

【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20年7月1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 高 橋 惇
【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】	三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 取締役財務部長 牧野 辰
【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 26,317,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 1,945,000,000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2,500 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。
安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する 上場投資証券について、市場価格の動向に応じ必要が あるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規 定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品 市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券 取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

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。)及び後記「(3) 発行数(注1)」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】

35,000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、日本たばこ産業株式会社(以下「JT」といいます。)より2,500口を上限として借り入れる本投資証券(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。)が行われる場合があります。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) オーバーアロットメントによる売出しが行われる場合には、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、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として、JTより追加的に本投資法人の投資口を取得する権利(以下「グリーンシュエオープン」といいます。)を、本募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間(後記「(8) 申込期間」及び「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) (8) 申込期間」で定義します。)終了日の翌日から起算して30日目の日(30日目の日が営業日でない場合はその前営業日)を行使期限(以下「グリーンシュエオープンの行使期限」(※)といいます。)として、付与されます。

(※) グリーンシュエオープンの行使期限は、

- ① 発行価格等決定日(後記「(5) 発行価格(注2)」で定義します。以下同じです。)が平成20年7月16日(水)の場合、「平成20年8月15日(金)」
- ② 発行価格等決定日が平成20年7月17日(木)の場合、「平成20年8月21日(木)」
- ③ 発行価格等決定日が平成20年7月18日(金)の場合、「平成20年8月22日(金)」
- ④ 発行価格等決定日が平成20年7月22日(火)の場合、「平成20年8月22日(金)」
- ⑤ 発行価格等決定日が平成20年7月23日(水)の場合、「平成20年8月22日(金)」

となります。

(注3) 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、本募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日からグリーンシュエオープンの行使期限までの間(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の範囲内で、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至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

日興シティグループ証券株式会社は、本募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間中、本投資証券について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合があります。

(※) シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成20年7月16日(水)の場合、「平成20年7月19日(土)から平成20年8月15日(金)までの間」
- ② 発行価格等決定日が平成20年7月17日(木)の場合、「平成20年7月23日(水)から平成20年8月21日(木)までの間」

- ③ 発行価格等決定日が平成20年7月18日（金）の場合、「平成20年7月24日（木）から平成20年8月22日（金）までの間」
- ④ 発行価格等決定日が平成20年7月22日（火）の場合、「平成20年7月25日（金）から平成20年8月22日（金）までの間」
- ⑤ 発行価格等決定日が平成20年7月23日（水）の場合、「平成20年7月26日（土）から平成20年8月22日（金）までの間」

となります。

(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及び安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合における当該口数の合計数を減じた口数について、グリーンシュエアオプションを行使する予定です。なお、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、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、シンジケートカバー取引が行われた場合又は安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合には、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エアオプションを行使する口数は減少し、又は全く行使しない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、日興シティグループ証券株式会社によるJTからの本投資証券の借入れは行われません。したがって、日興シティグループ証券株式会社はグリーンシュエアオプションを全く行使せず、JTからの追加的な投資口の取得は、全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

(注5) 上記(注1)乃至(注4)記載の取引に関しては、日興シティグループ証券株式会社が日興証券エヌエムピーシー株式会社及びUBS証券会社と協議の上、これらを行います。

(4) 【発行価額の総額】

26,317,000,000円

(注) 上記の発行価額の総額は、後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」をご参照下さい。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日（後記(注2)で定義します。）における東京証券取引所における本投資証券の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受け投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、本募集による手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（<http://www.frontier-reit.co.jp/>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注2) 平成20年7月16日（水）から平成20年7月23日（水）までのいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に本募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資証券1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。

(注3) 後記「(14) その他 ① 引受け等の概要」の冒頭に記載の通り、発行価格と発行価額とは異なります。発行価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。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成20年7月24日（木）から平成20年7月25日（金）まで

(注) 申込期間は、上記の通り内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成20年7月11日(金)から平成20年7月23日(水)までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成20年7月16日(水)から平成20年7月23日(水)までのいずれかの日を予定しています。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成20年7月16日(水)の場合、申込期間は「平成20年7月17日(木)から平成20年7月18日(金)まで」
- ② 発行価格等決定日が平成20年7月17日(木)の場合、申込期間は「平成20年7月18日(金)から平成20年7月22日(火)まで」
- ③ 発行価格等決定日が平成20年7月18日(金)の場合、申込期間は「平成20年7月22日(火)から平成20年7月23日(水)まで」
- ④ 発行価格等決定日が平成20年7月22日(火)の場合、申込期間は「平成20年7月23日(水)から平成20年7月24日(木)まで」
- ⑤ 発行価格等決定日が平成20年7月23日(水)の場合、申込期間は「平成20年7月24日(木)から平成20年7月25日(金)まで」

となりますので、ご注意ください。

(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 ① 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20年7月30日(水)

(注) 払込期日は、上記の通り内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成20年7月11日(金)から平成20年7月23日(水)までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成20年7月16日(水)から平成20年7月23日(水)までのいずれかの日を予定しています。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成20年7月16日(水)の場合、払込期日は「平成20年7月24日(木)」
- ② 発行価格等決定日が平成20年7月17日(木)の場合、払込期日は「平成20年7月25日(金)」
- ③ 発行価格等決定日が平成20年7月18日(金)の場合、払込期日は「平成20年7月28日(月)」
- ④ 発行価格等決定日が平成20年7月22日(火)の場合、払込期日は「平成20年7月29日(火)」
- ⑤ 発行価格等決定日が平成20年7月23日(水)の場合、払込期日は「平成20年7月30日(水)」

となりますので、ご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 日本橋支店
東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

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

(13) 【手取金の使途】

本募集における手取金(26,317,000,000円)については、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。)の取得資金として行った借入れの一部返済に充当します。

(注) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

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

引受人の名称	住所	引受 投資口数
日興シティグループ証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号	未定
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9番1号	
UBS証券会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
三菱UFJ証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目4番1号	
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	
合計		35,000口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社（平成20年3月24日付でフロンティア・リート・マネジメント株式会社から名称変更しています。以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として本募集に関する事務を行います。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資証券の販売を委託することがあります。

(注3) 日興シティグループ証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社及びUBS証券会社を、以下「共同主幹事会社」という場合があります。

(注4) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。

(ニ) 本募集の対象となる本投資証券の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

したがって、

- a. 発行価格等決定日が平成20年7月16日（水）の場合、受渡期日は「平成20年7月25日（金）」
- b. 発行価格等決定日が平成20年7月17日（木）の場合、受渡期日は「平成20年7月28日（月）」
- c. 発行価格等決定日が平成20年7月18日（金）の場合、受渡期日は「平成20年7月29日（火）」
- d. 発行価格等決定日が平成20年7月22日（火）の場合、受渡期日は「平成20年7月30日（水）」
- e. 発行価格等決定日が平成20年7月23日（水）の場合、受渡期日は「平成20年7月31日（木）」

となりますので、ご注意ください。

本募集の対象となる本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）に預託され、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金融商品取引業者に通知した投資家には、受渡期日以降に金融商品取引業者を通じて本投資証券の券面が交付されます。

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】

2,500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。

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、本募集による手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（<http://www.frontier-reit.co.jp/>）（新聞等）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(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JTから2,500口を上限として借り入れる本投資証券です。

(4)【売出価額の総額】

1,945,000,000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】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

平成20年7月24日（木）から平成20年7月25日（金）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 本店
東京都千代田区丸の内一丁目5番1号

(11) 【受渡期日】

平成20年7月31日（木）

(注) 上記受渡期日については、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（14）その他 ② 申込みの方法等（二）」に記載の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 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、保管振替機構に預託され、前記「(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金融商品取引業者に通知した投資家には、受渡期日以降に金融商品取引業者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

(イ) 三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）及び本資産運用会社は、本書の日付現在本投資証券をそれぞれ14,600口及び200口保有する投資主です。両社は、本募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、受渡期日以降6か月を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本書の日付現在保有している本投資証券の売却等を行わない旨を合意しています。

(ロ) JTは、本書の日付現在本投資証券を8,200口保有する投資主です。同社は、三井不動産との間で、平成20年3月24日から2年を経過した日又はJT旧上田工場敷地の一部において開発に着手している物件の竣工日のうちいずれか早い日までの期間、三井不動産の事前の書面による合意なしに、かかる本投資証券8,200口（ただし、グリーンシューオプションが行使された場合に、これに応じて日興シティグループ証券株式会社に譲渡する口数を除きます。）を譲渡してはならず、その他のいかなる処分も行わない旨を合意しています。

(ハ) 本投資法人は、本募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、受渡期日以降90日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、新投資口の発行等を行わない旨を合意しています。

(ニ) 上記(イ)及び(ハ)のいずれの場合においても、共同主幹事会社は制限期間中にその裁量で当該合意内容の一部又は全部を解除し、又は制限期間を短縮する権限を有しています。

第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第7期（自平成19年7月1日 至平成19年12月31日） 平成20年3月28日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成20年7月1日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成20年3月28日付の有価証券報告書（平成20年7月1日付訂正報告書により訂正済み。以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載の通りです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1 運用状況

(1) 上場以来の運用状況

本投資法人は、主として全国の商業施設の用途に供されている不動産に投資する「商業施設特化型REIT」として、平成16年8月の上場以来、本投資法人、本資産運用会社及び当時スポンサーであったJTの間の平成16年5月31日付JT所有地の開発及び売買等に関する覚書（以下「旧パイプライン契約」といいます。）を最大限に活用して物件の取得を行い、中長期にわたり安定的な収益を確保することを目指してきました。

本投資法人は、本投資法人の投資証券が上場された平成16年8月9日にJTからイオン品川シーサイドショッピングセンター等合計6物件の不動産をそれぞれ信託財産とする信託の受益権（取得価格の合計648億円）を取得し、同日から運用を開始しました。その後、旧パイプライン契約を活用すること等により第3期から第8期まで合計6物件（取得価格の合計583億円）をいずれもJTから追加取得し、着実な成長を続けてきました。

しかしながら、本投資法人の設立当初14あったJT所有の閉鎖済工場又は閉鎖予定工場については、商業施設の開発計画が中止されたものも含め、本書の日付現在における取得済資産、旧上田工場物件（以下に定義されます。）及び旧高松工場以外については、平成20年2月19日のゆめタウン広島取得時点において更地売却等による第三者への譲渡が完了しており、今後の外部成長が喫緊の課題であると認識してきました。

また、本投資法人は、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。）、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。その後の改正を含みます。）（以下「大規模小売店舗立地法」といいます。）及び中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律（平成10年法律第92号。その後の改正を含みます。）（以下「中心市街地活性化法」といいます。）の改正の影響により大規模商業物件の開発が難しくなることから、取得済の商業施設の競争力が相対的に増すことになると考えています。そのため、本投資法人は、取得済資産の魅力度・利便性等の向上による内部成長の達成に、今後より一層注力していく必要があると認識してきました。

上記のような本投資法人を取り巻く環境下において、本投資法人は、新たに三井不動産と以下に記載する一連の取組み（以下「本取組み」といいます。）を実行することにより、三井不動産が有する商業施設物件の開発力、運営力、リーシング力を、本投資法人の新規物件取得、既存物件の魅力度・利便性等の向上に活用でき、本投資法人の更なる外部成長、内部成長に資するものと判断し、本投資法人及び本資産運用会社は、平成20年2月18日付で本取組みに関し三井不動産と合意に至り、実行しています。

<本取組みについて>

- ① 三井不動産による本資産運用会社の全発行済株式のJTからの取得、役職員の派遣及び商号変更
- ② 本投資法人による三井不動産に対する第三者割当による新投資口発行
- ③ 本投資法人、本資産運用会社及び三井不動産や三井不動産が出資する商業施設の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社（以下、併せて「三井不動産等」といいます。）との間の優先交渉権付与契約書の締結に基づく、三井不動産等から本投資法人への物件取得優先交渉権の付与
- ④ 本資産運用会社と三井不動産との間の不動産等の取得に関するアドバイザリ契約の締結に基づく、物件取得に関しての三井不動産から本資産運用会社への情報及びアドバイスの提供
- ⑤ 本投資法人及び三井不動産との間でのSCマネジメント基本契約書の締結に基づく、商業施設の運営管理に関しての三井不動産のノウハウの提供
- ⑥ 本投資法人の役員変更

本投資法人は、本書の日付現在、全国の都市に立地する大規模郊外型商業施設を中心とする合計12物件の不動産等を保有しており、取得価格の合計は123,148百万円となっています。また、イオン株式会社、株式会社イズミを中心とした優良テナントとの間で固定賃料でかつ中途解約が契約上禁じられている定期建物賃貸借契約を中心とした中長期にわたる安定的な

賃貸借契約が締結されており、稼働率は100%を維持しています。物件タイプとしては、ポートフォリオ全体の8割以上（年間賃料ベース）がショッピングセンター（以下「SC」といいます。）及び総合スーパー（以下「GMS」といいます。）であり、その残存契約年数は10年以上（各テナントとの年間賃料加重平均後）となっています。

本投資法人の業績推移及び運用資産総額（取得価格ベース）の推移は、以下の通りとなっています。

<業績推移>

	営業収益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり分配金 (円)
第1期（平成16年12月期）	1,985	1,054	1,053	9,543
第2期（平成17年6月期）	2,511	1,242	1,241	11,244
第3期（平成17年12月期）	2,610	1,335	1,334	12,090
第4期（平成18年6月期）	3,067	1,594	1,593	14,437
第5期（平成18年12月期）	3,470	1,910	1,909	17,296
第6期（平成19年6月期）	3,587	1,954	1,953	17,693
第7期（平成19年12月期）	3,667	1,971	1,970	17,845

(注) 営業収益、経常利益及び当期純利益は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

<運用資産総額（取得価格ベース）の推移>

	取得価格の合計 (億円) (注1)	物件数	総賃貸可能面積 (㎡)
上場時(注2)	648.0	6	396,128.52
第2期末	648.0	6	396,128.52
第3期末(注3)	669.3	7	407,258.75
第4期末(注4)	917.3	8	562,025.32
第5期末(注5)	948.3	9	568,480.75
第6期末(注6)	967.7	10	573,158.85
第7期末(注7)	999.4	11	652,606.61
本書の日付(注8)	1,231.4	12	774,713.77
新規取得資産取得後(注9)	1,565.0	16	907,267.18

(注1) 取得価格の合計は、当該不動産の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額の合計であり、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 平成16年8月に、JTから6物件（取得価格648億円）を取得しました。

(注3) 平成17年8月に、JTからベルタウン丹波口駅前店（取得価格21.3億円）を取得しました。

(注4) 平成18年3月に、JTからイオンナゴヤドーム前ショッピングセンター（取得価格248億円）を取得しました。

(注5) 平成18年9月に、JTからサミットストア滝野川紅葉橋店（取得価格31億円）を取得しました。

(注6) 平成19年4月に、JTからスポーツクラブルネサンス広島（取得価格19.4億円）を取得しました。

(注7) 平成19年11月に、JTからジョイフルタウン鳥栖（底地）（取得価格31.7億円）を取得しました。

(注8) 平成20年2月に、JTからゆめタウン広島（取得価格232億円）を取得しました。

(注9) 平成20年7月に、三井アウトレットパーク入間、コストコホールセール入間倉庫店（底地）、WV SAKAE（ウーブ サカエ）及びクイーンズ伊勢丹杉並桃井店（以下、併せて「新規取得資産」ということがあります。）（取得価格の合計333.6億円）を取得します。

(2) 今後の投資方針と成長戦略

本投資法人は、引き続き、中長期にわたり安定的な収益を確保し、分配金を安定的に配当していくことを基本方針とします。そのためにはより多様化・分散化された物件の取得による運用資産の成長と安定的な収益基盤の構築が必要となってきます。

物件の取得にあたっては、商業施設への投資で最も重要な要素と考える「商圈」に着目して投資物件の選別を行っていきます。物件タイプや規模により、ふさわしい商圈は異なりますが、個々の物件に応じた商圈人口、人口増加率、世帯構成、競合の状況及びアクセスビリティ等の商圈特性を適切に見極めることにより、将来的な資産価値の維持向上が可能になると考えています。その他の要素として、競争優位性、収益安定性を保つことを重視する一方、不動産市況、テナントクレジット等のリスク面にも配慮し、ポートフォリオに与える影響のプラス面マイナス面を総合的に判断します。

また、三井不動産が有する商業施設運営力を生かした内部成長に着目して、現在のポートフォリオの質と収益性、安定性を維持向上させることを目指しつつ、多様化・分散化を図っていきます。

① 優先交渉権付与物件の着実な取得による外部成長

本投資法人、本資産運用会社及び三井不動産その他以下に記載する各社は、優先交渉権付与契約書及び物件売却に関する基本合意書を締結しています。本投資法人は、同契約書及び同合意書に基づき、下記の通り優先交渉権を付与されており、そのうち三井アウトレットパーク入間、WV SAKAE（ウーブ サカエ）及びクイーンズ伊勢丹杉並桃井店を取得します。なお、以下の物件は、アウトレットモール、都心型商業施設等、本投資法人が従来保有していないタイプの物件等により構成されています。

JTとの旧パイプライン契約は、平成20年2月18日付で合意解約されましたが、かかる合意解約にかかわらず、本投資法人、本資産運用会社及びJTは、JTが旧パイプライン契約に基づき本投資法人に対して付与していたJT旧上田工場敷地の一部（所在地 長野県上田市天神三丁目5番8号、敷地面積約70,000㎡）及び当該土地上に建築される建物（以下、併せて「旧上田工場物件」といいます。）の取得に関する優先交渉権の付与について、引き続き効力を有することを確認しています。

本投資法人は新規取得資産に加え他の優先交渉権付与物件を取得していくことにより、引き続き分配金を安定的に配当していくための収益基盤を構築します。

＜三井不動産等との物件取得に係る優先交渉権付与契約について＞

物件の名称	所在地	総賃貸 可能面積 (㎡) (注2)	取得日	取得価格 (百万円) (注3)	締結先	優先交渉 期間
三井アウトレット パーク入間	埼玉県 入間市	98,714.90	平成20年 7月10日	19,900	三井不動産	－
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	愛知県 名古屋市	4,605.88	平成20年 7月4日	7,300	サカエデベロップメント 有限会社(注4) 三井不動産投資顧問 株式会社	－
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	東京都 杉並区	5,212.70	平成20年 7月4日	3,560	三井不動産	－
ララガーデン春日部 (注1)	埼玉県 春日部市	63,415.76	未定	未定	三井不動産	平成20年 12月31日 まで
マックスバリュ 田無芝久保店(注1)	東京都 西東京市	7,593.28	未定	未定	三井不動産	平成20年 12月31日 まで

＜JTから付与されている優先交渉権について＞

物件の名称	所在地	敷地面積 (㎡)	テナント名	締結先	優先交渉期間
旧上田工場物件(注1)	長野県 上田市	約70,000	株式会社 イトーヨーカ堂	JT	期限の定めなし

(注1) 本書の日付現在、ララガーデン春日部、マックスバリュ田無芝久保店及び旧上田工場物件については、本投資法人による取得は予定されていません。

(注2) ララガーデン春日部については建築基準法第7条の2第5項に基づく検査済証記載の面積を、また、マックスバリュ田無芝久保店については延床面積をそれぞれ記載しています。

(注3) 取得価格は、不動産売買契約書及び信託受益権売買契約書に記載された売買価格（いずれも費用及び公租公課を除きます。）を記載しています。

(注4) 三井不動産が出資する商業施設の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社です。

② 新たなタイプの商業施設の組入れ

本投資法人は、売上歩合付賃料の物件、アウトレットモールや都心型商業施設等の多様性のある、従来保有していないタイプの物件を一部取り入れ、安定的な収益基盤構築のための成長手段である優先交渉権付与契約を活用して、より多様化・分散化されたポートフォリオの構築を開始しています。

本投資法人は、現在のポートフォリオの中心となっている郊外立地型ショッピングセンターに加え、都心立地から郊外立地、広域型ショッピングセンター（以下「RSC」といいます。）から近隣型ショッピングセンター（以下「NSC」といいます。）、アウトレットモールといった幅広い商圈特性・物件タイプへの投資を目指します。また、安定的な収益構造を有するテナントへの一括賃貸・固定賃料型の物件に加え、売上歩合付賃料や複数のテナントで構成される物件など運営管理による収益成長が期待できる収益構造の物件にも投資し、安定性に加え、成長性にも配慮したポートフォリオの構築を図ります。

■新規取得資産の特徴

物件の名称	特徴
三井アウトレットパーク入間	<ul style="list-style-type: none"> ・RSC、NSC及び都心立地の商業施設とは異なる広域商圈を有する日本最大級のアウトレットモールです。 ・マスターリース先の三井不動産とは一部売上歩合賃料を含む固定賃料で契約しています。
コストコホールセール入間倉庫店（底地）	<ul style="list-style-type: none"> ・借地人であるコストコホールセールジャパン株式会社は、会員制倉庫型店舗を営業しています。会員制倉庫型店舗は、独特の商圈を有しています。 ・三井アウトレットパーク入間と隣接した敷地です。
WV SAKAE（ウーブ サカエ）	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人においては初となる都心型商業施設です。 ・核テナントのほか、3件のテナントと契約しているマルチテナント物件です。 ・各テナントとは固定賃料で契約しています。
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅と複合開発された食品スーパー主体のNSCです。 ・株式会社クイーンズ伊勢丹とは一部売上歩合賃料を含む固定賃料で契約しています。

■多様性の追求

<取得資産タイプの分布（年間賃料ベース）>

	上場時点	本書の日付現在	新規取得資産取得後
郊外型SC（GMSを含む。）	82.9%	82.1%	66.7%
アウトレットモール	0.0%	0.0%	11.6%
食品スーパー	2.1%	5.3%	6.3%
パワーセンター	9.3%	5.2%	4.2%
都心型商業施設	0.0%	0.0%	3.8%
その他	5.7%	7.4%	7.4%
合計	100.0%	100.0%	100.0%

<テナント分散（年間賃料ベース）>

	上場時点	本書の日付現在	新規取得資産取得後
イオン株式会社	41.9%	42.3%	34.3%
株式会社イズミ	0.0%	16.6%	13.5%
株式会社マイカル	27.2%	15.9%	12.9%
三井不動産株式会社	0.0%	0.0%	11.6%
株式会社イトーヨーカ堂	13.8%	7.3%	5.9%
その他	17.1%	17.9%	21.7%
合計	100.0%	100.0%	100.0%

（注） 上記の数値は、上記各時点で有効な賃貸借契約上の年間賃料をテナント毎に合計し、総年間賃料に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載したものです。

③ 三井不動産の商業施設運営力を生かした内部成長

本投資法人は、三井不動産との間で締結しているSCマネジメント基本契約書を有効活用し、商業施設の運営管理に関して三井不動産のノウハウを活用していきます。「SCマネジメント」とは、いわゆるプロパティマネジメント業務に加え、その他の多岐にわたる業務及びノウハウ等、商業施設における総合的なマネジメント業務を三井不動産が提供するものです。その内容は、商圈や競合店動向等商業施設を取りまく環境の把握分析、テナント動向の把握、運営管理全般の企画・計画立案・マネジメント、テナントのリーシング・契約管理・窓口業務、管理会社等の監督・契約管理、資産保全、会計及び経理補助等を含む商業施設の運営管理についての業務及びノウハウであり、これにより中長期的な資産価値の維持向上を目指すものです。

本投資法人は、新規取得資産4物件のうち、三井アウトレットパーク入間、WV SAKAE（ウーブ サカエ）、クイーンズ伊勢丹杉並桃井店の3物件に関し、SCマネジメント契約を締結します。加えて、新規取得資産のみならず、現在のポートフォリオ物件にも順次導入していきます。

現在のポートフォリオ物件は比較的築年数が短く、長期の賃貸借契約を締結している物件が中心ですが、本投資法人は、将来にわたり資産価値を維持するためには運営管理の巧拙が影響すると考えています。本投資法人は、中期的な設備の更新・リニューアルに対する備えとしても、SCマネジメントを導入していく考えです。

また、一部物件では今後契約の満了や設備更新時期を迎えます。それらへの対応や、選択肢の一つとして街並み・消費者ニーズに合致した業種業態への転換や増改築によるリニューアルへの取組み等を検証するために、既存物件への幅広いSCマネジメントの活用を検討していきます。

④ 財務戦略

(イ) 基本方針

本投資法人は保守的な財務運営を行うことを目指します。物件取得時には、テナントから預託される敷金保証金を有効活用し、銀行借入れ等の有利子負債については、借入期間の分散化、金利の固定化等を考慮し、最適な調達手段を検討します。また、有利子負債額、敷金保証金の償還額、金利環境、投資口の市場価格の推移等を総合的に勘案し、必要があれば一口当たり分配金の希薄化に配慮しながら、新投資口の発行を行っていきます。

<負債比率の推移>

(単位：百万円、%)

	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末
(1) 銀行借入れ	0	0	0	2,000	3,000	4,800	6,600
(2) 敷金保証金	21,192	21,136	21,704	31,119	31,461	31,224	31,465
(3)=(1)+(2)	21,192	21,136	21,704	33,119	34,461	36,024	38,065
(4) 総資産額	81,547	81,761	82,347	94,301	95,914	97,648	99,694
(5) 有利子負債比率 =(1)/(4)×100	0.0	0.0	0.0	2.1	3.1	4.9	6.6
(6) LTV=(3)/(4)×100	26.0	25.9	26.4	35.1	35.9	36.9	38.2

(注) (5)及び(6)の数値については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ロ) 上場以降の財務活動

a. 資金調達の経緯

本投資法人は上場以来、テナントから預った敷金・保証金を有効的に活用することにより無借金による財務運営を維持してきましたが、平成18年3月22日に新規物件の取得に際し、国内主要4金融機関との間で設定していた上限200億円（平成18年8月10日付で240億円に増加）のアンコミットベースの融資枠を利用して30億円の短期借入れを実行しました。その後の借入れの推移は、前記「(イ) 基本方針 <負債比率の推移>」をご参照下さい。

また、本投資法人は、平成20年3月24日に、新規資産の取得に伴う借入金返済を目的とし、三井不動産を割当先とする14,600口（発行価額の総額：9,650,600,000円）の新投資口の発行を行いました。

b. テナントからの預り敷金保証金の有効活用

本投資法人がテナントから預かっている敷金保証金は本書の日付現在38,876百万円となっています。敷金は契約満了時又はテナント退去時に諸経費と相殺の上無利息で返還します。保証金は賃貸借契約開始時又は一定期間経過した後で段階的に返還（一部有利子）することになってはいますが、それまでは双方とも活用可能な資金です。本投資法人は今後資産を取得する際にも、敷金保証金を有効活用していきます。

<預り敷金保証金残高見込み>

(単位：百万円)

	本書の日付 現在	第9期末	第10期末	第11期末	第12期末
敷金	16,664	16,962	16,962	16,962	16,962
保証金	22,211	21,869	21,413	20,957	20,501
合計	38,876	38,831	38,375	37,919	37,463

(注) 預り敷金保証金残高は、本書の日付現在保有する12物件に新規取得資産を加えた16物件に関し、賃貸借契約に従って約定通り推移した場合の数値を、百万円未満を切り捨てて記載しており、契約満了を迎える賃貸借契約については更新を行わないことを前提としています。

c. 格付の状況

本投資法人は、資金調達の一多様性・機動性を保持するため、平成18年12月26日付で発行体格付を取得しています。平成20年5月末日現在の発行体格付の概要は、以下の通りです。

格付機関	格付対象	格付	見通し
スタンダード&プアーズ (S&P)	長期会社格付	A+	安定的
	短期会社格付	A-1	安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's)	発行体格付	A1	方向未定

(3) 三井不動産における商業施設事業への取組みについて

三井不動産は、首都圏・関西圏を中心に全国各地で商業施設を展開し、その開発・運営する商業施設は賃貸棟数53棟、総賃貸面積約123万㎡に上ります(注)。その中でも「ららぽーとTOKYO-BAY」(千葉県船橋市)が、その規模及び歴史において代表事例として挙げることができます。

(出所) 三井不動産「決算短信補足説明資料」

(注) 三井不動産が賃貸借契約の当事者とならず、運営管理のみ受託している物件は含まれていません。

<商業施設の分布>



(出所) 三井不動産 平成20年3月末日現在

<三井不動産(単体)商業施設事業の推移>

	商業施設賃貸収入
平成16年3月期	37,601百万円
平成17年3月期	45,947百万円
平成18年3月期	51,716百万円
平成19年3月期	62,091百万円
平成20年3月期	87,393百万円

(出所) 三井不動産「決算短信補足説明資料」

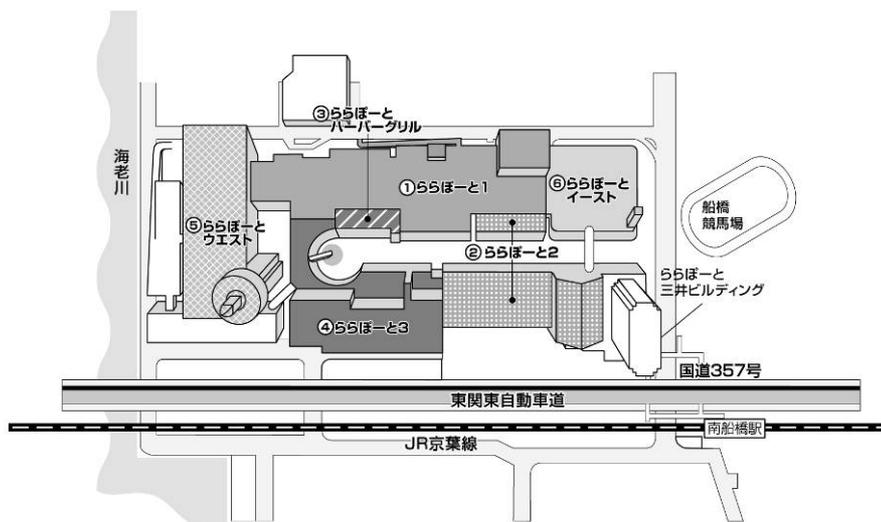
「ららぽーとTOKYO-BAY」は、昭和56年4月に、当時としては新しいコンセプトの郊外型ショッピングセンターとしてオープンしました。本商業施設は開業以来25年以上を経過していますが、そごう及びダイエーを含むテナントの撤退、それに続く新規テナントのオープン、経済環境や消費動向などの様々な変化に対応し、開業以来10回の増床やリニューアルを実施して、魅力の向上に取り組んでおり、日本最大級のショッピングセンターとなっています。平成20年5月にも、施設の一部の建替え・リニューアルを実施し、グランドオープンしました。なお、本書の日付現在、本投資法人による「ららぽーとTOKYO-BAY」の取得は予定されていません。

(出所) 三井不動産

<ららぽーとTOKYO-BAYの変遷>

年次	出来事	位置 (下記模式図参照)
昭和56年	ららぽーと1オープン	①
昭和63年	ららぽーと2増床	②
平成10年	ららぽーとハーバークリル増床	③
平成11年	ららぽーと2リニューアル	②
平成12年	ららぽーと3増床	④
平成13年	ららぽーとウエストリニューアル	⑤
平成15年	ららぽーと1リニューアル	①
平成16年	ららぽーとウエストリニューアル	⑤
平成17年	ららぽーとイーストリニューアル	⑥
平成18年	ららぽーと1リニューアル	①
平成20年	ららぽーと2建替え・リニューアル	②

<ららぽーとTOKYO-BAY模式図>



※ 平成20年5月のららぽーと2建替え・リニューアルで全館の名称を下記の通り変更しています。

変更前	変更後
ららぽーと1、ららぽーとイースト、ららぽーとハーバークリル	北館
ららぽーと2、ららぽーと3	南館
ららぽーとウエスト	西館

三井不動産は、「ららぽーとTOKYO-BAY」をはじめとする商業施設で培った運営ノウハウ・テナントとの関係を開発段階においても活用することにより着実に商業施設事業を伸長させてきました。特に、平成18年から平成19年にかけては、川崎・豊洲・柏・横浜で次々と広域商圏型の「リージョナル型ショッピングセンター」を開業させ、いずれも堅調に推移しています。

現在では、「ららぽーとTOKYO-BAY」や「ららぽーと横浜」をはじめとする広域商圏型の「リージョナル型ショッピングセンター」から、「ララガーデンつくば」のような地域密着型の郊外近隣型商業施設である「ライフスタイルパーク」、銀座・日本橋といった都心部に位置する「都心型商業施設」、そして非日常的な環境の中でショッピングできる超広域型の「三井アウトレットパーク」まで、首都圏・関西圏を中心に日本全国各地において地域、商圏に合わせた多種多様な商業施設を展開しています。

本投資法人は、三井不動産が培ってきた運営管理のノウハウを有効活用し、資産価値の維持向上に繋げていきたいと考えています。

<三井不動産の開発・運営する主な商業施設>

物件タイプ	物件の名称	所在	延床面積 (㎡) (注2)
リージョナル型 ショッピングセンター	ららぽーとTOKYO-BAY	千葉県船橋市	307,474
	ららぽーと横浜	神奈川県横浜市	226,424
	アルパーク	広島県広島市	180,377
	ららぽーと甲子園	兵庫県西宮市	85,579
ライフスタイルパーク	ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	63,415
	ララガーデンつくば	茨城県つくば市	34,365
都心型商業施設	東京ミッドタウン	東京都港区	—
	汐留シティセンター	東京都港区	—
三井アウトレットパーク	三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	98,714
	三井アウトレットパーク	三重県桑名市	44,990
	ジャズドリーム長島		
	三井アウトレットパーク マリニピア神戸	兵庫県神戸市	26,160

(注1) 上表は、三井不動産の主要開発・運営物件を示したものであり、本書の日付現在、新規取得資産である三井アウトレットパーク入間を除いて記載されている物件の本投資法人による取得は予定されていません。

(注2) 延床面積は、建築基準法第7条の2第5項に基づく検査済証記載の面積を小数第1位を切り捨てて記載しています。なお、都心型商業施設における延床面積は、東京ミッドタウンが563,801㎡、汐留シティセンターが217,752㎡ですが、それぞれオフィス部分等が含まれた面積であり、商業施設のための延床面積ではありません。

2 投資対象

(1) 第8期（自平成20年1月1日至同年6月30日）取得資産及び新規取得資産の概要

本投資法人の第8期取得資産及び新規取得資産は、以下の通りです。

本投資法人は、本書の日付後、借入金により、以下の新規取得資産の取得を行います。新規取得資産の取得価格の合計は、33,360百万円です。なお、かかる借入金の一部は、本募集の対象となる本投資証券の発行により調達する手取金によって返済されます。

本資産運用会社は、新規取得資産について、それぞれの現所有者又は現信託受益者との間で、本書の日付で新規取得資産に係る不動産売買契約書及び信託受益権売買契約書を締結しています。新規取得資産の現所有者及び現信託受益者は、いずれも、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に規定される利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は、利害関係人等取引規程に則り、平成20年6月30日開催のコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、本書の日付に開催の取締役会において新規取得資産の取得を決議しています。

不動産 (物件の名称)	所在地	取得価格 (注1)		鑑定 評価額 (百万円) (注2)	テナン ト数 (注3)	年間賃料 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	取得先	取得日
		価格 (百万円)	比率 (%)						
第8期取得資産									
ゆめタウン広島	広島県 広島市	23,200	14.8	23,200	1	1,490	122,107.16	JT	平成20年 2月19日
新規取得資産									
三井アウトレット パーク入間	埼玉県 入間市	19,900	12.7	19,900	1	1,284 (注6)	98,714.90	入間デベ ロップメン ト特定目的 会社(注8)	平成20年 7月10日
コストコホール セール入間倉庫店 (底地)	埼玉県 入間市	2,600	1.7	2,600	1	— (注7)	24,019.93	入間デベ ロップメン ト特定目的 会社(注8)	平成20年 7月10日
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	愛知県 名古屋市	7,300	4.7	7,300	4	415	4,605.88	サカエデベ ロップメン ト有限会社	平成20年 7月4日
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	東京都 杉並区	3,560	2.3	3,560	1	224 (注6)	5,212.70	三井不動産	平成20年 7月4日
合計		56,560	36.1	56,560	8	3,570	254,660.57	—	—

(注1) 取得価格は、第8期取得資産については実際の取得価格について、また、新規取得資産については不動産売買契約書及び信託受益権売買契約書に記載された売買価格（いずれも費用及び公租公課を除きます。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、比率は、第8期取得資産及び新規取得資産を含む本投資法人のポートフォリオ全体の取得価格の総額に占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(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、本書の日付現在の各不動産等（以下に定義します。）に係る本投資法人又は信託受託者との間で賃貸借契約を締結している賃借人（取得日において予定される賃借人を含みます。以下「各不動産等に係る賃借人」といいます。）の数を記載しています。

(注4) 年間賃料は、賃貸借契約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（消費税等は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、年間賃料の合計額は、各不動産等の年間賃料（百万円未満を切り捨てる前の金額）を合計した額について百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 総賃貸可能面積は、各不動産等に係る建物又は土地の賃貸が可能 な面積を記載しています。

(注6) 一部売上歩合賃料を含む固定賃料を採用している三井アウトレットパーク入間及びクイーンズ伊勢丹杉並桃井店については、売上歩合賃料部分を除いた金額を記載しています。

(注7) テナントから開示の承諾を得られていないため記載していません。

(注8) 三井不動産が出資する商業施設の取得、保有及び処分を目的とした特定目的会社です。

(2) 個別資産の概要

第8期取得資産及び新規取得資産の個別の概要は、以下の通りです。

なお、以下に記載する各不動産又は各信託不動産（以下「各不動産等」といいます。）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「商圏の概要」における記載事項に関する説明は以下の通りです。

① 資産の概要

- ・ 「取得日」は、第8期取得資産については実際の取得日を、新規取得資産については不動産売買契約書及び信託受益権売買契約書に記載された取得日を記載しています。
- ・ 「取得価格」は、第8期取得資産については実際の取得価格を、また、新規取得資産については不動産売買契約書及び信託受益権売買契約書に記載された売買価格（いずれも費用及び公租公課を除きます。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 「鑑定評価額」は、後記「③ 鑑定評価書の概要」記載の評価方法に基づき財団法人日本不動産研究所が作成した不動産鑑定評価書の内容を記載しています。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、特に断りのない限り住居表示を記載しています。
- ・ 建物の「構造／階数」、「延床面積」、「用途」及び土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・ 土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 土地の「容積率」は、建築基準法（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値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・ 土地の「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値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。

② テナント賃貸借の概要

- ・ 「テナント賃貸借の概要」は、各不動産等に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約の内容を記載しています。
- ・ 「業種」は、日本標準産業分類に基づく業種を記載しています。
- ・ 「テナント数」は、本書の日付現在、各不動産等に係る賃借人の数を記載しています。
- ・ 「総賃貸面積」は、各不動産等に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸面積を含みません。）。また「総賃貸可能面積」は、各不動産等に係る建物又は土地の賃貸が可能な面積をいい、「総賃貸可能面積に占める割合」は、総賃貸可能面積に対する総賃貸面積の割合を小数第1位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「年間賃料」は、各不動産等に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約に表示された、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（消費税等は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、「年間賃料」の合計額は、各不動産の年間賃料（百万円未満を切り捨てる前の金額）を合計した額について百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 「敷金・保証金」は、各不動産等に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約に規定する敷金・保証金の残高を百万円未満を切り捨てて記載しています。

③ 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。

④ **商圈の概要**

- 「商圈の概要」は、本投資法人が、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトに各資産の評価を委託し作成された各マーケットポテンシャル評価の主要項目を記載しています。当該各不動産評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

(イ) 第8期取得資産

ゆめタウン広島

■資産の概要■					
資産の種類	不動産		取得価格	23,200百万円	
取得日	平成20年2月19日		鑑定評価額	23,200百万円	
所在地	広島県広島市南区皆実町二丁目8番17号				
建物	構造/階数	鉄骨造/地上5階地下1階		土地面積	50,135.95㎡
	建築時期	平成20年2月		用途地域	工業地域
	延床面積	111,387.12㎡		容積率	200%
	用途	物販店舗		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"> ・本土地の一部について、本土地の売主である隣地所有者が通行できることが合意されています。 ・本土地の一部について境界が画定していません。 ・猫田記念体育館の雨水配管及び雨水樹並びに隣地所有者の所有に係る庇が本土地に、また、本土地上のブロック塀が隣接地に、それぞれ越境しています。 ・本土地西側の車路が河川区域たる隣接地を横断する部分については、賃借人である株式会社イズミが広島市より占有許可を受けています。 ・本建物は、大規模集客施設であり、都市計画法に定める特定大規模建築物に該当するところ、本土地の用途地域が工業地域であるため、平成19年11月に行われた都市計画法の改正に伴い、建築基準法上の既存不適格建築物となっています。 					

■テナント賃貸借の概要■						
テナント名	業種	テナント数	総賃貸面積 (総賃貸可能面積 に占める割合)	年間賃料	契約期間	敷金・保証金
株式会社 イズミ	総合スーパー	1	122,107.16㎡ (100%)	1,490百万円 (注1)	20年間 (平成40年 2月19日まで) (注2)	3,072百万円 (敷金) 4,609百万円 (保証金)
■注記■ <p>(注1) 契約期間内賃料固定の定期建物賃貸借契約が本投資法人と株式会社イズミとの間で締結されています。</p> <p>(注2) 定期建物賃貸借契約において賃貸借開始日より20年間と定められています。</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	23,200,000,000円			
価格時点	平成20年1月19日			
	査定値		根拠等	
直接還元法				
運営収益	貸室賃料収入	1,490,000,000円	予定賃貸借契約の内容等を勘案し、予定賃料に基づき貸室賃料収入を計上した。なお、建物の維持管理については賃借人が行うため、共益費は計上しない。	
	共益費収入	0円		
	水道光熱費収入	0円		水道光熱費収入はない。
	駐車場収入	0円		予定賃貸借契約により貸室賃料収入に含まれるため計上しない。
	その他収入	9,000円		電柱設置料収入をその他収入として計上した。
	空室等損失	0円		賃借人の状況・商業施設としての競争力・予定賃貸借契約の内容等を勘案し、空室等の損失は計上しない。
	稼働率	100%		
	貸倒れ損失	0円		賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
潜在総収益	1,490,009,000円			
運営収益	1,490,009,000円			
運営費用	維持管理費	0円	評価対象建物は店舗建物として一括賃貸されており、日常的な管理・運営について賃借人が自ら行うこととなっているため計上しない。	
	水道光熱費	0円	水道光熱費は賃借人負担であるため計上しない。	
	修繕費	3,472,000円	今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の1～12年間の年平均額等を考慮して計上した。	
	プロパティマネジメントフィー	14,900,000円	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、現行の契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上した。	
	テナント募集費用	0円	評価対象建物は店舗施設として長期一括賃貸されることから、新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等は計上する必要がないと判断した。	
	公租公課	土地	108,572,000円	土地の利用用途の変更に伴う評価額の上昇の可能性を勘案して査定した。
		建物	106,216,000円	再調達原価を基に査定した。
	損害保険料	5,467,000円	評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。	
	その他の費用	0円	その他費用として計上すべき特段の費用はない。	
運営費用	238,627,000円			
運営純収益	1,251,382,000円			
一時金の運用益等	一時金の運用益等	153,645,000円	預り金的性格を有する一時金である敷金及び保証金について、予定賃貸借契約の額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を計上した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りを2.0%と査定した。	
	資本的支出	8,101,000円	建物の機能維持に必要となる更新費は不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産の資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕・更新費の1～12年間の年平均額等を考慮して計上した。	
純収益	1,396,926,000円			

還元利回り	6.0%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定した。
直接還元法による収益価格	23,300,000,000円	
DCF法による収益価格	23,000,000,000円	
割引率	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、評価対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
最終還元利回り	6.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての評価対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。
原価法による積算価格	22,100,000,000円	
土地比率	61.16%	
建物比率	38.84%	

■ 商圏の概要 ■

ロケーション及び交通アクセス：

本物件は、広島県広島市南区に所在し、JR「広島駅」南方約3km、広島電鉄で15分程度の距離に位置しています。対象地北側約500mには国道2号線、東側には国道487号線と利便性の高い道路が通っています。周辺は西側に京橋川、東側は区役所、広島大学附属の小・中・高等学校をはじめ教育機関が多く点在する他、比治山公園等の緑も多いエリアです。

商圏特性：

本物件は、3km圏で約23万人、5km圏で約46万人と大規模商業施設として恵まれた商圏人口を有しています。また、自動車運転時間距離圏別人口は、10分圏で約12万人、20分圏で約35万人と国道2号線及び国道487号線等の幹線道路による商圏の広がりが期待できます。

競合等：

本物件の周辺5km圏内には、イオン宇品ショッピングセンター（南東約1.5km）、広島サティ（北東約1.5km）、フジグラン広島（北方約1km）、イオンモール広島府中ソレイユ（北東約4km）があります。

(ロ) 新規取得資産

三井アウトレットパーク入間

■資産の概要■					
資産の種類	不動産	取得価格	19,900百万円		
取得日	平成20年7月10日	鑑定評価額	19,900百万円		
所在地	埼玉県入間市宮寺字開発3169番1他(注)				
建物	構造/階数	鉄骨造/2階、鉄骨造/5階(3棟)、鉄筋コンクリート造/2階	土地	面積	84,738.25㎡
	建築時期	平成20年2月		用途地域	市街化調整区域
	延床面積	87,479.59㎡		容積率	200%
	用途	店舗、駐車場、エレベーター室		建ぺい率	60%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
■注記■ (注) 登記簿上の表示を記載しています。					
■特記事項■ ・該当事項はありません。					

■テナント賃貸借の概要■						
テナント名	業種	テナント数	総賃貸面積 (総賃貸可能面積 に占める割合)	年間賃料 (注)	契約期間	敷金
三井不動産 株式会社	不動産業	1	98,714.90㎡ (100%)	1,284百万円	30年間 (平成50年 7月9日まで)	642百万円
■注記■ (注) 一部売上歩合賃料を含む固定賃料とされていますが、売上歩合賃料を除いた金額を記載しています。						

■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	19,900,000,000円			
価格時点	平成20年6月1日			
	査定値	根拠等		
直接還元法				
運営収益	貸室賃料収入	1,315,095,000円	現行の賃貸借契約に基づく固定賃料収入及び想定される売上高に基づく変動賃料収入を計上した。	
	共益費収入	0円		
	共益費込み貸室賃料収入	1,315,095,000円		
	水道光熱費収入	0円		水道光熱費収入はない。
	駐車場収入	0円		駐車場収入はない。
	その他収入	5,000円		電柱設置料収入をその他収入として計上した。
	潜在総収益	1,315,100,000円		
	空室等損失	0円		賃借人の状況・商業施設としての競争力・賃貸借契約内容等を勘案し、空室等損失は計上しない。
稼働率	100%			
貸倒れ損失	0円	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。		
運営収益	1,315,100,000円			
運営費用	維持管理費	0円	評価対象建物は店舗施設等として一括賃貸されており、日常的な管理・運営について賃借人が自ら行うこととなっているため計上しない。	
	水道光熱費	0円	賃借人負担のため計上しない。	
	修繕費	5,953,000円	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の1年～12年間の年平均額等を考慮して計上した。	
	プロパティマネジメントフィー	26,302,000円	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、類似不動産における報酬料率、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上した。	
	テナント募集費用	0円	一括賃貸借契約であることから計上しない。	
	公租公課	土地	31,488,000円	平成20年度課税標準額に基づき査定した。
		建物	81,564,000円	再調達価格を基に査定した。
		償却資産	0円	
	損害保険料	3,567,000円	保険料明細（見込み）及び評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。	
	その他の費用	0円	その他費用として計上すべき特段の費用はない。	
運営費用	148,874,000円			
運営純収益	1,166,226,000円			
一時金の運用益等	一時金の運用益等	12,840,000円	預かり金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸条件における敷金残高に、運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りを2.0%と査定した。	
	資本的支出	13,891,000円	建物の機能維持に必要となる更新費は実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産の資本的支出の水準、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の1～12年間の年平均額等を考慮して計上した。	
純収益	1,165,175,000円			

還元利回り	5.7%	還元利回りは、最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定した。
直接還元法による収益価格	20,400,000,000円	
DCF法による収益価格	19,400,000,000円	
割引率	5.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、評価対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
最終還元利回り	5.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての評価対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。
原価法による積算価格	19,700,000,000円	
土地比率	48.3%	
建物比率	51.7%	

■ 商圏の概要 ■

ロケーション及び交通アクセス：

埼玉県入間市に所在し、圏央道入間ICから約500mに位置し、国道16号線沿いに面していることから、アクセスビリティは良好であり広域からの集客が可能な立地にあります。圏央道は関越道鶴ヶ島JCTと中央道八王子JCTと接続しており、今後東名高速方面や東北道方面にも延伸され、将来的に更なる商圏の拡大が期待されます。

商圏特性：

10km圏で115万人、20km圏で480万人とアウトレットモールとしての成り立ちは十分見込めます。ドライブタイム60分では770万人となり、首都圏人口の1/3をカバーします。首都圏郊外部を大きくカバーしており、良好なマーケットといえます。

競合等：

最も近接しているアウトレットはアウトレットモールリズムですが、店舗数は30程度で有力テナントも撤退しています。

同じ三井不動産系の三井アウトレットパーク多摩南大沢は、概ねJR中央線を境に南北に商圏が分かれますと考えられます。

関越自動車道圏という点では軽井沢プリンスショッピングプラザがありますが、直接的な競合にはならないといえます。

コストコホールセール入間倉庫店（底地）

■資産の概要■					
資産の種類	不動産	取得価格	2,600百万円		
取得日	平成20年7月10日	鑑定評価額	2,600百万円		
所在地	埼玉県入間市宮寺字開発3169番2他(注)				
建物	構造／階数	－	土地	面積	24,019.95㎡
	建築時期	－		用途地域	市街化調整区域
	延床面積	－		容積率	200%
	用途	－		建ぺい率	60%
	所有形態	－		所有形態	所有権
■注記■ (注) 登記簿上の表示を記載しています。					
■特記事項■ ・本土地の売主は、本土地の賃借人であるコストコホールセールジャパン株式会社との間で、同社が本土地上に設置する調整池から本土地の売主が設置する雨水管まで放流するための管を設置するため、本土地に無償かつ永久の地役権の設定することを合意しています。					

■テナント賃貸借の概要■						
テナント名	業種	テナント数	総賃貸面積 (総賃貸可能面積 に占める割合)	年間賃料	契約期間	敷金
コストコホールセールジャパン株式会社	小売業	1	24,019.93㎡ (100%)	－ (注1)	30年間 (平成50年 4月3日まで) (注2)	－ (注1)
■注記■ (注1) テナントから開示の承諾を得られていないため記載していません。 (注2) 建物譲渡特約付借地権設定契約書において (i) 建物の建設を開始するために必要な管轄当局の許認可がおりた日から1年後又は (ii) コストコホールセールジャパン株式会社が本土地上の店舗を全員ののために開店した日のいずれか早い日から30年と定められています。						

■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	2,600,000,000円	
価格時点	平成20年6月1日	
	査定値	根拠等
純収益	150,269,000円	
DCF法による収益価格	2,600,000,000円	
	割引率	5.0% 類似不動産の取引利回り等を参考に、評価対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
	最終還元利回り	5.7% 類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての評価対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。
割合法による価格	2,170,000,000円	
	更地価格	2,710,000,000円
	定期借地権割合	20.0%
	定期借地権等価格	542,000,000円
		財産評価基本通達に準じて求めた定期借地権割合

■商圏の概要■

ロケーション及び交通アクセス： 圏央道入間ICから約500mに位置し、国道16号に面していることからアクセスビリティは良好であり、広域からの集客が可能な立地にあります。圏央道は、関越道鶴ヶ島JCT、中央道八王子JCTと接続しており、今後、東名高速方面や東北道方面へも延伸され、将来的に更なる商圏の拡大が期待されます。
商圏特性： コストコの出店の目安である10km圏100万人を超える10km圏で115万人という一定の商圏人口を有しています。
競合等： ザモールみずほ、イオン入間、カルフル狭山、狭山サティなどのGMSと商圏は一部重複しますが、商品構成が特徴的であり直接的な競合にはなりにくいといえます。実際に多摩境、幕張などGMS業態が多いエリアで実績を有していることから、GMSとは棲み分けができるといえます。

■資産の概要■					
資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	7,300百万円		
取得日	平成20年7月4日	鑑定評価額	7,300百万円		
信託受益権概要	信託設定日	平成17年9月13日			
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
	信託期間終了日	平成27年9月30日			
所在地	愛知県名古屋市中区栄三丁目27番1号				
建物	構造/階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造/地上6階地下2階	土地	面積	1,105.24㎡
	建築時期	平成19年1月		用途地域	商業地域
	延床面積	7,196.65㎡		容積率	600%、800%(注)
	用途	店舗、駐車場		建ぺい率	80%
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
■注記■ (注) 西側公道から30m以内は600%、30m超は800%です。					
■特記事項■ ・該当事項はありません。					

■テナント賃貸借の概要■						
テナント名	業種	テナント数	総賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合)	年間賃料	契約期間	敷金
株式会社丸井	小売業	4	4,518.29㎡ (98%)	415百万円	10年間 (平成29年 1月19日まで)	346百万円
株式会社ジョー・リアルエステート	サービス業				5年1か月間 (平成25年 1月19日まで)	
株式会社 K-twoエフェクト	サービス業				10年間 (平成29年 1月19日まで)	
株式会社 シーズ・ラボ	サービス業				10年間 (平成29年 1月19日まで)	
■注記■ (注) 主要テナントである株式会社丸井は、株式会社インザルームに転貸しています。						

■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		7,300,000,000円		
価格時点		平成20年6月1日		
		査定値	根拠等	
直接還元法				
運営収益	貸室賃料収入	421,585,000円	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、評価対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に取得可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上した。	
	共益費収入	32,907,000円		
	共益費込み貸室賃料収入	454,492,000円		
	水道光熱費収入	30,600,000円	貸室内の照明灯及びその他の機器の電気量、空調費等について、過年度実績に基づき、貸室稼働状況を考慮し、貸室の稼働率が100%である場合の水道光熱費収入を計上した。	
	駐車場収入	0円	賃貸借契約に基づく駐車場収入はない。	
	その他収入	5,678,000円	時間貸し駐車場収入、広告料、電話会社の施設利用料等をその他収入として計上した。	
	潜在総収益	490,770,000円		
	空室等損失	5,955,000円	同一需給圏内の類似地域において代替・競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、評価対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上した。なお、その他収入については過年度実績値をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。	
	稼働率	98%		
貸倒れ損失	0円	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。		
運営収益		484,815,000円		
運営費用	維持管理費	40,314,000円	清掃費、設備管理費、警備費、一般管理費等で構成される建物維持管理費については、過年度実績をはじめ、現行の維持管理業務費及び類似の都心型商業施設の建物管理費を参考に、評価対象不動産の個別性を考慮して計上した。	
	水道光熱費	35,374,000円	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上した。	
	修繕費	1,251,000円	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮のうえ計上した。	
	プロパティマネジメントフィー	22,617,000円	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、評価対象不動産の個別性等を考慮して計上した。	
	テナント募集費用	1,141,000円	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定開店期間を基に査定した年平均額を計上した。	
	公租公課	土地	6,000,000円	平成20年度課税標準額に基づき査定した。
		建物	17,844,000円	平成20年度課税標準額に基づき査定した。
		償却資産	2,700,000円	平成20年度実績に基づき査定した。
損害保険料	452,000円	現行の保険契約に基づく保険料及び評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。		

	その他の費用	4,565,000円	町内会費、屋外広告物設置料、道路占用料等をその他費用として計上した。
	運営費用	132,258,000円	
運営純収益		352,557,000円	
	一時金の運用益等	6,927,000円	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸条件及び査定した新規契約時における敷金月数をもとに、中長期的に安定的な敷金月数を査定し、これに稼働率を考慮した額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りを2.0%とし査定した。
	資本的支出	2,919,000円	建物の機能維持に必要となる更新費は不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を每期平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ計上した。
純収益		356,565,000円	
還元利回り		4.8%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件等の個別的要因に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定した。
直接還元法による収益価格		7,430,000,000円	
DCF法による収益価格		7,170,000,000円	
	割引率	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、評価対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
	最終還元利回り	5.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての評価対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。
原価法による積算価格		7,290,000,000円	
	土地比率	77.7%	
	建物比率	22.3%	

■商圏の概要■

ロケーション及び交通アクセス： 栄エリアの百貨店・専門店が集積する大津通りから西方（ナディアパーク方向）100m、伊勢町通りと交差する場所に位置しています。
商圏特性： 当該地周辺は栄地区の主力百貨店やパルコ等に加え、ブランド店が出店する大津通りに至近でメディアパークに隣接、ファッションなどの路面店が広がるポテンシャルの高いエリアです。
競合等： 栄エリアには、大塚家具、ACTUS、カッシーナ・イクスシー等の路面店、パルコ南館のフランフラン、Bカンパニー等のインテリア・生活雑貨、ラシックのアーノット（北欧家具）が出店しています。 新規開発としては、広小路通り沿いの名古屋証券会館の建替えやダイエー栄店の跡地開発等が挙げられます。

クイーンズ伊勢丹杉並桃井店

■資産の概要■

資産の種類	不動産信託受益権	取得価格	3,560百万円	
取得日	平成20年7月4日	鑑定評価額	3,560百万円	
信託受益権概要	信託設定日	平成17年3月25日		
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		
	信託期間終了日	平成27年3月24日		
所在地	東京都杉並区桃井三丁目5番1号			
建物	構造/階数	鉄骨造/3階	土地 面積	3,901.35㎡
	建築時期	平成16年12月	用途地域	商業地域、準工業地域(注1)
	延床面積	4,728.85㎡	容積率	400%、200%(注2)
	用途	店舗、駐車場	建ぺい率	80%、60%(注3)
	所有形態	所有権	所有形態	所有権

■注記■

(注1) 南側公道(青梅街道)から30m以内は商業地域、30m超は準工業地域です。

(注2) 南側公道(青梅街道)から30m以内は400%、30m超は200%です。

(注3) 南側公道(青梅街道)から30m以内は80%、30m超は60%です。

■特記事項■

- ・本建物は、隣接マンション(17番9及び17番10所在)との計5棟の建物で一団地の認定を受けており、本土を承役地とし、隣接マンションの敷地(17番9及び17番10)を要役地として、①本土における4,768.06㎡を超える建物の建築並びに②高さが15mを超える建築物及び当該要役地との境界から5m以内における高さが10mを超える建築物の建築を制限する地役権が設定されています。ただし、一団地の認定上、本土に建築可能な容積対象面積は4,752.96㎡となっているため、かかる一団地の認定面積以上の面積の建物を建築する場合には、一団地の認定の取り直しが必要になります。
- ・本土の前所有者は、売主である独立行政法人都市再生機構との間で、平成22年1月20日までに本土の全部又は一部の所有権の移転等をしようとするときには、独立行政法人都市再生機構の事前承諾を得ることを合意しており、現所有者である信託受託者はその義務を承継しています。なお、本投資法人は、本物件を所有権ではなく信託受益権の形式にて取得します。

■テナント賃貸借の概要■

テナント名	業種	テナント数	総賃貸面積 (総賃貸可能面積 に占める割合)	年間賃料	契約期間	敷金 (注2)
株式会社 クイーンズ 伊勢丹	小売業	1	5,212.70㎡ (100%)	224百万円	20年間 (平成36年 12月8日まで) (注1)	280百万円

■注記■

(注1) 建物定期賃貸借契約により、引渡日より20年間と定められています。

(注2) 信託受託者の預金債権について、信託受託者に対する敷金返還債権を被担保債権とした、株式会社クイーンズ伊勢丹を質権者とする預金債権質権設定がされています。

■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	3,560,000,000円			
価格時点	平成20年6月1日			
	査定値	根拠等		
直接還元法				
運営収益	貸室賃料収入	226,342,000円	現行の賃貸借契約に基づく固定賃料収入及び過年度実績売上高を考慮した変動賃料収入を計上した。	
	共益費収入	0円		
	共益費込み貸室賃料収入	226,342,000円		
	水道光熱費収入	0円	水道光熱費収入はない。	
	駐車場収入	0円	駐車場収入はない。	
	その他収入	0円	その他収入として計上すべき特段の収入はない。	
	潜在総収益	226,342,000円		
	空室等損失	0円	賃借人の状況・商業施設としての競争力・賃貸借契約内容等を勘案し、空室等損失は計上しない。	
稼働率	100%			
貸倒れ損失	0円	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。		
運営収益	226,342,000円			
運営費用	維持管理費	0円	清掃費、設備管理費、警備費、一般管理費等で構成される建物維持管理費については、賃借人負担のため計上しない。	
	水道光熱費	0円	賃借人負担であるため計上しない。	
	修繕費	902,000円	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を考慮のうえ計上した。	
	プロパティマネジメントフィー	4,827,000円	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、予定の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、評価対象不動産の個別性等に、諸経費等を考慮して計上した。	
	テナント募集費用	0円	一括賃貸借契約であることから計上しない。	
	公租公課	土地	11,994,000円	平成20年度課税標準額に基づき査定した。
		建物	5,026,000円	平成20年度課税標準額に基づき査定した。
		償却資産	948,000円	平成19年度税額に基づき査定した。
	損害保険料	127,000円	予定の保険契約に基づく保険料及び評価対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上した。	
	その他の費用	0円	その他費用として計上すべき特段の費用はない。	
運営費用	23,824,000円			
運営純収益	202,518,000円			
	一時金の運用益等	5,690,000円	預り金的性格を有する一時金である敷金について、現行の賃貸条件における敷金残高に、運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りを2.0%と査定した。	
	資本的支出	2,106,000円	建物の機能維持に必要となる更新費は不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる費用を毎年平均的に積み立てることを想定し、築年数やエンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定した。	
純収益	206,021,000円			

還元利回り	5.7%	還元利回りは、最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、評価対象不動産の立地条件、建物条件及びその他の条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定した。
直接還元法による収益価格	3,610,000,000円	
DCF法による収益価格	3,510,000,000円	
割引率	4.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、評価対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定した。
最終還元利回り	6.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての評価対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。
原価法による積算価格	3,040,000,000円	
土地比率	85.5%	
建物比率	14.5%	

■ 商圏の概要 ■

ロケーション及び交通アクセス：

JR中央線「西荻窪」駅から北へ1km、西武新宿線「上井草」駅から南へ1.5km程度に立地し、周辺は集合住宅低層店舗といった建物が多く建ち並び、後背地には本物件とほぼ同時に開発された住宅街が広がります。青梅街道に面することで、道路アクセスにも優れています。

商圏特性：

1km圏で約5.1万人、2km圏で約18.8万人、3km圏で約41.5万人と非常に恵まれたマーケットボリュームをもっており、東西南北均等に居住密度の高いエリアです。

競合等：

西側約0.9kmにサミットストア善福寺店、南側約1kmにJR中央線「西荻窪」駅の駅ビルに西友西荻窪店があります。

(3) ポートフォリオの概況

本投資法人が新規取得資産を取得した後におけるポートフォリオの概況は、以下の通りです。

物件の名称	取得時期	所在地	取得価格 (注1)		直近時点 鑑定評価額 (百万円) (注2)	直接還元法 による算定 利回り (%)	鑑定機関	物件タイプ
			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	平成16年 8月	東京都 品川区	20,100	12.8	22,200	6.2	財団法人 日本 不動産 研究所	郊外型SC (GMS含む)
マイカル茨木	平成16年 8月	大阪府 茨木市	18,100	11.6	25,400	5.2		郊外型SC (GMS含む)
ジョイフルタウン岡山	平成16年 8月	岡山県 岡山市	11,000	7.0	12,700	6.4		郊外型SC (GMS含む)
ジョイフルタウン秦野	平成16年 8月	神奈川県 秦野市	9,300	5.9	11,900	5.4		郊外型SC (GMS含む)
パピヨンプラザ	平成16年 8月	福岡県 福岡市	4,810	3.1	6,250	6.1		パワー センター
上池台東急ストア	平成16年 8月	東京都 大田区	1,490	1.0	1,820	5.2		食品 スーパー
ベルタウン 丹波口駅前店	平成17年 8月	京都府 京都市	2,130	1.4	2,770	5.7		食品 スーパー
イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	平成18年 3月	愛知県 名古屋市	24,800	15.8	27,900	5.2		郊外型SC (GMS含む)
サミットストア 滝野川紅葉橋店	平成18年 9月	東京都 北区	3,100	2.0	3,380	5.7		食品 スーパー
スポーツクラブ ルネサンス広島	平成19年 4月	広島県 広島市	1,940	1.2	2,050	5.8		その他
ジョイフルタウン 鳥栖(底地)	平成19年 11月	佐賀県 鳥栖市	3,178	2.0	3,340	5.8		その他
ゆめタウン広島	平成20年 2月	広島県 広島市	23,200	14.8	23,200	6.0		郊外型SC (GMS含む)
三井アウトレットパーク 入間	平成20年 7月	埼玉県 入間市	19,900	12.7	19,900	5.7		アウト レット
コストコホールセール 入間倉庫店(底地)	平成20年 7月	埼玉県 入間市	2,600	1.7	2,600	— (注3)		その他
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	平成20年 7月	愛知県 名古屋市	7,300	4.7	7,300	4.8		都心型 商業施設
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	平成20年 7月	東京都 杉並区	3,560	2.3	3,560	5.7		食品 スーパー
ポートフォリオ合計			156,508	100.0	176,270	—	—	—

物件の名称	年間賃料 (百万円) (注4)	主要 テナント	テナント 数(件) (注5)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)	建築 時期 (注8)	地震PML (%) (注9)
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	1,468	イオン 株式会社	1	77,547.22	100.0	平成14年 9月	14
マイカル茨木	1,429	株式会社 マイカル	1	148,666.78	100.0	平成12年 11月	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	933	株式会社 イトー ヨーカ堂	2	66,574.67	100.0	(イトー ヨーカ堂 棟) 平成10年 10月 (セガ棟) 平成10年 7月	イトーヨーカ堂棟 2 セガ棟 2
ジョイフルタウン秦野	778	イオン 株式会社	1	79,504.88	100.0	(本館) 平成7年 11月 (別館) 平成11年 7月	本館 23 別館 21
パピヨンプラザ	466	大和情報 サービス 株式会社	2	17,148.26	100.0	平成5年 11月	1
上池台東急ストア	106	株式会社 東急ストア	1	6,640.60	100.0	平成14年 3月	11
ベルタウン 丹波口駅前店	169	株式会社 マツモト	1	11,176.34	100.0	平成17年 8月	9
イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	1,547	イオン 株式会社	1	154,766.57	100.0	平成18年 3月	13
サミットストア 滝野川紅葉橋店	198	サミット 株式会社	1	6,455.43	100.0	平成18年 9月	12
スポーツクラブ ルネサンス広島	143	株式会社 ルネサンス	1	4,678.10	100.0	平成3年 3月	12
ジョイフルタウン 鳥栖(底地)	236	大和リース 株式会社	1	79,447.76	100.0	—	—
ゆめタウン広島	1,490	株式会社 イズミ	1	122,107.16	100.0	平成20年 2月	10
三井アウトレットパー ク入間	1,284	三井不動産 株式会社	1	98,714.90	100.0	平成20年 2月	店舗棟 14 駐車場棟 13
コストコホールセール 入間倉庫店(底地)	— (注10)	コストコ ホールセー ルジャパン 株式会社	1	24,019.93	100.0	—	—
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	415	株式会社 丸井	4	4,605.88	98.1	平成19年 1月	13
クイーンズ伊勢丹杉並 桃井店	224	株式会社 クイーンズ 伊勢丹	1	5,212.70	100.0	平成16年 12月	12
ポートフォリオ合計	11,047	—	21	907,267.18	100.0	—	9.18

(注1) 取得価格は、取得済資産については実際の取得価格を、また、新規取得資産については不動産売買契約書及び信託受益権売買契約書に記載された売買価格(いずれも費用及び公租公課を除きます。)を、いずれも百万円未満を切り捨てて記載しています。また、比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

- (注2) 直近時点鑑定評価額は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第7期末までに取得した資産については第7期期末時点の、第8期取得資産については、平成20年1月19日時点の、新規取得資産については、平成20年6月1日現在の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。
- (注3) 鑑定機関による評価上、直接還元法が採用されていないことから記載していません。
- (注4) 年間賃料は、本書の日付現在、賃貸借契約に表示された、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（消費税等は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、年間賃料の合計額は、各不動産等の年間賃料（百万円未満を切り捨てる前の金額）を合計した額について百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、一部売上歩合賃料を含む固定賃料を採用している三井アウトレットパーク入間及びクイーンズ伊勢丹杉並桃井店については、売上歩合賃料部分を除いた金額を記載しています。
- (注5) テナント数は、本書の日付現在、各不動産等に係る賃借人の数を記載しています。
- (注6) 総賃貸可能面積は、各不動産等に係る建物又は土地の賃貸が可能な面積を記載しています。
- (注7) 稼働率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 建築時期は、登記簿上の記載に基づいています。なお、ジョイフルタウン鳥栖（底地）及びコストコホールセール入間倉庫店（底地）は土地のみの所有であるため記載していません。
- (注9) 地震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、ジョイフルタウン鳥栖（底地）及びコストコホールセール入間倉庫店（底地）は土地のみの取得であるため、地震PMLを算出していません。
- (注10) テナントから開示の承諾を得られていないため記載していません。

(4) テナントへの賃貸条件

① 物件毎の主要テナントにおける契約更改時期等

本投資法人が本書の日付現在保有している資産及び新規取得資産に係る賃貸借契約の契約更改時期等については、以下の通りです。

(本書の日付現在)			
物件の名称	主要テナントの名称	契約期間	次回賃料改定時期 (注)
イオン品川シーサイドショッピングセンター	イオン株式会社	20年間 (平成34年10月10日まで)	平成24年10月11日以降
ジョイフルタウン秦野	イオン株式会社	20年間 (平成27年11月15日まで)	平成22年11月16日
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	イオン株式会社	20年間 (平成38年3月23日まで)	—
マイカル茨木	株式会社マイカル	20年間 (平成32年12月31日まで)	平成22年1月1日
ジョイフルタウン岡山(店舗)	株式会社 イトーヨーカ堂	20年間 (平成30年11月5日まで)	平成22年11月6日
ジョイフルタウン岡山(平面駐車場)	株式会社 イトーヨーカ堂	12年間 (平成22年11月5日まで)	—
パピヨンプラザ	大和情報サービス株式会社	15年間 (平成20年12月2日まで)	—
ベルタウン丹波口駅前店	株式会社マツモト	20年間 (平成37年8月29日まで)	—
上池台東急ストア	株式会社東急ストア	20年間 (平成34年3月19日まで)	—
サミットストア 滝野川紅葉橋店	サミット株式会社	20年間 (平成38年9月29日まで)	—
スポーツクラブルネサンス 広島	株式会社ルネサンス	10年間 (平成28年7月31日まで)	—
ジョイフルタウン鳥栖(底地)	大和リース株式会社	20年間 (平成39年11月7日まで)	—
ゆめタウン広島	株式会社イズミ	20年間 (平成40年2月19日まで)	—
三井アウトレットパーク 入間	三井不動産株式会社	30年間 (平成50年7月9日まで)	—
コストコホールセール入間 倉庫店(底地)	コストコホールセール ジャパン株式会社	30年間 (平成50年4月3日まで)	平成25年4月4日
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	株式会社丸井	10年間 (平成29年1月19日まで)	—
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	株式会社 クイーンズ伊勢丹	20年間 (平成36年12月8日まで)	平成22年12月18日

(注) 賃料改定の定めがある賃貸借契約に関し、本書の日付以降最初に到来する賃料改定日を記載しており、賃料改定の定めがないもの及び賃料改定時期の定めがないものに関しては記載していません。

② 主要テナントの概要（本書の日付現在）

本投資法人が本書の日付現在保有している資産及び新規取得資産を取得した後の主要テナント及びテナント毎の賃貸面積は、以下の通りです。

テナントの名称	業種	物件の名称	賃貸面積 (㎡)	比率 (%) (注)
イオン株式会社	総合スーパー	イオン品川シーサイド ショッピングセンター	311,818.67	34.4
		ジョイフルタウン秦野		
		イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター		
株式会社マイカル	総合スーパー	マイカル茨木	148,666.78	16.4
株式会社イズミ	総合スーパー	ゆめタウン広島	122,107.16	13.5
三井不動産株式会社	不動産	三井アウトレットパーク 入間	98,714.90	10.9
合計			681,307.51	75.1
テナント全体の合計			907,179.59	100.0

(注) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

③ 主要テナントへの賃貸条件

本投資法人が本書の日付現在保有している資産及び新規取得資産を取得した後の主要テナントへの賃貸条件は、それぞれ以下の通りです。なお、敷金及び保証金は、本書の日付現在における各不動産等に係る各賃貸借契約に付随する敷金及び保証金の残高を記載していますが、新規取得資産である三井アウトレットパーク入間については、取得時点のものを記載しています。

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)	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日まで)	3,794	2,150,000,000	5,030,000,000 (注2)
	ジョイフルタウン秦野	20年 (平成27年 11月15日まで)		656,973,986	—
	イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	20年 (平成38年 3月23日まで)		1,922,331,060	6,792,236,412 (注3)
株式会社マイカル	マイカル茨木	20年 (平成32年 12月31日まで)	1,429	6,363,072,701	—
株式会社イズミ	ゆめタウン広島	20年 (平成40年 2月19日まで)	1,490	3,072,906,740	4,609,360,110 (注4)
三井不動産 株式会社	三井アウトレットパーク 入間	約30年 (平成50年 7月9日まで)	1,284	642,000,000	—

(注1) 年間賃料は、賃貸借契約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切り捨てて記載しています。一部売上歩合賃料を含む固定賃料を採用している三井アウトレットパーク入間については、売上歩合賃料を除いた金額を記載しています。

(注2) 平成24年10月11日を第1回返還日として以降10か年(10回)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にて返還します。

(注3) 平成18年3月末日を第1回として以降20か年(全240回)にわたり、毎月末日までに月賦均等にて返還します。

(注4) 保証金を賃貸借開始日以降10年間据え置き、11年目を以降10年間(計120回)にわたり、毎月末日までに月賦均等返還します。

主要テナントにかかる契約の更改は以下の通りです。

・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

期間満了の1年前までに、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、同一条件で更に2年間更新され、以降この例によります。

ジョイフルタウン秦野

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、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。

イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター

契約期間を20年とする定期賃貸借契約であり、更改はありません。ただし、賃貸人及び賃借人は、双方いずれかからの希望があり、かつ、双方の合意がある場合には、定期賃貸借契約の契約期間満了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。

- ・株式会社マイカル
マイカル茨木
賃貸人及び賃借人は、合意の上、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。
- ・株式会社イズミ
ゆめタウン広島
契約期間を20年とする定期建物賃貸借契約であり、更改はありません。ただし、賃貸人及び賃借人は、双方いずれかからの希望があり、かつ、双方の合意がある場合には、定期建物賃貸借契約の契約期間満了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。
- ・三井不動産株式会社
三井アウトレットパーク入間
契約期間を30年とする定期建物賃貸借契約であり、同契約上は更新の定めはありません。

(5) 主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人が本書の日付現在保有している資産及び新規取得資産における、「年間賃料合計」が「全年間賃料合計」の10%以上を占める不動産又は信託不動産は、以下の通りです。

イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター

テナント総数	1	
年間賃料（消費税別）	1,547百万円	
年間賃料の合計に占める割合(注1)	14.0%	
賃貸面積(注2)	154,766.57㎡	
総賃貸可能面積(注3)	154,766.57㎡	
最近5年の稼働率の推移(注4)	平成18年 6月30日	100.0%
	平成18年12月31日	100.0%
	平成19年 6月30日	100.0%
	平成19年12月31日	100.0%

イオン品川シーサイドショッピングセンター

テナント総数	1	
年間賃料（消費税別）	1,468百万円	
年間賃料の合計に占める割合(注1)	13.3%	
賃貸面積(注2)	77,547.22㎡	
総賃貸可能面積(注3)	77,547.22㎡	
最近5年の稼働率の推移(注4)	平成16年12月31日	100.0%
	平成17年 6月30日	100.0%
	平成17年12月31日	100.0%
	平成18年 6月30日	100.0%
	平成18年12月31日	100.0%
	平成19年 6月30日	100.0%
	平成19年12月31日	100.0%

マイカル茨木

テナント総数	1	
年間賃料（消費税別）	1,429百万円	
年間賃料の合計に占める割合(注1)	12.9%	
賃貸面積(注2)	148,666.78㎡	
総賃貸可能面積(注3)	148,666.78㎡	
最近5年の稼働率の推移(注4)	平成16年12月31日	100.0%
	平成17年 6月30日	100.0%
	平成17年12月31日	100.0%
	平成18年 6月30日	100.0%
	平成18年12月31日	100.0%
	平成19年 6月30日	100.0%
	平成19年12月31日	100.0%

ゆめタウン広島

テナント総数	1	
年間賃料（消費税別）	1,490百万円	
年間賃料の合計に占める割合(注1)	13.5%	
賃貸面積(注2)	122,107.16㎡	
総賃貸可能面積(注3)	122,107.16㎡	

三井アウトレットパーク入間

テナント総数	1	
年間賃料（消費税別）	1,284百万円(注5)	
年間賃料の合計に占める割合(注1)	11.6%	
賃貸面積(注2)	98,714.90㎡	
総賃貸可能面積(注3)	98,714.90㎡	

- (注1) 年間賃料は、賃貸借契約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切り捨てて記載しています。一部売上歩合賃料を含む固定賃料を採用している三井アウトレットパーク入間については、売上歩合賃料を除いた金額を記載しています。年間賃料の合計に占める割合は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 各不動産等に関する賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものの合計を記載しています。なお、各賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれる場合があります。
- (注3) 各不動産等に係る建物又は土地の賃貸が可能な面積を記載しています。
- (注4) イオンナゴヤドーム前ショッピングセンターについては平成18年3月23日に、イオン品川シーサイドショッピングセンター及びマイカル茨木については平成16年8月9日に取得しました。
- (注5) 一部売上歩合賃料を含む固定賃料とされていますが売上歩合賃料を除いた金額で記載しています。
- (注6) ゆめタウン広島及び三井アウトレットパーク入間については、それぞれ平成20年2月20日及び平成20年4月10日に開業したため稼働率は記載していません。

(6) ポートフォリオの状況

本投資法人が新規取得資産を取得した後におけるポートフォリオの状況は、以下の通りです。

① 地域分散の推移（取得価格ベース）

	上場時			本書の日付現在			新規取得資産取得後		
	物件数	取得価格 (百万円)	比率	物件数	取得価格 (百万円)	比率	物件数	取得価格 (百万円)	比率
首都圏	3	30,890	47.7%	4	33,990	27.6%	7	60,050	38.4%
中部	0	0	0.0%	1	24,800	20.1%	2	32,100	20.5%
関西	1	18,100	27.9%	2	20,230	16.4%	2	20,230	12.9%
中国	1	11,000	17.0%	3	36,140	29.3%	3	36,140	23.1%
九州	1	4,810	7.4%	2	7,988	6.5%	2	7,988	5.1%
合計	6	64,800	100.0%	12	123,148	100.0%	16	156,508	100.0%

(注) 取得価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各比率の合計が全体の合計と一致しない場合があります。以下同じです。

② 築年数の分布（取得価格ベース）

	上場時	本書の日付現在	新規取得資産取得後
5年以内	61.3%	44.4%	55.7%
5年超10年以内	31.3%	42.3%	33.6%
10年超	7.4%	13.4%	10.6%
合計	100.0%	100.0%	100.0%

(注1) 数値は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 築年数は、上記各時点現在のものを記載しています。

(注3) ジョイフルタウン岡山はイトーヨーカ堂棟及びセガ棟から、ジョイフルタウン秦野は本館、別館、倉庫から構成されていますが、上記の数値の算出にあたっては便宜上、ジョイフルタウン岡山はイトーヨーカ堂棟の、ジョイフルタウン秦野は本館の建築時期を使用しています。また、ジョイフルタウン鳥栖（底地）及びコストコホールセール入間倉庫店（底地）は除いています。

③ 賃貸借期間の分布

	上場時	本書の日付現在	新規取得資産取得後
(契約期間)			
10年超	91.5%	94.1%	91.5%
10年以内	8.5%	5.9%	8.5%
(残存期間)			
10年超	84.1%	80.9%	80.7%
10年以内	15.9%	19.1%	19.3%
合計	100.0%	100.0%	100.0%

(注) 数値は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(7) 新規取得資産の建物状況評価報告書及び地震リスク分析の概要

① 建物状況評価報告書

物件の名称	調査業者	調査年月日	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費・ 更新費 (千円)
三井アウトレットパーク 入間	清水建設株式会社	平成20年 6月3日	0	0	437,820 (年平均： 29,188) (注1)
コストコホールセール 入間倉庫店（底地） (注2)	—	—	—	—	—
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	清水建設株式会社	平成20年 5月26日	0	0	79,871 (年平均： 5,325) (注1)
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店	株式会社 イー・アール・エス	平成20年 5月23日	0	0	45,115 (年平均： 3,008) (注1)

(注1) 長期修繕費・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千円未満の数値を四捨五入して記載しています。なお、修繕とは部分的に劣化、破損及び汚損した部材・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2) コストコホールセール入間倉庫店（底地）については、底地のため調査対象ではありません。

② 地震リスク分析の概要

物件の名称	地震PML (予想最大損失率)	調査時点
三井アウトレットパーク入間	店舗棟 14% 駐車場棟 13%	平成20年6月
コストコホールセール入間倉庫店（底地） (注)	—	—
WV SAKAE（ウーブ サカエ）	13%	平成20年5月
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	12%	平成20年6月
ポートフォリオ全体	9.18%	平成20年6月

(注) コストコホールセール入間倉庫店（底地）については、底地のため調査対象ではありません。

(8) 設計者、施工者、建築確認機関

本投資法人が本書の日付現在保有している資産及び新規取得資産に係る各建物の設計者、施工者及び建築確認機関は、以下の通りです。

物件の名称	設計者	施工者	建築確認機関
イオン品川シーサイドショッピングセンター	アール・アイ・エー・ジェイティ不動産設計監理共同企業体	清水・三井特定建設工事共同企業体	東京都品川区
マイカル茨木	株式会社竹中工務店大阪本店一級建築士事務所	竹中工務店・日産建設共同企業体	茨木市
ジョイフルタウン岡山	(イトーヨーカ堂棟) 株式会社安井建築設計事務所 (セガ棟) 大成建設株式会社一級建築士事務所	大成建設・ジェイティ不動産共同企業体	岡山市
ジョイフルタウン秦野	株式会社銭高組一級建築士事務所	(本館) 銭高組・佐藤工業建設共同企業体 (別館) 株式会社銭高組	秦野市
パピヨンプラザ	ジェイティ不動産株式会社一級建築士事務所	ジェイティ不動産株式会社	福岡市
上池台東急ストア	飛島建設株式会社関東支店一級建築士事務所	飛島建設株式会社	東京都大田区
ベルタウン丹波口駅前店	鹿島建設株式会社関西支店一級建築士事務所	鹿島建設株式会社関西支店	株式会社京都確認検査機構
イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	株式会社ジェイティ開発コンサルティング一級建築士事務所	大成建設株式会社名古屋支店	日本ERI株式会社
サミットストア滝野川紅葉橋店	三井住友建設株式会社一級建築士事務所	三井住友建設株式会社東京支店	イーホームズ株式会社(当初設計時) 株式会社東京建築検査機構(設計変更時)
スポーツクラブルネサンス広島	ジェイティ不動産株式会社一級建築士事務所	ジェイティ不動産株式会社	広島市南区
ジョイフルタウン鳥栖(底地)(注1)	—	—	—
ゆめタウン広島	株式会社ジェイティ開発コンサルティング一級建築士事務所	清水建設株式会社	日本ERI株式会社
三井アウトレットパーク入間	三井住友建設株式会社一級建築士事務所	三井住友建設株式会社東京支店	株式会社東京建築検査機構
コストコホールセール入間倉庫店(底地)(注1)	—	—	—
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	株式会社大林組一級建築士事務所	株式会社大林組名古屋支店	名古屋市
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	三井住友建設株式会社一級建築士事務所	三井住友建設株式会社	東京都

(注1) 底地のみの取得であるため、建物の設計者、施工者及び建築確認機関について、該当事項はありません。

(注2) 上記物件には国や自治体が公表している構造計算書偽造物件は含まれていません。

(9) 担保提供の状況（本書の日付現在）

（単位：千円）

物件の名称	担保状況		担保種類	担保権者	被担保債権	
					種類	金額 (注1)
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	—	有担保	抵当権	イオン株式会社	敷金返還 請求権	2,150,000
					保証金返 還請求権	5,030,000
マイカル茨木	—	有担保	抵当権	株式会社マイカル	敷金返還 請求権	6,363,072
ジョイフルタウン岡山	—	有担保	抵当権	株式会社 イトーヨーカ堂 株式会社セガ	敷金返還 請求権	1,208,222
					保証金返 還請求権	4,804,260
ジョイフルタウン秦野	—	有担保	抵当権	イオン株式会社	敷金返還 請求権	656,973
パピヨンプラザ	—	有担保	抵当権	大和情報サービス 株式会社	敷金返還 請求権	409,000
					保証金返 還請求権	46,565
上池台東急ストア	—	有担保	抵当権	株式会社東急ストア	敷金返還 請求権	36,900
					保証金返 還請求権	99,630
ベルタウン丹波口駅前店	無担保	—	—	—	—	—
イオンナゴヤドーム前 ショッピングセンター	—	有担保	抵当権	イオン株式会社	敷金返還 請求権	1,922,331
					保証金返 還請求権	6,792,236
サミットストア滝野川 紅葉橋店	無担保	—	—	—	—	—
スポーツクラブルネサンス 広島	無担保	—	—	—	—	—
ジョイフルタウン鳥栖 (底地)	無担保	—	—	—	—	—
ゆめタウン広島	無担保	—	—	—	—	—
三井アウトレットパーク 入間	無担保	—	—	—	—	—
コストコホールセール入間 倉庫店(底地)	無担保	—	—	—	—	—
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	無担保	—	—	—	—	—
クイーンズ伊勢丹 杉並桃井店(注2)	無担保	—	—	—	—	—

(注1) 千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 当該物件に関し、本投資法人は担保提供を行っていませんが、信託受託者の預金債権について、信託受託者に対する敷金返還債権を被担保債権とした、株式会社クイーンズ伊勢丹を質権者とする預金債権質権設定がされています。

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。

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。

なお、参照有価証券報告書の日付以降に変更又は追加となった箇所は__罫で示しています。

① 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
- (ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- (ヘ) 投資証券の市場での取引に関するリスク

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 投資対象を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) 優先交渉権付与の対象となっている物件の取得が行えないリスク
- (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

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 三井不動産への依存、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本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 三井不動産との本取組みに関するリスク
- (ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
- (ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (チ) 敷金及び保証金に関するリスク

④ 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

⑤ 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

⑥ その他

(イ) 新規取得資産を組み入れることができないリスク

(ロ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

① 投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人の投資口は、投資主からの請求による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

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 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・保有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」の項において裏付け不動産を含めて「不動産」といいます。）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保有不動産に関して、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「④ 不動産及び信託の受益権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。）。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。

なお、本投資法人の保有に係る不動産の過去の収支状況は、将来の収支を保証するものではなく、大幅に異なることとなる可能性があります。

(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

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2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本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。

(ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人が計算期間中に投資口の追加発行を行った場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(ヘ) 投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券の上場は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損害を受ける可能性があります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を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

本投資法人の保有する不動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ズミ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

本投資法人の保有する不動産の多くは、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契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) 優先交渉権付与の対象となっている物件の取得が行えないリスク

本投資法人は、JTより旧上田工場物件について優先交渉権を付与されており、また、本資産運用会社及び三井不動産等との間で、三井不動産他が保有する商業施設を優先的に取得することを目的として、「優先交渉権付与契約書」及び「物件売却に関する基本合意書」を締結しています。しかし、旧上田工場物件に係る付与、同契約及び基本合意書は、本投資法人に優先交渉権を与えるものにすぎず、JT及び三井不動産等は、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、この付与契約及び基本合意書に則って、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。

したがって、本投資法人は、必ずしも、JT又は三井不動産等から、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、テナントとの契約内容によっては、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。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。

(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

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つたり、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つたり、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。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 三井不動産への依存、利益相反に関するリスク

三井不動産は、平成20年3月24日付で、本資産運用会社の発行済株式の全部を保有することとなり、本資産運用会社の役職員の主な出向元であり、本資産運用会社の取締役

及び監査役の兼任先です。また、本資産運用会社は、三井不動産と不動産等の取得に関するアドバイザー契約書を締結しています。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、三井不動産と資本上、契約上、人的等多岐にわたる関係を有しています。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が三井不動産との間で、本書の日付現在における関係と同様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、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、三井不動産又は三井不動産が運用するファンドとの間で取引を行う場合、三井不動産又は三井不動産が運用するファンド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、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。また、三井不動産は、不動産投資及び運用業務を自ら行い、又は自ら組成する私募ファンド運用を受託する等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と三井不動産とが特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性は否定できず、本投資法人の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、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、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、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（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、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である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本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本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。

(ニ) 三井不動産との本取組みに関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、平成20年2月18日付で、三井不動産との間で、本投資法人の今後の成長のために、物件取得優先交渉権の付与、物件取得に関する情報及びアドバイスの提供並びに商業施設の運営管理に関するノウハウの提供等を内容とする本取組みについての合意に至っていますが、かかる取組みが必ずしも意図した通りの成果をあげられるとは限りません。

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

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、金融商品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金融商品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金融商品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。

(ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、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、これらが変更される可能性があります。

(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）、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あり、本投資法人は、これらの資金を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。

④ 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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券等です。本投資法人は、本書の日付現在、不動産及び不動産を信託する信託の受益権を保有し、前記「2 投資対象」記載の新規取得資産を取得します。不動産に関しては、以下に記載する法的リスクが存在します。また、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。本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。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありませんし、不動産に想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。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。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（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。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。従って、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主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、不動産登記簿に記録された登記事項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、不動産登記簿に記載された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、保有するすべての信託受益権に関して、信託契約上、当初委託者であるJTは、信託受託者に対して、信託財産である不動産についての瑕疵担保責任を負担していません。また、保有資産及び新規取得資産の売主は、信託受益権譲渡契約上又は不動産売買契約上、本投資法人に対して保有資産及び新規取得資産についての瑕疵担保責任を負担していません。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

賃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手続、民事再生手続若しくは会社更生手続その他の倒産手続（以下「倒産手続等」と総

称します。)の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況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、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第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。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、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。

(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

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(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)(以下「建築基準法」といいます。)又はこれに基づく命令若しくは条例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（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。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）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、本投資法人が主たる投資対象とする郊外型商業施設及び都心型商業店舗ビル等は、建築基準法、都市計画法、大規模小売店舗立地法及び中心市街地活性化法に基づく規制を受けますが、新たに立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等がなされることにより、不動産に関する権利が制限され、また、新規の物件取得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、その売主について倒産等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・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本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといふとみなされるリスク）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。

(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、共有者の持分の価格に従い、そ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倒産手続等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とされています。ただし、共有者は、倒産手続等の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（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、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う場合などです。ある共有者が他の共有者の債権者から自己の持分に対する賃料を差押えられたり、他の共有者が負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、自己の持分に対する賃料相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務の償還を他の共有者に請求することができますが、他の共有者の資力がない場合には償還を受けることができません。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。

(ロ) 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、本投資法人又は信託受託者が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人又は信託受益者は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（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信託受託者とテナントと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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針（2）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が、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ことがあります。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ます、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(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、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、資産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託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、受益証券発行信託で受益証券が発行されている場合を除き、私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、私法上の有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの。）及び信託

法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産手続等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財産である不動産の欠陥、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。

⑤ 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、「投資法人に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「7 課税上の取扱い ② 投資法人の税務（イ）利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

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

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約にお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。

(ニ) 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。

⑥ その他

(イ) 新規取得資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本書による本投資証券の募集に先立ち、借入金により前記の新規取得資産を取得します。

しかし、本書の日付以後、売買契約において定められた停止条件が成就しない場合等においては、新規取得資産を取得することができない可能性があります。

(ロ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。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。

土壌汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

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

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出される地震PML値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

① 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本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（参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (1) 法令に基づく制限」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及び監督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。

(本投資法人及び本資産運用会社による施策)

- ・本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売却を行う場合には、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、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反対策ルール」及び後記「6 ガバナンス体制の変更 (2) 投資運用の意思決定機構及び利益相反対策ルールの変更 ② 利益相反対策ルールの変更」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本資産運用会社での資産運用に係る重要な事項は、本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、本資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています。

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は管理対象とするリスクの種類、リスク管理に関する基本的考え方及び社内リスク管理体制等に関するリスク管理規程を定め、当該規程に基づいて管理体制を整備し各種リスクに対する適切な管理を実施しています。加えて利益相反リスクに対しては利害関係人等取引規程を定め厳格な利益相反対策ルールを設定しています。

リスク管理の基本事項を定めたリスク管理規程の制定・改廃は、経営会議の審議を経て取締役会で決定します。また、具体的なリスク管理の実施方法としては、本投資法人の事業計画に合わせて各種リスクの重点管理課題と対策を設定したリスク管理計画を策定し、経営会議の決定を経て管理を実施し、その結果は経営会議及び取締役会へ報告されます。

また、社内リスク管理体制の仕組みとして、社内の各部門長を当該部門のリスク管理担当として配置するとともに、全体のリスクを統括する部署としてコンプライアンス部を配置し、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社内各部門から独立した組織として配置され、相互牽制機能を十分発揮できる体制が採用されています。

なお、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、利益相反リスクへの対策として本資産運用会社の取締役会決定の前に本投資法人の役員会の承認が必要であることに

加え、コンプライアンス委員会での社外専門委員3名を含めた全委員の賛成を必要とし、金融商品取引法及び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、本投資法人本位のリスク管理体制を徹底しています。

本資産運用会社は、以上のような実効性のあるリスク管理システムを整備することによって、リスクを極小化するように努め、最大限の効果の発揮に努めます。

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。

③ 本投資証券の取引に関する規制

金融商品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、本資産運用会社は、「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「内部者取引等管理規則」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本資産運用会社の株主である三井不動産においても、本投資法人との各契約又は各社の社内規則を通じて、役職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。

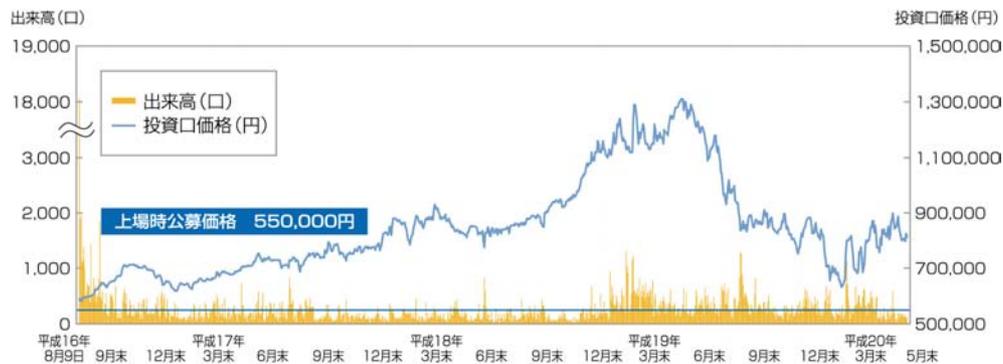
4 本投資証券の取引価格の推移

	月別	平成20年 1月	2月	3月	4月	5月
第8期開始日以降の月別最高・最低投資口価格及び出来高	最高	840,000円	835,000円	856,000円	876,000円	915,000円
	最低	630,000円	630,000円	655,000円	757,000円	790,000円
	出来高	5,352口	6,338口	8,206口	4,838口	3,522口

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

<投資口価格の推移>

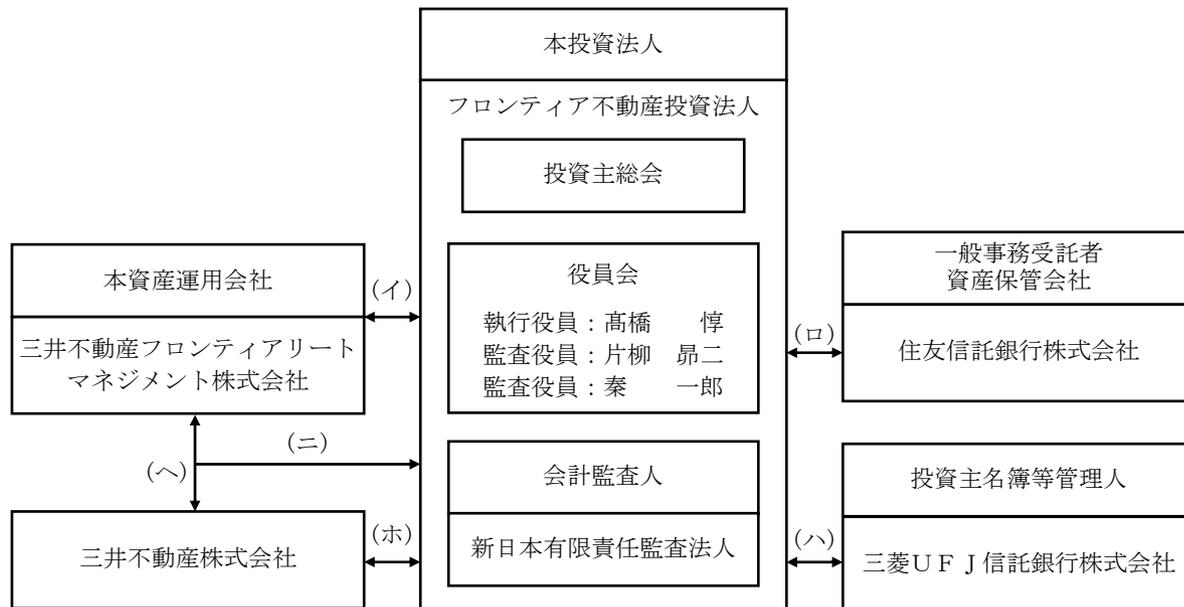
本投資法人の投資証券が上場された平成16年8月9日から平成20年5月末日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び出来高の推移は、以下の通りです。なお、平成20年5月末日現在の時価総額は、101,625百万円、上場来最高値（取引値）は、平成19年5月24日の1,340,000円、また、上場来最安値（取引値）は、平成16年8月11日の581,000円です。



(注) 平成20年3月24日付で1口当たり661,000円で追加投資口の発行を行っています。

5 投資法人の仕組み

会計監査法人の名称の変更に伴い、本書の日付現在の本投資法人の仕組み図は、以下の通りです。



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 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) 優先交渉権付与契約書及び物件売却に関する基本合意書
- (ホ) SCマネジメント基本契約書
- (ヘ) 不動産等の取得に関するアドバイザー契約書

(注) 優先交渉権付与契約書及び物件売却に関する基本合意書は、個々の物件毎に、本投資法人、本資産運用会社及び三井不動産等の間で締結されています。

6 ガバナンス体制の変更

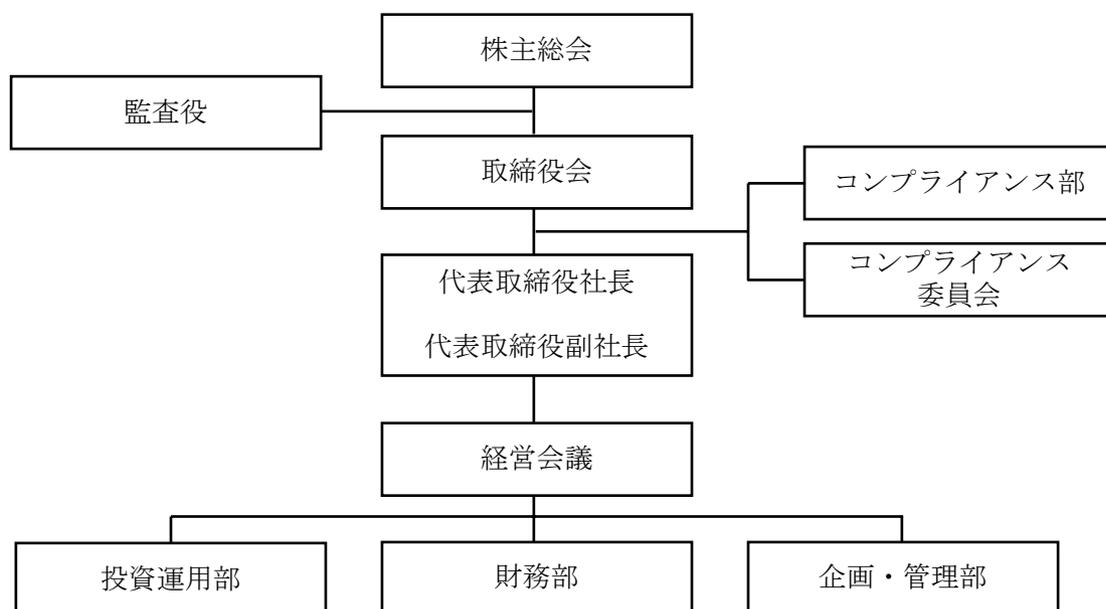
(1) 本資産運用会社における組織の変更及び各組織・機関の業務の変更

① 組織の変更

本資産運用会社は、コンプライアンス体制の拡充をはかるとともに、重層化した意思決定機構を見直す等、意思決定過程の透明性を向上させ、もってその実効性を高めることを目的として、平成20年6月25日付で、以下の組織変更を行っています。

- ・コンプライアンス・運用評価委員会を、社外専門委員3名を構成員に含むコンプライアンス委員会へと改組。
- ・社外取締役及び社外監査役（以下「社外役員」といいます。）を廃止し、あわせて、社外役員が意思決定機構に關与する意思決定の仕組みを廃止。
- ・コンプライアンス委員会への改組及び上記社外役員の廃止に伴い、意思決定機構の見直し。
- ・執行役員制度を廃止し、経営会議を新設して従前の執行役員会議、投資運用小委員会及び経営管理小委員会の機能を統合。
- ・コンプライアンス部長の権限の強化（経営会議付議事案の事前審査権限及び議案の差戻権限の付与）。
- ・その他業務分掌全般の見直し。

本書の日付現在の本資産運用会社の組織図は以下の通りです。



② 本資産運用会社の各組織・機関の業務の変更

上記①記載の組織の変更に伴い、本資産運用会社は、各組織・機関の業務についても、平成20年6月25日付で変更を行っています。本書の日付現在の各組織・機関の主な業務は、以下の通りです。

(イ) 各役職及び主な業務

役職名	主な業務
代表取締役社長	代表取締役副社長と共同して会社業務を総括執行します。
代表取締役副社長	代表取締役社長と共同して会社業務を総括執行します。

(ロ) 各部署及び主な業務

部署名	主な業務
経営会議	<p>以下のi. からiv. までに掲げる事項の審議及び決議</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 取締役会の提出議案に関する事項（コンプライアンス部が所管する規程及びコンプライアンス・マニュアルの改廃並びにコンプライアンスに関する方針等の策定・変更を除きます。） ii. 本資産運用会社の個別業務執行に関する事項 iii. 投資運用業に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> (i) 取締役会承認が不要な不動産等及び不動産対応証券の取得・処分 (ii) 運用資産の設備投資、修繕及び保全に関する事項 (iii) 次期修繕計画（設備投資、修繕及び保全を含みます。）の立案 (iv) 取締役会承認が不要な利害関係人等との取引 (v) 資金調達（投資法人債の募集及び投資口の募集によるものを除きます。） (vi) 募集投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行案の決定 (vii) 募集投資口の発行案の決定 (viii) 投資口の分割案の決定 (ix) 計算書類（貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び個別注記表）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の案の決定 (x) 賃貸営業計画の立案 (xi) 広告・宣伝に関する事項、広報活動方針 (xii) 投資主総会に関する事項 iv. その他経営会議に付議することが必要と認められる事項
コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> i. コンプライアンスに関連する規程、マニュアル等の立案、整備に関する事項 ii. コンプライアンス・プログラムの立案と実施に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> (i) コンプライアンス推進のための指導、研修に関する事項 (ii) 法令等遵守状況の調査に関する事項 iii. 経営会議付議事項の事前審査及び審議・決議の過程の審査に関する事項 iv. コンプライアンス委員会の運営に関する事項 v. 本資産運用会社のリスク管理の統括に関する事項 vi. 法令違反等の問題発生時の対応に関する事項 vii. その他付随する事項
企画・管理部	<ul style="list-style-type: none"> i. 経営計画に関する事項

	<ul style="list-style-type: none"> ii. 株主総会・取締役会の運営に関する事項 iii. 総務・労務・経理に関する事項 iv. 広告・宣伝、広報に関する事項 v. 資産運用委託契約の締結・解約・変更 vi. 官公庁・業界団体等に関する事項 vii. コンプライアンス部の所管する業務に関する補助 viii. その他付随する事項
財務部	<ul style="list-style-type: none"> i. 本投資法人の資産運用実績の分析、評価 ii. 本投資法人の広告・宣伝・広報活動に関する事項 iii. 本投資法人の上場及び増資に関する事項 iv. 投資主対応及び投資主総会に関する事項 v. 本投資法人の資本政策、財務戦略に関する事項 vi. 本投資法人の資金調達、金銭の分配に関する事項 vii. 本投資法人の経営計画、経営予算に関する事項 viii. 不動産投資信託市場の調査分析 ix. その他付随する事項
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> i. 投資運用業に係る資産の取得・処分に関する事項 ii. 投資運用業に係る資産の賃貸に関する事項 iii. 投資運用業に係る資産の管理に関する事項 iv. 不動産市場及び小売業等業界動向の調査分析 v. 借入人の与信管理 vi. その他付随する事項

③ コンプライアンス委員会の構成の変更

上記①記載のコンプライアンス・運用評価委員会の改組に伴い、同委員会は、名称をコンプライアンス委員会へと変更するとともに、取締役会の諮問機関からコンプライアンス確保の観点から審議及び決議を行う委員会へ変更しました。本書の日付現在、同委員会は社外専門委員3名を構成員に含んでおり、その概要は、以下の通りです。

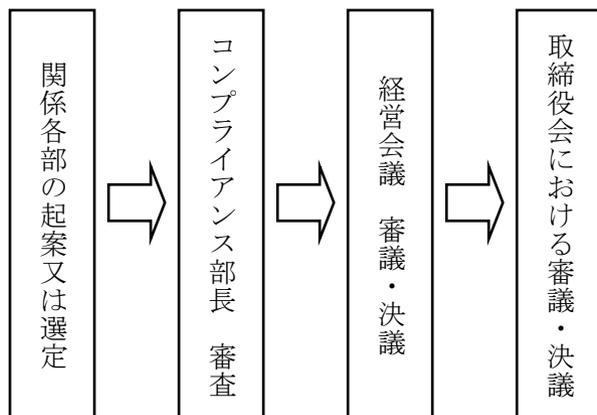
委員	代表取締役社長（委員長）、代表取締役副社長（副委員長）、社外専門委員3名及びコンプライアンス部長
業務	以下のi. からvi. までに掲げる事項の審議及び決議 i. コンプライアンスに関する規程、方針、制度等の策定又は改廃に関する事項 ii. 利害関係人等取引に関する規程、方針、制度等の策定又は改廃に関する事項 iii. コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラム、その他のコンプライアンスに関する規則の策定又は変更に関する事項 iv. 利害関係人等以外との間の特定資産（1億円以上）の取得又は譲渡の取引に関する事項 v. 利害関係人等取引規程に定める事項 vi. その他コンプライアンス委員会で審議することが必要であるとコンプライアンス委員長、同副委員長又はコンプライアンス部長が認める事項
審議方法等	コンプライアンス委員会は、社外専門委員2名以上の出席及び構成委員の3分の2以上の出席をもって開催し、その決議は、社外専門委員2名以上の賛成及び出席者の3分の2以上の賛成によるものとします。ただし、利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との取引に係る事項の決議については、構成委員全員の賛成によるものとします。なお、利害関係人等との取引に係る事項の決議において、欠席の構成委員は当該事項の賛否を書面又は電磁的方法によって委員長に通知し、委員長はこれを決議に加えます。

(2) 投資運用の意思決定機構及び利益相反対策ルールの変更

① 投資運用の意思決定機構の変更

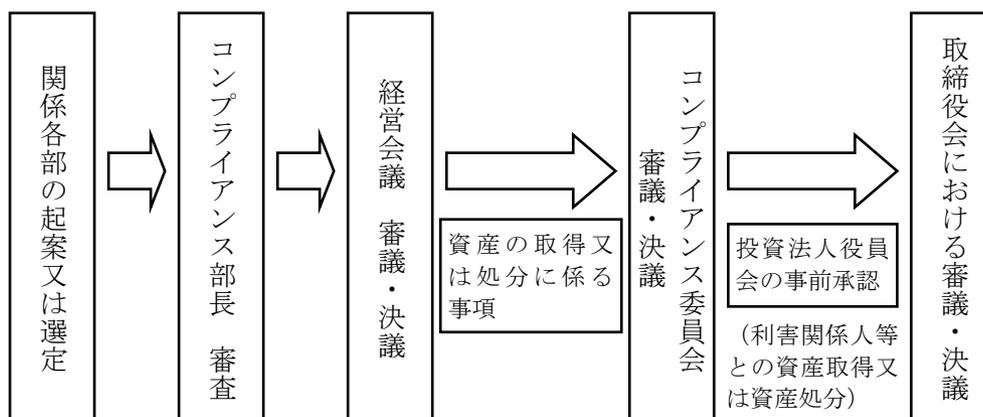
本資産運用会社は、上記(1)記載の組織変更に伴い、コンプライアンス委員会の改組及び社外役員廃止に伴う意思決定機構の変更を、平成20年6月25日付で行っています。本書の日付現在における本資産運用会社における運用ガイドライン及び資産管理計画書の制定及び変更に係る意思決定機構並びに資産の取得又は処分に係る意思決定機構は、以下の通りです。

<運用ガイドライン及び資産管理計画書の制定・変更に係る意思決定機構>



- (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、投資運用部又は財務部がそれぞれの担当部分について起案します。
- (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は、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。
- (ハ) コンプライアンス部長による審査の後、起案された運用ガイドライン及び資産管理計画書は、経営会議に付議され、審議及び決議されます。コンプライアンス部長は、経営会議に同席し、付議議案の審議及び決議につきコンプライアンス上疑義があると判断した場合には、審議又は決議を中止し、当該議案を起案部署に差し戻す権限を有します。
- (ニ) 運用ガイドライン及び資産管理計画書の制定及び変更は、経営会議の決議を経て取締役会に付議され、審議され、全取締役の3分の2以上の賛成をもって決議されます。
- (ホ) 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。

<資産の取得又は処分に係る意思決定機構>



- (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。
資産の取得又は処分に関しては、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・ディリジェンスを行い、投資運用部が投資適格物件を選定します。
- (ロ) 上記(イ)に基づき選定された投資適格物件は、コンプライアンス部長が法令等に照らして審査します。
- (ハ) コンプライアンス部長による審査の後、経営会議に付議され、審議及び決議されます。コンプライアンス部長は、経営会議に同席し、付議議案の審議及び決議につきコンプライアンス上疑義があると判断した場合には、審議又は決議を中止し、当該付議議案を起案部署に差し戻す権限を有します。
- (ニ) 資産の取得又は処分は経営会議の決議を経た後にコンプライアンス委員会に付議され、同委員会での審議及び決議を経た後に取締役会に上程され、取締役会で審議及び決議されます。コンプライアンス委員会の決議は、社外専門委員2名以上の賛成及び出席者の3分の2以上の賛成を必要とします。ただし、利害関係人等との間で行われる資産の取得又は処分については構成委員全員の賛成を必要とします。また、利害関係人等との間で行われる資産の取得又は処分については取締役会の決議の前に、本投資法人役員会における事前承認が必要とされます。
- (ホ) 資産の取得又は処分の取締役会決議に際しては、全取締役の3分の2以上の賛成を必要とします。

② 利益相反対策ルールの変更

本資産運用会社は、前記「(1) 本資産運用会社における組織の変更及び各組織・機関の業務の変更」記載の組織変更に伴い、社外役員廃止に伴う利益相反対策ルールの変更を、平成20年6月25日付で行っています。本書の日付現在における本資産運用会社が定める、利害関係人等との取引についての利益相反対策ルールは、以下の通りです。

(イ) 利害関係人等

利害関係人等とは以下の者をいいます。

- a. 投信法及び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。）に定める本資産運用会社の利害関係人等
- b. その他の利害関係人
 - i. 本資産運用会社の株主（ただし、本資産運用会社の株主の地位を失ってから2年が経過していない者は、本資産運用会社の株主とみなされます。以下同じです。）並びに連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和51年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「連結会計基準」といいます。）における本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社
 - ii. 本資産運用会社の株主並びに連結会計基準における本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社が合計で15%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）上の特定目的会社、特例有限会社及び株式会社等を含みます。）

(ロ) 取引内容の審議

- a. 不動産等の取得等の取引
 - i. 利害関係人等との間で (i) 不動産等の取得、(ii) 不動産等の売却、(iii) 不動産等の賃貸借、(iv) 不動産管理委託契約の締結・変更、(v) 不動産等の売却又は不動産等の賃貸にかかる一般媒介契約の締結・変更、又は (vi) 前記(i)から(v)まで記載の取引以外の取引で、1件1千万円以上の単発取引又は年額1千万円以上の継続取引を行う場合（ただし、本投資法人の資産の運用にかかる業務に関連しない取引を除きます。）、社内規程の定めに従い、投資運用部は、議案を立案し、コンプライアンス部長の事前審査を受けます。
 - ii. コンプライアンス部長は、法令等に照らしたコンプライアンス上の問題の有無につき審査し、経営会議に付議します。
 - iii. 経営会議は、当該議案について審議し、可決した場合、コンプライアンス委員会に付議します。
 - iv. コンプライアンス委員会は、当該議案について審議し、全委員の賛成により可決した場合、取締役会に付議します（ただし、前記(i)及び(ii)記載の取引については、取締役会への付議に先立ち、本投資法人役員会に付議するものとし、本投資法人役員会の承認を得た場合、取締役会に付議します。）。
 - v. 取締役会は、当該議案について審議し、取締役会規則の定めるところに従い、当該取引の可否を決定するものとします。
 - vi. なお、いずれかの審査又は決議等において否決された場合には、当該議案は、直ちに立案した部に差し戻されます。
- b. その他の取引
 - i. 利害関係人等との間で前記a. 記載の取引以外の取引（ただし、1件百万円未満の取引、投資運用業務に関連しない取引を除きます。）で、1件1千万円未満の単発取引又は年額1千万円未満の継続取引を行う場合、社内規程の定めに従い、投資運用部は、議案を立案し、コンプライアンス部長の事前審査を受けます。
 - ii. コンプライアンス部長は、法令等に照らしたコンプライアンス上の問題の有無につき審査し、コンプライアンス委員会に付議します。
 - iii. コンプライアンス委員会は、当該議案について審議し、全委員の賛成により可決した場合、経営会議に付議します。
 - iv. 経営会議は、当該議案について審議し、当該取引の可否を決定するものとします。

- vi. なお、いずれかの審査又は決議等において否決された場合には、当該議案は、直ちに立案した部に差し戻されます。
- (ハ) 利害関係人等の取引に関する開示
利害関係人等との間で下記(ニ)乃至(リ)に基づく取引を行うことを決定した場合には、別に定める情報開示規程に基づき開示するものとします。
- (ニ) 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、不動産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には、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・ディリジェンス費用等）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。
- (ホ) 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、不動産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には、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には、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。
- (ヘ) 利害関係人等への運用資産の賃貸
- 利害関係人等へ物件を賃貸する場合には、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。
- (ト) 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には、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には、取得後の不動産管理業務等は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。
- (チ) 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には、宅建業法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には、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。
- (リ) 利害関係人等への工事の発注
- 利害関係人等へ工事等を発注する場合には、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。ただし、災害・事故等による物件の損傷復旧工事等緊急を要するときは、その実施について投資運用部長が工事の発注を決定します。この場合の工事等に関する内容及び契約金額等詳細については本(リ)及び上記(ロ)の定めにより、別途事後承認を得なければならないものとします。

7 課税上の取扱い

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記の通りです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は、上場株式等の配当等として、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）を除き、以下の特例の対象となります。

(i) 平成20年12月31日までに支払を受けるべき利益の分配

利益の分配に対する源泉徴収税率は、10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率が適用されます。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できます。

(ii) 平成21年1月1日以後に支払を受けるべき利益の分配

利益の分配に対する源泉徴収税率は、平成21年1月1日から平成22年12月31日までは経過措置による10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率、そして平成23年1月1日以後は20%（所得税15%、住民税5%）の税率が適用されます。個人投資主は、総合課税による申告に代えて20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税が選択できます。また、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もできます。ただし、経過措置により、平成21年1月1日から平成22年12月31日までに支払を受けるべき利益の分配に対しては、この各年において支払を受けるべき他の上場株式等の配当等（その年中に同一の支払者から支払を受けるべき上場株式等の配当等の額の総額が1万円以下であるものを除く）の額も含めた合計額が100万円を超える場合は、確定申告不要の選択はできません。また、この期間に支払を受けるべき上場株式等の配当等に係る申告分離課税の税率は、100万円以下の部分については10%（所得税7%、住民税3%）、100万円を超える部分については20%（所得税15%、住民税5%）となります。

なお、平成22年1月1日以後は、証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座内で本投資法人からの利益の分配を受け取ることも可能となります（下記c. (iii)の後段をご参照下さい）。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等の譲渡所得等として、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の適用となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

(i) 申告分離課税の上記20%の税率は、平成20年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）、そして経過措置により平成21年1月1日から平成22年12月

31日までの譲渡等に関しては、その年分の上場株式等の譲渡所得金額のうち500万円以下の部分については10%（所得税77%、住民税3%）、500万円を超える部分については20%（所得税15%、住民税5%）となります。

- (ii) 本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、平成20年12月31日までの譲渡等については、その損失をその譲渡日の属する年分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ときは、申告を要件に、この損失を翌年以降3年間にわたり繰り越し、株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）から控除することが認められます。また、平成21年1月1日以後の譲渡等については、その損失をその譲渡日の属する年分における他の上場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ときは、原則として申告によりその譲渡日の属する年分における上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）から控除することができます。そして上場株式等の配当所得の金額から控除しきれなかった場合には、申告を要件にこの損失を翌年以降3年間にわたり繰り越し、株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）から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内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、平成22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%）、そして平成23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。ただし、経過措置に係る期間である平成21年1月1日から平成22年12月31日までの譲渡等に関しては、その各年の源泉徴収選択口座内において譲渡等した場合の譲渡所得等の金額と源泉徴収選択口座以外で譲渡等した場合の譲渡所得等の金額の合計額が500万円を超える場合には、申告不要の選択はできません。

なお、平成22年1月1日以後において、証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択したときは、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡所得等に係る損失をこの源泉徴収選択口座内における配当等から控除することも可能となり、上場株式等の配当等に係る源泉徴収税額も減額調整されます。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉徴収税率は平成21年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては7%、平成21年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻しとして取り扱われ、この出資の払戻し額のうち払戻しを行った本投資法人の出資金等に相当する額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資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。

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。

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

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

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

(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。

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

② 投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

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

- a. 配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
- b. 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと
- c. 機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。）以外の者から借入れを行っていないこと
- d. 事業年度の終了時において投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数及び議決権総数の50%超を保有されてい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

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額に対して2%の税率により課されますが、土地に対しては平成21年3月31日までは1%、平成21年4月1日から平成22年3月31日までは1.3%、平成22年4月1日から平成23年3月31日までは1.5%とされています。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成21年3月31日までに取得する不動産に対しては0.8%、平成21年4月1日から平成22年3月31日までに取得する不動産に対しては0.9%に登録免許税の税率が特例により軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額に対して4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成18年4月1日から平成21年3月31日までは3%とされています。ただし、規約において、資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成21年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が3分の1に軽減されます。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

フロンティア不動産投資法人 本店
(東京都港区赤坂二丁目17番22号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社の定める手続に従って、本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続の取扱場所、取次所、代理人及び手数料は、以下の通りです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 本店
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
代理人の名称及び住所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 本店
手数料	なし

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

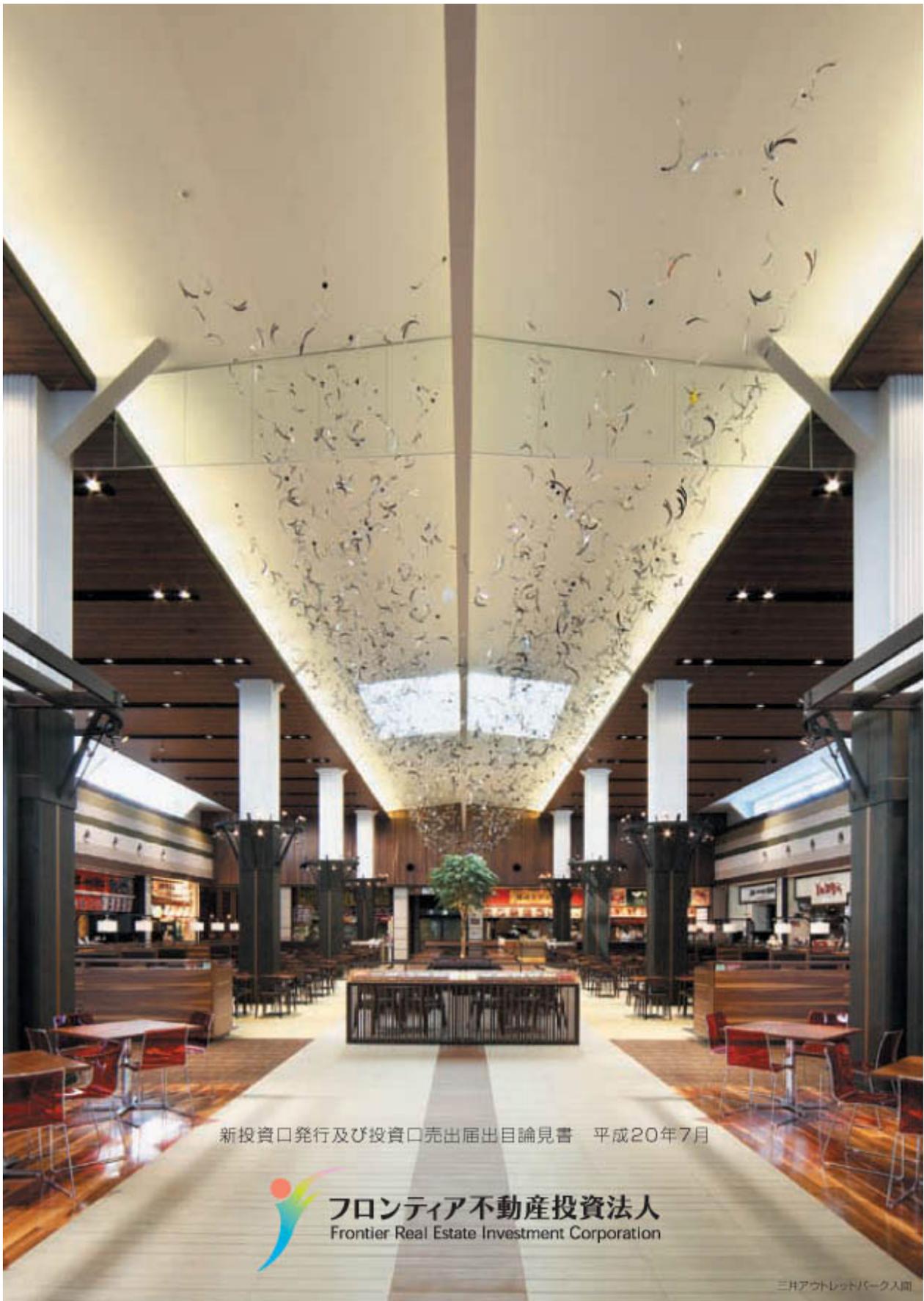
4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

1. 本書による本投資証券の引受人の買取引受けによる一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに関して、金商法に基づいて交付目論見書が作成されます。
2. 交付目論見書の各表紙及び表紙裏並びに交付目論見書の表紙の次に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人及び本資産運用会社のロゴマークや写真、図案等を使用することがあります。
3. 交付目論見書の各表紙又は表紙裏に金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
4. 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報」（本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」を含みます。）及び「第二部 投資法人の詳細情報」（本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」を含みます。）の主な内容を要約した文章及び図案を交付目論見書の表紙の次頁以降に記載することがあります。
5. 交付目論見書の表紙裏に以下の通り記載を行います。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、本募集における手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（<http://www.frontier-reit.co.jp/>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。



新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 平成20年7月



三井アウトレットパーク入画

基本 方針

本投資法人は、引き続き、中長期にわたり
安定的な収益を確保し、
分配金を安定的に配当していくことを目指します。



今後の
投資方針

- 優先交渉権付与物件の着実な取得による外部成長
- 新たなタイプの商業施設の組入れ
- 三井不動産の商業施設運営力を生かした内部成長



成長の軌跡

物件取得の軌跡



取得時期	物件の名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得先
平成16年8月	上場時点 (計6物件)	-	64,800	日本たばこ産業株式会社
平成17年8月	ベルタウン丹波口駅前店	京都府京都市	2,130	
平成18年3月	イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター	愛知県名古屋市	24,800	
平成18年9月	サミットストア滝野川紅葉橋店	東京都北区	3,100	
平成19年4月	スポーツクラブルネサンス広島	広島県広島市	1,940	
平成19年11月	ジョイフルタウン鳥栖 (仮地)	佐賀県鳥栖市	3,178	
平成20年2月	ゆめタウン広島	広島県広島市	23,200	
平成20年7月	三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	19,900	入間デベロップメント 特定目的会社
平成20年7月	コストコホールセール入間倉庫店 (仮地)	埼玉県入間市	2,600	
平成20年7月	WV SAKAE (ウーブ サカエ)	愛知県名古屋市	7,300	サカエデベロップメント株式会社
平成20年7月	クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	東京都杉並区	3,560	三井不動産株式会社

業績推移

■ 営業収益



■ 1口当たり分配金



	営業収益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり分配金 (円)
第1期 (平成16年12月期)	1,985	1,054	1,053	9,543
第2期 (平成17年6月期)	2,511	1,242	1,241	11,244
第3期 (平成17年12月期)	2,610	1,335	1,334	12,090
第4期 (平成18年6月期)	3,067	1,594	1,593	14,437
第5期 (平成18年12月期)	3,470	1,910	1,909	17,296
第6期 (平成19年6月期)	3,587	1,954	1,953	17,693
第7期 (平成19年12月期)	3,667	1,971	1,970	17,845

投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成16年8月9日から平成20年5月末日までの株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び出来高の推移は、以下のとおりです。



(注) 平成20年3月24日付で1口当たり9661,000円で追加投資口の発行を行っています。

今後の投資方針

- 優先交渉権付与物件の着実な取得による外部成長
- 新たなタイプの商業施設の組入れ
- 三井不動産の商業施設運営力を生かした内部成長

三井不動産等からの優先交渉権付与物件の着実な取得

優先交渉権付与契約を活用し、着実な物件の取得を行います。

- アウトレットモール、都心型商業施設等、従来保有していないタイプの物件等により構成
- 安定的な収益基盤の構築のための成長手段として活用

■ 三井不動産等との物件取得に係る優先交渉権付与契約について

本投資法人、本資産運用会社及び三井不動産その他以下に記載する各社は、優先交渉権付与契約書及び物件売却に関する基本合意書を締結しています。本投資法人は、同契約書及び同合意書に基づき、下記物件について優先交渉権を付与されており、そのうち3つの物件に関して、取得を行います。

物件の名称	所在地	総賃貸可能面積 (㎡)	取得日	取得価格 (百万円)	締結先
三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	98,714.90	平成20年7月10日	19,900	三井不動産株式会社
WV SAKAE(ウーブ サカエ)	愛知県名古屋市中区	4,605.88	平成20年7月4日	7,300	サカエデベロップメント 有限会社 三井不動産 投資顧問株式会社
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	東京都杉並区	5,212.70	平成20年7月4日	3,560	三井不動産株式会社
ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	63,415.76	未定	未定	三井不動産株式会社
マックスバリュ田無芝久保店	東京都西東京市	7,593.28	未定	未定	三井不動産株式会社

■ JTから付与されている優先交渉権について

物件の名称	所在地	敷地面積(㎡)	テナント名	締結先	優先交渉期間
旧上田工場物件	長野県上田市	約70,000	株式会社イトーヨーカ堂	JT	期限の定めなし

(注) 上記の記載内容に関しては、本文「第二部 参照情報 第2 参照情報の補完情報 1運用状況 (2) 今後の投資方針と成長戦略 ①優先交渉権付与物件の着実な取得による外部成長」をご参照下さい。

新たなタイプの商業施設の組入れ

多様化・分散化されたポートフォリオの構築を開始しています。

- 商業施設への投資で最も重要な要素であると考え「商圏」に着目し、都心立地から郊外立地、広域型ショッピングセンター（RSC）から近隣型ショッピングセンター（NSC）、アウトレットモールといった幅広い商圏特性・物件タイプへの投資
- 安定的な収益構造を有するテナントへの一括賃貸・固定賃料型の物件に加え、売上歩合賃料や複数のテナントで構成される物件など運営管理による収益成長が期待できる収益構造の物件にも投資

■ 多様性の追求

取得資産タイプの分布（年間賃料ベース）



テナント分散（年間賃料ベース）



■ 新規取得資産の特徴

物件の名称	特徴
三井アウトレットパーク入間	<ul style="list-style-type: none"> ● RSC、NSC及び都心立地の商業施設とは異なる広域商圏を有する日本最大級のアウトレットモールです。 ● マスターリース先の三井不動産とは一部売上歩合賃料を含む固定賃料で契約しています。
コストコホールセール 入間倉庫店（底地）	<ul style="list-style-type: none"> ● 借地人であるコストコホールセールジャパン株式会社は、会員制倉庫型店舗を営業しています。会員制倉庫型店舗は、独自の商圏を有しています。 ● 三井アウトレットパーク入間と隣接した敷地です。
WV SAKAE（ウーブ サカエ）	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人においては初となる都心型商業施設です。 ● 核テナントのほか、3件のテナントと契約しているマルチテナント物件です。 ● 各テナントとは固定賃料で契約しています。
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅と複合開発された食品スーパー主体のNSCです。 ● 株式会社クイーンズ伊勢丹とは一部売上歩合賃料を含む固定賃料で契約しています。

今後の投資方針

三井不動産の商業施設運営力を生かした内部成長

SCマネジメント基本契約書を有効活用し、商業施設の運営管理に関して三井不動産のノウハウを活用していきます。

■ SCマネジメント基本契約

「SCマネジメント」とは、いわゆるプロパティマネジメント業務に加え、その他の多岐にわたる業務及びノウハウ等、商業施設における総合的なマネジメント業務を三井不動産が提供するものです。

- 商圏や競合店動向等商業施設を取りまく環境の把握分析
- テナントのリーシング・契約管理・窓口業務
- テナント動向の把握
- 管理会社等の監督・契約管理
- 運営管理全般の企画・計画立案・マネジメント
- 資産保全
- 会計及び経理補助

■ 三井不動産との一連の取組みについて

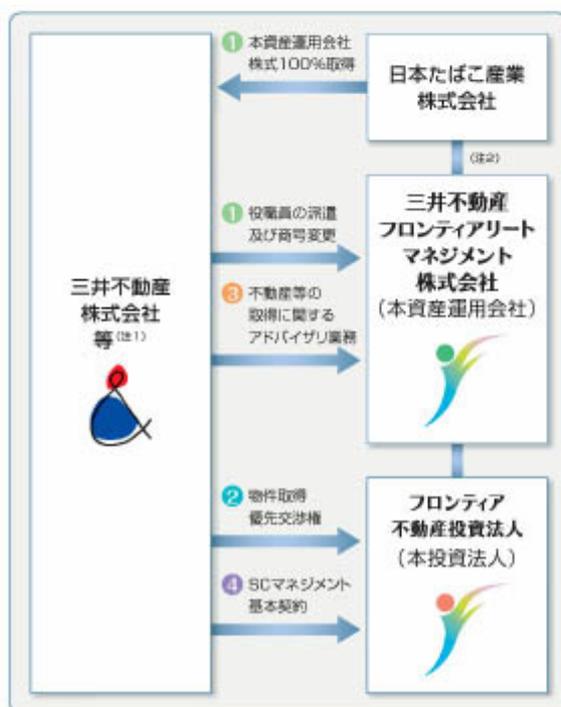
本投資法人及び本資産運用会社は、平成20年2月18日付で三井不動産と以下に記載する一連の取組みに関し、合意に至り、実行しています。

一連の取組みは、三井不動産が有する商業施設物件の開発力、運営力、リーシング力を、本投資法人の新規物件取得、既存物件の魅力度・利便性等の向上に活用でき、本投資法人の更なる外部成長、内部成長に資するものと判断しています。

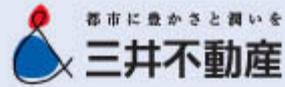
■ 一連の取組みの主たる概要

- 1 三井不動産による本資産運用会社の全発行済株式のJTからの取得、役職員の派遣及び商号変更
- 2 三井不動産等から本投資法人への物件取得優先交渉権の付与
- 3 本資産運用会社と三井不動産との間の不動産等の取得に関するアドバイザリ契約の締結
- 4 本投資法人及び三井不動産との間でのSCマネジメント基本契約書の締結

(注1) 三井不動産が出資する特別目的会社を含みます。
 (注2) 平成16年5月31日に締結された「ハイライン契約」は合意解約されましたが、旧上田工機物件の取得に関する優先交渉権の付与について引き続き助力を有することを確認しています。



三井不動産における 商業施設事業への取り組みについて



三井不動産の開発・運営する商業施設

首都圏・関西圏を中心に
全国各地で商業施設を展開

- 賃貸棟数 53棟
- 総賃貸面積 約123万㎡^(注)

(注) 三井不動産が賃貸借契約の当事者とならず、運営管理のみ
実施している物件は含まれていません。
(出所) 三井不動産「決算要約補足説明資料」



■ 三井不動産(単体)商業施設事業の推移



■ ららぽーとTOKYO-BAY(千葉県船橋市)

- 開業以来10回の増床・リニューアルを実施し、魅力の向上に取り組み
- 平成20年5月 施設の一部を建替え・リニューアル、グランドオープン



* 当該物件について、本書の日付現在で本投資法人による取得は予定されていません。

三井不動産の開発・運営する主な商業施設

物件タイプ	物件の名称	所在	延床面積(注2) (㎡)
リージョナル型 ショッピングセンター	ららぽーとTOKYO-BAY	千葉県船橋市	307,474
	ららぽーと横浜	神奈川県横浜市	226,424
	アルパーク	広島県広島市	180,377
	ららぽーと甲子園	兵庫県西宮市	85,579
ライフスタイルパーク	ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	63,415
	ララガーデンつくば	茨城県つくば市	34,365
都心型商業施設	東京ミッドタウン	東京都港区	-
	汐留シティセンター	東京都港区	-
三井アウトレットパーク	三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	98,714
	三井アウトレットパークジャズドリーム長島	三重県桑名市	44,990
	三井アウトレットパークマリンピア神戸	兵庫県神戸市	26,160

(注1) 上表は、三井不動産の主要開発・運営物件を示したものであり、本書の日付現在、劇場型商業施設である三井アウトレットパーク入間を除いて、記載されている物件の本投資法人による取得は予定されていません。

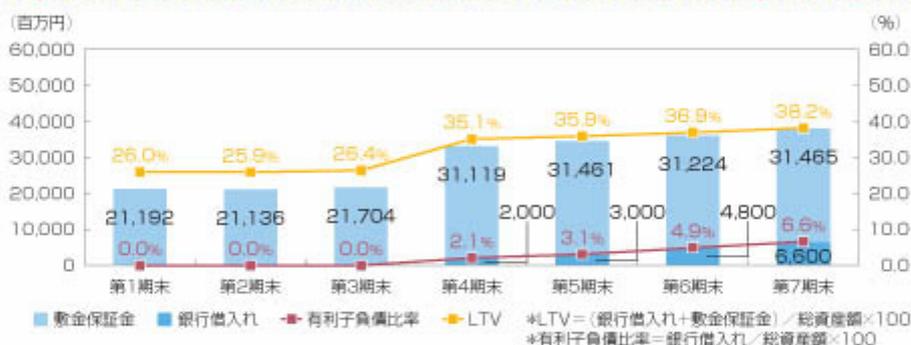
(注2) 延床面積は、建築基準法第7条の2第5項に基づき検査済証記載の面積を小数第1位以下を切り捨てて記載しています。なお、都心型商業施設における延床面積は、東京ミッドタウンが63,801㎡、汐留シティセンターが217,752㎡ですが、それぞれオフィス区分等が含まれた面積であり、商業施設のみ延床面積ではありません。

財務戦略

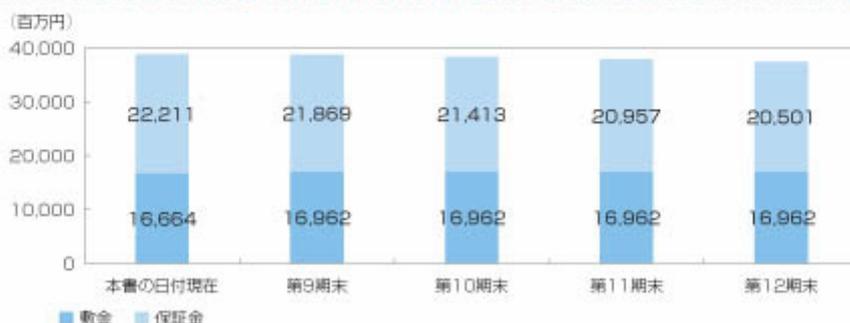
基本方針

本投資法人は保守的な財務運営を行うことを目指します。物件取得時には、テナントから預託される敷金保証金を有効活用し、銀行借入れ等の有利子負債については、借入期間の分散化、金利の固定化等を考慮し、最適な調達手段を検討します。また、有利子負債額、敷金保証金の償還額、金利環境、投資口の市場価格の推移等を総合的に勘案し、必要があれば1口当たり分配金の希薄化に配慮しながら、新投資口の発行を行っていきます。

負債比率の推移



預り敷金保証金残高見込み



格付の状況

(平成20年5月末日現在)

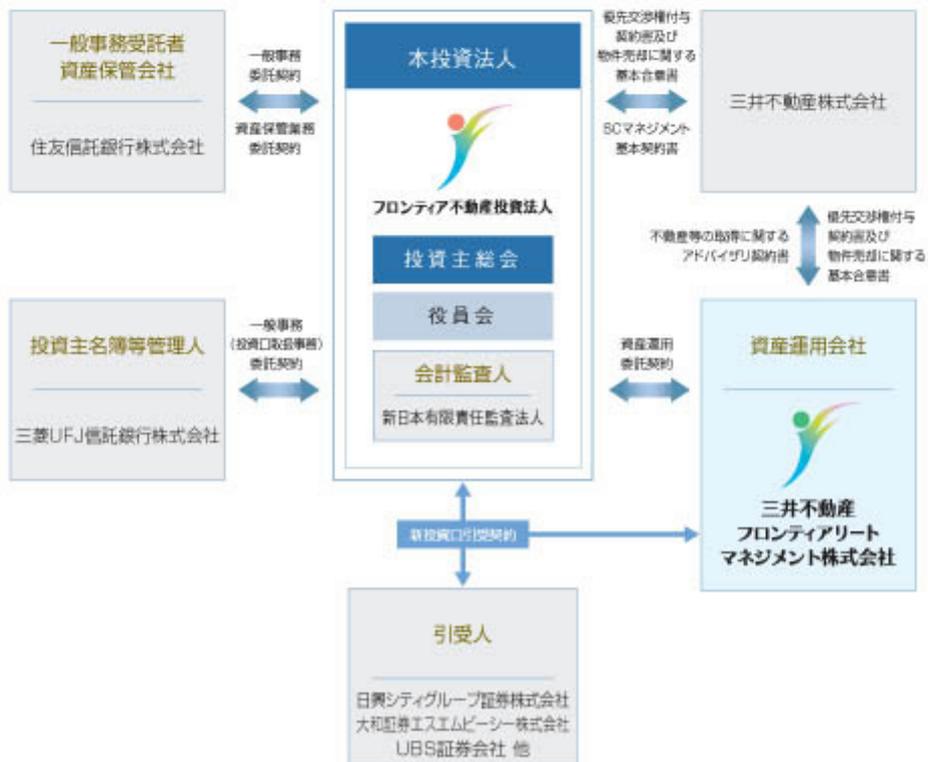
格付機関	格付対象	格付	見直し
スタンダード&プアーズ (S&P)	長期会社格付	A+	安定的
	短期会社格付	A-1	安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス (Moody's)	発行体格付	A1	方向未定

投資法人の概要

投資法人の沿革

平成16年 5月11日	設立企画人(現三井不動産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)
平成16年 8月 7日	日本国内における公募による新投資口発行
平成16年 8月 9日	東京証券取引所に上場、資産運用の開始
平成18年 3月28日	規約の変更
平成20年 3月25日	規約の変更

投資法人の仕組み図



ポートフォリオ概要

ポートフォリオマップ



ポートフォリオ一覧

物件の名称	所在地	取得価格		直近時点 鑑定評価額 (百万円)	年間 賃料 (百万円)	主要 テナント	テナント 数	総賃貸 可能面積 (㎡)	借入金 率 (%)	建築時期
		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	12.8	22,200	1,468	イオン株式会社	1	77,547.22	100.0	平成14年9月
マイカル武木	大浜市武木市	18,100	11.6	25,400	1,429	株式会社マイカル	1	148,666.78	100.0	平成12年11月
ジョイフルタウン岡山	岡山県岡山市	11,000	7.0	12,700	933	株式会社 イトーヨーカ堂	2	68,574.67	100.0	(イトーヨーカ堂) 平成10年10月 (セカンド) 平成10年7月
ジョイフルタウン東野	神奈川県東野市	9,300	5.9	11,900	778	イオン株式会社	1	79,504.88	100.0	(本館) 平成7年11月 (別館) 平成11年7月
パピヨンプラザ	福岡県福岡市	4,810	3.1	6,250	466	大和情報サービス 株式会社	2	17,148.26	100.0	平成5年11月
上野台東進ストア	東京都大田区	1,480	1.0	1,820	106	株式会社 運進ストア	1	6,640.60	100.0	平成14年3月
ベルタウン 丹波口駅前店	京都府京都市	2,130	1.4	2,770	169	株式会社マツモト	1	11,176.34	100.0	平成17年8月
イオンナゴヤサトーム南 ショッピングセンター	愛知県名古屋市中区	24,800	15.8	27,900	1,547	イオン株式会社	1	154,766.57	100.0	平成18年3月
サミットストア 滝野川駅前店	東京都北区	3,100	2.0	3,380	198	サミット株式会社	1	6,485.43	100.0	平成18年9月
スポーツクラブ ルネサンス広島	広島県広島市	1,940	1.2	2,050	143	株式会社 ルネサンス	1	4,678.10	100.0	平成3年3月
ジョイフルタウン 島根(空地)	佐賀県島根市	3,178	2.0	3,340	236	大和リース 株式会社	1	79,447.76	100.0	-
伊めタウン広島	広島県広島市	23,200	14.8	23,200	1,490	株式会社イズミ	1	122,107.16	100.0	平成20年2月
三井アウトレット パーク入居	埼玉県入間市	19,900	12.7	19,900	1,284	三井不動産 株式会社	1	98,714.90	100.0	平成20年2月
コストコホールセール 入間倉庫店(空地)	埼玉県入間市	2,800	1.7	2,800	-	コストコホール セールジャパン 株式会社	1	24,019.93	100.0	-
WV SAKAE (ウーブ サカエ)	愛知県名古屋市中区	7,300	4.7	7,300	415	株式会社丸井	4	4,605.88	98.1	平成19年1月
クイーンズ伊勢丹 杉並橋本店	東京都杉並区	3,560	2.3	3,560	224	株式会社 クイーンズ伊勢丹	1	5,212.70	100.0	平成16年12月
合計		156,508	100.0	176,270	11,047	-	21	907,267.18	100.0	-

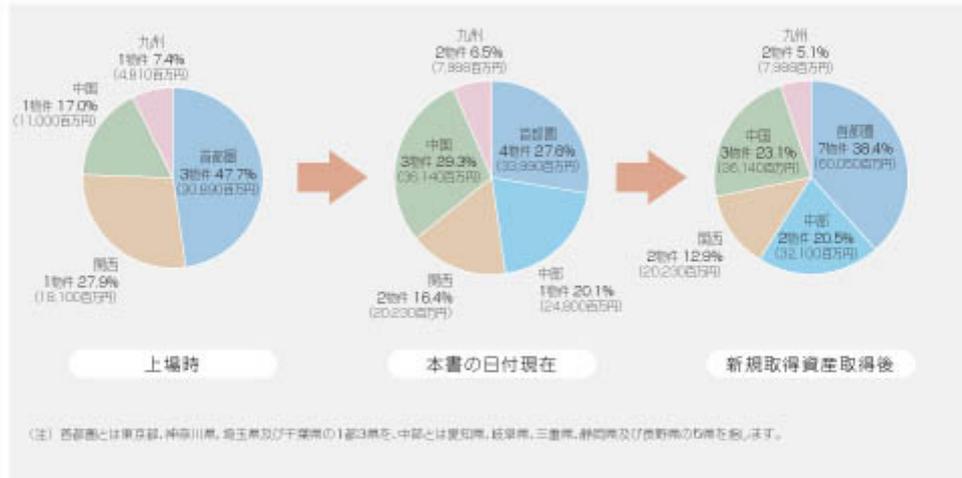
(注) 本文「第二章 経営概況 第2 経営業績の補完情報 2 投資対象」(3)「ポートフォリオの概況」をご参照下さい。

ポートフォリオの状況

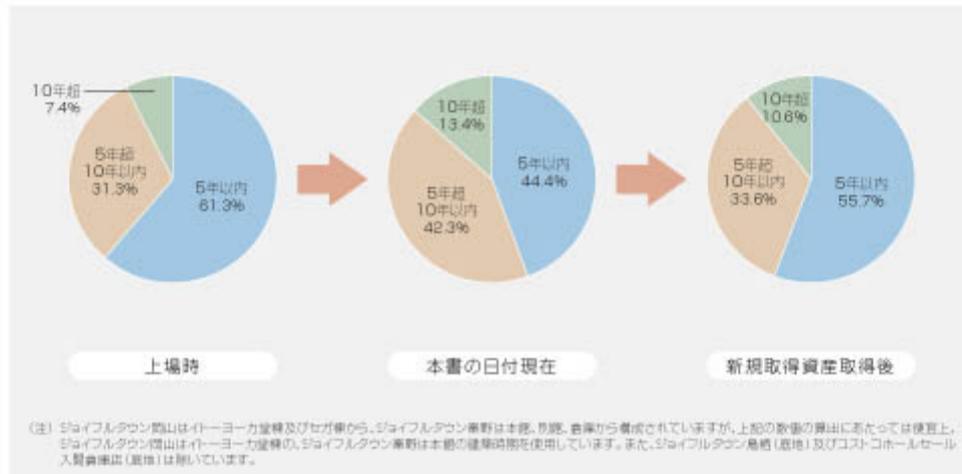
ポートフォリオデータ

本投資法人のポートフォリオは、本書の日付現在、全国の都市に立地する大規模郊外型商業施設が中心となっており、また、優良テナントと中長期にわたる安定的な賃貸借契約を締結しています。本募集後はポートフォリオの質と収益性、安定性を維持向上させることを目指しつつ、多様化・分散化を図っていきます。

■ 地域分散の推移 (取得価格ベース)



■ 築年数の分布 (取得価格ベース)



Property Profile

MITSUI OUTLET PARK IRUMA

COSTCO HOLESALE IRUMA SOKOTEN (SOKOCHI)

WV SAKAE

QUEEN'S ISETAN SUGINAMI-MOMOI STORE

YOU-ME TOWN HIROSHIMA

AEON NAGOYADOME-MAE SHOPPING CENTER

AEON SHINAGAWA SEASIDE SHOPPING CENTER

MYCAL IBARAKI

JOYFULTOWN OKAYAMA

JOYFULTOWN HADANO

PAPILLON PLAZA

JOYFULTOWN TOSU (SOKOCHI)

SUMMIT STORE TAKINOGAWA MOMIJI-BASHI

BELLTOWN TAMBAGUCHI EKI-MAE STORE

SPORTS CLUB RENAISSANCE HIROSHIMA

KAMIKEDAI TOKYU STORE



三井アウトレットパーク入間【新規取得資産】

MITSUI OUTLET PARK IRUMA



物件概要

所在地	埼玉県入間市宮寺字開発3169番1他
取得価格	19,900百万円
建築時期	平成20年2月
テナント	三井不動産株式会社



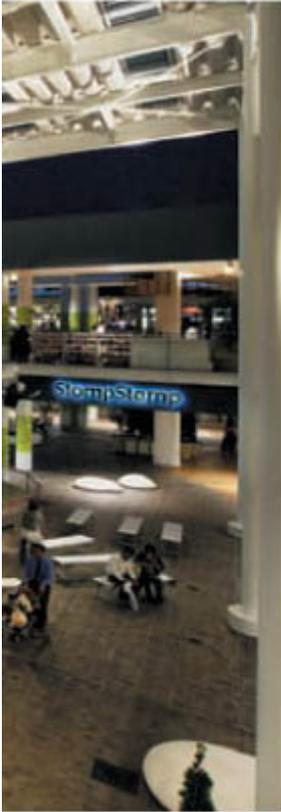
商圏の概要

【ロケーション及び交通アクセス】埼玉県入間市に所在し、圏央道入間ICから約500mに位置し、国道16号線沿いに面していることから、アクセスビリティは良好であり広域からの集客が可能な立地にあります。圏央道は岡越道路が島JCTと中央道八王子JCTと接続しており、今後環名高課方面や東北道方面にも延伸され、将来的に更なる商圏の拡大が期待されます。

【商圏特性】10km圏で115万人、20km圏で480万人とアウトレットモールとしての成立性は十分見込めます。ドライブタイム60分では770万人となり、首都圏人口の1/3をカバーします。首都圏郊外圏を大きくカバーしており、反好なマーケットといえます。

【競合等】最も近接しているアウトレットはアウトレットモールリズムですが、店舗数は30程度で有力テナントも撤退しています。同じ三井不動産系の三井アウトレットパーク多摩南大沢は、圏内JR中央線を境に南北に商圏が分かると考えられます。別荘自動車道圏という点では桜井沢フランスショッピングプラザがありますが、直接的な競合にはならないといえます。





コストコホールセール入間倉庫店(底地)【新規取得資産】

COSTCO HOLESAL IRUMA SOKOTEN (SOKOCHI)

物件概要

所在地	埼玉県入間市宮寺字開発3169番2他
取得価格	2,600百万円
建築時期	—
借地人	コストコホールセールジャパン株式会社



商圏の概要

【商圏特性】コストコの出店の目安である10km圏100万人を超える10km圏で115万人という一定の商圏人口を有しています。

【競合等】ザモールみずほ、イオン人間、カルフルー徳山、狭山サティなどのGMSと競合は一部重複しますが、商品構成が特徴的であり自給的な競合にはなりにくいといえます。実際に多摩橋、幕張などGMS業態が多いエリアで実績を有していることから、GMSとは棲み分けができるといえます。

WV SAKAE (ウーブ サカエ) 【新規取得資産】

WV SAKAE



物件概要

所在地	愛知県名古屋市中区 栄三丁目27番1号
取得価格	7,300百万円
建築時期	平成19年1月
テナント	株式会社丸井 他



商圏の概要

【ロケーション及び交通アクセス】栄エリアの百貨店・専門店が集積する大津通りから西方（ナディアパーク方向）100m、伊勢町通りと交差する場所に位置しています。

【商圏特性】当該地周辺は栄地区の主力百貨店やパルコ等に加え、ブランド店が出店する大津通りに至近でメディアパークに隣接、ファッションなどの露店店が広がるポテンシャルの高いエリアです。

【競合等】栄エリアには、大塚家具、ACTUS、カッシーナ・イクスシー等の露店店、パルコ南館のプランフラン、Bカンパニー等のインテリア・生活雑貨、ラシックのアーノット（北欧家具）が出店しています。新規開発としては、広小路通り沿いの名古屋証券会館の建替えやダイエー栄店の跡地開発等が挙げられます。



クイーンズ伊勢丹杉並桃井店【新規取得資産】

QUEEN'S ISETAN SUGINAMI-MOMOI STORE



物件概要

所在地	東京都杉並区桃井 三丁目5番1号
取得価格	3,560百万円
建築時期	平成16年12月
テナント	株式会社クイーンズ伊勢丹



商圏の概要

【ロケーション及び交通アクセス】JR中央線「西荻窪」駅から北へ1km、西武新宿線「上井草」駅から南へ1.5km程度に立地し、周辺は集合住宅低層店舗といった建物が多く建ち並び、後背地には本物件とほぼ同時に開発された住宅街が広がります。再開発街に面することで、道路アクセスにも優れています。

【商圏特性】1km圏で約5.1万人、2km圏で約18.9万人、3km圏で約41.5万人と非常に恵まれたマーケットボリュームをもち、東西南北均等に居住密度の高いエリアです。

【競合等】西側約0.8kmにサミットストア善福寺店、南側約1kmにJR中央線「西荻窪」駅の駅ビルに西友西荻窪店があります。



ゆめタウン広島【第8期取得資産】

YOU-ME TOWN HIROSHIMA



物件概要

所在地	広島県広島市南区皆実町 二丁目8番17号
取得価格	23,200百万円
建築時期	平成20年2月
テナント	株式会社イズミ



スポーツクラブルネサンス広島

SPORTS CLUB RENAISSANCE HIROSHIMA

物件概要

所在地	広島県広島市南区皆実町 二丁目8番24号
取得価格	1,940百万円
建築時期	平成3年3月
テナント	株式会社ルネサンス



画図の概要

【ロケーション及び交通アクセス】

広島県広島市南区に所在し、JR「広島駅」南方向3km、広島電鉄で15分程度の距離に位置しています。対象地北側約500mには国道2号線、東側には国道487号線と利便性の高い道路が通っています。周辺は西側に京橋川、東側は区役所、広島大学附属の小・中・高等学校をはじめ教育機関が多く点在する他、比治山公園等の緑も多いエリアです。



イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター

AEON NAGOYADOME-MAE SHOPPING CENTER



物件概要

所在地 愛知県名古屋市中区矢田南
四丁目1番19号
建築時期 平成18年3月
テナント 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

AEON SHINAGAWA SEASIDE SHOPPING CENTER



物件概要

所在地 東京都品川区東品川四丁目
12番5号
建築時期 平成14年9月
テナント イオン株式会社

マイカル茨木

MYCAL ISARAKI



物件概要

所在地 ①(店舗棟・立体駐車場棟)
大阪府茨木市松ヶ本町8番30号
②(スポーツ棟)
大阪府茨木市下穂積一丁目7番5号
建築時期 平成12年11月
テナント 株式会社マイカル

ジョイフルタウン岡山

JOYFULTOWN OKAYAMA



物件概要

所在地	①(イトーヨーカ堂棟) 岡山県岡山市下石井二丁目10番2号 ②(セガ棟) 岡山県岡山市下石井二丁目10番1号
建築時期	①平成10年10月 ②平成10年7月
テナント	①株式会社イトーヨーカ堂 ②株式会社セガ

ジョイフルタウン秦野

JOYFULTOWN HADANO



物件概要

所在地	神奈川県秦野市入船町12番1号
建築時期	[本館] 平成7年11月 [別館] 平成11年7月 [倉庫] 平成17年11月
テナント	イオン株式会社

パピヨンプラザ

PAPILLON PLAZA



物件概要

所在地	福岡県福岡市博多区千代 一丁目2番7号他
建築時期	平成5年11月
テナント	大和情報サービス株式会社 ロイヤルホームセンター株式会社

ジョイフルタウン鳥栖(底地)

JOYFULTOWN TOSU (SOKOCHI)



物件概要

所在地 佐賀県鳥栖市本鳥栖町字
下鳥栖537番1他
建築時期 —
借地人 大和リース株式会社

サミットストア滝野川紅葉橋店

SUMMIT STORE TAKINOGAWA MOMIJI-BASHI



物件概要

所在地 東京都北区滝野川
四丁目1番18号
建築時期 平成18年9月
テナント サミット株式会社

ベルタウン丹波口駅前店

BELLTOWN TAMBAGUCHI EKI-MAE STORE



物件概要

所在地 京都府京都市下京区
中堂寺坊城町60番地他
建築時期 平成17年8月
テナント 株式会社マツモト

上池台東急ストア

KAMIKEDAI TOKYU STORE



物件概要

所在地 東京都大田区上池台
五丁目23番5号
建築時期 平成14年3月
テナント 株式会社東急ストア

資産運用会社の概要

- 名 称： 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社
- 資本金の額： 4億5,000万円
- 株 主： 三井不動産株式会社（100%）
- 会社の沿革： 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）
 - 平成19年9月30日 金融商品取引業に係る登録（関東財務局長（金商）第395号）^{（注）}
 - 平成20年3月24日 商号をフロンティア・リート・マネジメント株式会社から三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社に変更

（注）平成19年9月30日付で金融商品取引業者の登録を受けたものとみなされ、平成19年12月13日付で証券取引法の一部を改正する法律附則第159条第2項の手続きを完了しています。

■ 組 織 図

