

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 16 - 投法1 - 1

【提出書類】 発行登録追補書類

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成17年1月27日

【発行者名】 日本リテールファンド投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 廣本裕一

【本店の所在の場所】 東京都千代田区紀尾井町4番3号泉館紀尾井町ビルディング

【事務連絡者氏名】 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表取締役副社長 浅井秀則

【電話番号】 03-3511-1692

【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 日本リテールファンド投資法人

【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】 投資法人債券

【今回の募集金額】 第1回無担保投資法人債（5年債） 200億円
第2回無担保投資法人債（10年債） 150億円

【発行登録書の内容】

(1) 【提出日】 平成16年12月17日

(2) 【効力発生日】 平成16年12月27日

(3) 【有効期限】 平成18年12月26日

(4) 【発行登録番号】 16 - 投法1

(5) 【発行予定額】 300,000百万円

【これまでの募集実績】

番号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
-	-	-	-	-
実績合計額（円）		なし	減額総額（円）	なし

【残額】（発行予定額 - 実績合計額 - 減額総額） 300,000百万円

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【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。）】

該当事項はありません。

第2【投資法人債券】

1【新規発行投資法人債券（5年債）】

(1)【銘柄】

日本リテールファンド投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）

(2)【投資法人債券の形態等】

本投資法人債券の形式は、無記名式利札付に限る。

取得格付

格付	指定格付機関の名称	格付取得日
A2	ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	平成17年1月27日
A	スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービシズ	平成17年1月27日
AA-	株式会社格付投資情報センター	平成17年1月27日

(3)【券面総額】

200億円

(4)【各投資法人債の金額】

1億円の1種

(5)【発行価額の総額】

200億円

(6)【発行価格】

額面100円につき金100円

(7)【利率】

年0.74パーセント

(8)【利払日及び利息支払の方法】

本投資法人債の利息は、発行日の翌日から本投資法人債を償還すべき日（以下「償還期日」という。）までこれをつけ、平成17年8月9日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年2月9日及び8月9日の2回に各その日までの前半か年分を支払う。ただし、半か年に満たない利息を計算するときは、その半か年間の日割でこれを計算する。

利息を支払うべき日が銀行休業日にあたる場合は、その支払は前銀行営業日にこれを繰上げる。

償還期日後は本投資法人債には利息をつけない。ただし、償還期日に弁済の提供がなされなかった場合には、償還期日の翌日から、現実の支払がなされた日または弁済の提供がなされた旨を公告した日から7日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7)利率」に定める利率による遅延損害金を付するものとする。

本投資法人債の利息の支払期日に弁済の提供がなされなかった場合には、当該未払利息について、支払期日の翌日から、現実の支払がなされた日または弁済の提供がなされた旨を公告した日から7日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7)利率」に定める利率による遅延損害金を付するものとする。

利息の支払場所については、別記「(20)その他 .その他 6.元利金支払事務取扱者及び元利金支払場所」に記載のとおり。

(9)【償還期限及び償還の方法】

本投資法人債の元金は、平成22年2月9日にその総額を償還する。

本投資法人債の償還金額は、額面100円につき金100円とする。

本投資法人債の買入消却は、発行日の翌日以降いつでもこれを行うことができる。

償還期日が銀行休業日にあたる場合は、その支払は前銀行営業日にこれを繰上げる。

償還元金の支払場所については、別記「(20)その他 .その他 6.元利金支払事務取扱者及び元利金支払場所」に記載のとおり。

(10)【募集の方法】

一般募集

(11)【申込証拠金】

額面100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当する。

申込証拠金には利息をつけない。

(12)【申込期間】

平成17年1月27日

(13)【申込取扱場所】

別記「(20)その他 1.引受等の概要」に記載の引受人の本店及び国内各支店

(14)【払込期日】

平成17年2月9日

- (15) 【払込取扱場所】
別記「(20)その他 Ⅰ.引受等の概要」に記載の引受人の本店及び国内各支店
- (16) 【投資法人債管理会社又は投資法人債の管理会社】
該当事項なし
- (17) 【振替機関又は登録機関に関する事項】
登録機関
株式会社東京三菱銀行
東京都千代田区丸の内二丁目7番1号
- (18) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】
登録年月日 平成13年10月18日
登録番号 関東財務局長第8号
- (19) 【手取金の使途】
本投資法人債の払込金額20,000百万円及び別記「2新規発行投資法人債券（10年債）」に記載の第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）の払込金額15,000百万円の合計額から発行諸費用の概算額190百万円を控除した差引手取概算額34,810百万円は、借入金の借換資金及び運転資金に充当する予定である。

(20) 【その他】

1. 引受等の概要

本投資法人債の引受けは以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
J.P.モルガン証券会社 東京支店	東京都港区赤坂五丁目2番20号	12,000	1 引受人は、本投資法人債の全額につき共同して買取引受を行う。
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	8,000	2 本投資法人債の引受手数料は額面100円につき金40銭とする。
計	-	20,000	-

・その他

1. 財務代理人

本投資法人は、別に定める財務代理契約書にもとづき、株式会社東京三菱銀行（以下「財務代理人」といいます。）に本投資法人債の財務代理事務を委託します。財務代理人は、本投資法人債に関して、投資法人債権者に対していかなる義務または責任も負わず、また投資法人債権者との間にいかなる代理関係または信託関係も有しません。

本投資法人が財務代理人を変更する場合には、その旨を公告し、公告した日から30日の経過期間を経て、これを行うことができます。

合併等により財務代理人の名称または住所が変更される場合には、本投資法人はその新たな名称または住所を公告します。

本投資法人債の投資法人債権者が財務代理人に請求等を行う場合には、財務代理人の本店に対してこれを行うものとします。

本投資法人は、その本店及び財務代理人の本店に財務代理契約書の写しを備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

2. 投資法人債管理会社の不設置

本投資法人債は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第139条の3ただし書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理会社は設置されておりません。

3. 物上担保及び保証の有無

本投資法人債には物上担保及び保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。

4. 財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債発行後、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、本投資法人債と同時に発行する第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を含み、下記に定める担保付特約条項が特約されている無担保投資法人債を除く。）のために担保付社債信託法にもとづき担保権を設定する場合は、本投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければなりません。なお上記ただし書における担保付特約条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、または本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

(2) 前号により本投資法人債のために担保権を設定する場合は、本投資法人は、ただちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第77条の規定に準じて公告するものとします。

5. 期限の利益喪失に関する特約

(1) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、投資法人債権者からの書面による請求を財務代理人が受けた日から7日を経過した日に、請求を受けた各投資法人債について期限の利益を喪失します。ただし、財務代理人が当該請求を受けた日から7日以内に当該事由が補正または治癒された場合は、その限りではありません。

本投資法人が別記「(9)償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、7日以内に本投資法人がその履行をしないとき。

本投資法人が別記「(8)利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、14日以内に本投資法人がその履行をしないとき。

本投資法人が別記「(20)その他 .その他 4.財務上の特約 (1)担保提供制限」の規定に違背したとき。

本投資法人が本投資法人の本投資法人債以外の投資法人債または投資法人債を除く借入金債務について期限の利益を喪失したときまたは期限が到来してもその弁済をすることができないとき。

ただし、当該債務の合計額（邦貨換算後）が10億円を超えない場合は、この限りではない。

本投資法人以外の者の発行する社債または社債を除く借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、当該債務の合計額（邦貨換算後）が10億円を超えない場合は、この限りではない。

(2) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、投資法人債権者からの請求の有無にかかわらず、本投資法人債総額についてただちに期限の利益を喪失します。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始もしくはその他適用ある倒産手続開始の申立を

し、または解散（合併の場合を除く。）の決議をしたとき。

本投資法人が破産手続、民事再生手続もしくはその他適用ある倒産手続の開始決定、または特別清算の開始命令を受けたとき。

本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りでない。

本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項にもとづく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒を図ることができなかつたとき。

- (3) 本項第1号または第2号の規定により期限の利益を喪失した本投資法人債は、ただちに支払われるものとし、償還期日または直前の利息支払期日の翌日から、現実の支払がなされた日または弁済の提供がなされた旨の公告がなされた日から7日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7) 利率」所定の利率による利息を付するものとします。

6. 元利金支払事務取扱者及び元利金支払場所

- (1) 本投資法人債の元利金の支払は、株式会社東京三菱銀行本店にてこれを行います。
- (2) 本投資法人が元利金支払事務取扱者及び元利金支払場所を変更する場合には、その旨を公告し、公告した日から30日の経過期間を経て、これを行うことができます。
- (3) 合併等により元利金支払事務取扱者及び元利金支払場所の名称または住所が変更される場合には、本投資法人はその新たな名称または住所を公告します。

7. 投資法人債券の喪失等

- (1) 本投資法人債の投資法人債券を喪失した者が、その記番号及び喪失の事由等を本投資法人に届け出て、かつ、公示催告の手続により確定した除権判決の謄本を添えて代り投資法人債券の交付を請求したときは、本投資法人はこれに対し代り投資法人債券を交付することができます。
- (2) 本投資法人債の利札を喪失したときは、本投資法人は代り利札を交付しません。ただし、確定除権判決のあった利札については、支払期日の到来したものに限りその利札面金額に相当する金額を支払います。
- (3) 本投資法人債の投資法人債券を毀損または汚染したものにつき、代り投資法人債券交付の請求があったときは、本投資法人はその毀損または汚染した投資法人債券と引換えに代り投資法人債券を交付することができます。ただし、毀損の程度が大きいときまたは真偽の鑑別が困難なときには、本項第1号に準ずるものとします。
- (4) 前3号にともなう事務手続については、本投資法人よりその事務を委託された財務代理人が本投資法人の名においてこれを行い、財務代理人が投資法人債権者からの請求を受けつけた場合にはすみやかにその旨を本投資法人に通知し、その指示にもとづき手続を行います。

8. 投資法人債券の交付及び代り投資法人債券の交付費用

- (1) 本投資法人債券の交付については、本投資法人は、投資法人債権者からの請求後、すみやかにこれを行うものとします（ただし、45日程度の日数を要する場合があります。）。
- (2) 代り投資法人債券を交付する場合には、本投資法人はこれに要した実費（印紙税を含みます。）を徴収します。本投資法人債の登録を抹消し、投資法人債券を交付する場合もまた同様とします。

9. 欠缺利札の取扱

償還されるべき本投資法人債の投資法人債券で、償還期日後の利札に欠缺したものがあるときは、償還金額からその利札面金額に相当する金額を控除してその残額を支払います。その利札の所持人は、その利札と引換えに利札面金額に相当する金額の支払を請求することができます。

10. 公告の方法

- (1) 本投資法人債に関して投資法人債権者に対し公告する場合には、財務代理人が本投資法人からの通知を受けて、本投資法人の名においてこれを行うものとし、法令に別段の定めがあるものを除き本投資法人の規約所定の新聞紙ならびに東京都及び大阪市で発行する各1種以上の新聞紙にこれを掲載します。ただし、重複するものがあるときは、これを省略することができます。
- (2) 本投資法人債に関して、元利金支払事務取扱者を通じて全ての投資法人債権者に通知することが可能な場合には、前号の規定にかかわらず、本投資法人は元利金支払事務取扱者を通じて直接投資法人債権者に通知することができます。

11. 投資法人債権者集会

- (1) 本投資法人債の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、会日より少なくとも3週間前に投資法人債権者集会を開く旨及び会議の目的たる事項を公告します。
- (2) 本投資法人債の投資法人債権者集会は、東京都においてこれを行います。
- (3) 本投資法人債総額の10分の1以上にあたる投資法人債権者は、本投資法人債を供託したうえ、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人または財務代理人に提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができます。
- (4) 本項第1号及び第3号にともなう事務手続については、財務代理人が本投資法人の名においてこれを行うものとし、財務代理人が投資法人債権者からの請求を受けつけた場合には、すみやかにその旨を本投資法人に通知し、その指示にもとづき手続を行います。

12. 時効

本投資法人債の消滅時効は、投信法第139条の6で準用する商法第316条の規定により、元金については10年、利息については5年とします。

13. 追加発行

本投資法人は、随時、本投資法人債権者及び利札の所持人の同意なしに、本投資法人債と初回利払日ないし発行価格を除く全ての点において同じ要項を有し、本投資法人債と併合されることとなる投資法人債（以下「追加投資法人債」といいます。）を追加発行することができます。追加投資法人債の発行日以

降、本投資法人債の投資法人債要項（以下「本要項」といいます。）に関する各規定は、当該追加投資法人債にも及ぶものとします。

14．投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店及び財務代理人の本店に本要項の写しを備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

15．一般事務受託者

(1) 本投資法人債に関する一般事務受託者

本投資法人債の募集に関する事務（投信法第111条第1号関係）

J.P.モルガン証券会社東京支店、みずほ証券株式会社

財務代理人に委託する発行及び期中事務（投信法第111条第3号及び第6号関係）

株式会社東京三菱銀行

登録機関に委託する登録に関する事務（投信法第111条第2号関係）

株式会社東京三菱銀行

元利金支払事務取扱者に委託する元利金支払に関する事務（投信法第111条第6号関係）

株式会社東京三菱銀行

(2) 本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（投信法第111条第2号から第6号関係）

三菱信託銀行株式会社

16．投資信託委託業者

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

17．資産保管会社

三菱信託銀行株式会社

18．申込等

J.P.モルガン証券会社東京支店及びみずほ証券株式会社は、募集に際して、発行価額と同額の申込証拠金を申込者より徴収し、これを払込期日に払込金に振替充当します。申込証拠金には利息をつけません。

2【新規発行投資法人債券（10年債）】

(1)【銘柄】

日本リートファンド投資法人第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）

(2)【投資法人債券の形態等】

本投資法人債券の形式は、無記名式利札付に限る。

取得格付

格付	指定格付機関の名称	格付取得日
A2	ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	平成17年1月27日
A	スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービス	平成17年1月27日
AA-	株式会社格付投資情報センター	平成17年1月27日

(3)【券面総額】

150億円

(4)【各投資法人債の金額】

1億円の1種

(5)【発行価額の総額】

150億円

(6)【発行価格】

額面100円につき金100円

(7)【利率】

年1.73パーセント

(8)【利払日及び利息支払の方法】

本投資法人債の利息は、発行日の翌日から本投資法人債を償還すべき日（以下「償還期日」という。）までこれをつけ、平成17年8月9日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年2月9日及び8月9日の2回に各その日までの前半か年分を支払う。ただし、半年に満たない利息を計算するときは、その半年間の日割でこれを計算する。

利息を支払うべき日が銀行休業日にあたる場合は、その支払は前銀行営業日にこれを繰上げる。

償還期日後は本投資法人債には利息をつけない。ただし、償還期日に弁済の提供がなされなかった場合には、償還期日の翌日から、現実の支払がなされた日または弁済の提供がなされた旨を公告した日から7日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7)利率」に定める利率による遅延損害金を付するものとする。

本投資法人債の利息の支払期日に弁済の提供がなされなかった場合には、当該未払利息について、支払期日の翌日から、現実の支払がなされた日または弁済の提供がなされた旨を公告した日から7日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7)利率」に定める利率による遅延損害金を付するものとする。

利息の支払場所については、別記「(20)その他 .その他 6.元利金支払事務取扱者及び元利金支払場所」に記載のとおり。

(9)【償還期限及び償還の方法】

本投資法人債の元金は、平成27年2月9日にその総額を償還する。

本投資法人債の償還金額は、額面100円につき金100円とする。

本投資法人債の買入消却は、発行日の翌日以降いつでもこれを行うことができる。

償還期日が銀行休業日にあたる場合は、その支払は前銀行営業日にこれを繰上げる。

償還元金の支払場所については、別記「(20)その他 .その他 6.元利金支払事務取扱者及び元利金支払場所」に記載のとおり。

(10)【募集の方法】

一般募集

(11)【申込証拠金】

額面100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当する。

申込証拠金には利息をつけない。

(12)【申込期間】

平成17年1月27日

(13)【申込取扱場所】

別記「(20)その他 1.引受等の概要」に記載の引受人の本店及び国内各支店

(14)【払込期日】

平成17年2月9日

(15)【払込取扱場所】

別記「(20)その他 1.引受等の概要」に記載の引受人の本店及び国内各支店

(16)【投資法人債管理会社又は投資法人債の管理会社】

該当事項なし

(17)【振替機関又は登録機関に関する事項】

登録機関

株式会社東京三菱銀行

東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

(18)【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日 平成13年10月18日

(19) 【手取金の使途】

別記「1新規発行投資法人債券（5年債）（19）手取金の使途」に記載のとおり。

(20) 【その他】

1. 引受等の概要

本投資法人債の引受けは以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
J.P.モルガン証券会社 東京支店	東京都港区赤坂五丁目2番20号	9,000	1 引受人は、本投資法人債の全額につき共同して買取引受を行う。
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	6,000	2 本投資法人債の引受手数料は額面100円につき金45銭とする。
計	-	15,000	-

. その他

1. 財務代理人

本投資法人は、別に定める財務代理契約書にもとづき、株式会社東京三菱銀行（以下「財務代理人」といいます。）に本投資法人債の財務代理事務を委託します。財務代理人は、本投資法人債に関して、投資法人債権者に対していかなる義務または責任も負わず、また投資法人債権者との間にいかなる代理関係または信託関係も有しません。

本投資法人が財務代理人を変更する場合には、その旨を公告し、公告した日から30日の経過期間を経て、これを行うことができます。

合併等により財務代理人の名称または住所が変更される場合には、本投資法人はその新たな名称または住所を公告します。

本投資法人債の投資法人債権者が財務代理人に請求等を行う場合には、財務代理人の本店に対してこれを行うものとします。

本投資法人は、その本店及び財務代理人の本店に財務代理契約書の写しを備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

2. 投資法人債管理会社の不設置

本投資法人債は、投信法第139条の3ただし書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理会社は設置されておられません。

3. 物上担保及び保証の有無

本投資法人債には物上担保及び保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。

4. 財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債発行後、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、本投資法人債と同時に発行する第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を含み、下記に定める担保提供制限条項が特約されている無担保投資法人債を除く。）のために担保提供制限条項に定められた担保権を設定する場合は、本投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければなりません。なお上記ただし書における担保提供制限条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、または本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

(2) 前号により本投資法人債のために担保権を設定する場合は、本投資法人は、ただちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保提供制限条項第77条の規定に準じて公告するものとします。

5. 期限の利益喪失に関する特約

(1) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、投資法人債権者からの書面による請求を財務代理人が受けた日から7日を経過した日に、請求を受けた各投資法人債について期限の利益を喪失します。ただし、財務代理人が当該請求を受けた日から7日以内に当該事由が補正または治癒された場合は、その限りではありません。

本投資法人が別記「(9)償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、7日以内に本投資法人がその履行をしないとき。

本投資法人が別記「(8)利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、14日以内に本投資法人がその履行をしないとき。

本投資法人が別記「(20)その他 .その他 4.財務上の特約 (1)担保提供制限」の規定に違背したとき。

本投資法人が本投資法人の本投資法人債以外の投資法人債または投資法人債を除く借入金債務について期限の利益を喪失したときまたは期限が到来してもその弁済をすることができないとき。

ただし、当該債務の合計額（邦貨換算後）が10億円を超えない場合は、この限りではない。

本投資法人以外の者の発行する社債または社債を除く借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、当該債務の合計額（邦貨換算後）が10億円を超えない場合は、この限りではない。

(2) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、投資法人債権者からの請求の有無

にかかわらず、本投資法人債総額についてただちに期限の利益を喪失します。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始もしくはその他適用ある倒産手続開始の申立をし、または解散（合併の場合を除く。）の決議をしたとき。

本投資法人が破産手続、民事再生手続もしくはその他適用ある倒産手続の開始決定、または特別清算の開始命令を受けたとき。

本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りでない。

本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項にもとづく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒を図ることができなかつたとき。

- (3) 本項第1号または第2号の規定により期限の利益を喪失した本投資法人債は、ただちに支払われるものとし、償還期日または直前の利息支払期日の翌日から、現実の支払がなされた日または弁済の提供がなされた旨の公告がなされた日から7日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7) 利率」所定の利率による利息を付するものとする。

6. 元利金支払事務取扱者及び元利金支払場所

- (1) 本投資法人債の元利金の支払は、株式会社東京三菱銀行本店にてこれを行います。
- (2) 本投資法人が元利金支払事務取扱者及び元利金支払場所を変更する場合には、その旨を公告し、公告した日から30日の経過期間を経て、これを行うことができます。
- (3) 合併等により元利金支払事務取扱者及び元利金支払場所の名称または住所が変更される場合には、本投資法人はその新たな名称または住所を公告します。

7. 投資法人債券の喪失等

- (1) 本投資法人債の投資法人債券を喪失した者が、その記番号及び喪失の事由等を本投資法人に届け出て、かつ、公示催告の手続により確定した除権判決の謄本を添えて代り投資法人債券の交付を請求したときは、本投資法人はこれに対し代り投資法人債券を交付することができます。
- (2) 本投資法人債の利札を喪失したときは、本投資法人は代り利札を交付しません。ただし、確定除権判決のあった利札については、支払期日の到来したものに限りその利札面金額に相当する金額を支払います。
- (3) 本投資法人債の投資法人債券を毀損または汚染したものにつき、代り投資法人債券交付の請求があったときは、本投資法人はその毀損または汚染した投資法人債券と引換えに代り投資法人債券を交付することができます。ただし、毀損の程度が大きいときまたは真偽の鑑別が困難なときには、本項第1号に準ずるものとしします。
- (4) 前3号にともなう事務手続については、本投資法人よりその事務を委託された財務代理人が本投資法人の名においてこれを行い、財務代理人が投資法人債権者からの請求を受けつけた場合にはすみやかにその旨を本投資法人に通知し、その指示にもとづき手続を行います。

8. 投資法人債券の交付及び代り投資法人債券の交付費用

- (1) 本投資法人債券の交付については、本投資法人は、投資法人債権者からの請求後、すみやかにこれを行うものとしします（ただし、45日程度の日数を要する場合があります。）。
- (2) 代り投資法人債券を交付する場合には、本投資法人はこれに要した実費（印紙税を含みます。）を徴収します。本投資法人債の登録を抹消し、投資法人債券を交付する場合もまた同様としします。

9. 欠缺利札の取扱

償還されるべき本投資法人債の投資法人債券で、償還期日後の利札に欠缺したものがあるときは、償還金額からその利札面金額に相当する金額を控除してその残額を支払います。その利札の所持人は、その利札と引換えに利札面金額に相当する金額の支払を請求することができます。

10. 公告の方法

- (1) 本投資法人債に関して投資法人債権者に対し公告する場合には、財務代理人が本投資法人からの通知を受けて、本投資法人の名においてこれを行うものとし、法令に別段の定めがあるものを除き本投資法人の規約所定の新聞紙ならびに東京都及び大阪市で発行する各1種以上の新聞紙にこれを掲載します。ただし、重複するものがあるときは、これを省略することができます。
- (2) 本投資法人債に関して、元利金支払事務取扱者を通じて全ての投資法人債権者に通知することが可能な場合には、前号の規定にかかわらず、本投資法人は元利金支払事務取扱者を通じて直接投資法人債権者に通知することができます。

11. 投資法人債権者集会

- (1) 本投資法人債の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、会日より少なくとも3週間前に投資法人債権者集会を開く旨及び会議の目的たる事項を公告します。
- (2) 本投資法人債の投資法人債権者集会は、東京都においてこれを行います。
- (3) 本投資法人債総額の10分の1以上にあたる投資法人債権者は、本投資法人債を供託したうえ、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人または財務代理人に提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができます。
- (4) 本項第1号及び第3号にともなう事務手続については、財務代理人が本投資法人の名においてこれを行うものとし、財務代理人が投資法人債権者からの請求を受けつけた場合には、すみやかにその旨を本投資法人に通知し、その指示にもとづき手続を行います。

12. 時効

本投資法人債の消滅時効は、投信法第139条の6で準用する商法第316条の規定により、元金については10年、利息については5年とします。

13. 追加発行

本投資法人は、随時、本投資法人債権者及び利札の所持人の同意なしに、本投資法人債と初回利払日な

いし発行価格を除く全ての点において同じ要項を有し、本投資法人債と併合されることとなる投資法人債（以下「追加投資法人債」といいます。）を追加発行することができます。追加投資法人債の発行日以降、本投資法人債の投資法人債要項（以下「本要項」といいます。）に関する各規定は、当該追加投資法人債にも及ぶものとします。

14. 投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店及び財務代理人の本店に本要項の写しを備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

15. 一般事務受託者

(1) 本投資法人債に関する一般事務受託者

本投資法人債の募集に関する事務（投信法第111条第1号関係）

J.P.モルガン証券会社東京支店、みずほ証券株式会社

財務代理人に委託する発行及び期中事務（投信法第111条第3号及び第6号関係）

株式会社東京三菱銀行

登録機関に委託する登録に関する事務（投信法第111条第2号関係）

株式会社東京三菱銀行

元利金支払事務取扱者に委託する元利金支払に関する事務（投信法第111条第6号関係）

株式会社東京三菱銀行

(2) 本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（投信法第111条第2号から第6号関係）

三菱信託銀行株式会社

16. 投資信託委託業者

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

17. 資産保管会社

三菱信託銀行株式会社

18. 申込等

J.P.モルガン証券会社東京支店及びみずほ証券株式会社は、募集に際して、発行価額と同額の申込証拠金を申込者より徴収し、これを払込期日に払込金に振替充当します。申込証拠金には利息をつけません。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

証券取引法第27条において準用する証券取引法第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参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第5期（自平成16年3月1日 至平成16年8月31日） 平成16年11月26日関東財務局長に提出

2【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本発行登録追補書類提出日（平成17年1月27日）までに、証券取引法24条の5第4項及び特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書を平成17年1月24日に関東財務局長に提出

3【訂正報告書】

訂正報告書（上記1 有価証券報告書の訂正報告書）を平成17年1月24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16年11月26日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日現在までに補完すべき情報は、以下に記載の通りです。

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、本発行登録追補書類提出日現在において本投資法人が判断したものです。

投資リスク

以下には、本発行登録追補書類提出日現在において、本投資法人債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、以下は本投資法人債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。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本発行登録追補書類中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を商業施設に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、都心型商業店舗ビル、郊外型ショッピングセンター、ロードサイド型店舗等の商業施設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圏内の競争状況、人口動向等に大きく依存しているということができません。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。

また、本投資法人が、テナントとの間で売上歩合賃料を採用している場合、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

本投資法人の運用資産のうち相当部分は、国内大手小売業者であるイオン株式会社及び株式会社イトーヨーカ堂などの少数のテナントへ賃貸されており、本投資法人の収入は、かかるテナントに大きく依存しています。これらのテナントの営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(ハ) シングル/大規模テナント物件に関するリスク

本投資法人の運用資産の多くは、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件となっており、ほとんどの物件には、このようなシングル・テナントを含む単一又は少数の核となる大規模テナントが存在しています。

一般的に、商業施設において核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もありますので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さと個々のテナント向けの特別仕様の物件が多いことから、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する可能性があります。その結果、物件の稼働率は大きく減少することになり、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、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

(ニ) テナントの業態の偏りに関するリスク

商業施設の場合、その立地条件により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、運用資産のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店等の特定の業態に偏った場合には、当該業態が、消費性向の変化に伴い小売業としての競争力を失うことにより、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

(ホ) 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国内外の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及びこれを裏付けとする資産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もあります。更に、本投資法人が不動産及びこれを裏付けとする資産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性があります。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。

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

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務、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す可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、プロパティ・マネジメント会社、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、運用不動産の管理状況が悪化する可能性や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。

商業施設においては、不動産の保守管理、転借人の管理等の業務を不動産の貸借人である各テナント（例えばアンカーテナント）に大きく依存することがあり、このような場合に、貸借人が何らかの理由により適切な管理を行えなくなった又は行わなくなった場合、本投資法人の収益や運用資産である不動産の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員であり、資産運用会社の代表取締役社長でもある廣本裕一氏及び資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ハ) 敷金及び保証金に関するリスク

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

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、不動産等及びこれを裏付けとする資産です。本投資法人は、本書の日付現在、運用資産すべてについて、不動産を信託する信託の受益権を取得し、保有しています。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえ表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの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得なくなることがあり、本投資法人の収益に悪影響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、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(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

賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項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す可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、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本投資法人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。

したがって、本発行登録追補書類提出日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、本投資法人の収益に悪影響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、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少する可能性があります。

(八) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、本投資法人の運用資産である不動産の資産価値や収益に悪影響を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(八)と同様、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) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人が保有する不動産が、一定の地域に偏在した場合には、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の全体収益にも著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法（昭和25年法律第214号、その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、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。

以上の他、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人

の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について破産手続、民事再生手続又は会社更生手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

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（転借人を含みます。）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、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合には、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・管理状況に関するリスク

本投資法人は、テナントによる不動産の利用・管理状況により、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。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

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

(ヌ) 共有物件に関するリスク

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

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

す。

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

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、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第67条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条第1項）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

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

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

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の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1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、取得及び売却により

多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ヲ) 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に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

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

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

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

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

(ワ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

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

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

(カ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、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、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が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。土壌汚染対策法（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。）に関しては、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

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、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

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

(タ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

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

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

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

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

税制に関するリスク

(イ) 導管性の維持に関する一般的リスク

税法上、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、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。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して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減少、分配金支払原資の不足、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営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記(二)に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、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、純資産額が減少する可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、参照有価証券報告書「第1 投資法人の状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ロ) 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、配当可能所得又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件(以下「支払配当要件」といいます。)においては、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なることにより、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる場合があります。

(ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には適格機関投資家のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、純資産額が減少する可能性があります。

(ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社に該当していないこと(発行済投資口の総数が上位3位以内の投資主グループによって50%を超える投資口を保有されていないこと)とする要件、即ち、同族会社要件については、本投資法人の発行する投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。

(ホ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、導管性要件のひとつに、営業期間末において投資法人の投資口が適格機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される(適格機関投資家のみにより保有される場合を除きます。)こととなる可能性があります。

(ヘ) 税務調査等による更正処分のため、支払配当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、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、過年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。現行税法上このような場合の救済措置が設けられていないため、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、純資産額が減少する可能性があります。

(ト) 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、本発行登録追補書類提出日現在において、一定の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取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかか

る軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

(チ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは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。

その他

(イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本発行登録追補書類提出日以後、複数の資産の取得を予定しています。

しかし、本発行登録追補書類提出日以後、経済環境等が著しく変わった場合又は売買契約書もしくは基本協定書において定められた一定の条件が成就しない場合においては、取得予定資産を取得することができず、本投資法人の収益に悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本リテールファンド投資法人 本店
(東京都千代田区紀尾井町4番3号泉館 紀尾井町ビルディング)

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)