃至 に掲げるもののほか、投資口に関し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

投資主総会招集通知及び決議通知等投資主総会関係書類の作成及び発送、並びに議決権行使書又は議決権代理行使委任状の作成等に関する事務

投資主及び実質投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務

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

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

新投資口の発行、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

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
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理に関する事務（上記 乃至 の事務に関連するものに限ります。）

上記 乃至 に掲げる事務に付帯する印紙税等の納付に関する事務

上記 乃至 に掲げる事項に関連し又は付随する事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

C. 引受人

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名 称	資本の額 (平成 16 年 3 月 31 日現在)	事業の内容
日興シティグループ証券株式会社	76,307 百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。
大和証券エスエムビーシー株式会社	205,600 百万円	
野村証券株式会社	10,000 百万円	
三菱証券株式会社	65,518 百万円	
みずほ証券株式会社	150,200 百万円	
新光証券株式会社	125,167 百万円	
メリルリンチ日本証券株式会社	87,768 百万円	

(注) 資本の額は、百万円未満を切り捨てています。

(2) 関係業務の概要

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

(3) 資本関係

該当事項はありません。

第3【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16年5月12日から平成16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「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成されます。

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表について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】

純資産額計算書

(平成16年5月12日現在)

資産総額	200,000,000 円
負債総額	0 円
純資産総額 (-)	200,000,000 円
発行済口数	400 口
1 単位当たり純資産額 (/)	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。

借入れの現況

本投資法人は、本書の日付現在借入れを行っておらず、借入れを行う予定もありません。ただし、本投資法人は、将来的に資金調達が必要が生じた場合に備えて、株式会社みずほ銀行、株式会社東京三菱銀行、農林中央金庫、三菱信託銀行株式会社、株式会社UFJ銀行と、平成16年6月30日付で「融資枠（アンコミットベース）設定に関する覚書」を締結しています。

(2)【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

(3) 【投資不動産物件】

該当事項はありません。

(4) 【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

第4【その他】

- 1 目論見書の表紙及び裏表紙に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人のロゴマーク及びそのコンセプトについての説明文、写真、並びに図案を使用することがあります。また、キャッチ・コピーを使用することもあります。キャッチ・コピーとして「JT とのパイプラインによる商業施設特化型リート」という文言を使用します。
- 2 本有価証券届出書「第二部 発行者情報」の主な内容を要約した文章及び図案を「投資法人の概要」として目論見書に記載することがあります。
- 3 本有価証券届出書「第二部 発行者情報 第1 投資法人の状況 2 投資方針 (2) 投資対象」に記載される投資資産の主な内容を要約して目論見書に記載するとともに、かかる投資資産の写真及び所在分布図等を目論見書に掲載することがあります。
- 4 目論見書の末尾に用語の説明として以下の内容を記載することがあります。

[口絵挿入]

<用語の説明>

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

不動産関連（50音順）

用語	用語に関する説明
瑕疵担保責任	民法第 570 条に基づく、売買の目的物に隠れた瑕疵があったときに売主が買主に対して負う責任をいいます。
区分所有建物	一棟の建物であっても、構造上複数の部分に区分され、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に使用される場合には、各々の建物部分は分離してそれぞれ所有権の対象とすることができます。このような所有権のことを区分所有権といい、区分所有権を有する者のことを区分所有者、区分所有の対象となる建物全体を区分所有建物といいます。
建ぺい率	建築基準法第 53 条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいい、本書では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を記載しています。なお、本書で記載する建ぺい率は、街区の角にある敷地その他の要因により実際適用される割合とは、異なる場合があります。
原価法	不動産鑑定評価において、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法をいいます。原価法によって求められた試算価格を積算価格といいます。
敷地利用権	区分所有建物の専有部分を使用するための建物の敷地に関する権利をいいます。
資本的支出	建物の修繕等において、固定資産（建物・設備等）の機能、価値を増加、あるいは耐用年数を増加させるための支出をいいます。
宅地建物取引業者	宅地建物取引業法第 2 条第 3 項に基づく、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けて、宅地建物の売買・交換又は貸借の媒介等を反覆継続して営む者をいいます。
建物状況評価報告書	建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価について専門家が作成したレポートをいいます。
直接還元法	収益還元法（対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。

<p>ディスカウント・キャッシュフロー (DCF) 法</p>	<p>収益還元法 (対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法) によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。</p>
<p>不動産鑑定評価</p>	<p>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の経済価値を判定し、その結果を価額に表示する行為をいいます (不動産の鑑定評価に関する法律第 2 条第 1 項)。 不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格ですが、投資信託及び投資法人に関する法律に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合には特定価格となります。この場合の鑑定評価の方法は、基本的に収益還元法 (DCF 法及び直接還元法) による収益価格に基づき、取引事例比較法による比準価格及び原価法による積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定します。</p>
<p>PML</p>	<p>PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PML についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間 (50 年 = 一般的建物の耐用年数) 中に、想定される最大規模の地震 (475 年に一度起こる大地震 = 50 年間に起こる可能性が 10% の大地震) によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率 (%) で示したものを意味します。</p>
<p>容積率</p>	<p>建築基準法第 52 条により定められる、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合をいい、本書では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を記載しています。なお、本書で記載する容積率は、前面道路の幅員その他の要因により実際適用される割合とは、異なる場合があります。</p>
<p>用途地域</p>	<p>都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げられている都市の環境保全・利用価値向上のため、建築物の用途を地域別に制限する制度をいいます。地域内で建築 (新築・増築・改築・移転) したり建物の用途を変更したりするような場合には、用途地域の種類によって一定の制限を受けます。</p>
<p>割引率</p>	<p>不動産の鑑定評価に当たり、収益還元法における DCF 法の適用の際に、ある将来時点の収益を現在時点の価値に割り戻す際に使用される率をいいます。</p>

その他の主な用語（50音順）

用語	用語に関する説明
インサイダー取引	証券会社や発行会社の役員・大株主など、証券の投資判断に影響を及ぼす重要な未公開の内部情報を有する者が、それを利用して行う不公正な証券取引をいい、売買取引の公正と投資者保護のために規制される取引（証券取引法第166条参照）です。ただし、投資証券については、証券取引法上は規制されていません。
監督役員	投信法に基づき、執行役員の職務の執行を監督する役員をいいます。
執行役員	投信法に基づき、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表する役員をいいます。なお、資産運用会社は、法律上の規定に基づかない同社独自の制度として同社内に執行役員を選任していますが、かかる執行役員は、投信法に基づく本投資法人の執行役員とは異なるものです。
純資産価額	一投資口当たりの純資産額（純資産総額÷発行済投資口総数）をいいます。
信託勘定	信託業務で受託する財産（信託財産）と銀行が保有する財産（固有財産）との分別管理が信託法上で義務付けられています。受益者のための勘定が信託勘定であり、信託契約又は信託約款に基づいた個別の経理処理を行い、財産状況と収支状況を明らかにするために、経理上も銀行勘定とは別個の帳簿を備え、計算を行っています。
信託受益権	信託行為に基づき、信託の利益を享受する受益者として有する権利の総称です。信託財産の管理運用から生ずる収益の分配を受けたり、信託終了時において信託財産の償還を受けること等が基本的な内容です。
投信法	投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）をいいます。

第5【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換等に関する一般事務受託者である 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、事務受託者及び手数料は次の通りです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号 UFJ 信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	UFJ 信託銀行株式会社 全国各支店
事務受託者の名称	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号 UFJ 信託銀行株式会社
手数料	なし

2 投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

3 投資主に対する特典

該当事項はありません。

4 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

5 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。