

有価証券報告書

計算期間 自 平成14年9月1日
(第2期) 至 平成15年2月28日

日本リテールファンド投資法人

(12533)

有価証券報告書

計算期間 自 平成 14 年 9 月 1 日
(第 2 期) 至 平成 15 年 2 月 28 日

関東財務局長 殿

平成 15 年 5 月 30 日提出

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

連 絡 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

電 話 番 号 : 03-3511-1692

有価証券報告書の写しを縦覧に供する場所

名称	所在地
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

(本書面の枚数 表紙共 57 枚)

目 次

	頁
第1 投資法人の状況	1
1. 投資法人の概況	1
(1) 主要な経営指標等の推移	1
(2) 投資法人の目的及び基本的性格	2
(3) 投資法人の沿革	3
(4) 投資法人の仕組み	5
(5) 投資法人の機構	6
(6) 投資法人の出資総額	9
(7) 主要な投資主の状況	10
(8) 役員の状況	11
(9) その他	12
2. 投資方針	12
(1) 投資方針	12
(2) 投資対象	18
(3) 分配方針	19
(4) 投資制限	20
3. 投資リスク	24
4. 手数料等及び税金	44
(1) 申込手数料	44
(2) 買戻し手数料	44
(3) 管理報酬等	44
(4) その他の手数料等	48
(5) 課税上の取扱い	48
5. 運用状況	52
(1) 投資状況	52
(2) 運用実績	53
純資産等の推移	53
分配の推移	54
自己資本利益率の推移	54
(3) 販売及び買戻しの実績	54
6. 管理及び運営	55
(1) 資産管理等の概要	55
資産の評価	55
申込（販売）手続等	57
買戻し手続等	57
保管	57
存続期間	57

計算期間	57
その他	57
(2) 利害関係人との取引制限	60
(3) 投資主の権利	62
第2 関係法人の状況	64
1. 資産運用会社の概況	64
(1) 名称、資本の額及び事業の内容	64
(2) 運用体制	64
(3) 大株主の状況	65
(4) 役員の状況	65
(5) 事業の内容及び営業の概況	68
2. その他の関係法人の概況	69
第3 投資法人の経理状況	70
1. 財務諸表	75
(1) 貸借対照表	75
(2) 損益計算書	77
(3) 附属明細表	88
有価証券明細表	88
特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表	88
不動産等明細表のうち総括表	88
その他特定資産の明細表	88
投資法人債明細表	88
借入金等明細表	89
出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表	89
2. 投資法人の現況	94
(1) 純資産額計算書	94
(2) 投資有価証券の主要銘柄	94
(3) 投資不動産物件	94
(4) その他投資資産の主要なもの	95
(5) 借入れの現況	108
第4 参考情報	109

第1 投資法人の状況

1. 投資法人の概況

(1) 主要な経営指標等の推移

		第1期		第2期	
		自平成13年9月14日 至平成14年8月31日		自平成14年9月1日 至平成15年2月28日	
営業収益	百万円	1,350	1,453		
(うち賃貸事業収益)	百万円	(1,350)	(1,453)		
営業費用	百万円	509	539		
(うち賃貸事業費用)	百万円	(327)	(340)		
営業利益	百万円	841	914		
経常利益	百万円	696	757		
当期利益 (a)	百万円	694	756		
純資産額 (b)	百万円	24,356	24,418		
(対前期比)	%	(-)	(+0.3)		
総資産額 (c)	百万円	44,064	45,012		
(対前期比)	%	(-)	(+2.1)		
出資総額	百万円	23,662	23,662		
(対前期比)	%	(-)	(0.0)		
発行済投資口数 (d)	口	52,400	52,400		
1口当たり純資産額 (b)/(d)	円	464,824	466,010		
分配総額 (e)	百万円	694	756		
1口当たり分配金額 (e)/(d)	円	13,252	14,438		
(うち1口当たり利益分配金)	円	(13,252)	(14,438)		
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)		
総資産経常利益率 注3	%	1.6 (3.4)	1.7(3.4)		
自己資本利益率 注3	%	2.9 (6.1)	3.1(6.3)		
自己資本比率 (b)/(c)	%	55.3	54.3		
(対前期比増減)		(-)	(1.0)		
配当性向 (e)/(a)	%	100.0	100.0		
【その他参考情報】					
賃貸 NOI (Net Operating Income) 注3	百万円	1,308	1,407		
ネット・プロフィット・マージン 注3	%	51.4	52.1		
デット・サービス・カレッジ・レシオ 注3	倍	26.2	22.8		
1口当たり FFO (Funds from Operation) 注3	円	18,696	20,067		
FFO (Funds from Operation) 倍率 注3	倍	12.0	12.9		

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 記載した数値は、特に記載のない限りいずれも記載未満の桁数を切捨ててにより表示しております。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、()内の数値は、第1期は平成14年3月13日より運用を開始したため、実質的な運用日数172日により年換算した数値、第2期は会計計算期間181日により年換算した数値を記載しております。

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額	平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期利益 / 平均純資産額	平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
賃貸 NOI	当期賃貸営業利益	(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期利益 / 営業収益	
デット・サービス・カレッジ・レシオ	金利償却前当期利益 / 支払利息	
1口当たり FFO	(当期利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却) / 発行済投資口数	
FFO 倍率	期末投資口価格 / 年換算後1口当たり FFO	

当期の資産の運用の経過

a. 主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、平成 13 年 9 月 14 日に設立され、第 1 期中の翌 14 年 3 月 12 日に商業施設不動産の運用に特化した投資法人として東京証券取引所に上場（銘柄コード 8953）しました。第 2 期中の平成 14 年 12 月 10 日には、第 1 期で取得した「エスパ川崎」の 80.37% 共有持分に対する残りの 19.63% を追加取得しました。

b. 運用実績

ポートフォリオの運用方針としては、「中長期にわたり安定したキャッシュフローが期待できるインカム型資産」と「物件価値の成長やテナントの入替え等によりキャッシュフローの成長が期待できるグロース型資産」との最適な構築を基本としておりますが、当期末（平成 15 年 2 月 28 日）時点における 4 物件（取得価額の総額 42,891 百万円、賃貸可能面積 180,459 m²）は、全て“インカム型”に区分される商業施設を組み入れています。

なお、この 4 物件は、イオン、イトーヨーカ堂、東急ハンズといった優良テナントとの長期賃貸契約（平均賃貸期間 16 年）に支えられ、物件稼働率は常に 100% を維持し、賃料収入も極めて安定的に推移しました。また、建物の平均築年数が 4 年程度と短いため、当期において改修工事等に伴う資本的支出は 4 百万円でした。

c. 資金調達概要

資金調達については、本投資法人が保有する受益権の対象たる信託の信託財産が受け入れた敷金及び保証金約 111 億円を最大限に活用し、銀行借入金を 90 億円（内、長期借入金は約 42 億円）に抑えております。

なお、この敷金は、テナントとの長期賃貸契約に基づいているため、契約期間満了時（平均残存期間 17 年程度）まで有効活用が可能です。一方、保証金はその多くが当初 10 年据え置き（当初金利率ゼロ）で 10 年経過後残存期間均等返済（金利率 1～2% 台）となっております。当期においては、借入れ金利が低い水準で推移したことに加え、この敷金及び保証金に係る金利負担がゼロであったため、全体として資金調達コストを極めて低い水準に抑えることができました。

d. 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益 1,453 百万円、不動産賃貸事業利益 1,112 百万円、資産運用報酬・保管及び事務委託コスト等の費用控除後の営業利益は 914 百万円となり、経常利益は 757 百万円、当期利益は 756 百万円を計上しました。

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第 67 条の 15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 14,438 円となりました。

(2) 投資法人の目的及び基本的性格

a. 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、主として後記「2. 投資方針 (2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類 (i) 主要投資対象の特定資産」及び「同(ii) 主要投資対象以外の特定資産」に記載する特定資産（以下「運用資産」と総称します。）を投資対象とし、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目指して運用を行うことを目的とします。

b. 投資法人の特色

本投資法人は、資産を主として投信法第 2 条第 1 項に定める特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人は、資産運用を、投信法上の投資信託委託業者である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）にすべて委託してこれを行います。

（注）投資法人に関する法的枠組みは大要以下のとおりです。

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

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

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類の承認など、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う機関として、会計監査人が存在します。以上の、執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます(ただし、設立の際には規約に記載された者が選任されたものとみなされます。)。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人という投資法人の機関については、後記「(5) 投資法人の機構」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めた投資法人(クローズド・エンド型といいます。の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。

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

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

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

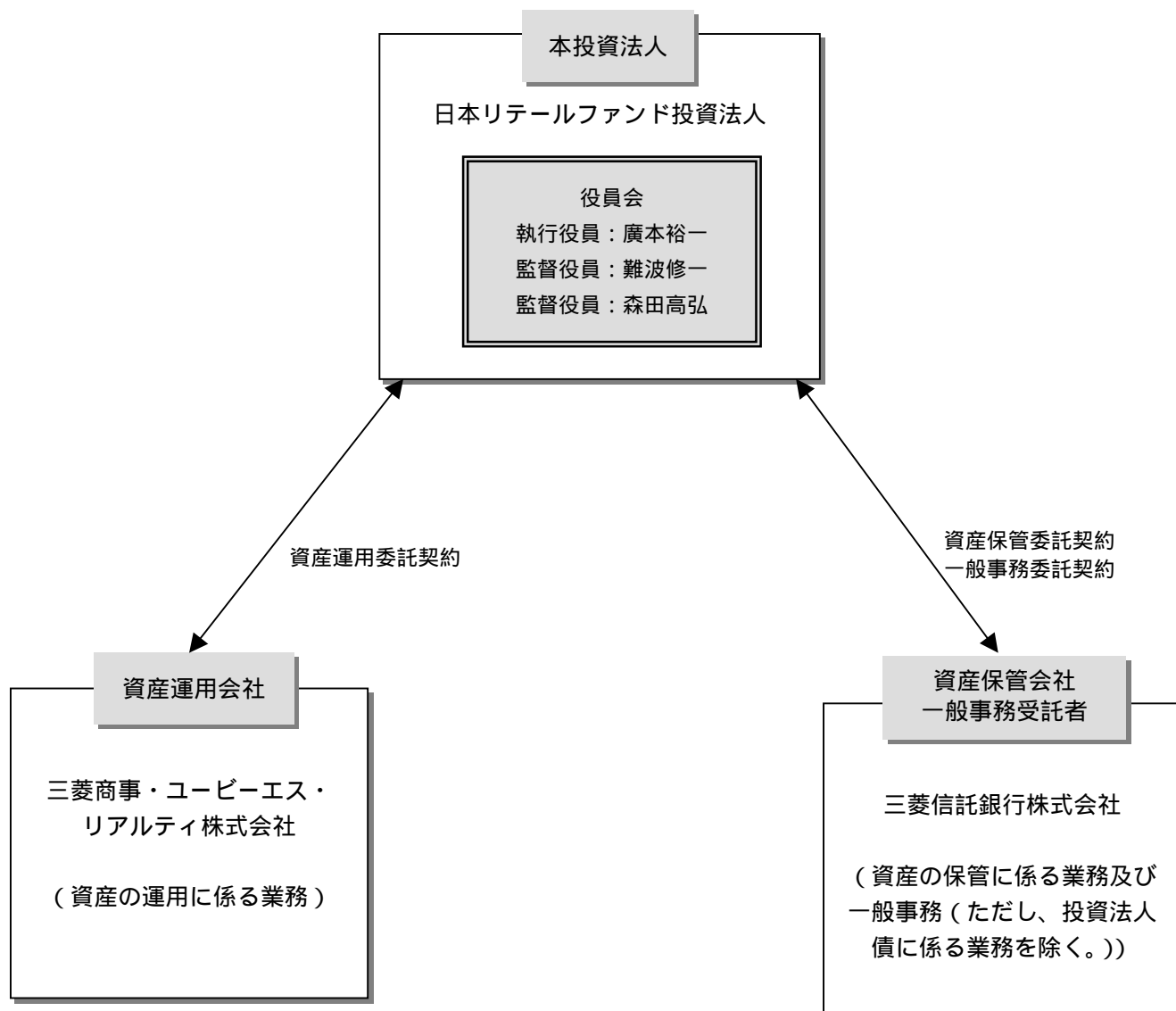
(3) 投資法人の沿革

平成 13 年 9 月 13 日	設立企画人(三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社)による投信法第 69 条第 1 項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成 13 年 9 月 14 日	投信法第 166 条に基づく本投資法人の設立の登記
平成 13 年 9 月 14 日	本投資法人の成立
平成 13 年 9 月 21 日	投信法第 188 条に基づく本投資法人の登録の申請
平成 13 年 10 月 18 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 8 号)
平成 14 年 2 月 22 日	規約の変更
平成 14 年 3 月 12 日	日本国内における公募による新投資口発行 東京証券取引所に上場
平成 14 年 3 月 13 日	資産運用の開始

平成 15 年 3 月 4 日	日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場における海外募集 による新投資口発行
平成 15 年 3 月 26 日	第三者割当による新投資口発行
平成 15 年 5 月 28 日	規約の変更

(4) 投資法人の仕組み

a. 本投資法人の仕組み



b. 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

名 称	運営上の役割	関係業務の内容
日本リートファンド投資法人	投資法人	投資主より募集した資金を、主として不動産を裏付けとする信託の受益権その他の資産に投資することにより運用を行います。
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	資産運用会社	<ul style="list-style-type: none"> i. 規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用資産の運用を行います(本投資法人のために資金の借入れを行うことを含みます。) ii. 運用資産の運用状況について、法令の定めるところに従い本投資法人に対して定期的に報告を行います。 iii. 上記のほか、本投資法人から運用資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行います(本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。)
三菱信託銀行株式会社	一般事務受託者 兼資産保管会社	<p><u>一般事務受託業務</u></p> <p>本投資法人の発行する投資口の名義書換に関する事務 本投資証券の発行に関する事務 機関(投資主総会及び役員会)の運営に関する事務 計算に関する事務 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務 本投資法人に対する投資主からの権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務 会計帳簿の作成に関する事務 納税に関する事務</p> <p><u>資産保管業務</u></p> <p>規約で定められた本投資法人が取得する特定資産及びそれ以外の資産の保管 本投資法人が収受し保有する金銭の保管 上記 及び の業務に関連して付随的に発生する事務 法令に基づく資産保管に係る帳簿の作成事務</p>

(5) 投資法人の機構

a. 投資法人の機構

(イ) 投資主総会

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

本投資法人の資産運用の方針及び基準は、規約に定められています。かかる規約中に定められた資産運用の方針及び基準を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議により規約が変更される必要があります。

また、本投資法人は、資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員は

かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です。

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認を得なければなりません。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています。役員会は、執行役員及び監督役員で構成されます。役員会は一定の業務執行に関する上記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています。役員会の決議は、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます。決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができず、その場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に参入されません。

(ハ) 会計監査人

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

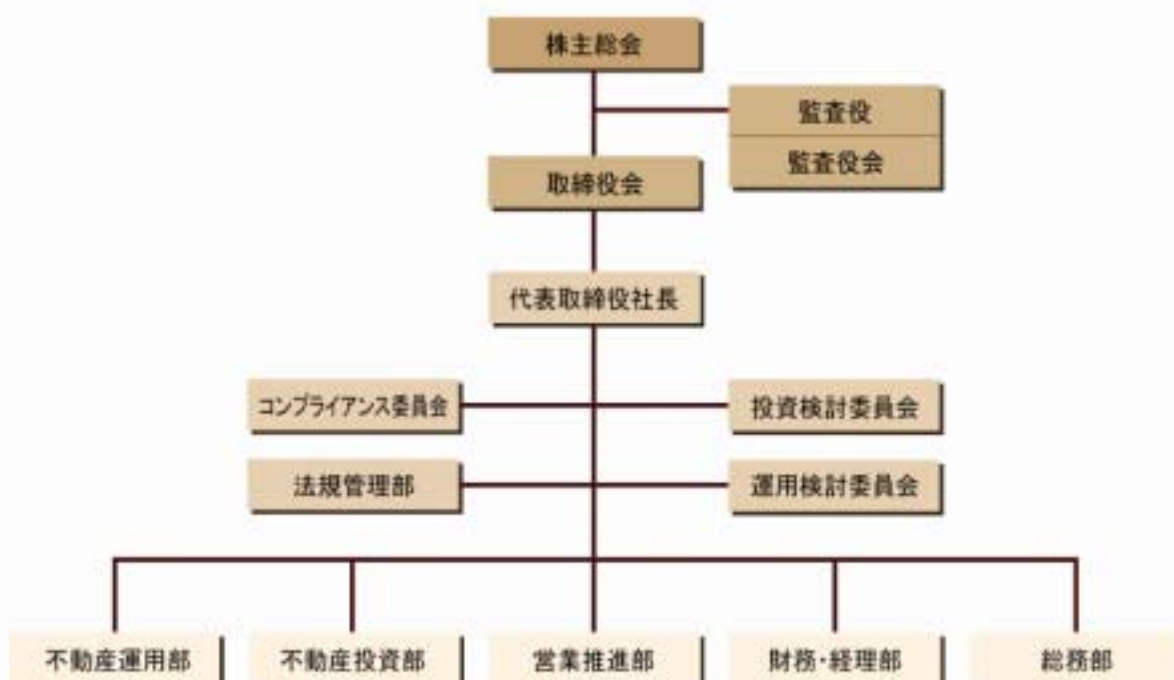
b. 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。

資産運用会社の組織体系は、以下のとおりです。

(イ) 経営体制

資産運用会社の業務運営の組織体系は以下のとおりです。



(ロ) 業務分掌体制

各部の業務分掌体制は以下のとおりです。

組 織	業 務 の 概 略
不動産運用部	運用対象資産のポートフォリオ管理、物件管理・維持・修繕等に係る方針策定、テナント・賃貸借契約条件等に係る方針策定、運用対象資産のプロパティ・マネジメント会社の任命等を通じて、運用資産の価値の維持・向上を図ります。
不動産投資部	投資戦略の立案、投資対象の発掘、評価、選定及び投資の実行（ストラクチャリングを含みます。）を行うと共に、運用資産の処分も行います。
営業推進部	投資家との関係維持・改善、投資家ニーズの吸い上げ、広報戦略の立案・実行。
財務・経理部	本投資法人の資金調達方針、資金繰り管理、会計方針の立案。財務・経理業務全般。
総務部	総務・人事関連業務全般。業界団体等との渉外。
法規管理部	法令等諸規則の遵守状況の総合的な管理、社内規定等の体系整備、情報管理等。

c. 投資運用の意思決定機構

本投資法人の資産運用に係る運用方針（投資対象資産の取得・処分の基準、毎年の運用方針・予算、資金調達政策を含みます。）については、不動産投資部、不動産運用部にて協議の上起案され、不動産運用部長経由社長の決裁を経て、取締役会に付議されます。取締役会では8人の取締役の内6人以上の賛成を以って承認されます。

本投資法人の資産運用に係る個別の不動産物件の取得・処分については、上記取締役会による資産取得・処分の基準に従って「投資検討委員会」で審議され、委員長である社長が決裁を行います。

「投資検討委員会」は、不動産投資部が起案部となり、社長、副社長、財務・経理部長、法規管理部部長、不動産運用部長及び常勤監査役により構成されます。

また、「投資検討委員会」の開催に際しては、必要に応じて取締役会メンバーや社外専門家などを招集して、起案内容等についての意見を聴取し反映することができます。また、「投資検討委員会」に先立って、法規管理部部長は運用資産の取得・処分等が法令、諸規則、本投資法人の規約、社内規程等に適合していることを検証し、その結果を社長に報告します。更に、常勤監査役は運用資産の取得・処分等に際して、関係法令や投資運用委託契約等の遵守、利害関係人との利益相反行為の有無などを中心に意見を述べるすることができます。

上述の取締役会及び投資検討委員会を踏まえた投資決定プロセスの全体的な流れは、以下のようになります。

- 1) 不動産市場を分析し、投資家の意向及び投資上の制約を分析します。

- 2) 1)の分析に基づき取締役会で投資基準が決定されます。
- 3) 2)の基準に基づき、投資検討委員会で具体的な投資対象候補が決定されます。
- 4) 投資対象候補に関する基本協定を締結し、詳細に物件調査・分析等が実施されます。
- 5) 4)の調査・分析等を踏まえ、再度、投資検討委員会にて審議され、投資の最終決定が行われます。

なお、資産運用会社は、投資対象資産の取得に必要な資金調達に時間を要する場合や、投資対象資産についての否認リスク（後記「3. 投資リスク a. リスク要因 (iii) 運用資産 - 不動産に関するリスク 売主の倒産等の影響を受けるリスク」をご参照下さい。）を減少させるために一定の期間が必要な場合など必要と判断される場合には、資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が匿名組合出資等を行っている、資産の保有のみを目的とする法人に一旦投資対象を取得させることがあります。かかる場合も、上記と同様、資産運用会社は、その自由な意思に基づき、投資決定プロセスに従い、投資の意思決定を行います。かかる投資の意思決定については、上記投資決定プロセスに加えて、資産運用会社の取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を必要とします。後記「d. 株主及びその関係者との重要な取引等」をご参照下さい。

一方、本投資法人の資産運用に係る個別の不動産物件の維持管理内容（修繕・テナント・賃貸借契約条件等）の意思決定については、上記取締役会によって決定される年度運用方針等に従って個別審議を行う「運用検討委員会」において、委員長である社長の最終的な承認を条件として不動産運用部長の決裁にて行います。同委員会は、不動産運用部が起案部となり、社長、副社長、財務・経理部長、不動産投資部長、法規管理部長及び常勤監査役により構成されます。その他必要に応じて取締役会メンバーや社外専門家などを招集して、起案内容等についての意見を聴取し、反映することができます。同委員会開催に先立って、法規管理部長は管理手続等が法令、諸規則、本投資法人の規約、社内規程等に適合していることを検証し、その結果を社長に報告します。更に、常勤監査役は管理手続の中で関係法令や投資運用委託契約等の遵守、利害関係人との利益相反行為の有無などを中心に意見を述べるすることができます。

また、同委員会の運用については、海外での不動産物件の維持管理手法・ノウハウを踏まえ、各職位の責任と権限を常に明確にし、投資決定プロセスと同様、わかりやすい運営プロセスを基本として実施していきます。

d. 株主及びその関係者との重要な取引等

資産運用会社は、その株主及びその関係者との取引、その他株主及びその関係者と利害が対立する可能性がある事項については、取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を必要とする承認決議を要するものとし、ガバナンスの強化を図っています。

(6) 投資法人の出資総額（平成15年4月末日現在）

出資総額	73,921,612,160 円
本投資法人が発行する投資口の総口数	200 万口
発行済投資口総数	152,502 口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年9月14日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成14年3月12日	公募増資	52,000	52,400	23,462	23,662	(注2)
平成15年3月4日	公募増資	95,000	147,400	47,697	71,360	(注3)
平成15年3月26日	第三者割当	5,102	152,502	2,561	73,921	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格470,000円(引受価額451,200円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格521,228円(引受価額502,080円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格502,080円にて、第三者割当による新投資口を発行しました。

(7) 主要な投資主の状況

平成15年2月28日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数	発行済投資口に対する所有投資口数の割合
		口	%
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目6-3	5,102	9.74
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K	1,801	3.44
株式会社親和銀行	長崎県佐世保市島瀬町10番12号	1,800	3.44
株式会社関西銀行	大阪府大阪市中央区心斎橋筋2丁目7-21	1,788	3.41
日興フィナンシャル・グループ証券会社	東京都港区赤坂5-2-20 赤坂パークビルディング	1,700	3.24
株式会社広島銀行	広島県広島市中区紙屋町1丁目3-8	1,494	2.85
沼津信用金庫	静岡県沼津市大手町5丁目6番16号	1,409	2.69
日本トラステイカー・サービス信託銀行株式会社信託口	東京都中央区晴海1丁目8-11	1,066	2.03
株式会社山梨中央銀行	山梨県甲府市丸の内1丁目20-8	1,038	1.98
共栄火災海上保険相互会社	東京都港区新橋1丁目18-6	1,000	1.91
株式会社八十二銀行	長野県長野市大字中御所字岡田178番地8	896	1.71
日本図書普及株式会社	東京都新宿区市谷田町2丁目四十一番地三	790	1.51
バンク・オブ・バミューダ・カンパニー・スチーブル・アカウント・エグゼクティブ・パブリック・クライアント	P.O.BOX 208, BERMUDA HOUSE, ST.JULIAN'S AVENUE ST.PETER PORT, GUERNSEY, CHANNEL ISLAND	788	1.50
丸ト興業株式会社	愛知県豊橋市花田町字越水116	676	1.29
株式会社紀陽銀行	和歌山県和歌山市本町1丁目35	651	1.24
株式会社泉州銀行	大阪府岸和田市宮本町26番15号	627	1.20
投資信託受託者三井アセット信託銀行株式会社	東京都港区芝3丁目23-1	614	1.17
株式会社伊予銀行	愛媛県松山市南堀端町1	600	1.15
ボストン・フェデレーション・インベストメント・グループ・リミテッド	ONE BOSTON PLACE BOSTON, MA 02108	586	1.12
第一法規出版株式会社	東京都港区南青山2丁目11-17	539	1.03
合計		24,965	47.64

(注) 上記記載の情報は、平成15年2月28日現在の日本リテールファンド投資法人投資主名簿に記載されているもので、氏名又は名称、住所等はその後変更されている場合があります。

(参考) 所有者別投資主数は、以下のとおりです。

個人その他	6,496人	(96%)
金融機関(証券会社を含みます。)	51人	(1%)
その他の法人	143人	(2%)
外国法人・個人	66人	(1%)

(8) 役員状況

(本書の日付現在)

氏名	役職名	主要略歴	所有投資口数
廣本裕一	執行役員	昭和55年4月 三菱商事(株)入社 昭和62年12月 同社資本市場部(資本市場関連業務) 平成2年6月 米国ペンシルバニア大学ウォートンスクール(MBA) 平成4年6月 三菱商事(株)資本市場部(国内社債発行業務) 平成6年12月 三菱コーポレーション・ファイナンス・ピーエルシー出向 平成10年6月 三菱商事(株)財務部(不動産証券化・不動産投資) 平成11年1月 同社金融企画部(不動産証券化・不動産投資) 平成12年12月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)代表取締役就任 平成13年9月 本投資法人執行役員就任 現在に至る。	0
難波修一	監督役員	昭和59年4月 弁護士登録、尾崎・桃尾法律事務所 昭和61年9月 米国コロンビア大学ロースクール 昭和62年9月 ウェイル、ゴッシャル・アンド・メインジス法律事務所勤務 昭和63年2月 米国ニューヨーク州弁護士登録 昭和63年6月 バンカーズ・トラスト銀行 昭和63年12月 米国カリフォルニア州弁護士登録 平成元年4月 桃尾・松尾・難波法律事務所パートナー(現職) 平成13年9月 本投資法人監督役員就任 現在に至る。	0
森田高弘	監督役員	昭和59年10月 監査法人中央会計事務所入所 昭和63年3月 公認会計士登録 平成4年7月 クーパース・アンド・ライブランド・オーストラリア駐在 平成9年7月 中央青山監査法人 平成13年4月 森田公認会計士事務所開業(現職) 平成13年9月 本投資法人監督役員就任 現在に至る。	0

本投資法人の執行役員は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の代表取締役社長であり、監督官庁より投信法第13条に基づく兼職承認を得ています。

(9) その他

a. 役員の変更

執行役員及び監督役員の任期は就任後2年です。ただし、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は先任者の残存期間と同一です。なお、現任の執行役員及び監督役員の任期は、平成15年6月末日です。尚、平成15年5月28日開催の本投資法人投資主総会において、平成15年7月1日以降の執行役員に廣本 裕一氏、監督役員に難波 修一氏及び佐藤 真良氏の選任が決議されております。

執行役員及び監督役員は投資主総会で選任されます（投信法第95条、第100条、規約第35条）。

執行役員及び監督役員は投資主総会の特別決議で解任することができます。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条）。

b. 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約の変更

後記「6. 管理及び運営 (1) 資産管理等の概要 その他 (二) 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、平成14年2月22日及び15年5月28日開催の投資主総会において規約を変更しました。

営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

c. 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

2. 投資方針

(1) 投資方針

a. 基本方針

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目指して、本投資法人の資産を運用します（規約第11条）。

b. 投資態度

本投資法人は、金融機関からの借入返済要請、事業の選択及び集中並びに資産効率の向上に対する株式市場等からの要請、いわゆる減損会計の導入等をきっかけに増加しつつある、元工場用地や社宅用地等を利用して商業施設を保有している事業会社の資産売却ニーズと、店舗を所有しない形態での出店を通じて更なる成長を目指す小売業界の店舗賃借ニーズ、さらに、低金利、株価の低迷の中、さらにはペイオフ解禁を迎え高まりつつある、個人投資家、年金、生・損保業界等の分散された不動産ポートフォリオに対する投資ニーズを結び付け、中長期的な視点に立った商業不動産の保有・賃貸事業を展開することを基本とします。具体的には、以下のように投資を行います。

本投資法人は、主として都心型商業店舗ビル(注 1)から郊外型ショッピングセンター(注 2)、ロードサイド型店舗(注 3)等の商業施設(以下「商業施設」といいます。)に直接に又は主として商業施設を裏付けとする特定資産を介して投資します(規約第 14 条)。

(注 1) 都心型商業店舗ビルとは、主に、鉄道等主要交通機関からのアクセスが容易な都心の好立地にある高級ブランド店や最新の消費者動向を捉えて販売展開している店舗等を含んだ商業施設をいいます。

(注 2) 郊外型ショッピングセンターとは、例えば、車でアクセスが容易な郊外の広大な敷地に立地する商業施設をいいます。なお、ショッピング(買い物)に加え飲食・映画・スポーツ施設等を含む総合的なエンターテインメント施設として提供されている高度集積型商業施設も含まれます。

(注 3) ロードサイド型店舗とは、主に、主要幹線道路に面して低価格路線や個性的な品揃え等を武器にチェーン展開している店舗をいいます。

本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設が、特定の地域に集中することにより増大する地域経済リスク、地震リスク等により生ずる影響を軽減させるために、その関連情報を定期的に見直して商業施設の所在場所について地域分散を図るものとします。

本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設を、原則として、賃貸借期間を 10 年以上とする賃貸借契約を締結して賃貸するものとします。また、賃借人の財務内容、営業成績、業種の将来性を慎重に調査して安定的な収益の確保に努めるものとします。

本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情報又は本投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、上記の定めにかかわらず、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができるものとします。

本投資法人が資産運用するときには、特定不動産(本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額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 75%以上になるようにします。

資産運用会社は、本投資法人の上記投資態度の下で、以下の(i)から(vii)に基づき、多岐にわたる商業施設より適切な物件を選別し、キャッシュフローの安定化を図るべく運用管理を実施します。なお、実際の運用にあたり、経済情勢、不動産市場、資金動向等の急激な変化等予期しえない事由により、以下のような運用管理ができなくなる場合があります。

(i) 投資対象物件

本投資法人の主たる投資対象は、当面、不動産を信託する信託の受益権とし、かかる受益権は、主として都心型商業店舗ビル、郊外型ショッピングセンター及びロードサイド型店舗などの商業施設を裏付資産とするものとします。

(ii) ポートフォリオ運用方針

本投資法人の基本方針に基づき、中長期にわたり安定した収益を確保し、運用資産を着実に成長させるために、中長期にわたり安定したキャッシュフローが期待できるインカム型資産と物件価値の成長やテナントの入替え等によりキャッシュフローの成長が期待できるグロース型資産から構成される最適なポートフォリオの構築を基本とします。更に、地震等の災害リスク及びテナント退出による空室リスク等を軽減し、キャッシュフローの安定を図るために、商業施設の業態、地域及び賃借人の属性による分散投資を行います。

a. 商業施設の業態

投資対象物件は、総合スーパーや百貨店などの「単一商業施設」と都心型商業店舗ビルなどの「複合商業施設」とに大きく区分されます。

単一商業施設については、総合スーパー、百貨店に加え、低価格指向の専門量販店の成長も著しくなっており、これらの新しい小売業界の動向を的確に捉えます。

一方、複合商業施設も、従来の商業施設形態から、高度に集積された郊外型大規模物件か、鉄道等主要交通機関でのアクセスが容易な高級ブランド店等を中核とした都心立地型物件に集約していく傾向が顕著になってきており、これらの動向にも十分配慮します。

b. 地域による分散

投資対象地域は、原則として、東京・名古屋・大阪の3大都市圏を中心としますが、日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等についても分散投資を行います。

c. 賃借人の属性

各賃借人との賃貸借契約残存期間、信用リスク、経済環境及び賃借人の売上高等を考慮して、賃貸借契約については定期的に賃貸借契約の内容等の見直しを行います。また、債務履行の確実性に関しては、常に注意を払い、必要に応じて信用調査等を実施します。

d. 目標ポートフォリオ

本書の日付現在における上記 a.ないし c.を総合した「目標ポートフォリオ」は、資産運用会社により以下のとおり設定されています。なお、本目標ポートフォリオは、資産運用会社の取締役会において、定期的に国内の経済情勢、不動産市場及び小売業界動向を分析し、現状のポートフォリオ構成が中長期的な視点から適切か否か検討を行い、分類及び比率を含め見直しを行います。

目標ポートフォリオ					
中長期的な視点から目標とする保有資産の構成割合					
投資スタイル	物件タイプ	地域	賃貸期間		
インカム型資産 60～70%	単一商業施設	上限 割合	東京及び東京 周辺都市部	40～60%	2年未満 10～20%
	総合スーパー等 百貨店・専門店等 低価格量販店等	40% 20% 20%	大阪・名古屋及び 同地域周辺都市部	20～40%	2～10年 30～40%
グロース型資産 30～40%	複合商業施設		政令指定都市	10～30%	(賃料収入をベースに算出した割合)
	都市型 郊外型	40% 30%	その他	0～20%	
既稼動収益物件の割合は、ポートフォリオ全体の80%以上とする。					
投資案件1件の割合は、最大でポートフォリオ全体の20%以内とする。					
信用力がトリプルB以上に相当するテナントの割合は、ポートフォリオ全体の30%以上とする。 (賃料収入をベースに算出した割合)					

- ・ インカム型資産とは、中長期にわたり安定したキャッシュフローの確保を第一に目指す投資対象をいいます。
- ・ グロース型資産とは、物件価値又はキャッシュフローの成長を積極的に目指す投資対象をいいます。
- ・ 上記表における割合については、別段の記載がない限り鑑定評価額をベースに算出したものを示しています。
- ・ 「東京及び東京周辺都市部」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県に所在する市町村、「大阪・名古屋及び同地域周辺都市部」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び愛知県に所在する市町村をいいます。

(iii) 物件選定基準

商業施設の選定にあたっては、個別物件ごとに建物質借人の状況、建物質貸借契約及び修繕履歴の精査並びに法務調査、建物状況評価、環境調査及び不動産鑑定評価を含む物件の精査（以下「物件精査」といいます。）を行うほか、国内の経済情勢及び不動産市場の現況を分析し、かつ多様化する消費者動向や著しく変化する企業環境を勘案しながら、当該物件の取得がポートフォリオ全体の成長に寄与するか否か、ポートフォリオのパフォーマンス向上に繋がるか否か、並びに資本コスト及び投資利回りを重視し、総合的な判断を行います。具体的には、以下のような点に着目します。

a. 商圏の状況

商業施設として長期的に安定した収益性を維持し、賃料負担能力を維持していくためには、その施設が立地している商圏の規模、潜在性、成長性等が重要な意味を持てきます。したがって、商圏人口、人口動態、年齢構成、平均所得、持ち家比率等多岐にわたる商圏の状況を分析した上、その商圏の特徴と賃借人の業態との適合性についての十分な分析を行います。また、投資対象物件の商業施設としての競争力について、商圏の特性を踏まえ、商圏内での競合の状況、潜在的な新規競合発生余地等も含めて、慎重に分析を行います。

b. 賃貸借契約の内容

賃貸期間、中途解約の条件、賃料改定についての取決め、敷金、保証金の有無等について十分に検討を行った上で、成長性、安定性の両面から分析を行います。

c. 建物の状況

建物の構造、耐震性、耐久性、維持管理費用等を含めた総合的な建物診断を行うことは勿論、建物構造上の商業施設としての汎用性、拡張性、転用可能性等についても十分な検討を行います。

d. 権利の態様

所有権、賃借権、地上権等の権利の態様、共有持分である場合の共有者との取決めの有無及びその内容等について、十分な検討を行い、投資対象の処分可能性等について、慎重に判断を行います。

(iv) 物件取得方法に関する方針

前記「1. 投資法人の概況 (5) 投資法人の機構 c. 投資運用の意思決定機構」に記載のとおり、資産運用会社は、投資対象資産の取得に必要な資金調達に時間を要する場合や、投資対象資産についての否認リスク（後記「3. 投資リスク a. リスク要因 (iii) 運用資産 - 不動産に関するリスク 売主の倒産等の影響を受けるリスク」をご参照下さい。）を減少させるために一定の期間が必要な場合など必要と判断される場合には、本投資法人が直接原所有者から投資対象資産を取得する代わりに、資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が匿名組合出資等を行っている、当該投資対象資産の保有のみを目的とする法人（以下「資産保有法人」といいます。）に、一旦投資対象資産を取得させることがあります。

この場合、資産運用会社は、円滑に資産保有法人が投資対象資産を取得、管理、売却できるようにするために、資産保有法人から、投資対象資産の取得、管理、売却等に関するコンサルティング業務や委託代行業務を受託することができるものとします。なお、資産運用会社は、かかるコンサルティング業務や委託代行業務を行うことにつき、監督官庁より投信法第34条の11の規定に基づく承認を得ています。資産運用会社のコンサルティング業務や委託代行業務の詳細及び本書の日付現在で資産運用会社がコンサルティング業務や委託代行業務を行っている物件については、後記「第2 関係法人の状況 1. 資産運用会社の概況 (5) 事業の内容及び営業の概況」をご参照下さい。

(v) 運営・売却方針

中長期的な運用を前提として、計画的な改装工事や新規テナントの誘致による資産価値の向上、競争力の維持・向上を図り、かつ収入の拡大（賃料の増加、稼働率の向上等）と費用の低減（外注委託費、水道光熱費等の削減等）を図ります。

単一商業施設については、基本的に賃貸期間を長めに設定しながら、競争原理を導入したプロパティ・マネジメント会社の選定を行い、安定収益の確保を中心に運用します。また、複合商業施設については、賃貸期間に弾力をもたせることで、次の時代の流れや最新の消費者のニーズを反映したテナントへの入替えが行えるように運用します。

個々の運用不動産の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれらに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮の上、総合的に判断します。

(vi) 財務方針

本投資法人は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済(借入金及び投資法人債の債務にかかる履行を含みます。)等を目的として、借入れを行い、投資法人債を発行できます。借入れ及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつその合計額が1兆円を超えないものとします。ただし、借入先は証券取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)(以下「証券取引法」といいます。)第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限定されます。

借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。

また、本投資法人の資産総額のうち、借入金額及び投資法人債発行残高並びに本投資法人(及び本投資法人が保有する受益権の対象たる信託の信託財産)が受け入れた敷金又は保証金等の占める割合(以下「負債比率」といいます。)は、最大50%を目安としていますが、資産の取得等に伴い一時的に50%を超えることがあります。なお、当面の間は、財務の健全性及び将来の成長余力を確保するため、より低い負債比率を保つように保守的に運用します。

上記の他、更に借入れについては以下の方針で実施されます。

- a. 借換時の金融環境変化による影響を抑えつつ、低廉な資金調達コストを実現するよう、固定金利借入れの割合、借入期間、担保設定の有無などの借入諸条件を、借入先候補となる複数の適格機関投資家と交渉の上、比較して決定します。ただし、期限前返済の場合の手数料などが、その時点における金利情勢によって決定されるなど、予測しがたい経済状況の変化で資金調達コストが変動する場合があります。
- b. 将来の特定資産の追加取得又は敷金・保証金の返還に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメントライン契約などの、事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

本投資法人は、運用資産の価格変動リスク及び金利変動リスクを低減するため、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引を行うことができます。

なお、借入れ及び投資法人債に関するリスクについては、後記「3. 投資リスク a. リスク要因 (ii) 商品設計及び関係者に関するリスク 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク」をご参照下さい。

(vii) 不動産管理方針

プロパティ・マネジメント会社は、本投資法人が直接に取得した不動産又は信託の受益権の裏付けとなる不動産の運営管理業務(以下かかる業務を「プロパティ・マネジメント」といいます。)を行います。プロパティ・マネジメント会社は、各々の商業施設の特性に応じて個別物件毎に選定され、当該物件の運営管理業務(場合により、テナント管理、テナント売上管理、テナントとの賃貸借契約締結及びその更新手続、販売促進活動の企画立案及び実施等を含みます。)を統括し、必要に応じて、その専門性と判断に基づき日常的な修繕、清掃等を行う会社を選定し、自ら又は信託銀行等を当事者としてこれらの会社と契約を締結し又は締結させます。

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社の選定を、複数社に入札を打診し提案書を受領した上で面談を行い、専門知識・経験実績・報酬額等を考慮に入れながら総合的に判断し選定します。また、本投資法人は、個別物件ごとの特性、テナントニーズを常に把握し、収入の拡大(賃

料の増加、稼働率の向上)と費用の低減(外注委託費、水道光熱費等の削減等)を図るために、プロパティ・マネジメント会社への委託契約期間を極力短くし、業務成果等により定期的に見直しを行います。

(2) 投資対象

a. 投資対象とする資産の種類

(i) 主要投資対象の特定資産(規約第12条)

本投資法人は、前記「(1) 投資方針 a. 基本方針」にしたがい、主として以下に掲げる特定資産に投資します。

なお、本書の日付現在、資産運用会社が、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。)(以下「宅地建物取引業法」といいます。)第50条の2第1項の取引一代理等の認可を受けていないため、資産を不動産への直接投資により運用することについて業務認可を得ておらず、本投資法人は、直接不動産への投資を行っていません。

不動産、不動産の賃借権又は地上権

金銭(信託財産を主として不動産、地上権若しくは土地の賃借権に対する投資として運用することを目的とする場合に限り。)、不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権(投資信託及び投資法人に関する法律施行令第3条第1号に掲げるものに該当するものを除きます。)

当事者の一方が相手方の行う上記、又は下記に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該財産に対する投資として運用し、当該財産から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「匿名組合出資持分」といいます。)

金銭の信託の受益権(投資信託及び投資法人に関する法律施行令第3条第1号に掲げるものに該当するものを除きます。)であって、信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とするもの

資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。)(以下「資産流動化法」といいます。))に規定する優先出資証券(ただし、主として上記 から までに掲げる資産を投資資産として運用することを目的とするものに限り。)

資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券(ただし、主として上記 から までに掲げる資産を信託資産として運用することを目的とするものに限り。)

投信法に規定する投資信託の受益証券(ただし、主として上記 から までに掲げる資産を信託資産として運用することを目的とするものに限り。)

投信法に規定する投資証券(ただし、主として上記 から までに掲げる資産を投資資産として運用することを目的とするものに限り。)

(ii) 主要投資対象以外の資産(規約第13条第1項)

本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる資産に投資することができます。

預金

コール・ローン

国債証券

地方債証券

コマーシャル・ペーパー

譲渡性預金証書

上記 から に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

投資法第 2 条第 4 項に定める証券投資信託のうち、追加型公社債投資信託の受益証券

合同運用指定金銭信託の受益権

貸付信託法第 2 条に定める貸付信託の受益証券

(iii) その他（規約第 13 条第 2 項）

本投資法人は、運用資産の価格変動リスク及び金利変動リスクを低減するため、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引を行うことができます。

b. 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

(イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 b. 投資態度」をご参照下さい。

(ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 b. 投資態度 (ii) ポートフォリオ運用方針 d. 目標ポートフォリオ」をご参照下さい。

(3) 分配方針

本投資法人は、決算期(毎年 2 月末日と 8 月末日)現在の投資主名簿(実質投資主名簿を含みます。以下同じです。)に記載された投資主又は登録質権者に対して、直前の決算期に発行されていた投資口又は当該期中に発行された投資口に応じて、次に掲げる金銭の分配の方針に従って、その所有口数に相当する金銭の分配を行います。金銭の分配は、原則として決算期から 3 月以内に、必要な税金を控除した後に行われます。

(イ) 利益の分配（規約第 26 条第 1 項）

利益は、決算期の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剰余金及び評価差額金等（出資総額等）の合計額を控除した金額とします。

本投資法人は、利益の全部を金銭により投資主に分配します。

(ロ) 利益を超えた金銭の分配（規約第 26 条第 2 項）

本投資法人は、利益の額に当該決算期に計上した固定資産の減価償却額に相当する金額を加えた金額に達するまで投資主に金銭を分配することができます。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除します。

(ハ) 金銭の分配額の制限

税法が金銭の分配について損金算入を認めるとき、本投資法人は、税法が当該損金算入を認めるために定めた条件を満たすように投資主に金銭を分配しなければなりません(規約第 26 条第 3 項)。

本投資法人が期中に投資口を追加発行したとき、その投資口に対応する金銭の分配の額については日割により計算することができるものとしますが(規約第 27 条) 現時点ではかかる日割計算を行う予定はありません。

(二) 分配金の支払方法（規約第 28 条）

本投資法人は、決算期現在の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者に対して、その所有口数に相当する金銭の分配の支払を行います。当該支払は、原則として決算期から 3 月以内に、必要な税金を控除した後に行われます。

(ホ) 分配金の除斥期間（規約第 29 条）

投資主に対する金銭の分配の支払が行われずにその支払開始の日から満 3 年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れます。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします。

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

(ト) 本投資法人は、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる限りにおいて、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行いません。ただし、以下の i から iii のいずれかの条件を満たす場合には、上記(イ)から(ヘ)に従い、投資主に対して利益を超える金銭の分配をすることができるものとします。

- i. 税法等の変更により、個人投資主が利益を超える金銭の分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要でなくなった場合
- ii. 税法等の変更等により、個人投資主が申告を行うことが一般的に行われるようになった場合等、利益を超える金銭の分配を行うことにより譲渡損益の申告を行うことが投資主にとって負担ではなくなったと本投資法人の役員会において判断される場合
- iii. 本投資法人の「利益の配当等を損金として算入するための要件」を満たすため等、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合

(4) 投資制限

a. 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

- (1) 本投資法人は、その資産の運用を受託した投資信託委託業者（資産運用会社）が投資法人資産運用業に関する業務の方法を記載した書類において、運用を行う資産の種類として不動産を定めている場合に限って、前記「(2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類 (i) 主要投資対象の特定資産」に掲げる不動産への投資を行うものとします（規約第 15 条第 1 号）。
- (2) 本投資法人は、わが国以外に所在する不動産及び主として当該不動産を裏付けとする資産、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わないものとします（規約第 15 条第 2 号）。
- (3) 資金の借入れに関する制限

本投資法人は、前記「(1) 投資方針 a. 基本方針」に従い、証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行を行うことができます。本投資法人は、投資法人債の発行にあたり、その募集、名義書換及び発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務その他の事務を、法令の定めにより他の者に委託します（規約第 21 条）。

借入れ及び投資法人債の用途は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の履行を含みます。）等とします（規約第 22 条）。

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ 1 兆円とし、その合計額が 1 兆円を超えないものとします（規約第 23 条）。

借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第 24 条）。

b. 投信法による投資制限

- (1) 登録投資法人は、投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「6. 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人との取引制限を除く主なものは次のとおりです。

投資法人相互間の取引

資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うこと（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 5 号）。

ただし、双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の場合を除きます（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第 33 条）。

一. 次に掲げる要件のすべてを満たす取引

イ. 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- A. 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
- B. 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に応ずるために行うものである場合
- C. その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- D. 投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

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

二. 個別の取引ごとに双方の投資法人のすべての投資主の同意を得て行う取引

三. その他投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

投資信託財産と投資法人の取引

運用指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引を行うこと（投信法第 15 条第 1 項第 3 号）。

ただし、投資信託財産に係る受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる取引として投信法施行令で定める以下の取引を除きます（投信法施行令第 18 条）。

一. 投資信託財産について、次に掲げる要件をすべて満たす取引

イ. 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- A. 投資信託契約の終了に伴うものである場合
- B. 投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払に応ずるために行うものである場合

- C . 法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
 - D . 投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合
 - ロ . 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。
- 二 . 投資法人について、次に掲げる要件のすべてを満たす取引
 - イ . 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。
 - A . 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
 - B . 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに応ずるために行うものである場合
 - C . その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
 - D . 投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合
 - ロ . 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。
- 三 . 個別の取引毎にすべての受益者及びすべての投資主の同意を得て行う取引
- 四 . その他受益者及び投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引
 - 第三者の利益を図る取引

特定の有価証券等に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うこと（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 6 号）。
 - 投資法人の利益を害する取引

通常の取引と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 7 号）。
 - その他投信法施行規則で定める取引

上記のほか、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則で定める以下の行為（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 8 号、投信法施行規則第 52 条）。
 - A . 資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払の時期その他の資産運用委託契約の内容の重要な部分の変更を、投信法第 34 条の 7 において準用する有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律（昭和 61 年法律第 74 号。その後の改正を含みます。）（以下「投資顧問業法」といいます。）第 15 条第 1 項に規定する書面に準ずる書面を交付しないで行うこと（当該書面の交付に代えて、電磁的方法により当該書面に記載すべき事項を提供する場合にあっては、当該事項を提供しないで行うこと。）。
 - B . 投資信託委託業者が資産運用委託契約を締結した投資法人以外の者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
 - C . 他人から不当な制限又は拘束を受けて投資法人の資産の売買その他の取引を行い、又は行わないこと。
 - D . 特定の銘柄の有価証券等について、不当に売買高若しくは取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うこと。

E 投資法人のために投資顧問業法第2条第13項に規定する証券取引行為を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人となること。ただし、投資信託委託業者が証券業を営んでいる場合はこの限りではありません。

(2) 同一株式の取得制限

投資法人は、同一の法人の発行する株式にかかる議決権を、当該株式にかかる議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第142条）。

(3) 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。

A．合併によるとき。

B．投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき。

C．投信法の規定により投資口の買取りをするとき。

(4) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該他の投資法人は、取得することができません（投信法第81条第1項）。

A．合併によるとき。

B．投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき。

c. その他の投資制限

(1) 有価証券の引受け及び信用取引

有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(2) 集中投資

集中投資について制限はありませんが、投資対象である不動産の選別については、地域経済リスク、地震リスク等に起因するキャッシュフローリスクを軽減することを目的として、地域分散投資を行います。基本的には東京・名古屋・大阪の3大都市圏を中心に投資を行う予定ですが、全国の政令指定都市についても分散投資を行います。

(3) 他のファンドへの投資

他のファンド（投資信託の受益証券及び投資証券）に対する投資は、主として以下のないしを裏付けとするものに限り（規約第12条第7号及び第8号）。なお、以下に記載する不動産は、日本国外に所在する不動産は含みません。また、外貨建資産への投資は行いません（規約第15条第2号）。

不動産、不動産の賃借権又は地上権

金銭（信託財産を主として不動産、地上権若しくは土地の賃借権に対する投資として運用することを目的とする場合に限り）を、不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令第3条第1号に掲げるものに該当するものを除きます。）

匿名組合出資持分

(4) 流動性に欠ける資産への投資

本書に記載する制限のほか、流動性に欠ける資産への投資には制限がありません。

3. 投資リスク

a. 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のではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した個別の信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落すると予想され、その結果、投資家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、以下のとおりです。

(i) 一般的なリスク

投資証券の商品性に関するリスク

投資証券の市場価格の変動に関するリスク

投資口の価値の希薄化に関するリスク

金銭の分配に関するリスク

(ii) 商品設計及び関係者に関するリスク

収入、費用及びキャッシュフローの変動に関するリスク

借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

敷金・保証金に関するリスク

本投資法人の関係者への依存に関するリスク

役員の職務遂行に関するリスク

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

インサイダー取引規制等にかかる法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

(iii) 運用資産 - 不動産に関するリスク

不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

鑑定評価額に関するリスク

賃料収入に関するリスク

災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

不動産の地域的な偏在に関するリスク

テナントの業態の偏りに関するリスク

- テナント集中に関するリスク
- 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
- 法令の制定・変更に関するリスク
- 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- 賃借人に管理を依存することによるリスク
- 共有物件に関するリスク
- 区分所有建物に関するリスク
- 借地物件に関するリスク
- 有害物質に関するリスク
- (iv) 本投資法人の運用資産 - 信託の受益権特有のリスク
 - 信託受益者として負うリスク
 - 信託の受益権の流動性リスク
 - 信託受託者に関するリスク
- (v) 税制に関するリスク
 - 導管性の維持に関する一般的なリスク
 - 導管性の要件が明確でないリスク
 - 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
 - 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
 - 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
 - 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - 一般的な税制の変更に関するリスク
 - 投資口を保有する投資主について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

(i) 一般的なリスク

投資証券の商品性に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し、清算される場合の残余財産の分配等を除き、原則として、取引市場を通じた売却のみとなります。東京証券取引所における本投資証券の流動性の程度によっては、本投資証券を投資主の希望する時期及び条件で取引できなかつたり、本投資法人の純資産価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、その結果、投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の上場規程、規則等に定める一定の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は東京証券取引所における本投資証券の売却が不可能となり、投資主の換価手段が大きく制限され、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。

本投資証券は、投資金額について保証されている商品ではなく、解散時又は換価時に投資金額以上の回収が行われる保証もありません。

更に、本投資証券は、本投資法人について破産その他の倒産手続が開始された場合は、投資金額の全部又は一部の回収が行われない可能性があります。

なお、本投資証券の取引価額は、取引市場の需給等を反映して決定されます。かかる取引価額は、本投資法人の純資産価額とは一致するものではなく、また純資産価額の増減と必ずしも連動していません。

投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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、経済情勢その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。

本投資法人は、不動産を信託する信託の受益権を主な投資対象としていますが、不動産の価格は、不動産市況、社会情勢その他の要因を理由として変動します。更に、不動産の流動性は、一般に低く、望ましい時期に不動産を売却することができない可能性、売却価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の運用資産である不動産を信託する信託の受益権の価値が下落する可能性があり、かかる不動産を信託する信託の受益権の価値の下落が本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、本投資証券の市場価格は、本投資法人の運用資産の価値、不動産取得の成否、事業の将来性、財政状態、経営成績の予測と実際の相違、本投資証券の需給バランス及び証券アナリストによる推奨や予測の変更等の本投資証券に関する事象により影響を受けることに加え、社会経済一般の事象、例えば一般経済情勢や市場実態の変化を含んだ市場全体の変化、小売業界の動向、不動産市況、将来の不動産投資信託証券市場一般の規模と流動性、法制や税制等の不動産投資信託に関する諸制度の変更及びエクイティ市場の低迷や金利の上昇、不動産投資信託以外をも含めた他のエクイティ証券に対する本投資証券の相対的な魅力その他様々な要因の影響を受け、その価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

本投資証券の発行価格や売出価格については、いかなる者の保証も付されておりません。即ち本投資証券は、エクイティ証券であり、負債性証券のように元本は存在せず、預金保険等の対象でもありません。当初の投資額の返済が約束又は保証されているものではありません。

これら諸要因により運用資産に生じた損失や本投資証券の市場価格下落による損失は、すべて投資主に帰属します。

投資口の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債にかかる債務の返済を含みます。)等の資金の手当てを目的として新規投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が、必要口数を新規に取得しない限り、保有する投資口の持分割合は減少します。また、本投資法人の決算期間中に追加発行された投資口に対して、その保有期間が異なるにもかかわらず、当該決算期間について既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産価額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。

金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2. 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。

(ii) 商品設計及び関係者に関するリスク

収入、費用及びキャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収入は、主として本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産(以下、本項において「不動産」と総称します。)の賃料収入に依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、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、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。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。

不動産に係るテナントによる賃料の支払が遅延し又は不履行となる場合、本投資法人は予定した収入を予定した時期に得られないか、又は全く得られないこととなります。

テナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。また、テナントが賃貸人に対し、借地借家法(平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。)(以下「借地借家法」といいます。)第32条に基づく賃料減額請求権を行使した場合、賃貸人の同意なしに賃料が引き下げられる可能性があります。このような賃料減額の可能性は、不動産に関する賃料水準が一般的に低下した場合に、より増大するとともに、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約に基づいて支払われる賃料が従前の賃料に比して低額となり、賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

また、上記収入の減少及び費用の増大だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、不稼働不動産の取得等はキャッシュフローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、不動産の売却に伴う収入は、元来、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性格のものではありません。

一方、不動産に関する費用としては、建物減価償却費、不動産に関して課される公租公課、不動産に関して付保された保険の保険料、水道光熱費、清掃委託費用、警備委託費用、設備管理委託費用、造作買取費用、修繕費用等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する費用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することがあります。

借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、適格機関投資家からの金銭の借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことがあります。その限度額は、金銭の借入れ及び投資法人債についてそれぞれ1兆円(ただし、合計して1兆円を超えないものとします。)とされています。

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、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ありません。

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、当該借入れ及び発行の条件として、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、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(借入れの現況については、後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (5) 借入れの現況」をご参照下さい。)

更に、本投資法人のキャッシュフロー、金利情勢その他の理由により、本投資法人が保有する運用資産を処分しなければ金銭の借入れ及び投資法人債にかかる債務の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得ないこととなる場合があります、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、本投資法人が、本投資法人の資産の売却により借入資金の期限前返済を行う場合にも、期限前返済・償還コスト(違約金等)がその時点における金利情勢によって決定される場合があるなど、予測しがたい経済状況の変化により投資主に損害を与える可能性があります。

本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債にかかる債務について債務不履行となった場合、それらの債務の債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分、差押え等の強制執行又は担保権の実行としての競売等が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立てが行われる可能性があります。

敷金・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や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、賃借人との交渉などにより、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金や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。

本投資法人の関係者への依存に関するリスク

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拠するところが大きいと考えられます。投信法上、資産運用会社は、認可制で能力その他の適格性が審査されており、資産保管会社は、信託業を兼営する銀行など一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、本投資法人の設立時に不適當なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われておりますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の遂行につき投信法上委託を受けた業務の執行につき善良な管理者としての注意義務(以下「善管注意義務」といいます。)を負い、かつ法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のために忠実に職務を遂行する義務(以下「忠実義務」といいます。)を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があっ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。また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者に委託することが制度上要求されているため、委託契約が解約された場合には、本投資法人が新たな受託者に委託する必要があります。しかし、新たな受託者を

選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には運用が実質的に機能しない可能性があり、本投資法人の存続及び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。

更に、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者のそれぞれが、破産又は会社更生手続きその他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主に損害を与える可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受けている業者として、プロパティ・マネジメント業者、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拠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・財政的基礎等を必ずしも維持出来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。

役員の職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人を代表し、その業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務を監督する監督役員は、善管注意義務及び忠実義務を負いますが、職務遂行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主が損害を受け可能性があります（なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については前記「1. 投資法人の概況 (5) 投資法人の機構 a. 投資法人の機構 (ロ) 執行役員、監督役員及び役員会」をご参照下さい。)

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その他の資産運用会社の人材に大きく依存しています。これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

インサイダー取引規制等にかか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、証券取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者が本投資法人に関する重要な事実をその立場上知り、その重要な事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても証券取引法上はインサイダー取引規制に抵触せず、その他の詐欺的行為の禁止・罰則規定の適用がなされるか否かも明らかではありません。しかし、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。このような取引が行われることを未然に防止するため、資産運用会社は、内部者取引管理規則を通じて、役職員がその立場上知り得た重要な事実の公表前における本投資法人の投資口等の売買を原則禁止しています。また、本投資法人においても、役員会にて内部者取引管理規則を採択し、法人関係情報を利用した執行役員及び監督役員がその立場上知り得た重要な事実の公表前における本投資法人の投資口等の売買を原則禁止しています。更に、一般事務受託者及び資産保管会社においても、社内マニュアルを通じて、担当部署以外の部署への本投資法人の未公開情報の開示を禁止し、また、担当部署の役職員による未公開情報を利用した本投資法人の投資口等の売買を禁止しています。資産運用会社の役職員、本投

資法人の執行役員及び監督役員並びに一般事務受託者及び資産保管会社の役職員は、かかる規則を遵守し投資家の信頼を確保するように努めます。しかし、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。

また、投資法人の発行する投資証券については、上場株式等と異なり、大量保有報告書制度及び公開買付けに関する規制は設けられていませんので、本投資証券につき支配権獲得その他を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があります。したがって、投資主は、上記の制度があったならば得られたかもしれないプレミアムを受け取ることができないことに加え、支配権を獲得した後の投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

本投資法人の運営に関する法人の利益相反等に関するリスク

本投資法人の一般事務受託者、資産保管会社、資産運用会社、資産運用会社の株主又は資産運用会社の役職員の出向元企業等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。

投信法上、一般事務受託者や資産保管会社は、本投資法人のため忠実に、かつ善良な管理者の注意をもって事務ないし業務を遂行することが義務づけられている他、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性があるその他各法人においても、本投資法人等との契約書において、可能な限り、本投資法人のため忠実に、かつ善良な管理者の注意をもって契約上の義務を遂行することを求められています。しかし、これらの関係法人がそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図った場合は、本投資法人の利益が害される可能性があります。

また、資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負いますが、更に投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。(前記「1. 投資法人の概況 (5) 投資法人の機構 d. 株主及びその関係者との重要な取引等」及び後記「6. 管理及び運営 (2) 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。)

投信法では、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています。更に、資産運用会社は、特定資産の価格等の調査を一定の専門家に行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

しかし、資産運用会社が、上記の行為準則に反したり、法定の措置を適正に取らない場合には、投資主に損害が発生するリスクがあります。

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基本方針、投資方針等の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更され、その結果、本投資法人の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

(iii) 運用資産 - 不動産に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度」に記載のとおり、不動産を信託する信託の受益権であり、本投資法人は、後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの」に記載する不動産を信託する信託の受益権（以下「取得済資産」といいます。）を取得しております。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「(iv) 本投資法人の運用資産 - 信託の受益権特有のリスク」をご参照下さい。

不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

不動産は、一般的に代替性がない上、流動性が低く、また、それぞれの物件の個性が強いため、その売買の際には、不動産鑑定士による鑑定や関係者との交渉等が必要となり、売却及び取得に多くの時間と費用を要するため、取得又は売却を希望する時期に、希望する物件を取得又は売却することができない可能性があります。特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別人の所有に属する場合等権利関係の態様によっては、取得及び売却により多くの時間と費用を要することがあり、また場合によっては取得又は売却ができない可能性があります。

加えて、今後の政府の政策や景気の動向如何によっては、不動産に対する投資が活発となることがあり、また不動産投資信託その他の投資信託及び投資家等による不動産に対する投資が活発化した場合には、不動産の取得競争が激化し、取得ができない可能性があります。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・条件で取引を行えない可能性等があります。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実現出来ない可能性があります。

不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、当該不動産について定評のある専門業者からエンジニアリングレポートを取得するとともに、原則として当該不動産の原所有者から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得し、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。しかし、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ありませんし、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す。また、エンジニアリングレポートで指摘されなかった事項や原所有者が表明及び保証した事項についても、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。更に、当該不動産の原所有者が表明及び保証を行わない場合又は瑕疵担保責任を負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産を取得する可能性があります。そのような場合には、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減耗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することになり、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、原所有者が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原所有者が負担する瑕疵担保責任を追及しようとしても、原所有者の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の負担期間が限定されていたり、原所有者の資力が不十分であったり、原所有者が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。

不動産を信託する信託の受益権においても、当該信託の信託財産である不動産について、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産を信託した上でその受益権を取得する場合には、原則として、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（原所有者）に受託者に対する一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。したがって、当該信託の受益権又はその信託財産である不動産に欠陥、瑕疵等があった場合、原則として、当初委託者が信託受託者に対して損害賠償責任を負うこととなりますが、当初委託者が常にかかる損害賠償責任を全うできるとは限りません。そのような場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度次第では信託の受益権又はその信託財産である不動産の資産価値が減耗することを防ぐために信託の受益者であり、その信託財産である不動産の実質的所有者である本投資法人が欠陥、瑕疵等の補修その他の費用を負担することになり、予定しない補修その他の費用が発生し、投資主に損害を与える可能性があります。

なお、本投資法人が現在取得している資産のうちエスパル川崎及び南青山 2002 ビルを信託する信託の受益権については、信託受託者により信託土地上に建物が建築されたので、信託契約上、当初委託者は信託受託者に対して建物の瑕疵担保責任を負担していません。ただし、それぞれの信託建物の建築を行った鹿島建設株式会社及び清水建設株式会社が、建築請負契約に基づき、信託受託者に対して、信託建物の引渡しの日から一定の期間、瑕疵担保責任を負担しています。また、あびこショッピングプラザを信託する信託の受益権については、当初委託者である日立精機株式会社につき民事再生手続が係属中であるため、信託契約上、当初委託者は信託受託者に対して当該不動産の瑕疵担保責任を負担していません。

また、資産運用会社が宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可を受けた場合には、本投資法人は、宅地建物取引業法上、みなし宅地建物取引業者となるため（宅地建物取引業法上の登録をした信託銀行も同様）、不動産の売却の相手方が宅地建物取引業者でない場合、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を原則として排除できません。したがって、本投資法人又は信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

鑑定評価額に関するリスク

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ます。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、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や調査価格が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果は、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。

賃料収入に関するリスク

a. 不動産の稼働リスク

不動産の稼働率は、事前に予測することが困難であり、予想し得ない事情により稼働率が低下する可能性があります。例えば、賃貸借契約において期間中の解約権を制限していない場合には、賃借人は契約上の条件に従い、数か月（通常は6か月ないし12か月）前の解約予告によって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。特に、複数の賃貸借契約の期間満了時期が短期間に集中した場合において、多くの賃借人が契約を更新しなかった場合は、物件の稼働率が大きく低下する可能性があります。その上、通常の場合において、不動産について一定の稼働率又は稼働状況について保証を行っている第三者は存在しません。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。したがって、本投資法人が取得保有する不動産において賃貸借契約の解約が増加し、また更新がなされない結果として稼働状況が悪化することがあります。稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が低下することになります。

また、本投資法人の主たる投資対象である商業施設は、賃貸期間が長期にわたることが多く賃料の安定性が比較的高い反面、テナントが独自の仕様に内装、設備等を整えた上で利用することが多いため、既存テナントの退出後新規テナントの入居までの間やフロア、店舗位置の入替えの間に、相当期間の改装期間が必要となる場合があり、かかる改装期間中においては、次期入居予定のテナントや対象テナントから賃料を得られない場合もあるため、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。更に、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、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し不動産の稼働率が大きく低下したり、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、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。

以上のような事由により、賃料収入が低下した場合、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. 売上歩合賃料にかかるリスク

商業施設に関する賃貸借契約の場合、賃料は、固定額ではなく、賃借人のその店舗での売上高に連動して全部又は一部が変動する旨合意されることがあります。この場合、テナントの売上高の変動が、直接的に賃料に影響することになりますので、テナントの売上げが減少した場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料未払に関するリスク

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、会社更生手続若しくは民事再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ます。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。特に、ある商業施設における全賃料収入のうち一の賃借人からの賃料収入が占める割合が高い場合においては、当該賃借人が賃料の支払能力を失った場合には当該不動産への賃料収入に与える影響が大きくなります。また、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、賃借人は賃料不払を以ってこれに対抗することができるため、賃借人が賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払を以って抗弁権を主張する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入にも影響を及ぼすことになるため、投資主に損害を与える可能性があります。

d. 賃料改定にかかるリスク

本投資法人は、テナントとの賃貸借契約の賃貸期間が長期にわたることが多いため、賃貸借契約残存期間、経済環境、借入人の信用リスク及び売上高等を考慮して、賃貸借契約の内容等について、定期的に見直しを行います。その際、その時々における賃料相場も参考にして、賃料が借入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、現時点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、賃料収入が減少することになるため、投資主に損害を与える可能性があります。

e. 借入人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の借入人は、定期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、当事者間で協議が整わない場合には、借入人は減額を相当とする裁判が確定するまで借入人に対して借入人が相当と考える賃料の支払を請求することができます。しかし、その間に借入人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年 1 割の利息をつけて借入人に返還しなければなりませんので、借入人から賃料減額請求権の行使があった場合には、借入人としてはこの利息支払のリスクを避けるために従前の賃料を減額して請求せざるを得ない場合もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入が減少するため、投資主に損害を与える可能性があります。なお、借入人の方で相当と考える減額された賃料のみを支払っていた場合で後に裁判で減額が認められた場合には、その間についても賃料未払とはなりません。その場合にも当該不動産から得られる賃料収入が減少することになるため、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合でも、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求は、公序良俗に反する等の理由により認められない可能性があります。なお、定期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には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなるので、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となり、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。

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、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が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。ただし、本投資法人は、災害等による損害を填補する財産保険、家賃保険、賠償責任保険等を付保する方針としており、このような複数の保険を手配することによって、災害等のリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険期間及び保険金の範囲内において、原状回復措置が期待できます。もっとも、対象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又は遅れる場合には、本投資法人は著しい悪影響を受ける可能性があります。また、災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。付保方針は、災害等の影響と保険料

負担を比較考慮して決定されます。なお、現在取得済の9つの信託の受益権の信託財産である不動産については、地震保険を付保していません。

また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により当該不動産を災害等発生前の状態に回復させることが不可能となる場合があります。

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資産が、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。

投資総額に占める個別の不動産の割合は、投資総額の規模が拡大する過程で一般に低下していくと考えられます。しかしながら、運用資産に占める割合が大きい不動産の所在地域において地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

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、運用資産である不動産のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店など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。

テナント集中に関するリスク

運用資産である不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、一テナントしか存在しない対象不動産においては、本投資法人の当該不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、大きな空室率が生じ、他のテナントを探しその空室率を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、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。また、本投資法人の資産における特定の少数のテナントの賃借比率が増大したときは、当該テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があります。後記「第3 投資法人の経理状況 2. 投資法人の現況 (4) その他投資資産の主要なもの d. テナント情報」をご参照下さい。

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、民法上無過失責任を負うこととされています。取得済資産である不動産を信託する信託の受益権の信託財産である不動産に関しては、施設賠償責任保険等の保険契約が締結されており、今後取得する不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定ですが、対象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又は遅れる場合には、本投資法人は重大な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、修繕が必要となる可能性があります。かかる修繕に多額の費用を要する場合、又はかかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、不動産からの収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

更に、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理にかかる費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

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

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識した者を売主とする不動産の購入は行いません。売主の財務状態が実質的債務超過の状況にある等の疑義がある不動産の取得については、実務的に可能な限り否認によ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購入した場合には、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）可能性が生じます。また、投資法人が不動産を購入した後、その売主が破産宣告を受けた場合又は売主について民事再生手続若しくは会社更生手続（以下併せて「倒産等手続」と総称します。）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、投資法人が、ある売主から不動産を購入した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を購入した場合において、投資法人が、当該不動産の購入時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。本投資法人はかかる事実関係を知りながら当該不動産の購入を行うことは致しません。

なお、本投資法人は、倒産等手続が開始している会社又はその管財人等から、資産を取得することがあります。しかし、当該倒産等手続から他の倒産等手続へと移行する場合があります。かかる場合には、理論上は、後の倒産等手続において前の倒産等手続の中でなされた売買等が否認されるおそれを完全に払拭することはできません。

更に、売主と投資法人との間の不動産の売買の法的性格を担保取引であるとみなすことにより、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更正会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといふとみなされるリスク）もあります。本投資法人は、このような解釈が適用されるような状況での不動産の購入を極力回避すべく慎重な検討を行います。

プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、プロパティ・マネジメント会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するプロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に強く依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、当該プロパティ・マネジメント会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、そのプロパティ・マネジメント会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客から不動産の管理及び運營業務を受託し、他の不動産投資法人においても、本投資法人の投資対象不動産にかかるプロパティ・マネジメント会社と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、プロパティ・マネジメント会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、直接保有する不動産に関して本投資法人が委託したプロパティ・マネジメント会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除すること、また、不動産を信託する信託の受益権を保有する場合にはその信託財産である不動産に関して信託受託者が委託したプロパティ・マネジメント会社につき、受益者としての指図権を行使し信託受託者を通じて同様に解除することはできますが、後任のプロパティ・マネジメント業務受託会社が任命されるまではプロパティ・マネジメント会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

賃借人に管理を依存することによるリスク

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賃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、賃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。

共有物件に関するリスク

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

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について破産、会社更生又は民事再生手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、破産、会社更生又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第67条、会社更生法（昭和27年法律第172号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）第61条、民事再生法第48条第1項）。

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、共有者と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ないという他の共有者の信用リスクがあります。

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、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。

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。建替決議など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 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。

第一は、専有部分と敷地利用権の分離処分リスクです。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。区分所有建物では通常、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、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されています。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。敷地権とは、敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。敷地権の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、善意の第三者を含めて当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がされていない場合には、善意の第三者に対する分離処分は有効になりますので、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、既に述べた売却時の不動産流動性のリスクや、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。

第二は、区分所有建物とその敷地の関係について、使用貸借権やそれに類似した利用権が設定されている場合に、それらの利用権を設定した者から当該敷地を譲り受けた第三者が区分所有者に対して利用権を否認するリスクです。使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意は、区分所有法上、新たな区分所有建物の買受人などの特定承継人（当該敷地のみを譲り受けた第三者も含まれます。）に対して効力を生じる合意とは解されない債権的合意であるため、理論上、特定

承継人が合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権（又は共有権）に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有建物の明渡しを請求できないとは言い切れません。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。

なお、取得済資産のうち、博多リバレイン/スーパーブランドシティを信託する信託の信託財産である不動産は区分所有建物とその敷地です。

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借地権設定者の正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件購入時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

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

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

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金・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・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。

なお、取得済資産のうち、奈良ファミリーを信託する信託の信託財産には一部借地権が含まれています。

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かかる予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。なお、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）（平成 15 年 2 月 15 日施行）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、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、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ります。かかる場合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かかる予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

(iv) 本投資法人の運用資産 信託の受益権特有のリスク

本投資法人が、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又は金銭の信託の受益権（ただし、主として不動産、地上権又は土地の賃借権を信託財産とする信託に限ります。以下、これらを本項において「信託の受益権」と総称します。）を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受する者ですが（信託法第 7 条）他方で受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用などの信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（信託法第 36 条及び第 37 条）。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産、土地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、本投資法人が、一旦、信託の受益権を保有するに至った場合には、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受益者たる本投資法人が負担することになるため、かかる信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する物件精査を実施させ、保険金支払能力を有する保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保させる等、本投資法人自ら不動産、土地の賃借権又は地上権を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますが、それにもかかわらず、上記のような信託費用が発生したときは、その結果、本投資法人ひいては投資主に損害を与える可能性があります。

信託の受益権の流動性リスク

本投資法人が信託の受益権を運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、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契約上要求されるのが通常です。更に、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については証券取引法上の有価証券としての性格を有しておりませんので、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。また、信託の受益権の流通市場や明確な仲介業務ルールを定める法令が存在するわけでもありません。このように信託の受益権は流動性が低いというリスクが存在します。

信託受託者に関するリスク

a. 信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

信託法上、信託受託者が破産宣告を受け又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するものとされるリスクは極めて低いと判断されます。信託受託者が破産した場合、信託法第42条第1項に基づき受託者の任務は終了し、信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明することもできます(破産法第6条第1項)。また、信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられます。ただし、不動産について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ので、主として不動産を信託する信託の受益権については、信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。

b. 信託受託者の不当な行為に伴うリスク

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。かかるリスクに備え、信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めています(信託法第31条)。しかし、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を回復することができるとは限りません。

また、前記「(iii) 運用資産 - 不動産に関するリスク 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク」に記載のように、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のが通常ですが、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。

(v) 税制に関するリスク

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、決算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決算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、下記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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。本投資証券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、後記「4. 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

導管性の要件が明確でないリスク

税法上、上記の各決算期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、投資法人が借入れを行っている場合には、その借入れが証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からのものであることという要件があります。本投資法人は、信託の受益権の取得を通じてテナントから対象不動産の賃貸借に伴い建設協力金から振り替えられた敷金及び保証金を受け入れていますが、当該金銭の受入れが上記の「借入れ」に該当するか否かについては、税務の専門家の意見を参考に「借入れ」には該当しないと考えています。しかし、本書の日付現在において税務当局の解釈・運用・取扱いにつき確認を得たものではなく、将来、当該敷金又は保証金の受入れが「借入れ」に該当すると税務当局が判断した場合には、当該敷金又は保証金を受けている決算期間について導管性要件を満たさないものとして利益の配当等を損金に算入できなくなる結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

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

各決算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決算期間が生じる場合があります。

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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

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

各決算期間毎に判定を行う導管性要件のうち、決算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%超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決算期間が生じるリスクがあります。

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、本書の日付現在において、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。

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。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手取金の額が減少する可能性があります。

投資口を保有する投資主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、決算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適格機関投資家以外の投資主を含む50人未満の投資主により保有されることとなる可能性があります。

b. 投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、投資リスクには以上のリスクが含まれてい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、十分な効果があがることを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。

リスク管理体制

本投資法人は、投信法に基づき適法に設立されており、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、監督官庁より投信法第13条に基づく兼職承認を得た上で、本投資法人が資産運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の代表取締役社長を兼職しており、約3か月に2回の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、投資法人の運営及び資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行っています。この報告によって、資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を適時に監視できる体制を維持しています。

一方、本投資法人の委託を受けた資産運用会社は、投資・運用に係るリスク、市場に係るリスク、法務及び税務に係るリスク等について、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じて管理しています。

不動産に特有のリスクについては、本投資法人の資産運用にかかる運用方針（投資対象資産の取得・処分基準、毎年の運用方針・予算を含みます。）を取締役に付議する段階で投資基準の一部として明確化され、資産運用会社全体としてモニタリングしています。

また、資産の取得時にモニターすべきリスク項目は投資検討委員会において、資産の管理・運用時にモニターすべきリスク項目は運用検討委員会において、それぞれ検証され、また同時にそれらのリスクに対する対応策が決定されます。

更に、社長、副社長、財務・経理部長、法規管理部長、不動産投資部長、不動産運用部長及び常勤監査役から構成されるコンプライアンス委員会が、3か月に1度以上の頻度で開催され、企業統治体制の確立、向上に貢献する体制にあります。

このほか、社内で法令遵守のチェック及び社内規程との整合性の確認等を行う法規管理部長や利害関係人との利益相反行為の有無などの確認を行う常勤監査役による網羅的な内部牽制により、リスク管理体制を充実させています。なお、各委員会の内容については、前記「1. 投資法人の概況 (5) 投資法人の機構 c. 投資運用の意思決定機構」もご参照下さい。

また、株主及びその関係者との取引、その他株主及びその関係者との利害が対立する可能性がある事項については、取締役会における決議の採択において8人の取締役の内6人以上の賛成を要するものとし、ガバナンスの強化をはかっています。

その他のリスク、例えば不動産投資信託市場に関するリスク、商品設計及び関係者に関するリスク、並びに、信託受益権に特有のリスク等についても、レベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じて管理することを原則としています。

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

4. 手数料等及び税金

(1) 申込手数料

該当事項はありません。

(2) 買戻し手数料

該当事項はありません。

(3) 管理報酬等

(イ) 執行役員及び監督役員の報酬（規約第31条）

各執行役員の報酬は、月額80万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日に支払います。また、各監督役員に対する報酬は、月額30万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日に支払います。

(ロ) 会計監査人の報酬（規約第 32 条）

会計監査人に対する報酬は、決算期ごとに 1,500 万円を上限として役員会が定める金額をその決算期から 3 月以内に支払います。

(ハ) 資産運用会社報酬（規約第 30 条）

本投資法人は、運用委託資産合計額に年率 1% を乗じた額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより資産運用報酬を計算し、当該契約に定める日までに当該会社に対して支払います（規約第 30 条第 1 項）。本投資法人は、本投資法人の直前の決算期の翌日から 3 か月目の末日までの期間（以下「計算期間 I」といいます。）及び当該末日の翌日から決算期までの期間（以下、「計算期間 II」といい、「計算期間 I」と併せて「計算期間」といいます。）ごとに資産合計額(注)に年率 100 分の 0.6 を乗じた額（1 年 365 日として当該計算期間の実日数により日割計算します。）を各計算期間ごとの資産運用報酬として、各計算期間の翌々月の末日までに資産運用会社の指定する口座に入金する方法で支払うものとします。

(注) 計算期間 I における資産合計額は、本投資法人の直前の決算期の貸借対照表（投信法第 131 条第 1 項の承認を受けたものに限ります。以下、本注記において「貸借対照表」といいます。）に記載された資産合計額に、当該決算期の翌日から計算期間 I の末日までの期間に本投資法人が規約第 12 条所定の資産（以下、本注記において「主要投資対象資産」といいます。）を取得又は処分したときは、当該期間中に取得した主要対象資産の取得価額の合計(X)と同期間中に処分した主要投資対象資産の直近の貸借対照表価額の合計(Y)との大小により、以下に定める金額を加減して算出した額とします。X が Y より大きい場合、X と Y との差額を加えます。X が Y より小さい場合、処分した主要投資対象資産の売却価格の合計と Y との差額を加えます（差額が負の値の場合はその絶対値を減じます。）

計算期間 II における資産合計額は、計算期間 II の末日を基準とした決算期の貸借対照表に記載された資産合計額とします。

本投資法人が不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を取得したとき、当該不動産又は当該特定資産の裏付けとなる不動産の取得価額の 2% に相当する額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより資産取得報酬を計算し、当該契約に定める日までに当該会社に対して支払います（規約第 30 条第 2 項）。本書の日付時点において、本投資法人が不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を取得したとき、当該不動産又は当該特定資産の裏付けとなる不動産の取得価額に 100 分の 0.8 を乗じて計算した額を資産取得に係る報酬として、取得した日の属する月の翌月末までに資産運用会社の指定した口座に入金する方法で支払います。

(二) 一般事務受託者報酬

委託事務のうち、本投資証券の発行に関する事務、機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務（ただし、機関（投資主及び役員会）の運営に関する事務については名義書換事務を除きます。）にかかる報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）は、以下のとおりとします。

1. 毎年 3 月、6 月、9 月及び 12 月の末日を最終日とする計算期間（以下、本項において「計算期間」といいます。）毎に 200 万円を下限とし、下記計算式により求める金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人と一般事務受託者との合意により定める金額とします。

[計算式]

当該計算期間初日の直前決算日(初回決算期間中においては設立日。本項において以下同じ。)
における本投資法人の資産合計額を として以下(a)から(f)の計算方法により算出された合計
額

- (a) のうち 50 億円以下の部分に対して金 2,000,000 円
 - (b) のうち 50 億円超 1,000 億円以下の部分に対して 0.0175% を乗じて得た金額
 - (c) のうち 1,000 億円超 2,000 億円以下の部分に対して 0.015% を乗じて得た金額
 - (d) のうち 2,000 億円超 3,000 億円以下の部分に対して 0.01% を乗じて得た金額
 - (e) のうち 3,000 億円超 5,000 億円以下の部分に対して 0.00875% を乗じて得た金額
 - (f) のうち 5,000 億円超の部分に対して 0.0075% を乗じて得た金額
2. 上記 1. の定めにかかわらず、計算期間が 3 か月間に満たない場合、一般事務報酬は、当該計算期間に含まれる実日数の当該計算期間の末日を最終日とする 3 か月間の実日数に対する割合で上記 1. の定めにより算出された額を按分計算した金額 (円単位未満切捨て) とします。
3. 上記 1. 及び 2. の定めにかかわらず、計算期間の末日における本投資法人の出資総額が 5 億円以下である場合は、当該計算期間中の一般事務報酬は金 24 万円とします。なお、出資総額が直前決算日において 5 億円以下であり、かつ、計算期間中において 5 億円を超えるときは、(i) 当該計算期間の開始日から 5 億円を超えた日の前日までの実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で 24 万円を按分計算した金額 (円単位未満切捨て) と、(ii) 5 億円を超えた日から当該計算期間の末日までの実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、5 億円を超えた日の本投資法人の出資総額に基づいて上記 1. の定めにより算出された額を按分計算した金額 (円単位未満切捨て) の合計額とします。
4. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間最終月の翌月末までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ入金する方法により支払います。
5. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、役員会による承認を経る旨の書面による通知を本投資法人が一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続き完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続きを行うものとします。

委託事務のうち名義書換事務に関する手数料 (以下「本件一般事務取扱手数料」といいます。) は、以下のとおりとします。

1. 本投資法人の一決算期間につき当該決算期末日における本投資法人の資産合計額 (資産合計額が 100 億円未満の場合、100 億円) の 0.10% を上限とし、当該月の投資主数、名義書換等の事務処理量に応じて計算された金額とします。
2. 上記 1. に定める本件一般事務取扱手数料のうち、通常の事務に係る手数料は、別に定める投資口取扱事務手数料表及び投資証券保管振替制度事務取扱手数料表に基づき計算し (ただし、本契約締結日より、本投資法人の発行する投資証券が日本国の証券取引所に上場される日の属する月の前月までは、月額金 5 万円 (日割計算は行いません。) とします。) 臨時に発生する事務に係る手数料は本投資法人及び一般事務受託者が協議し定めた上、本投資法人は、本件一般事務処理に必要な費用と合わせて一般事務受託者にこれを支払います。

3. 一決算期間に含まれる各月の手数料（費用を除きます。）の総額が、上記 1. に従い計算される当該決算期間に係る手数料を超えた場合には、当該決算期間後遅滞なく精算されるものとします。
4. 上記 2. により本投資法人が負担すべき本件一般事務取扱手数料及び費用につき、一般事務受託者は、当月に取扱った本件一般事務の手数料及び費用を翌月 20 日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は、請求があった月の月末までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ入金する方法により支払います。ただし、一般事務受託者は、本投資法人の決算月に取扱った本件一般事務の手数料及び費用（印紙税納付額を除きます。）については翌々月の 5 日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は、請求のあった月の 15 日までに一般事務受託者に支払います。
5. 上記 2. 及び上記 4. により本投資法人が負担すべき費用を一般事務受託者が立替えたときは、本投資法人は、請求あり次第これを支払います。
6. 経済情勢の変動等により本件一般事務取扱手数料の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、本件一般事務取扱手数料の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

(ホ) 資産保管会社報酬

資産保管会社の報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）は、

1. 3 月、6 月、9 月及び 12 月の末日を最終日とする計算期間（以下、本項において「計算期間」といいます。）毎に 125 万円を下限とし、以下に掲げる計算式により求める金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人と資産保管会社との合意により定める金額とします。

[計算式]

当該計算期間初日の直前決算日（初回決算期間中においては設立日。本項において以下同じ。）における本投資法人の資産合計額を として以下(a)から(f)の計算方法により算出された合計額

- (a) のうち 50 億円以下の部分に対して金 1,250,000 円
 - (b) のうち 50 億円超 1,000 億円以下の部分に対して 0.01% を乗じて得た金額
 - (c) のうち 1,000 億円超 2,000 億円以下の部分に対して 0.00875% を乗じて得た金額
 - (d) のうち 2,000 億円超 3,000 億円以下の部分に対して 0.0075% を乗じて得た金額
 - (e) のうち 3,000 億円超 5,000 億円以下の部分に対して 0.00625% を乗じて得た金額
 - (f) のうち 5,000 億円超の部分に対して 0.005% を乗じて得た金額
2. 上記 1. の定めにかかわらず、計算期間が 3 か月間に満たない場合、資産保管業務報酬は、当該計算期間に属する実日数の当該計算期間の末日を最終日とする 3 か月間の実日数に対する割合で前項の定めにより算出された額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）とします。
 3. 上記 1. 及び 2. の定めにかかわらず、計算期間の末日における本投資法人の出資総額が 5 億円以下である場合は、当該計算期間中の資産保管業務報酬は金 15 万円とします。また、出資総額が直前の決算日において 5 億円以下で、かつ、計算期間中において 5 億円を超えるときは、当該計算期間の開始日から 5 億円を超えた日の前日までの実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で 15 万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、5 億円を超えた日から当該計算期間の末日までの実日数の当該計算期間中の実日数に対する割合で、5 億円を超えた日の

出資総額に基づいて上記 1.により算出された額を按分計算した金額(円単位未満切捨て)の合計額とします。

4. 本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間最終月の翌月末までに資産保管会社の指定する銀行口座へ入金する方法により支払います。
5. 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

なお、当該協議が整い次第速やかに、本投資法人は投信法第 97 条第 2 項第 7 号の規定の役員会の承認手続を経るものとします。この場合、当該変更の効力発生時は、これらの承認手続完了時とします。

(4) その他の手数料等

運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社、資産運用会社及び引受人が本投資法人から委託を受けた業務ないし事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の利息若しくは損害金については、本投資法人がこれを負担します(規約第 33 条第 1 項)。

上記に加えて、本投資法人は、本投資証券の発行及びその他運用資産の運用に係る以下の費用を負担します(規約第 33 条第 2 項)。

本投資証券の発行に関する費用(券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。)

有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

目論見書及び(仮)目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

財務諸表、資産運用報告書等の作成、印刷及び交付に係る費用(これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。)

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

運用資産の取得、管理、売却等に係る費用(媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。)

借入金及び投資法人債に係る利息

本投資法人の運営に要する費用

その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

(5) 課税上の取扱い

日本の居住者又は日本法人である投資主に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下のとおりです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。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。

A. 個人投資主の税務

(1) 利益の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則として分配金を受け取る際に20%（所得税）の税率により源泉徴収された後、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。

証券取引所に上場されている本投資証券の利益の分配については源泉税率は20%（所得税15%、地方税5%）とされ、さらに平成15年4月1日から平成20年3月31日までに支払われる利益の分配については源泉税率が10%（平成15年4月1日から平成15年12月31日までは所得税10%のみ、平成16年1月1日から平成20年3月31日までは所得税7%、地方税3%）に軽減されています。また、受け取る利益の分配金額にかかわらず、申告不要制度の選択が可能となり、源泉徴収だけで課税関係を終了させることができます（なお、この取扱いは本投資法人の事業年度終了の日において発行済投資口総数の100分の5以上を有する個人投資主以外の者に限られます。）

(2) 利益を超える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る金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻し（減資）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（計算方法については（注1）参照）として上記(1)の利益の分配とほぼ同様の課税関係が適用されます。また、利益を超える金銭の分配の額のうち、みなし配当以外の金額は、本投資証券の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を各自計算する必要があります（注2）。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差し引いた金額は株式等の譲渡所得として原則として下記(3)の投資証券の譲渡と同様の課税を受けます（注3）。

出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、出資の払戻しにかかる譲渡原価を控除した金額となります。

$$\text{(注1) みなし配当} = \text{出資払戻し額} - \text{投資法人の税務上の資本等の金額のうち各投資主の投資口に対応する部分*}$$

$$\begin{aligned} \text{*投資法人の税務上の資本等の金額のうち各投資主の投資口に対応する部分} &= \text{投資法人の出資払戻し直前の税務上の資本等の金額} \times \text{一定割合}^\dagger \times \frac{\text{各投資主の出資払戻し直前の所有投資口数}}{\text{投資法人の出資払戻し直前の発行済投資口総数}} \end{aligned}$$

$$\dagger \text{一定割合} = \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額()}} \quad (\text{小数点以下第3位未満切上げ})$$

()前期末から当該出資払戻しの直前の時までの間に税務上の資本等の増減がある場合にはその金額を加減算した金額

(注2) 譲渡収入の額 = 出資払戻し額 - みなし配当

譲渡原価の額 = 出資払戻し直前の投資口の取得価額 × 一定割合[†]

[†]一定割合 = $\frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額() 第3位未満切上げ}}$ (小数点以下

()前期末から当該出資払戻しの直前の時までの間に税務上の資本等の増減がある場合にはその金額を加減算した金額

(注3) 譲渡損益の額 = 譲渡収入の額 - 譲渡原価の額

なお、(注1)のみなし配当の額及び(注2)の一定割合については、本投資法人から通知します。

(3) 投資証券の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資証券を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、原則として株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税(所得税20%、地方税6%)の対象となります。証券取引所に上場されている本投資証券を平成15年1月1日以後に証券会社等を通じて譲渡する場合等には、申告分離課税の税率が20%(所得税15%、地方税5%)に軽減され、さらに、平成15年1月1日から平成19年12月31日までの間に証券会社等を通じて譲渡する場合等には、申告分離課税の税率が10%(所得税7%、地方税3%)に軽減されます。

個人投資主が本投資証券の譲渡を行うに際して譲渡損が生じた場合は、申告分離課税の適用上、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺は認められませんが、株式等に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、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、証券会社等を通じて証券取引所に上場されている本投資証券を譲渡したこと等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。譲渡損失の繰越控除を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書の提出が必要です。

B. 法人投資主の税務

(1) 利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。法人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に取扱われ、原則として20%(所得税)の税率により源泉徴収がされますが、この源泉税は法人投資主の法人税の申告上、所得税額控除の対象となります。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

なお、証券取引所に上場されている本投資証券の利益の分配については源泉税率は原則 15% (所得税) とされていますが、平成 15 年 4 月 1 日から平成 15 年 12 月 31 日までに支払われる利益の分配については 10% (所得税)、平成 16 年 1 月 1 日から平成 20 年 3 月 31 日までに支払われる利益の分配については 7% (所得税) とさらに源泉税率が軽減されています。

(2) 利益を超える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る金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻し (減資) として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記(1)の利益の分配と同様の課税上の取扱いになります。また、利益を超える金銭の分配の額のうちみなし配当以外の金額は本投資証券の譲渡に係る収入金額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を各自計算します。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差し引いた金額は譲渡損益として取扱われます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

出資の払戻しを受けた後の投資口の帳簿価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の帳簿価額から、出資の払戻しにかかる譲渡原価を控除した金額となります。

(3) 投資証券の期末評価方法

法人投資主による本投資証券の期末評価方法については、税務上、本投資証券が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買目的外有価証券のうちその他有価証券に分類されるものに関しても原則として時価法 (評価損益は資本の部に計上) の適用があります。

(4) 投資証券の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資証券を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の計算上、益金又は損金として計上されます。

C. 本投資法人の税務

(1) 利益配当等の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、その投資ビークルとしての特殊性に鑑み、本投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を本投資法人の損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために満足すべき主要な要件は次のとおりです。

配当等の額が配当可能所得の 90% 超 (利益を超える金銭の分配がある場合には、金銭の分配の額が配当可能額の 90% 超) であること。

他の法人の発行済株式の総数又は出資金額の 50% 以上を有していないこと。

借入れは、証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家からのものであること。

決算期間の終了時において同族会社に該当していないこと。

発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が 50% を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。

設立時における本投資証券の発行が公募でかつ発行価額の総額が 1 億円以上であること、又は本投資証券が決算期間の終了時において 50 人以上の者又は証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家のみによって所有されていること。

(2) 不動産流通税の軽減措置

登録免許税

一般に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の税率は課税標準の2%です。ただし、平成15年4月1日から平成18年3月31日までの間については1%とされます。また、規約において、資産の運用方針として、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である「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は、平成16年3月31日までに規約に従い取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が0.6%に軽減されます。

不動産取得税

一般に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の4%の税率により課されます。ただし、平成15年4月1日から平成18年3月31日までの間については3%とされます。また、規約において、資産の運用方針として、「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は規約に従い平成17年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準が3分の1に軽減されます。なお、不動産取得税が軽減される場合においては、不動産の取得に係る特別土地保有税は免除されます。特別土地保有税は平成15年以降、当分の間新たな課税は行われません。

5. 運用状況

(1) 投資状況

(平成15年2月末日現在)

資産の種類	地域等	保有総額 (百万円)	対資産総額比率 (%)
信託不動産	東京及び東京周辺都市部	18,476	41.0
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	14,323	31.8
	その他の政令指定都市及びその他	10,227	22.7
小計		43,027	95.6
預金・その他の資産		1,984	4.4
資産総額		45,012	100.0
負債総額		20,593	
純資産総額		24,418	

・ 資産総額に対する負債総額の比率 : 45.8%

・ 資産総額に対する純資産総額の比率 : 54.2%

(注1) 保有総額は、期末日時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっております。

(注2) 負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しております。

(注3) 負債総額には、信託預り敷金・保証金を含みます。

(注4) 対資産総額比率は、小数点第2位を四捨五入しております。

(注5) 記載した数値は、特に記載のない限りいずれも記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

(2) 運用実績

純資産等の推移

平成13年9月末日以降平成15年2月末日までの各月末及び下記計算期間末における本投資法人の純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移は次のとおりです。

年 月 日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たり純資産額 (円)
第1期計算期間末 (平成14年8月末日)	44,064 (43,370)	24,356 (23,662)	464,824 (451,573)
第2期計算期間末 (平成15年2月末日)	45,012 (44,255)	24,418 (23,662)	466,010 (451,572)
平成13年9月末日	200	200	500,000
10月末日	304	199	499,928
11月末日	304	199	497,798
12月末日	251	198	496,917
平成14年1月末日	250	197	494,170
2月末日	197	197	493,199
3月末日	43,228	23,627	450,903
4月末日	43,447	23,777	453,777
5月末日	43,587	23,923	456,556
6月末日	43,744	24,067	459,296
7月末日	43,872	24,225	462,314
8月末日	44,064 (43,370)	24,356 (23,662)	464,824 (451,573)
9月末日	44,067 (43,372)	24,472 (23,778)	467,018 (453,766)
10月末日	44,211 (43,516)	23,931	456,704
11月末日	43,836	24,083	459,600
12月末日	44,795	24,211	462,058
平成15年1月末日	44,924	24,375	465,173
2月末日	45,012 (44,255)	24,418 (23,662)	466,010 (451,572)

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。第1期計算期間末及び第2期計算期間末における総資産額・純資産総額・1口当たり純資産額を除き、本表の数値は会計監査人の監査を受けておりません。

(注2) 括弧内の数値は、分配落ちの金額です。

(本投資証券の取引所価格及び売買高の推移)

最近 5 計算期間の計算期間別最高・最低投資口価格	期	第 1 期	第 2 期
	決算年月	平成 14 年 8 月	平成 15 年 2 月
	最高	484,000 円	578,000 円
最低	433,000 円	466,000 円	

当期の月別最高・最低投資口価格及び本投資証券売買高	月別	平成 14 年 9 月	平成 14 年 10 月	平成 14 年 11 月	平成 14 年 12 月	平成 15 年 1 月	平成 15 年 2 月
	最 高	473,000 円	487,000 円	510,000 円	577,000 円	578,000 円	569,000 円
	最 低	466,000 円	466,000 円	486,000 円	502,000 円	534,000 円	522,000 円
	売買高	2,313 口	3,830 口	4,451 口	3,047 口	5,122 口	4,825 口

(注 1) 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。

(注 2) 本投資証券は、平成 14 年 3 月 12 日に、東京証券取引所に上場されました。

分配の推移

計算期間	分配総額 (百万円)	1 口当たり分配金 (円)
第 1 期 (自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日)	694	13,252
第 2 期 (自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日)	756	14,438

自己資本利益率の推移

計算期間	自己資本利益率	(年換算値)
第 1 期 (自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日)	2.89%	(6.14%)
第 2 期 (自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日)	3.10%	(6.26%)

(注) 自己資本利益率 = 当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2

なお、第 1 期は平成 14 年 3 月 12 日より運用を開始したため、実質的な運用日数 172 日間により、また、第 2 期は会計計算期間 181 日により年換算値を算出しています。

(3) 販売及び買戻しの実績

	販売日	販売口数	買戻し口数
第 1 期 計算期間	平成 13 年 9 月 14 日	400 口 (0 口)	0 口 (0 口)
	平成 14 年 3 月 12 日	52,000 口 (15,837 口)	0 口 (0 口)
第 2 期 計算期間	該当なし		

(注1) 括弧内の数は、本邦外における販売口数及び買戻し口数です。

(注2) 第2期計算期間以降、平成15年3月4日に95,000口(本邦外27,090口を含む。)平成15年3月26日に5,102口が販売されています。

6. 管理及び運営

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

本投資法人の投資口1口当たりの純資産額は、本投資法人の資産総額から、負債総額を控除した金額(以下「純資産総額」といいます。)をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。純資産額は、後記「計算期間」に記載の計算期間の末日(以下「決算日」といいます。)ごとに算出し、決算日後に作成される計算書類に記載され、投資主に送付されるほか、証券取引法に基づいて決算日後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。また、純資産額は社団法人投資信託協会の規則に従って、公表されます。

(イ) 資産評価の原則(規約第17条)

本投資法人は、運用資産を評価するとき、評価結果の信頼性を確保するために、継続性の原則を遵守して、投資主の利益のために慎重かつ忠実にかかる業務を行います。

(ロ) 資産評価の基準日(規約第18条)

本投資法人の資産評価の基準日は、規約第25条に定める決算期とします。ただし、有価証券又はその他の特定資産であって、市場価格に基づく価額をもって評価できる資産については、毎月末とします。

(ハ) 資産評価の方法及び基準(規約第19条)

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定めます。

(i) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって、不動産、不動産の賃借権及び地上権を評価します。なお、建物及び設備等の減価償却額は、定額法により計算します。

(ii) 金銭、不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権

前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 a. 投資対象とする資産の種類 (i) 主要投資対象の特定資産」に掲げる信託資産である不動産、地上権又は土地の賃借権については、上記(i)に従って評価し、また、当該信託の信託資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って評価した後に、その信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価します。

(iii) 匿名組合出資持分

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

(iv) 有価証券

1. 証券取引所に上場されている有価証券

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

2. その他の有価証券

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

(v) 金銭債権

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

(vi) コマーシャル・ペーパー

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

(vii) 金融デリバティブ取引

原則として、公正価額をもって金融デリバティブ取引を評価します。ただし、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用します。

(viii) その他

上記に定めがない場合は、社団法人投資信託協会の評価規則又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

(二) 有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告書等における価格

有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記(八)と異なる方法で評価する場合には、次のとおり評価します。

(i) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

収益還元法により求めた価額をもって評価します(規約第20条第1項)。なお、同価額は不動産鑑定士によって評価されます。

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

信託資産である不動産、地上権及び土地の賃借権については、上記(i)に従って評価し、また、信託資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って評価した後に、信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価します(規約第20条第2項)。

(iii) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分資産である不動産、不動産の賃借権及び地上権については、上記(i)に従って評価し、また、匿名組合出資持分資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って評価した後に、これらの匿名組合出資持分対応資産合計額から匿名組合出資持分対応負債合計額を控除して計算した匿名組合出資持分対応純資産額をもって、匿名組合出資持分を評価します(規約第20条第3項)。

申込（販売）手続等

該当事項はありません。

なお、本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて購入することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を購入することも可能です。

買戻し手続等

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第7条）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売却することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

保管

投資主は、証券会社等と取交わす保護預り契約により、本投資証券の保管を委託できます。なお、本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場から上場廃止となった場合には、保管を委託できない場合があります。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を機構に預託することができます。この場合、機構は、これらの預託された本投資証券について分別保管せず混蔵保管によって集中保管します。機構は、これらの預託された本投資証券について預託後相当の時期に機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申出ることにより、機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。なお、本投資証券が不動産投資信託証券市場から上場廃止となった場合には機構に預託することはできません。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することも可能です。

存続期間

本投資法人には、存続期間の定めはありません。

計算期間

本投資法人の決算期は、毎年2月末日及び8月末日とします。（規約第25条）。

その他

(イ) 増減資に関する制限

(i) 投資口の追加発行

本投資法人の発行する投資口の総数は、200万口です（規約第5条）。本投資法人は、かかる200万口を上限として、役員会の承認を得た上で投資口の追加発行を行うことができます。ただし、後記「(二) 規約の変更に関する手続」に記載の方法によって、規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

なお、租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項第 1 号八に規定される要件を満たすため、本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、50%を超えるものとします（規約第 6 条）。

(ii) 最低純資産額の変更

本投資法人が、常時保持する最低限度の純資産額（以下「最低純資産額」といいます。）は、5,000 万円とします（規約第 10 条）。最低純資産額を減少させることを内容とする規約の変更を行う場合には、後記「(二) 規約の変更に関する手続」に記載の方法によるほか、本投資法人の債権者に対する異議申述手続を行う必要があります（投信法第 142 条、商法第 376 条、第 100 条）。

(ロ) 解散条件

本投資法人は、投信法に従い、下記の事由が発生した場合には解散します（投信法 143 条）。

- (i) 投資主総会の決議
- (ii) 合併
- (iii) 破産
- (iv) 解散を命ずる裁判（特別清算命令）
- (v) 投信法第 187 条の登録の取消し

(ハ) オプションの発行

本投資法人は、オプションの発行を行いません。

(二) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の 3 分の 2 以上の賛成により可決される必要があります（投信法第 140 条、商法第 343 条）。ただし、書面による議決権行使が認められること、及び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に議案に賛成するものとみなすことにつき後記「(3) 投資主の権利 (e) 議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は利子若しくは配当の分配方針に関する重要な変更にあたる場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。また、かかる規約の変更により、投信法第 188 条第 1 項第 1 号に規定される事項に変更があった場合には、その旨は内閣総理大臣に届け出られ、投資法人登録簿に登録されます。

(ホ) 関係法人との契約の更改等に関する手続

(i) 資産運用会社との間との資産運用委託契約

現在有効な資産運用委託契約の終了予定日は、平成 15 年 10 月 17 日とします。ただし、期間満了の 1 か月前までに本投資法人又は資産運用会社から書面による契約終了の申出がない限り、資産運用委託契約は 1 年間自動的に延長されるものとし、その後もまた同様とします。

本投資法人は、投資主総会の決議を経なければ、資産運用委託契約を解約することができません。

前項の規定にかかわらず、本投資法人は、受託者が次の各号のいずれかに該当するときは、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。

- イ. 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき
- ロ. 前号に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

本投資法人は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、資産運用委託契約を解約しなければなりません。

- イ. 投資信託委託業者でなくなったとき
 - ロ. 投信法第 200 条各号のいずれかに該当することとなったとき
- ハ. 解散したとき

資産運用会社は、本投資法人の同意を得なければ、資産運用委託契約を解約することができません。

本投資法人の執行役員は、上記の同意を与えるために、投資主総会の承認を受けなければなりません。ただし、やむを得ない事由がある場合として監督官庁の許可を得たときは、この限りではありません。

(ii) 一般事務受託者との間の一般事務委託契約

一般事務委託契約の契約終了予定日は、平成 15 年 6 月 30 日とします。ただし、終了予定日の 3 か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に、2 年間延長されるものとし、以後も同様とします。

ただし、一般事務受託者を名義書換事務受託者として委託事務のうち発行する投資口の名義書換に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、本投資法人に対する投資主からの権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務、及び機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務の一部の事務（以下「名義書換事務」と総称します。）を委託する一般事務委託契約には期限を設けません。

本投資法人又は一般事務受託者が、その相手方に対し一般事務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、一般事務委託契約は終了します。

本投資法人又は一般事務受託者は、その相手方が一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に期限を定めて催告した上、一般事務委託契約を解除することができます。

本投資法人又は一般事務受託者は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず、直ちに一般事務委託契約を解除することができます。

- イ. 解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。
- ロ. 支払停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

(iii) 資産保管会社との資産保管委託契約

資産保管契約の契約終了予定日は、平成 15 年 6 月 30 日とします。ただし、契約終了予定日の 3 か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に、2 年間延長されるものとし、以後も同様とします。

本投資法人又は資産保管会社が、その相手方に対し資産保管委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、資産保管委託契約は終了します。

本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が資産保管委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に期限を定めて催告した上、資産保管委託契約を解除することができます。

本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続きを要せず直ちに資産保管委託契約を解除することができます。

- イ. 解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。
- ロ. 支払停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

(へ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載します(規約第4条)。

(2) 利害関係人との取引制限

投信法は、投資法人について、以下の制限を加えています。

- (イ) 投資法人は、次に掲げる者との間において、その運用資産につき取引(不動産の管理の委託及びその他投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定めるものを除きます。)を行うことを禁じられています(投信法第195条、投信法施行令第97条)。

その執行役員若しくは監督役員又はそれらの者の親族

その資産の運用を行う投資信託委託業者、その取締役、監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人

- (ロ) 資産運用会社の利害関係人等(当該資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます。以下同じ。)である次に掲げる者のそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと(投信法第34条の3第2項第1号)。

投資信託委託業者

投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人

信託会社

信託の引受けを行う業務に係る受益者

信託業務を営む金融機関

信託の引受けを行う業務に係る受益者

投資顧問業者

投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客

宅地建物取引業者

宅地建物取引業に係る顧客

不動産特定共同事業者

不動産特定共同事業の事業参加者

上記 から までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定めるもの

投信法施行令で定める顧客等

(注) 資産運用会社の利害関係人等の定義については、投信法施行令第20条に列挙されており、投信法施行令第20条第1号の規定により、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している資産運用会社の株主である三菱商事株式会社及び三菱商事株式会社を主要株主(総株主、総社員又は総出資者の議決権の100分の10以上の議決権を自己又は他人の名義をもって所有している株主又は出資者をいいます。)とする法人その他の団体は、資産運用会社の利害関係人等に該当します。

(八) 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと(投信法第34条の3第2項第2号)。

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

証券会社

登録金融機関

宅地建物取引業者

上記 から までに掲げる者のほか、投信法施行令で定めるもの

(ホ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が、有価証券の引受けに係る主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと(投信法第34条の3第2項第4号)。

(ヘ) 上記(ロ)から(ホ)までに掲げるもののほか、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則で定める行為(投信法第34条の3第2項第5号)。

(ト) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付(投信法第34条の6第2項)

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

(チ) 利害関係人等との取引状況等

(i)取引状況

当期中における利害関係人等との特定資産の売買取引等は、ありません。

(ii) 利害関係人等への支払手数料等の金額

区分	支払手数料 総額 A	利害関係人等との取引の内訳		B / A
		支払先	支払額 B	
プロパティ・マネジメント 報酬	千円 15,345	株式会社ダイヤモンドシティ	千円 3,504	% 22.8

(注) 利害関係人等とは、投信法施行令第 20 条に定める当投資法と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期に支払手数料の支払実績のある株式会社ダイヤモンドシティについて記載しています。

(3) 投資主の権利

投資主の有する主な権利は次のとおりです。

(a) 投資口の処分権

投資主は、本投資証券の券面を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます（投信法第 78 条）。

(b) 投資証券交付請求権及び不所持請求権

投資主は、払込期日の後、遅滞なく本投資証券の券面の交付を受けることができます（投信法第 83 条第 2 項）。また、投資主は、本投資証券の券面の不所持を申し出ることもできます（投信法第 83 条第 5 項、商法第 226 条の 2）。

(c) 金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています。金銭の分配方針に関しては、前記「2. 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

(d) 残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第 163 条第 1 項、商法第 425 条本文）。

(e) 議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます。投資主は投資口 1 口につき 1 個の議決権を有しています（投信法第 94 条第 1 項、商法第 241 条第 1 項）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されますが、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資主が出席し、その議決権の 3 分の 2 以上により決議されなければなりません。なお、投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第 92 条第 1 項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第 93 条第 1 項、規約第 46 条）。

本投資法人は、決算期の最終の投資主名簿又は本投資法人が役員会の決議により予め公告をして定める基準日現在の投資主名簿に記載された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（規約第 43 条）。なお、議決権は、代理人をもって行

使することができますが、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限られます（規約第 44 条）。

(f) その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の総口数の 100 分の 3 以上に当たる投資口を有する投資主（6 か月前より引続き当該投資口を有するものに限ります。）は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を執行役員に提出して投資主総会の招集を請求することができます（投信法第 94 条第 1 項、商法第 237 条）。

発行済投資口の総口数の 100 分の 1 以上に当たる投資口を有する投資主（6 か月前より引続き当該投資口を有するものに限ります。）は、執行役員に対して会日より 6 週間前に書面をもって一定の事項を総会の会議の目的となすべきことを請求することができます。ただし、その事項が総会の決議すべきものでない場合等はこの限りではありません（投信法第 94 条第 1 項、商法第 232 条の 2）。

発行済投資口の総口数の 100 分の 1 以上に当たる投資口を有する投資主（6 か月前より引続き当該投資口を有するものに限ります。）は、投資主総会招集の手續及びその決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第 94 条第 1 項、商法第 237 条の 2）。

投資主は、招集の手續若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反し若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議につき特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、当該決議の日より 3 か月以内に訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第 94 条第 1 項、商法第 247 条、第 248 条第 1 項）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第 94 条第 2 項）。

(g) 代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

6 か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて執行役員又は監督役員を責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から 60 日以内に訴えを提起しないときは、請求をした投資主は本投資法人のために訴えを提起することができるほか（投信法第 110 条、商法第 267 条）執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令又は規約に違反する行為を行い、その結果本投資法人に回復困難な損害を生ずるおそれがある場合には、執行役員に対してその行為を止めるよう請求することができます（投信法第 110 条、商法第 272 条）。

執行役員及び監督役員は投資主総会の特別決議により解任することができますが、執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の 100 分の 3 以上に当たる投資口を有する投資主（6 か月前より引続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30 日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第 99 条第 1 項、第 104 条、商法第 257 条）。

(h) 帳簿等閲覧請求権

投資主は、執行役員に対して、理由を付した書面により、会計の帳簿及び書類の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第 138 条）。

第2 関係法人の状況

1. 資産運用会社の概況

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

a. 名称

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

b. 資本の額

平成15年2月末日現在 500百万円

c. 事業の内容

会社の沿革

平成12年11月15日 エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立

平成12年12月8日 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更

平成13年1月27日 宅地建物取引業者免許取得（免許証番号東京都知事(1)第79372号）

平成13年4月5日 投資信託委託業者に係る業務認可（認可番号内閣総理大臣第6号）取得

平成14年6月5日 コンサルティング業務、委託代行業務に係る兼業承認（承認番号金監第2161号）取得

本書の日付現在、宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可は取得していません。

事業の内容

投資法人資産運用業、コンサルティング業務及び委託代行業務

関係業務の概要

- i. 規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用資産の運用を行います（本投資法人のために資金の借入れを行うことを含みます。）
- ii. 運用資産の運用状況について、法令の定めるところに従い本投資法人に対して定期的に報告を行います。
- iii. 上記のほか、本投資法人から運用資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行います（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）
- iv. なお、資産運用会社は、投信法第34条の11の規定に基づく承認を得て、本投資法人の取得予定資産を本投資法人による取得に先立って一定期間保有する資産保有法人に対するコンサルティング業務、並びに当該資産保有法人に対する取得予定資産の取得又は売却に関する関係当事者との交渉及び実行等の委託代行業務を行っています。

(2) 運用体制

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

(3) 大株主の状況

(本書の日付現在)

名 称	住 所	所有株式数 (株)	発行済株式 数に対する 所有株式 数の比率 (%)
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目6番3号	5,100	51
ユービーエス・エイ・ジー	スイス国 チューリッヒ市 CH8001 バーンホフストラッセ 45 (45, Bahnhofstrasse, Ch8001, Zurich, Switzerland) スイス国 バーゼル市 CH4051 エーションフォルシュタット 1 (1, Aeschenvorstadt, CH4051, Basel, Switzerland)	4,900	49

(4) 役員の状況

(本書の日付現在)

氏 名	役 職 名	主要略歴	所有株式数
廣本裕一	代表取締役 社長	前記「第1 投資法人の状況 1.投資法人の概況 (8) 役 員の状況」をご参照下さい。	0
浅井秀則	代表取締役 副社長	昭和42年4月 (株)エッソ・スタンダード石油入社 昭和55年1月 ファースト・シカゴ銀行東京支店バイ スプレジデント 平成元年10月 プリンソン・パートナーズ投資顧問 (株)取締役 平成3年6月 安田火災プリンソン投資顧問(株) 取締役 平成9年9月 SBC ウォーバーク証券ディレクター 平成12年7月 ユービーエス・アセット・マネジメン ト(株)執行役員(注1) 平成12年12月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ (株)代表取締役副社長就任	0

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
小松孝一	取締役 (非常勤)	昭和47年4月 三菱商事(株)入社 昭和59年12月 米国三菱商事会社出向 平成7年4月 三菱商事(株)重機部 平成11年1月 同社金融事業部本部(現任) 平成12年5月 ライフタイムパートナーズ(株)非常勤取締役(現任) 平成12年12月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)非常勤取締役就任 平成14年2月 (株)ローソン・シーエス・カード非常勤取締役(現任) 平成14年4月 三菱商事(株)ビジネスクリエーションユニット(現任) (株)セミコンダクタポータル非常勤取締役(現任)ハウスプラス(株)非常勤取締役(現任) 平成14年5月 ハウスシステム・ソリューション(株)非常勤取締役(現任)	0
佐々木伸	取締役 (非常勤)	昭和50年4月 三菱商事(株)入社 昭和58年11月 三菱商事シンガポール支店 昭和61年3月 米国三菱商事会社出向 平成11年7月 三菱商事(株)環境・開発プロジェクト本部(現任) 平成12年12月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)非常勤取締役就任	0
佐藤秀幸	取締役 (非常勤)	昭和58年4月 三菱商事(株)入社 平成7年7月 アジア開発銀行出向 平成10年9月 三菱商事(株)投資戦略室 平成12年4月 同社金融事業本部(現任) 平成12年12月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)非常勤取締役就任	0
カイ・アール・ソトープ (Kai R. Sotorp)	取締役 (非常勤)	昭和56年7月 フレット・ノールスター社入社 平成元年7月 ケンパー・フィナンシャル・サービス シニア・バイスプレジデント 平成7年1月 AIG アセット・マネジメント・サービス マネジング・ダイレクター 平成12年7月 ユービーエス・アセット・マネジメント(株)代表取締役社長(現任) (注1) 平成12年12月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)非常勤取締役就任 平成14年10月 安田投資顧問有限公司 非常勤取締役(現任)	0

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
ヘンリー・ハンス (Henry Haunss)	取締役 (非常勤)	昭和40年12月 チェース・マンハッタン・バンク入行 昭和54年11月 チェース・インベスターズ・マネジメント・コープ 不動産取得責任取締役 昭和58年10月 チェース・インベスターズ・マネジメント・コープ 不動産責任取締役 平成3年6月 UBS アセット・マネジメント(ニューヨーク)インク 不動産投資責任取締役 平成12年12月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)非常勤取締役就任 平成15年1月 UBS アセット・マネジメント(ニューヨーク)インク コンサルタント就任	0
フランシス・デッカー (Francis Decker)	取締役 (非常勤)	昭和52年6月 トウシュ・ロス・アンド・カンパニー 公認会計士 昭和56年4月 R.M. ブラッドリー・アンド・カンパニー 財務サービス担当取締役 昭和58年11月 UBS アセット・マネジメント(ニューヨーク)インク 財務管理担当取締役 昭和60年5月 UBS アセット・マネジメント(ニューヨーク)インク 不動産投資担当取締役(現任) 平成12年12月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)非常勤取締役就任	0
志茂坂康史	監査役	昭和59年4月 監査法人中央会計事務所 昭和62年3月 公認会計士登録 昭和62年9月 クーパース・アンド・ライブランド国際税務事務所 平成元年1月 公認会計士 志茂坂康史事務所設立(現職) 平成元年9月 KPMG ピートマーウィック(ニューヨーク) 平成12年12月 ブラネックスコミュニケーションズ(株)非常勤 監査役(現任) 平成13年7月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)常勤監査役就任 平成14年7月 日本リバイバル債権回収株式会社 非常勤監査役(現任)	0

氏名	役職名	主要略歴	所有株式数
黒田瑞木	監査役 (非常勤)	昭和 61 年 4 月 三菱商事(株)入社 平成 7 年 3 月 オーストラリア三菱商事会社 平成 12 年 11 月 三菱商事(株)新機能事業グループ(現任) 平成 12 年 12 月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)監査役就任 平成 12 年 12 月 アイフォート(株)非常勤監査役(現任) 平成 13 年 3 月 (株)インターデザイン・テクノロジー非常勤監査役 平成 13 年 5 月 ビーウィズ(株)非常勤監査役(現任) 平成 13 年 6 月 (株)イーキューブネット・ドットコム非常勤監査役(現任) 平成 13 年 9 月 ミレニア・ベンチャー・パートナーズ(株)非常勤監査役(現任) 平成 14 年 1 月 (株)デジタルダイレクト非常勤監査役(現任) 平成 14 年 3 月 データ・ステーションズ(株)非常勤監査役(現任) 平成 14 年 4 月 エムシー・シリコンバレー・インク非常勤取締役(現任) 平成 14 年 5 月 エムシー・プライベートエクイティ・インベストメンツ(株)非常勤監査役(現任)	0
田岡公一	監査役 (非常勤)	昭和 46 年 4 月 極東証券(株)入社 昭和 62 年 7 月 長銀投資顧問(株) 平成 11 年 12 月 UBS ソブリン投資顧問(株)常勤監査役 平成 12 年 3 月 ユー・ビー・エス信託銀行(株)非常勤監査役(現任) 平成 12 年 7 月 ユービーエス・アセット・マネジメント(株)常勤監査役(現任) 平成 12 年 12 月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)監査役就任	0

(注 1) ユービーエス・アセット・マネジメント株式会社は、平成 14 年 4 月 8 日付をもって、ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社に社名を変更しました。

役職員数は 19 名(非常勤役員を除きます。)であり、三菱商事株式会社及びユービーエス・アセット・マネジメント株式会社からの出向者及び当社採用者により構成されています。

(5) 事業の内容及び営業の概況

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行っています。また、兼業承認を受けて、コンサルティング業務及び委託代行業務を行っています。

本書の日付現在、資産運用会社が資産を運用する投資法人は本投資法人のみです。なお、資産運用会社は、本書の日付現在本投資法人の投資口 200 口を保有しています。

また、本書の日付現在、資産運用会社は、以下の物件を主な信託財産とする信託受益権について、コンサルティング業務及び委託代行業務を行っています。

・ エスキス表参道（所在地：東京都渋谷区神宮前五丁目 10 番 1 号）

エスキス表参道を主な信託財産とする信託受益権については、エスキス表参道の原所有者であった株式会社コスモニー（株式会社マイカルの子会社）が、会社更生法に基づく更生手続中であり、本書の日付現在では、更生計画の認可がなされていないこと、なお株式会社コスモニーのエスキス表参道についての処分行為が否認される可能性があることなどから、本投資法人がエスキス表参道を信託する信託の受益権を購入できるか否か、購入する場合の購入時期、購入価格、購入代金の調達手段等は、本書の日付現在では未定です。

2. その他の関係法人の概況

A. 一般事務受託者（投信法第 111 条第 2 号乃至第 6 号関係、ただし、投資法人債に関する業務を除きます。）及び資産保管会社

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称

三菱信託銀行株式会社

資本の額

平成 14 年 9 月末日現在 305,143 百万円

事業の内容

信託業及び銀行業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

一般事務受託業務

本投資法人の発行する投資口の名義書換に関する事務

本投資証券の発行に関する事務

機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務

計算に関する事務

投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務

本投資法人に対する投資主からの権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務

会計帳簿の作成に関する事務

納税に関する事務

資産保管業務

規約で定められた本投資法人が取得する特定資産及びそれ以外の資産の保管

本投資法人が収受し保有する金銭の保管

上記 及び の業務に関連して付随的に発生する事務

法令に基づく資産保管に係る帳簿の作成事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

第3 投資法人の経理状況

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、第1期計算期間（平成13年9月14日から平成14年8月31日まで）については、改正前の「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）並びに同規則第2条、及び「担保附社債信託法施行細則等の一部を改正する内閣府令」（平成14年内閣府令第17号）附則第11条により、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）（平成12年11月30日施行）に基づいて作成しており、第2期計算期間（平成14年9月1日から平成15年2月28日まで）については改正後の「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）（平成14年4月1日施行）に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間（平成13年9月14日から平成14年8月31日まで）及び第2期計算期間（平成14年9月1日から平成15年2月28日まで）の財務諸表について、中央青山監査法人の監査を受けており、その監査報告書は、財務諸表の直前に掲げております。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

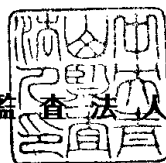
監 査 報 告 書

平成15年5月21日


日本リテールファンド投資法人

執行役員 廣本 裕一 殿

中央青山監査法人



代表社員
関与社員 公認会計士

木村秀市 殿 

代表社員
関与社員 公認会計士

清水 毅 

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本リテールファンド投資法人の平成14年9月1日から平成15年2月28日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、投資法人の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、直前計算期間と同一の基準に従って継続して適用されており、また、財務諸表の表示方法は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の財務諸表が日本リテールファンド投資法人の平成15年2月28日現在の財産の状況及び同日をもって終了する計算期間の損益の状況を適正に表示しているものと認める。

特記事項

新投資証券の発行及び資産の取得に関する後発事象が貸借対照表及び損益計算書の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

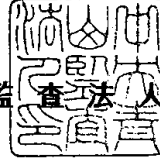
監 査 報 告 書

平成14年11月20日

日本リテールファンド投資法人

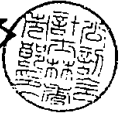
執行役員 廣本 裕一 殿

中央青山監



代表社員
関与社員 公認会計士

木 秀 市 郎



代表社員
関与社員 公認会計士

清 水 毅



当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本リテールファンド投資法人の平成13年9月14日から平成14年8月31日までの計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書及び附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、投資法人の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、また、財務諸表の表示方法は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の財務諸表が日本リテールファンド投資法人の平成14年8月31日現在の財産の状態及び同日をもって終了する計算期間の損益の状況を適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

1. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

期 別 科 目	第 1 期 (平成 14 年 8 月 31 日現在)		第 2 期 (平成 15 年 2 月 28 日現在)	
	金 額	構成比(%)	金 額	構成比(%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		851,675		817,345
信託現金及び信託預金	1	900,978		916,272
営業未収入金		45,123		44,688
未収消費税等		729,203		-
その他の流動資産		23,380		16,419
流動資産合計		2,550,361	5.8	1,794,726
固定資産				
1.有形固定資産				
信託建物	1	14,233,101		14,982,934
減価償却累計額		256,519	13,976,581	521,386
信託構築物	1	947,934		994,684
減価償却累計額		24,875	923,059	50,589
信託工具器具備品	1	65,731		78,554
減価償却累計額		3,890	61,840	8,284
信託土地	1		26,352,732	27,551,906
有形固定資産合計		41,314,214	93.8	43,027,819
2.投資等				
長期前払費用		38,185		32,857
繰延ヘッジ損失		50,708		59,171
投資等合計		88,893	0.2	92,028
固定資産合計		41,403,108	94.0	43,119,848
繰延資産				
創業費		111,392		97,468
繰延資産合計		111,392	0.3	97,468
資産合計		44,064,862	100.0	45,012,042

(単位：千円)

期 別 科 目	第 1 期 (平成 14 年 8 月 31 日現在)		第 2 期 (平成 15 年 2 月 28 日現在)	
	金 額	構成比(%)	金 額	構成比(%)
負債の部				
流動負債				
短期借入金	1	4,830,000	4,830,000	
未払金		128,097	-	
未払費用		167,110	166,658	
未払法人税等		1,865	973	
未払消費税等		-	17,576	
前受金		130,205	142,277	
その他の流動負債		1,019	14,656	
流動負債合計		5,258,298	5,172,142	11.5
固定負債				
長期借入金	1	4,170,000	4,170,000	
信託預り敷金保証金		10,229,037	11,191,757	
デリバティブ債務		50,708	59,171	
固定負債合計		14,449,746	15,420,928	34.3
負債合計		19,708,045	20,593,071	45.8
出資の部	4			
出資総額	3			
出資総額		23,662,400	23,662,400	52.6
剰余金				
当期末処分利益		694,417	756,571	
(うち当期利益)		(694,417)	(756,559)	
剰余金合計		694,417	756,571	1.7
出資合計		24,356,817	24,418,971	54.2
負債・出資合計		44,064,862	45,012,042	100.0

(2) 損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第 1 期 〔 自 平成 13 年 9 月 14 日 〕 〔 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕			第 2 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 〕 〔 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕		
		金 額		百分比(%)	金 額		百分比(%)
経常損益の部							
営業損益の部							
1.営業収益							
貸貸事業収入	1	1,350,616	1,350,616	100.0	1,453,446	1,453,446	100.0
2.営業費用							
貸貸事業費用	1	327,579			340,981		
資産運用報酬		121,749			132,509		
役員報酬		3,450			1,800		
資産保管委託報酬		6,147			8,676		
一般事務委託報酬		24,797			28,356		
その他費用		25,626	509,351	37.7	26,792	539,116	37.1
営業利益			841,264	62.2		914,330	62.9
営業外損益の部							
1.営業外収益							
受取利息		57			48		
その他営業外収益		-	57	0.0	1,064	1,113	0.1
2.営業外費用							
支払利息		39,415			48,828		
新投資口発行費		57,461			74,161		
投資口公開関連費用		22,494			8,242		
創業費償却		13,924			13,924		
その他営業外費用		11,782	145,077	10.7	12,734	157,890	10.8
経常利益			696,244	51.6		757,552	52.1
税引前当期利益			696,244	51.6		757,552	52.1
法人税その他の税の額	2		1,865	0.1		973	0.0
法人税等調整額			38			19	
当期利益			694,417	51.4		756,559	52.1
前期繰越利益			-			12	
当期末処分利益			694,417			756,571	

〔重要な会計方針〕

期 別 項 目	第 1 期 〔 自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕	第 2 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕
1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 6～39年 信託構築物 10～50年 信託工具器具備品 6～10年 長期前払費用 定額法を採用しております。	有形固定資産 同左 長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	創業費 5年間で均等額を償却しております。	創業費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、当投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は279,371千円であります。	固定資産税等の処理方法 同左 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、当投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は10,722千円であります。
4. ヘッジ会計の方法	繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ヘッジ方針 当投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。	繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ヘッジ方針 同左

期 別 項 目	第 1 期 〔 自 平成 13 年 9 月 14 日 〕 〔 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕	第 2 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 〕 〔 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕
	ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っております。	ヘッジの有効性評価の方法 同左
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、信託土地 (3) 信託預り敷金保証金</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成 14 年 3 月 12 日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成 14 年 3 月 12 日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、977,600 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>

期 別	第 1 期 〔 自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕	第 2 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕
項 目	<p>という。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、977,600 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期利益は同額多く計上されております。</p> <p>消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>消費税等の処理方法 同左</p>

〔 追加情報 〕

第 1 期 〔 自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕	第 2 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕
—————	<p>(自己株式及び法定準備金取崩等会計基準) 当期から「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第 1 号)を適用しております。これによる当期の損益に与える影響はありません。</p>

〔注記事項〕

（貸借対照表関係）

第 1 期 (平成 14 年 8 月 31 日現在)	第 2 期 (平成 15 年 2 月 28 日現在)																								
<p>1 . 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">900,978</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">13,976,581</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">923,059</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">61,840</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">26,352,732</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">42,215,190</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	900,978	信託建物	13,976,581	信託構築物	923,059	信託工具器具備品	61,840	信託土地	26,352,732	合 計	42,215,190	<p>1 . 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">877,659</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">13,719,772</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">901,381</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">57,926</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">26,352,732</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">41,909,472</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	877,659	信託建物	13,719,772	信託構築物	901,381	信託工具器具備品	57,926	信託土地	26,352,732	合 計	41,909,472
信託現金及び信託預金	900,978																								
信託建物	13,976,581																								
信託構築物	923,059																								
信託工具器具備品	61,840																								
信託土地	26,352,732																								
合 計	42,215,190																								
信託現金及び信託預金	877,659																								
信託建物	13,719,772																								
信託構築物	901,381																								
信託工具器具備品	57,926																								
信託土地	26,352,732																								
合 計	41,909,472																								
<p>担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,830,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,170,000</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">9,000,000</td> </tr> </table>	短期借入金	4,830,000	長期借入金	4,170,000	合 計	9,000,000	<p>担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,830,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,170,000</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">9,000,000</td> </tr> </table>	短期借入金	4,830,000	長期借入金	4,170,000	合 計	9,000,000												
短期借入金	4,830,000																								
長期借入金	4,170,000																								
合 計	9,000,000																								
短期借入金	4,830,000																								
長期借入金	4,170,000																								
合 計	9,000,000																								
<p>2 . バックアップファシリティ契約 当投資法人は、取引銀行の 3 行とバックアップファシリティ契約を締結しております。ただし当該事業年度末における、これら契約に基づく借入残高はありません。 バックアップファシリティの総額 800,000 千円 借入実行残高 - 千円 差引額 800,000 千円</p>	<p>2 . バックアップファシリティ契約 当投資法人は、取引銀行の 3 行とバックアップファシリティ契約を締結しております。ただし当該事業年度末における、これら契約に基づく借入残高はありません。 バックアップファシリティの総額 800,000 千円 借入実行残高 - 千円 差引額 800,000 千円</p>																								
<p>3 . 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 52,400 口</p>	<p>3 . 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000 口 発行済投資口数 52,400 口</p>																								
<p>4 . 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額 50,000 千円</p>	<p>4 . 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額 50,000 千円</p>																								

(損益計算書関係)

第 1 期 〔 自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕	第 2 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料及び駐車場使用料収入 1,350,528	賃料及び駐車場使用料収入 1,453,368
その他賃料収入 88	その他賃料収入 78
不動産賃貸事業収益合計 1,350,616	不動産賃貸事業収益合計 1,453,446
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 13,918	外注委託費 15,345
修繕費 1,038	修繕費 300
保険料 6,754	保険料 7,108
信託報酬 20,487	信託報酬 22,628
その他賃貸事業費用 97	その他賃貸事業費用 623
減価償却費 285,285	減価償却費 294,975
不動産賃貸事業費用合計 327,579	不動産賃貸事業費用合計 340,981
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,023,036	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,112,464
2. 法人税、住民税及び事業税であります。	2. 法人税、住民税及び事業税であります。

(リース取引関係)

第 1 期 〔 自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕	第 2 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕
オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料 (単位：千円)	オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料 (単位：千円)
1年以内 3,134,422	1年以内 2,955,523
1年超 40,806,995	1年超 37,898,040
合計 43,941,418	合計 40,853,563

(有価証券関係)

第 1 期 〔 自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕	第 2 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕
当投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係)

第1期 〔自平成13年9月14日〕 〔至平成14年8月31日〕	第2期 〔自平成14年9月1日〕 〔至平成15年2月28日〕
全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。	同左

(退職給付関係)

第1期 〔自平成13年9月14日〕 〔至平成14年8月31日〕	第2期 〔自平成14年9月1日〕 〔至平成15年2月28日〕
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計関係)

第1期 〔自平成13年9月14日〕 〔至平成14年8月31日〕	第2期 〔自平成14年9月1日〕 〔至平成15年2月28日〕																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">38</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">38</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">38</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	38	繰延税金資産合計	38	(繰延税金資産の純額)	38	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">18</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">18</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">18</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	18	繰延税金資産合計	18	(繰延税金資産の純額)	18								
未払事業税損金不算入額	38																				
繰延税金資産合計	38																				
(繰延税金資産の純額)	38																				
未払事業税損金不算入額	18																				
繰延税金資産合計	18																				
(繰延税金資産の純額)	18																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.29</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.16</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.29	その他	0.16	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.34</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.08</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.13</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.34	その他	0.08	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13
法定実効税率	39.39																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	39.29																				
その他	0.16																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0																				
法定実効税率	39.39																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	39.34																				
その他	0.08																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13																				

(持分法損益等)

第1期 〔自平成13年9月14日〕 〔至平成14年8月31日〕	第2期 〔自平成14年9月1日〕 〔至平成15年2月28日〕
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引)

第 1 期 〔自 平成 13 年 9 月 14 日〕 〔至 平成 14 年 8 月 31 日〕	第 2 期 〔自 平成 14 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 15 年 2 月 28 日〕
(1) 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。 (2) 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。 (3) 子会社等 当社が出資する子会社等は一切存在せず、 該当事項はありません。 (4) 兄弟会社等 該当事項はありません。	(1) 親会社及び法人主要株主等 同左 (2) 役員及び個人主要株主等 同左 (3) 子会社等 同左 (4) 兄弟会社等 同左

(投資口 1 口当たり情報)

第 1 期 〔自 平成 13 年 9 月 14 日〕 〔至 平成 14 年 8 月 31 日〕	第 2 期 〔自 平成 14 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 15 年 2 月 28 日〕
1 口当たり純資産額 464,824 円 1 口当たり当期利益 26,905 円 (13,252 円) なお、1 口当たり当期利益は、当期利益を日数加重平均投資口数で除することより算定しております。また、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成 14 年 3 月 13 日時点为期首とみなして日数による加重平均投資口数により算出した 1 口当たり当期利益額を括弧内に併記しております。 なお、潜在投資口調整後 1 口当たり当期利益金額については、転換社債、新株引受権付社債及び新株予約権付社債がないため記載しておりません。	1 口当たり純資産額 466,010 円 1 口当たり当期利益 14,438 円 1 口当たり当期利益は、当期利益を日数加重平均投資口数で除することより算定しております。なお、潜在投資口調整後 1 口当たり当期利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。 (追加情報) 当期から「1 株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第 2 号)及び「1 株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第 4 号)を適用しております。なお、これによる影響はありません。

(注) 1 口当たり当期利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第 1 期 〔自 平成 13 年 9 月 14 日〕 〔至 平成 14 年 8 月 31 日〕	第 2 期 〔自 平成 14 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 15 年 2 月 28 日〕
当期利益(千円)	-	756,559
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期利益(千円)	-	756,559
期中平均投資口数(口)	-	52,400

(重要な後発事象)

<p style="text-align: center;">第 1 期 〔自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日〕</p>	<p style="text-align: center;">第 2 期 〔自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日〕</p>
	<p>1. 新投資証券の発行について 平成 15 年 2 月 18 日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、下記条件にて平成 15 年 3 月 4 日及び平成 15 年 3 月 26 日に、それぞれ発行しております。</p> <p>【公募による新投資証券の発行】 <日本国内及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては米国証券法ルール 144A に定める適格機関投資家への私募のみとする）における募集></p> <p>発行新投資口数 : 95,000 口（国内 67,910 口、 海外 27,090 口）</p> <p>発行価格(募集価格) : 1 口当たり 521,228 円 発行価格の総額 : 49,516,660,000 円 発行価額(引受価額) : 1 口当たり 502,080 円 発行価額の総額 : 47,697,600,000 円 払込期日 : 平成 15 年 3 月 3 日 投資証券交付日 : 平成 15 年 3 月 4 日 分配金起算日 : 平成 15 年 3 月 1 日</p> <p>【第三者割当による新投資証券発行】 <グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当></p> <p>発行新投資口数 : 5,102 口 発行価額 : 1 口当たり 502,080 円 発行価額の総額 : 2,561,612,160 円 割当先 : 日興シティグループ証券会社(注) 払込期日 : 平成 15 年 3 月 25 日 投資証券交付日 : 平成 15 年 3 月 26 日 分配金起算日 : 平成 15 年 3 月 1 日</p> <p>注. 旧日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社は、平成 15 年 4 月 7 日に名称を変更し、日興シティグループ証券会社となりました。</p>

<p style="text-align: center;">第 1 期 〔 自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕</p>	<p style="text-align: center;">第 2 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕</p>
	<p>2. 資産の取得について</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、主として 1. に記載された新投資口の発行による手取金により、平成 15 年 3 月 4 日付及び平成 15 年 3 月 6 日付にて以下のとおり資産を取得致しました。</p> <p>【博多リバレインノスーパーブランドシティ】</p> <p>所在地 : 福岡県福岡市 種類 : 店舗 取得価額(注 1) : 12,600 百万円 取得日 : 平成 15 年 3 月 4 日 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 信託受託者 : 中央三井信託銀行株式会社 信託期間 : 平成 14 年 9 月 2 日から 平成 29 年 9 月 11 日まで</p> <p>【イトーヨーカドー鳴海店】</p> <p>所在地 : 愛知県名古屋市 種類 : 店舗・駐車場 取得価額(注 1) : 8,540 百万円 取得日 : 平成 15 年 3 月 4 日 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 信託受託者 : みずほ信託銀行株式会社(注 2) 信託期間 : 平成 14 年 9 月 25 日から 平成 29 年 9 月末日まで</p> <p>【南青山 2002 ビル】</p> <p>所在地 : 東京都港区 種類 : 事務所・店舗 取得価額(注 1) : 5,350 百万円 取得日 : 平成 15 年 3 月 4 日 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 信託受託者 : 中央三井信託銀行株式会社 信託期間 : 平成 12 年 12 月 22 日から 平成 29 年 4 月 22 日まで</p>

<p style="text-align: center;">第 1 期 〔 自 平成 13 年 9 月 14 日 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕</p>	<p style="text-align: center;">第 2 期 〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕</p>
	<p>【あびこショッピングプラザ】</p> <p>所在地 : 千葉県我孫子市 種類 : 店舗・駐車場 取得価額(注1) : 10,200 百万円 取得日 : 平成 15 年 3 月 4 日 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 信託受託者 : 株式会社りそな銀行(注3) 信託期間 : 平成 11 年 6 月 17 日から 平成 26 年 10 月 25 日まで</p> <p>【奈良ファミリー】</p> <p>所在地 : 奈良県奈良市 種類 : 店舗・車庫 取得価額(注1) : 31,241 百万円 取得日 : 平成 15 年 3 月 6 日 資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権 信託受託者 : 三菱信託銀行株式会社 信託期間 : 平成 15 年 3 月 6 日から 平成 25 年 2 月末日まで</p> <p>注 1. 取得価額は、取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない当該信託建物、信託構築物、信託工具器具備品及び信託土地自体の取得価額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しています。</p> <p>注 2. 平成 15 年 3 月 12 日に旧みずほアセット信託銀行株式会社と旧みずほ信託銀行株式会社が合併を行い、みずほ信託銀行株式会社となりました。</p> <p>注 3. 平成 15 年 3 月 1 日に旧株式会社大和銀行と旧株式会社あさひ銀行が分割・合併を行い、株式会社りそな銀行及び株式会社埼玉りそな銀行となりました。</p>

(3) 附属明細表

有価証券明細表

該当事項はありません。

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区分	種類	契約額等		時価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	4,170,000	4,170,000	59,171
	合計	4,170,000	4,170,000	59,171

(注1) スワップ取引の残高表示は、想定元本に基づいて表示しております。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しております。

不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要	
					又は償却累計額	当期償却額			
有形固定資産	信託建物	14,233,101	749,833	-	14,982,934	521,386	264,866	14,461,548	注1
	信託構築物	947,934	46,750	-	994,684	50,589	25,714	944,094	注1
	信託工具器具備品	65,731	12,822	-	78,554	8,284	4,393	70,269	注1
	信託土地	26,352,732	1,199,173	-	27,551,906	-	-	27,551,906	注1
合計	41,599,498	2,008,580	-	43,608,080	580,260	294,975	43,027,819		

(注1) 信託建物、信託構築物、信託工具器具備品及び信託土地の増加は、当期にエスバ川崎の共有持分を追加取得したことによるものであります。

(注2) 不動産信託受益権についても含めて記載しております。

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

借入金等明細表

(単位：千円)

区分	借入先	前期末 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均 利率(%) (注1)	返済 期限	使 途	摘 要
三菱信託銀行 株式会社	1,208,000	1,208,000	1,208,000	1,208,000	1.1	平成15年 12月30日			
中央三井信託銀行 株式会社	1,208,000	1,208,000	1,208,000	1,208,000	1.1	平成15年 12月30日			
合 計	4,830,000	4,830,000	4,830,000	4,830,000					
長期借入金	株式会社 東京三菱銀行	2,084,000	-	-	2,084,000	1.1	平成19年 3月13日	注2	担保付 無保証
	三菱信託銀行 株式会社	1,043,000	-	-	1,043,000	1.1	平成19年 3月13日		
	中央三井信託銀行 株式会社	1,043,000	-	-	1,043,000	1.1	平成19年 3月13日		
	合 計	4,170,000	-	-	4,170,000				

(注1) 短期借入金における平均利率は、借入先金融機関毎の借入利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。長期借入金における平均利率については、期末借入金残高に対する金利スワップの利率を勘案した加重平均利率を記載しております。

(注2) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金及び借入金の借換資金です。

(注3) 長期借入金(1年以内に返済のものを除く。)の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下の通りです。

(単位：千円)

	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内
長期借入金	-	-	-	4,170,000

出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

(単位：千円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘 要
出 資 総 額	23,662,400	-	-	23,662,400	
合 計	23,662,400	-	-	23,662,400	

以下に添付する金銭の分配に係る計算書（参考情報１）は、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成 12 年総理府令第 134 号）に基づき、また、キャッシュ・フローの状況（参考情報２）は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和 38 年大蔵省令第 59 号）に準じて作成しております。

ただし、「特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令」（平成 5 年大蔵省令第 22 号）において、投資法人の経理状況を表す財務諸表として、貸借対照表、損益計算書、及び附属明細表が明示されており、当該金銭の分配に係る計算書及びキャッシュ・フローの状況は財務諸表の範囲外であるため、中央青山監査法人による監査は受けておりません。

金銭の分配に係る計算書（参考情報1）

（単位：円）

期 別 項 目	第 1 期	第 2 期
	〔 自 平成 13 年 9 月 14 日 〕 〔 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕	〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 〕 〔 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕
当期末処分利益	694,417,302	756,571,921
分配金の額	694,404,800	756,551,200
（投資口1口当たり分配金の額）	(13,252)	(14,438)
次期繰越利益	12,502	20,721
分配金の額の算出方法	<p>当投資法人の規約第 26 条第 1 項第 2 号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第 26 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である 694,404,800 円を利益分配金として分配しております。</p>	<p>当投資法人の規約第 26 条第 1 項第 2 号に定める「利益の全部を金銭により投資主に分配する」旨を基本方針とし、規約第 26 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である 756,551,200 円を利益分配金として分配しております。</p>

キャッシュ・フロー計算書（参考情報2）

科 目	期 別	第 1 期	第 2 期
		〔自平成13年9月14日〕 〔至平成14年8月31日〕	〔自平成14年9月1日〕 〔至平成15年2月28日〕
		金 額（千円）	金 額（千円）
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期利益		696,244	757,552
減価償却費		285,285	294,975
長期前払費用償却額		8,706	5,328
創業費償却額		13,924	13,924
受取利息		57	48
支払利息		39,415	48,828
営業未収入金の増加・減少額		45,123	434
未収消費税等の増加・減少額		729,203	729,203
営業未払金の増加・減少額		953	-
未払金の増加・減少額		128,097	128,097
未払費用の増加・減少額		151,343	1,061
未払消費税等の増加・減少額		-	17,576
前受金の増加・減少額		130,205	12,072
長期前払費用の支払額		46,891	-
創業費の支払額		125,316	-
その他		23,263	14,801
小 計		484,319	1,765,489
利息の受取額		45	59
利息の支払額		23,647	48,219
法人税等の支払額		-	1,865
営業活動によるキャッシュ・フロー		460,717	1,715,464
投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出		41,599,500	2,008,580
信託預り敷金保証金の収入		10,229,037	962,719
投資活動によるキャッシュ・フロー		31,370,462	1,045,860
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		4,830,000	4,830,000
短期借入金の返済による支出		-	4,830,000
長期借入金の借入による収入		4,170,000	-
分配金の支払額		-	688,640
投資口の発行による収入		23,662,400	-
財務活動によるキャッシュ・フロー		32,662,400	688,640
現金及び現金同等物の増加・減少額		1,752,654	19,036
現金及び現金同等物の期首残高		-	1,752,654
現金及び現金同等物の期末残高		1,752,654	1,733,618

〔重要な会計方針〕(参考情報2)

期 別	第 1 期	第 2 期
項 目	〔自 平成 13 年 9 月 14 日〕 〔至 平成 14 年 8 月 31 日〕	〔自 平成 14 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 15 年 2 月 28 日〕
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から 3 か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）(参考情報2)

（単位：千円）

第 1 期	第 2 期
〔自 平成 13 年 9 月 14 日〕 〔至 平成 14 年 8 月 31 日〕	〔自 平成 14 年 9 月 1 日〕 〔至 平成 15 年 2 月 28 日〕
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 14 年 8 月 31 日現在)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成 15 年 2 月 28 日現在)
現金及び預金 851,675	現金及び預金 817,345
信託現金及び信託預金 900,978	信託現金及び信託預金 916,272
現金及び現金同等物 <u>1,752,654</u>	現金及び現金同等物 <u>1,733,618</u>

2. 投資法人の現況

(1) 純資産額計算書

(平成15年2月末日現在)

I 資産総額	45,012 百万円
II 負債総額	20,593 百万円
III 純資産総額 (I - II)	24,418 百万円
IV 発行済口数	52,400 口
V 1口あたり純資産額 (III / IV)	466,010 円

(2) 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

(3) 投資不動産物件

該当事項はありません。

(4) その他投資資産の主要なもの

a. 信託受益権及び信託不動産の概要

組入資産明細

平成 15 年 2 月末日現在、本投資法人が保有する商業施設は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	総賃貸 可能面積 (注 1)	期末算定 価額 (注 2)	帳簿 価額	対資産 総額比率 (注 3)
仙台中山 ショッピングセンター	宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35 番 40 号、57 号、5 号	不動産信託 受益権	m ² 46,248.96	百万円 10,200	百万円 10,227	% 22.7
エスパ川崎	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目 1 番、2 番	不動産信託 受益権	56,891.15	10,100 (注 4)	10,146	22.5
大阪心斎橋ビル	大阪府大阪市中央区南船場三丁目 4 番 12 号	不動産信託 受益権	13,666.96	14,600	14,323	31.8
ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎三丁目 5 番 16 号	不動産信託 受益権	63,652.33	8,320	8,330	18.5
合計			180,459.40	43,220	43,027	95.6

(注 1) 「総賃貸可能面積」については、建物の賃貸面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注 2) 「期末算定価額」については、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、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価価額(期末日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所作成の評価書による)を記載しています。以下同じです。

(注 3) 帳簿価額の期末資産総額に対する比率を記載しています。

(注 4) 平成 14 年 3 月 13 日に 80.37%を取得し、平成 14 年 12 月 10 日に残る 19.63%を取得しております。

本投資法人が投資する商業施設毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	総賃貸面積 (注 1)	前期 (平成 13 年 9 月 14 日～平成 14 年 8 月 31 日)				当期 (平成 14 年 9 月 1 日～平成 15 年 2 月 28 日)			
		テナント総数 期末時点 (注 2)	稼働率 期末時点 (注 3)	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率 (注 3)	テナント総数 期末時点 (注 2)	稼働率 期末時点 (注 3)	賃貸事業収入 期間中	対総賃貸事業 収入比率 (注 3)
仙台中山 ショッピングセンター	m ² 46,248.96	件 2	% 100.0	百万円 437	% 32.4	件 2	% 100.0	百万円 447	% 30.8
エスパ川崎	56,891.15	1	100.0	263	19.5	1	100.0	313	21.5
大阪心斎橋ビル	13,666.96	1	100.0	391	29.0	1	100.0	418	28.8
ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター	63,652.33	1	100.0	257	19.1	1	100.0	274	18.9
合計	180,459.40	5 (注 4)	100.0	1,350	100.0	5 (注 4)	100.0	1,453	100.0

(注 1) 「総賃貸面積」については、建物の賃貸面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注 2) 「テナントの総数」については、当該物件の建物賃貸借契約に定められた店舗区画の数の合計を記載しています。ただし、仙台中山ショッピングセンターに入居するテナントであるイオン株式会社については 1 テナントとして計算しています。

(注 3) 「稼働率」(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)及び「対総賃貸事業収入比率」については、小数点第二位を四捨五入しています。

(注 4) 商業施設毎のテナント総数の単純合計を記載しています。

b. 個別不動産の概要

1. 仙台中山ショッピングセンター

I 特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	10,200 百万円	構成割合
取得年月日		平成 14 年 3 月 13 日		土地価格	6,290 百万円	61.7%
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成 12 年 9 月 28 日				
	信託受託者	中央三井信託銀行		期末算定価額	10,200 百万円	
	信託期間満了日	平成 29 年 4 月 22 日		価格時点	平成 15 年 2 月 28 日	
土地	立地条件	仙台中心部から北西約 6km の泉区にあります		地積	全体敷地	86,424.18 m ²
	所在地 (住居表示)	宮城県仙台市泉区南中山一丁目 35 番 40 号、57 号、5 号			持分対応	土地 52,768.12 m ² 土地 10,387.87 m ² 土地 11,961.83 m ² 土地 11,306.36 m ²
				用途地域	近隣商業地域等	
				単独所有・共有の別	単独所有	
建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階 建、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根 4 階 建等		延床面積	全体面積	43,343.55 m ²
					持分対応	建物 30,275.69 m ² 建物 9,427.80 m ² 建物 3,640.06 m ²
	建築時期	平成 7 年 10 月 23 日・平成 9 年 4 月 9 日 平成 11 年 11 月 2 日		種類	百貨店・店舗	
				単独所有・共有の別	単独所有	
担保設定の有無		信託不動産に根抵当権を設定 信託受益権に質権を設定		プロパティ・マネジ メント会社	株式会社ザイマックス	

・「地積」、「構造と階数」、「延床面積」、「種類」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。

・「用途地域」については、都市計画法第 8 条第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況				
運用期間	期 別		第 1 期	第 2 期
		始 期	平成 14 年 3 月 13 日	平成 14 年 9 月 1 日
		終 期	平成 14 年 8 月 31 日	平成 15 年 2 月 28 日
		日 数	172 日	181 日
継続評価等	期末算定価額		10,200 百万円	10,200 百万円
		算定価額 - 取得価額	0 百万円	0 百万円
		対取得価額割合	100.0%	100.0%
	期末評価損益		101 百万円	27 百万円
		期末帳簿価額	10,301 百万円	10,227 百万円
投資比率	算定価額ベース		24.8%	23.6%
	取得価額ベース		24.9%	23.8%
賃貸借概況	期末テナント数		2	2
	期末総賃貸可能面積（持分対応）		46,248.96 m ²	46,248.96 m ²
	期末総賃貸面積（持分対応）		46,248.96 m ²	46,248.96 m ²
	期末入居率		100.0%	100.0%
損益等の状況（単位百万円）	不動産賃貸事業収入合計		437 百万円	447 百万円
		賃 料	437 百万円	447 百万円
		その他収入	-	-
	不動産賃貸事業費用合計		15 百万円	16 百万円
		公租公課	-	-
		建物管理費	4 百万円	4 百万円
		修繕費	-	-
		保険料・信託報酬	11 百万円	11 百万円
		その他	-	-
	賃貸 NOI (= -)		422 百万円	431 百万円
	減価償却費		76 百万円	76 百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)		346 百万円	354 百万円
	資本的支出		-	3 百万円
	NCF (= -)		422 百万円	428 百万円

2. エスパ川崎

I 特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		10,091 百万円	構成割合
取得年月日		平成 14 年 3 月 13 日	土地価格		6,024 百万円	59.7%
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成 9 年 4 月 30 日 (80.37%) (注)	建物価格		4,067 百万円	40.3%
	信託受託者	中央三井信託銀行	期末算定価額		10,100 百万円	
	信託期間満了日	平成 32 年 6 月 8 日	価格時点		平成 15 年 2 月 28 日	
土地	立地条件	川崎駅の南東約 2km の位置にあります	地積	全体面積	34,381.56 m ²	
				持分対応	34,381.56 m ²	
	所在地 (住居表示)	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目 1 番、2 番	用途地域		工業地域	
			単独所有・共有の別		単独所有	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄骨造陸屋根 6 階建	延床	全体面積	50,795.60 m ²	
			面積	持分対応	50,795.60 m ²	
	建築時期	平成 12 年 5 月 31 日	種類		店舗・駐車場	
			単独所有・共有の別		単独所有	
担保設定の有無		信託不動産に抵当権を設定 信託受益権に質権を設定	プロパティ・マネジ メント会社	株式会社ダイヤモンド シティ		
特記 事項	本物件土地の一部 (約 1,395 m ²) については、都市計画道路用地として都市計画が事業決定されており、該当部分には都市計画法に基づく建築制限があります。建物は、当該建築制限を前提として建築されています。					
	賃貸借契約上、信託受託者が賃貸借建物等を処分するときは、敷地・建物等を分離することなく同一人に対して一括して処分しなければならず、この場合には、事前に株式会社イトーヨーカ堂に通知し、同社が譲受けを希望したときは、同一条件をもって、優先して同社に譲り渡すものとする旨の定めがあります。					

・「地積」、「構造と階数」、「延床面積」、「種類」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。

・「用途地域」については、都市計画法第 8 条第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

(注) 本投資法人は、本信託の受益権の残る共有持分 (19.63%) を平成 14 年 12 月 10 日に取得し (取得価格 1,975 百万円) 本書の日付現在、本信託の受益権を単独で所有しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況				
運用期間	期 別		第 1 期	第 2 期
		始 期	平成 14 年 3 月 13 日	平成 14 年 9 月 1 日
		終 期	平成 14 年 8 月 31 日	平成 15 年 2 月 28 日
		日 数	172 日	181 日
継続評価等	期末算定価額		8,117 百万円	10,100 百万円
		算定価額 - 取得価額	0 百万円	8 百万円
		対取得価額割合	100.0%	100.1%
	期末評価損益		99 百万円	46 百万円
		期末帳簿価額	8,216 百万円	10,146 百万円
投資比率	算定価額ベース		19.7%	23.4%
	取得価額ベース		19.8%	23.5%
賃貸借概況	期末テナント数		1	1
	期末総賃貸可能面積		45,723.42 m ²	56,891.15 m ²
	期末総賃貸面積		45,723.42 m ²	56,891.15 m ²
	期末入居率		100.0%	100.0%
損益等の状況(単位百万円)	不動産賃貸事業収入合計		264 百万円	313 百万円
		賃 料	264 百万円	313 百万円
		その他収入	-	-
	不動産賃貸事業費用合計		12 百万円	13 百万円
		公租公課	-	-
		建物管理費	3 百万円	3 百万円
		修繕費	-	-
		保険料・信託報酬	9 百万円	9 百万円
		その他	-	-
	賃貸 NOI (= -)		252 百万円	299 百万円
	減価償却費		66 百万円	75 百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)		186 百万円	224 百万円
	資本的支出		-	-
	NCF (= -)		252 百万円	299 百万円

3. 大阪心齋橋ビル

I 特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権	取得価格		14,300 百万円	構成割合
取得年月日		平成 14 年 3 月 13 日		土地価格	9,867 百万円	69.0%
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成 13 年 11 月 7 日		建物価格	4,433 百万円	31.0%
	信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行	期末算定価額		14,600 百万円	
	信託期間満了日	平成 31 年 2 月 3 日		価格時点	平成 15 年 2 月 28 日	
土地	立地条件	「大阪心齋橋地区」の北側にあります	地積	全体敷地	1,818.67 m ²	
	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市中央区南船場三丁目 4 番 12 号		持分対応	1,818.67 m ²	
			用途地域		商業地域	
			単独所有・共有の別		単独所有	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下 2 階付 10 階建	延床	全体面積	14,014.86 m ²	
			面積	持分対応	14,014.86 m ²	
	建築時期	平成 11 年 1 月 22 日	種類		店舗・駐車場	
			単独所有・共有の別		単独所有	
担保設定の有無		信託受益権に質権を設定	プロパティ・マネジ メント会社	株式会社ザイマックス		

- ・「地積」、「構造と階数」、「延床面積」、「種類」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。
- ・「用途地域」については、都市計画法第 8 条第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況				
運用期間	期 別		第 1 期	第 2 期
		始 期	平成 14 年 3 月 13 日	平成 14 年 9 月 1 日
		終 期	平成 14 年 8 月 31 日	平成 15 年 2 月 28 日
		日 数	172 日	181 日
継続評価等	期末算定価額		14,500 百万円	14,600 百万円
		算定価額 - 取得価額	200 百万円	300 百万円
		対取得価額割合	101.3%	102.1%
	期末評価損益		97 百万円	277 百万円
		期末帳簿価額	14,403 百万円	14,323 百万円
投資比率	算定価額ベース		35.3%	33.8%
	取得価額ベース		34.9%	33.3%
賃貸借概況	期末テナント数		1	1
	期末総賃貸可能面積（持分対応）		13,666.96 m ²	13,666.96 m ²
	期末総賃貸面積（持分対応）		13,666.96 m ²	13,666.96 m ²
	期末入居率		100.0%	100.0%
損益等の状況（単位百万円）	不動産賃貸事業収入合計		391 百万円	418 百万円
		賃 料	391 百万円	418 百万円
		その他収入	-	-
	不動産賃貸事業費用合計		8 百万円	8 百万円
		公租公課	-	-
		建物管理費	4 百万円	4 百万円
		修繕費	1 百万円	-
		保険料・信託報酬	3 百万円	3 百万円
		その他	-	-
	賃貸 NOI (= -)		383 百万円	409 百万円
	減価償却費		80 百万円	79 百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)		303 百万円	330 百万円
	資本的支出		-	-
	NCF (= -)		383 百万円	409 百万円

4. ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター

I 特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		取得価格	8,300 百万円	構成割合
取得年月日		平成 14 年 3 月 13 日		土地価格	4,983 百万円	60.0%
信託 受益権 の概要	信託設定日	平成 14 年 1 月 28 日				
	信託受託者	中央三井信託銀行		期末算定価額	8,320 百万円	
土地	信託期間満了日	平成 32 年 10 月 15 日		価格時点	平成 15 年 2 月 28 日	
	立地条件	JR 茅ヶ崎駅から北約 600m の位置にあります		地積	全体敷地	27,567.20 m ²
	所在地 (住居表示)	神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎三丁目 5 番 16 号			持分対応	27,567.20 m ²
				用途地域	工場地域	
			単独所有・共有の別	単独所有		
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根 5 階建		延床 面積	全体面積	63,008.00 m ²
					持分対応	63,008.00 m ²
	建築時期	平成 12 年 10 月 13 日		種類	店舗・駐車場	
			単独所有・共有の別	単独所有		
担保設定の有無	信託受益権に質権を設定 信託不動産に根抵当権を設定		プロパティ・マネジ メント会社	株式会社ジオ・アカマツ		

・「地積」、「構造と階数」、「延床面積」、「種類」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。

・「用途地域」については、都市計画法第 8 条第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況				
運用期間	期 別		第 1 期	第 2 期
		始 期	平成 14 年 3 月 13 日	平成 14 年 9 月 1 日
		終 期	平成 14 年 8 月 31 日	平成 15 年 2 月 28 日
		日 数	172 日	181 日
継続評価等	期末算定価額		8,290 百万円	8,320 百万円
		算定価額 - 取得価額	10 百万円	20 百万円
		対取得価額割合	99.9%	100.2%
	期末評価損益		103 百万円	10 百万円
		期末帳簿価額	8,393 百万円	8,330 百万円
投資比率	算定価額ベース		20.2%	19.3%
	取得価額ベース		20.3%	19.4%
賃貸借概況	期末テナント数		1	1
	期末総賃貸可能面積（持分対応）		63,652.33 m ²	63,652.33 m ²
	期末総賃貸面積（持分対応）		63,652.33 m ²	63,652.33 m ²
	期末入居率		100.0%	100.0%
損益等の状況（単位百万円）	不動産賃貸事業収入合計		258 百万円	274 百万円
		賃 料	258 百万円	274 百万円
		その他収入	-	-
	不動産賃貸事業費用合計		7 百万円	7 百万円
		公租公課	-	-
		建物管理費	3 百万円	3 百万円
		修繕費	-	-
		保険料・信託報酬	4 百万円	4 百万円
		その他	-	-
	賃貸 NOI (= -)		251 百万円	266 百万円
	減価償却費		63 百万円	63 百万円
	不動産賃貸事業利益 (= -)		188 百万円	203 百万円
	資本的支出		-	-
	NCF (= -)		251 百万円	266 百万円

c. 資本的支出の状況

1. 資本的支出の予定について

既存投資物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
仙台中山 ショッピングセンター	宮城県仙台市	・アスファルト 補修工事 ・建屋塗装 ・防水工事	平成 15 年 5 月	24	-	-

2. 期中に行った資本的支出について

取得した不動産等において、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は 3.5 百万円であり、費用に区分された修繕費 0.3 百万円と併せ、合計 3.8 百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
仙台中山 ショッピングセンター	宮城県仙台市	アスファルト 補修工事	平成 14 年 9 月	2.2
仙台中山 ショッピングセンター	宮城県仙台市	タラップ取付工事	平成 14 年 9 月	0.2
仙台中山 ショッピングセンター	宮城県仙台市	アスファルト 補修工事	平成 14 年 10 月	0.5
エスパ川崎	神奈川県川崎市	フェンス工事	平成 14 年 11 月	0.4
合計				3.5

3. 計算期間末毎に積み立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

（単位：百万円）

営業期間	第 1 期	第 2 期
	〔 自 平成 13 年 9 月 14 日 〕 〔 至 平成 14 年 8 月 31 日 〕	〔 自 平成 14 年 9 月 1 日 〕 〔 至 平成 15 年 2 月 28 日 〕
前期末積立金残高	-	102
当期積立額	102	23
当期積立金取崩額	-	-
次期繰越額	102	126

（注）本投資法人は、信託受益権の売買に伴い従前の所有者が信託財産内において積み立てた積立金を承継しており、当該承継額を当期積立額に含めて記載しております。

d. テナント情報

1. 主要なテナントの概要及びテナントの全体概要

平成 15 年 2 月末日現在、上記信託の受益権に係る不動産における主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が全賃貸面積（ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計）の 10% 以上を占めるもの）の概要及びテナントの全体概要は以下のとおりです。

テナントの名称	業種	物件名称	当期実績 賃料 (消費税別) (百万円)	賃料 比率 (%)	賃貸面積 (㎡)	面積 比率 (%)
イオン株式会社	総合 スーパー	仙台中山ショッピングセンター、 ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	678	46.7	106,236.81	58.9
株式会社イトーヨーカ堂	総合 スーパー	エスパ川崎	313	21.6	56,891.15	31.5
株式会社東急ハンズ	百貨店	大阪心齋橋ビル	418	28.8	13,666.96	7.6
小計			1,410	97.0	176,794.92	98.0
テナント全体の合計			1,453	100.0	180,459.40	100.0

2. 主要なテナントの契約条件

テナントの名称	物件名称	契約満了日	敷金 (円)	保証金 (円)
イオン株式会社	仙台中山ショッピングセンター	平成 29 年 4 月 22 日	840,338,339	801,353,356 (注 1)
	ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	平成 32 年 10 月 15 日	745,981,500	2,983,926,000 (注 2)
株式会社イトーヨーカ堂	エスパ川崎	平成 32 年 6 月 8 日	981,005,702	3,924,022,807 (注 3)
株式会社東急ハンズ	大阪心齋橋ビル	平成 31 年 2 月 3 日	798,737,100 (注 4)	-

(注 1) 当初 10 年間は無利息にて据え置き、以後年利 1% の利息を付し、8 年間で均等返済します。

(注 2) 平成 17 年 10 月 15 日まで据え置かれますが、同年 10 月 16 日を第 1 回返還日として、以降毎年同日に 15 分の 1 の金額が均等返還された上で、平成 24 年 10 月 16 日に残額が一括返還されます。また、平成 17 年 10 月 16 日以降、別途取り決められた利息を付します。

(注 3) 10 年間無利息にて据え置き、平成 22 年 6 月より年 2% の利息を付して、毎月末日限り 120 回にわたり均等償還します。

(注 4) この敷金は、利息を付さず、賃貸借契約の終了後、本物件建物明渡し及び賃貸借契約に基づく義務を完全に履行したとき、直ちに賃借人に返還するものとされています。

主要テナントにかかる契約の更改については、以下のとおりです。

・イオン株式会社

仙台中山ショッピングセンター(ジャスコ A)*

期間満了の前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。

仙台中山ショッピングセンター(ジャスコ B 及び C)**

期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。ただし、ジャスコ A に係る建物の契約が終了した場合は、賃借人からの書面による契約延長通知がない限り、終了します。

ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター

期間満了の6か月前までに、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、賃貸借期間は同一契約内容にて更に2年間更新され、以後この例によります。

* ジャスコ A の賃貸借の対象は、「b. 個別不動産の概要 1. 仙台中山ショッピングセンター I 特定資産の概要」の土地及び建物です。なお、「屋内駐車場」を含みます。

** ジャスコ B の賃貸借の対象は、「b. 個別不動産の概要 1. 仙台中山ショッピングセンター I 特定資産の概要」の土地及び建物、及びジャスコ C の賃貸借の対象は、土地であり、当該土地は平面駐車場として使用されています

・株式会社イトーヨーカ堂

賃貸借期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議によります。

・株式会社東急ハンズ

契約期間満了と同時に本契約を終了させようとするときは、相手方に対し、期間満了の12か月前までにその旨を書面により通知しなければなりません。賃貸人又は賃借人が相手方に対し何らの書面による意思表示もしない場合は、賃貸借期間は期間満了の日から更に3年間更新されるものとし、その後の期間満了についても同様としています。

e. 平成 15 年 3 月 1 日以降に取得した物件の概要

当期決算日以降に取得した資産の概要については、86 頁の「重要な後発事象」をご参照ください。
 本投資法人は、平成 15 年 3 月 4 日に博多リバレイン/スーパーブランドシティ、イトーヨーカドー
 鳴海店、南青山 2002 ビル及びあびこショッピングプラザをそれぞれ信託する信託の信託受益権、平
 成 15 年 3 月 6 日に奈良ファミリーを信託する信託の信託受益権を取得しました。

新規取得 5 物件を含めた 9 物件の概要は下記のとおりです。

既存物件名	所在地	種類	取得価額 (百万円)
仙台中山ショッピングセンター	宮城県仙台市	郊外型ショッピングセンター	10,200
エスパ川崎	神奈川県川崎市	郊外型ショッピングセンター	10,091
大阪心斎橋ビル	大阪府大阪市	都市型商業店舗ビル	14,300
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市	郊外型ショッピングセンター	8,300
		既存物件合計	42,891
新規取得物件名	所在地	種類	取得価額 (百万円)
博多リバレイン/スーパーブランドシティ	福岡県福岡市	都市型商業店舗ビル	12,600
イトーヨーカドー鳴海店	愛知県名古屋市	郊外型ショッピングセンター	8,540
南青山 2002 ビル	東京都港区	都市型商業店舗ビル	5,350
奈良ファミリー	奈良県奈良市	郊外型ショッピングセンター	31,241
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	郊外型ショッピングセンター	10,200
		新規物件合計	67,931
		合 計	110,822

(5) 借入れの現況

第2期末(平成15年2月28日)における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分	借入日	前期末 残 高	当期末 残 高	平均 利率(注1)	返 済 期 限	返 済 方 法	使 途	摘 要
	借入先								
短期借入金 (注3)	株式会社 東京三菱銀行	平成14年 12月30日	百万円 2,414	百万円 2,414	% 1.1	平成15年 12月30日	期 限 一 括	(注2)	担保付 無保証
	三菱信託銀行 株式会社	平成14年 12月30日	1,208	1,208	1.1	平成15年 12月30日			
	中央三井信託銀行 株式会社	平成14年 12月30日	1,208	1,208	1.1	平成15年 12月30日			
	小 計		4,830	4,830					
長期借入金	株式会社 東京三菱銀行	平成14年 3月13日	百万円 2,084	百万円 2,084	% 1.1	平成19年 3月13日	期 限 一 括	(注2)	担保付 無保証
	三菱信託銀行 株式会社	平成14年 3月13日	1,043	1,043	1.1	平成19年 3月13日			
	中央三井信託銀行 株式会社	平成14年 3月13日	1,043	1,043	1.1	平成19年 3月13日			
	小 計		4,170	4,170					
合 計			9,000	9,000					

(注1) 平均利率は、借入先金融機関毎の借入利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。長期借入金における平均利率については、期末借入金残高に対する金利スワップの利率を勘案した加重平均利率を記載しております。

(注2) 資金用途は、不動産信託受益権の購入資金及び借入金の借換資金です。

(注3) 短期借入金4,830百万円は、平成15年3月31日に全額返済されております。

第4 参考情報

第2期計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に以下の書類を提出しました。

1. 有価証券報告書（第1期：計算期間 平成13年9月14日～平成14年8月31日）
有価証券報告書（添付書類を含みます。）を平成14年11月29日に関東財務局長に提出しました。
2. 有価証券届出書
有価証券届出書（添付書類を含みます。）を平成15年1月22日に関東財務局長に提出しました。
3. 有価証券届出書の訂正届出書
上記2.の訂正届出書（添付書類を含みます。）を平成15年1月31日及び同年2月18日に関東財務局長に提出しました。
4. 臨時報告書
臨時報告書を平成15年1月22日に関東財務局長に提出しました。
5. 臨時報告書の訂正報告書
上記4.の訂正報告書を平成15年1月31日及び同年2月18日に関東財務局長に提出しました。