

* 登録番号	関東財務局長 第22号 (平成15年7月18日)
--------	--------------------------

1. 投資法人設立届出書受理年月日及び受理番号

受理年月日	平成15年6月18日	受理番号	関東財務局長 投法第22号
-------	------------	------	---------------

2. 規約記載事項等

(1) 目的	本投資法人は、資産を主として不動産等（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）第2条第1項に定める特定資産（以下「特定資産」という。）のうち下記「資産運用の対象及び方針」2.(1)に定めるものをいう。）及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（特定資産のうち下記「資産運用の対象及び方針」2.(2)に定めるものをいう。）に対する投資として運用することを目的とする。	
(2) 商号 (ふりがな)	（とうきゅうりある・えすてーととうしほうじん） 東急リアル・エステート投資法人	
(3) 投資主の請求による投資口の払戻しの有無	有 (オープン・エンド型)	無 (クローズド・エンド型)
(4) 投資法人が発行することができる投資口の総口数	200万口	
(5) 常時保持する最低純資産額	5,000万円	
(6) 資産運用の対象及び方針	<p>1. 資産運用の基本方針</p> <p>本投資法人は、投資主価値の最大化を究極の目的とし、成長性、安定性及び透明性の確保を目指して資産運用を行う。</p> <p>(1) 成長性</p> <p>成長性は、中長期的な観点での資産価値の向上及び1投資口当たり利益の成長を内部成長及び外部成長の観点から達成することにより確保する。</p> <p>① 内部成長要因</p> <p><u>資産運用の最適化</u></p> <p>本投資法人は、内部成長を達成するため、資産運用会社に中長期的な観点からのポートフォリオ価値の最大化を目指した運用を委託する。</p> <p><u>投資対象の所在地域及び用途の特性に基づく成長</u></p> <p>本投資法人の投資対象は、主として東京都心5区地域（千代田区、中央区、港区、新</p>	

宿区及び渋谷区の都心5区並びにこれに準ずる商業用不動産集積地をいう。)及び東急沿線地域に立地するオフィスビル及び商業施設とする。ただし、首都圏以外には投資しない。

② 外部成長要因

積極的な物件取得

本投資法人は、主たる投資対象である東京都心5区地域及び東急沿線地域に立地するオフィスビル及び商業施設に関して、資産運用会社の独自の情報収集能力と物件精査能力によって、合理的な価格水準で積極的に物件を取得するものとする。取得にあたっては、長期保有を前提とし、ポートフォリオの質の維持及び向上を図るべく物件精査に基づく個々の不動産の選別を行うと同時に、資産価値の向上及び1投資口当たり利益の成長に結びつくポートフォリオ構築を目指す。

東急グループ各社からの物件取得

本投資法人は、東急グループ各社の保有物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保するものとする。

③ 東急グループ各社との相乗効果

本投資法人は、東急グループ各社との相乗効果を通じて、東急沿線地域の付加価値向上による成長を目指す。

(2) 安定性

安定性の確保とは、主に以下の点による安定的な収益及び配当の確保をいう。

投資対象の所在地域及び物件のリスク・リターン特性

本投資法人は、投資対象の所在地域を相対的にリスクが小さいと考えられる地域に限定した上で、賃貸収入及び稼働率の変動が相対的に小さく安定的な収益性を見込むことができる物件を投資対象とすることにより、安定的な運用を目指す。本投資法人は、高い値上り益を獲得できる可能性があっても、収益性の変動が相対的に大きい物件を、原則として投資対象としない。

開発リスクの回避

本投資法人は、原則として竣工前の未稼働物件への投資を行わない。

(3) 透明性

透明性を確保するため、本投資法人は、法定開示以外に投資主にとって有用かつ適切と判断される重要情報を、積極的かつタイムリーに開示するものとする。また、投資活動全般を通じて、東急グループ各社に事業及び取引機会をもたらすことがあることに留意しつつ、個々の事業及び取引において、東急グループ各社との利益相反回避に十分配慮するものとする。

2. 資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲

本投資法人は、資産を主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資する。

- (1) 不動産等とは以下に掲げるものをいう。
 - a. 不動産
 - b. 不動産の賃借権
 - c. 地上権（民法（明治 29 年法律第 89 号、その後の改正を含む。以下「民法」という。）第 269 条の 2 に基づく地下又は空間を目的とする地上権を含む。以下同じ。）
 - d. 上記 a. から c. に掲げるものを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含む。）
 - e. 金銭の信託の受益権（信託財産を主として上記 a. から c. まで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場合に限る。）
 - f. 当事者の一方が相手方の行う上記 a. から e. まで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資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「匿名組合出資持分」といい、間接的に主として上記 a. から e. までに掲げる資産に投資することを目的とする匿名組合出資持分を含む。）
 - g. 金銭の信託の受益権であって、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
- (2) 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等とは、裏付けとなる資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等に投資することを目的とする以下に掲げるものをいう。
 - a. 資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号、その後の改正を含む。以下「資産流動化法」という。）に基づく優先出資証券
 - b. 投信法に基づく投資信託の受益証券
 - c. 投信法に基づく投資証券
 - d. 資産流動化法に基づく特定目的信託の受益証券
- (3) 本投資法人は、(1) 及び (2) への投資後の残余の資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる特定資産に投資することができる。
 - a. 有価証券（ただし、株券を除く。）
 - b. 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号、その後の改正を含む。以下「投信法施行令」という。）に定義される意味を有するものを

	<p>いい、普通預金、大口定期預金、譲渡性預金（ただし、有価証券に該当するものを除く。）及びコール・ローンを含む。）</p> <p>c. デリバティブ取引（投信法施行令に定義される意味を有するものをいう。）に係る権利</p> <p>d. 前各号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</p> <p>(4) 本投資法人は、不動産等への投資にあたり、必要がある場合には、以下に掲げる資産に投資することができる。</p> <p>a. 実質的に上記(1) a. から f. に掲げる資産に投資することを目的とした会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号、その後の改正を含む。）に基づく特例有限会社の出資持分、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含む。）に基づく合同会社の出資持分、投資事業有限責任組合契約に関する法律（平成10年法律第90号、その後の改正を含む。）に基づく投資事業有限責任組合の出資持分、有限責任事業組合契約に関する法律（平成17年法律第40号、その後の改正を含む。）に基づく有限責任事業組合その他の法人等の出資持分（間接的に上記(1) a. から f. に掲げる資産に投資することを目的とするものを含む。）</p> <p>b. 地役権</p> <p>c. 商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含む。）に基づく商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（不動産等への投資に付随するものに限る。）</p> <p>d. 著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含む。）に基づく著作権（著作人格権及び著作隣接権を含む。）、特許権、実用新案権及び意匠権その他の知的財産権</p> <p>e. 温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含む。）に基づく温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備</p> <p>f. 民法上の動産等（ただし、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加されたもの（これらの動産等を賃借する場合を含む。）に限る。）</p> <p>g. 民法上の組合その他の法人等の出資・拠出持分（ただし、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限る。）</p> <p>h. 保険契約者が自らのリスクを再保険として引き受けることを目的として既に設立された再保険会社に対する優先出資持分</p> <p>i. 各種保険契約に係る権利（不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限る。）</p>
--	--

- j. 資産流動化法に基づく特定出資（実質的に不動産等に投資することを目的とするものに限る。）
 - k. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含む。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。）
 - l. 株券（実質的に不動産等に投資することを目的とするもの又は不動産等への投資に付随し若しくは関連して取得するものに限る。）
 - m. 外国法人の発行する証券で上記 l. の性質を有するもの（実質的に不動産等に投資することを目的とするもの又は不動産等への投資に付随し若しくは関連して取得するものに限る。）
 - n. 不動産等の運用に必要なものとして、当該不動産に付随して取得することが適当と認められる権利その他の資産
- (5) 金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記(1)から(4)を適用するものとする。

3. 投資態度

(1) ポートフォリオ運用基準

a. 保有期間

本投資法人は、原則として、長期保有を目的として物件を取得するものとし、中短期売買目的の物件取得は行わないものとする。

b. 用途

オフィス及び商業施設

c. 投資対象地域

東京都心5区地域及び東急沿線地域を主な投資対象地域とする。

d. 売却方針

原則として、長期的な保有を目的とするが、市場環境等を勘案し、適宜売却検討を行うことがある。

(2) 投資基準

個々の物件の選別にあたっては、当該物件の予想収益、立地する地域の将来性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境・地質等について十分な調査を実施し、総合的に検討するものとする。

(3) 物件関連業務運用基準

a. 物件情報収集業務

自らの情報ソースに加え、物件情報を広く求め、信用度の高い情報収集に努める。

b. PM 業務

イ PM 方針

個別物件のキャッシュフローの中長期的な極大化を目指すべく、テナント満足度の向上と経費削減を目指すものとする。

ロ PM 会社の選定基準

商業テナントに関する情報網と地域密着性に裏付けられたテナント営業力及び規模のメリットによるコスト削減の観点から、原則として東京急行電鉄株式会社若しくは東急不動産株式会社又は東急グループ各社から選定する。利益相反対策として必要な事項を別途本投資法人役員会で定める。

ハ PM 契約の更新

資産運用会社によるパフォーマンスチェックを定期的に行い、資産運用会社の定める基準に達しない場合には、契約を解約し又は契約を更新しないものとする。

c. 修繕・資本的支出

中長期的な視野から物件の競争力維持・向上につながる効率的な修繕計画を物件毎に作成の上、修繕・資本的支出を行う。

d. 損害保険等の付保

災害や事故等により生じる建物の損害や収益の減少、又は第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、原則として、火災保険、家賃保険及び賠償責任保険を本投資法人の保有物件について付保する。

(4) 財務方針

a. エクイティ・ファイナンス（投資口の追加発行）

資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、市況を的確に把握し、かつ、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の割合持分の低下）に配慮した上で、機動的な投資口の追加発行を行うものとする。

b. デット・ファイナンス（資金の借入れ及び投資法人債の発行等）

イ 機動性を重視した短期資金調達と、長期の安定的な資金調達とを効率的に組み合わせることがある。

ロ コミットメント・ラインを設定し借入れを実行することがある。

ハ 運用資産上に担保を設定することがある。

ニ 安定的ファイナンスを目的として、投資法人債を発行し、資金調達先の分散を図ることがある。

ホ 借入金等から生じる金利変動リスク等をヘッジすることを目的として、デリバティブ取引に係る権利の運用を行うことが

ある。

- c. キャッシュ・マネジメント（現預金等）
資金需要を的確に把握し、効率的かつ適切にキャッシュ・マネジメントを行うものとする。

(5) その他

- a. 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産（不動産、不動産の賃借権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う。）の価額の合計額の割合を75%以上とすることを方針とする。
- b. 資金動向、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等により、運用開始当初から、上記の比率を変更することがある。

4. 資産運用の対象とする資産についての制限

(1) 基本方針

投資主の利益を最優先するものとし、特定の第三者に利益を供することを意図した投資は行わない。

(2) 国内投資限定

投資対象は国内の物件に限定する。また、外貨建資産への投資は行わない。

(3) 短期売買制限

資産の総額に占める、1年以内の売却を目的として保有する不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の価額の合計額の割合を50%以内とする。

5. 組入資産の貸付け

- (1) 資産の効率的運用を図り、高い運用成果の獲得を目指すため、上記2.に定める資産のうち、不動産、不動産の賃借権及び地上権（本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権及び地上権を含む。）若しくは当該不動産に付随する動産等について、貸付け（駐車場、看板等の設置を含む。）を行うことができるものとする。

- (2) 上記(1)の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、上記3.(4)c. キャッシュ・マネジメント（現預金等）に記載の方針に基づき運用する。

- (3) 資産に属する不動産、不動産の賃借権及び地上権（本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権及び地上権を含む。）若しくは当該不動産に付随する動産以外の資産の貸付けは行わない。

(7)資産評価の基準

1. 本投資法人は、資産の評価を、以下に定める方法及び基準により、以下に定める日を基準日として行うものとする。
 - (1) 上記「資産運用の対象及び方針」2.(1)に掲げる不動産、不動産の賃借権及び地上権
取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価する。
なお、減価償却額の算定方法は、建物及び設備等について定額法により算出する。ただし、設備等については、正当な事由により採用した方法による算定が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の算定方法により算定することができるものとする。
 - (2) 上記「資産運用の対象及び方針」2.(1)に掲げる信託の受益権及び匿名組合出資持分
信託財産又は上記「資産運用の対象及び方針」2.(1)f. に規定する特定資産（以下「匿名組合出資持分」という。）の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額により評価する。
 - (3) 上記「資産運用の対象及び方針」2.(2)に掲げる不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等
 - a. 金融商品取引所に上場されている資産対応証券等
金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場における基準日での最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらが共に公表されている場合にはそれらの仲値）。以下同じ。）に基づき算出した価格により評価する。
 - b. 上記 a.以外の資産対応証券等
a.に準じて随時、売買・換金等が可能なシステムにより取引されている場合にはそこで成立した取引価格を元に算出した価額により評価する。
 - c. 上記の市場価格に基づく価額が得られない場合には合理的に算定された価額により評価する。
 - d. 優先出資証券については、市場価格に基づく価額及び合理的に算定された価額がない場合には取得原価で評価する。
 - e. 付すべき市場価格に基づく価額及び合理的に算定された価額は毎期同様の方法により

	<p>入手するものとする。ただし、評価の精度を高める場合にはこの限りではない。</p> <p>(4) 上記「資産運用の対象及び方針」2.(3)に掲げる特定資産のうち有価証券に該当するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 金融商品取引所に上場されている有価証券 金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場における基準日での最終価格に基づき算出した価額により評価する。 b. 上記 a.以外の有価証券 a.に準じて随時、売買・換金等が可能なシステムにより取引されている場合にはそこで成立した取引価格を元に算出した価額により評価する。 c. 上記の市場価格に基づく価額が得られない場合には合理的に算定された価額により評価する。 d. 付すべき市場価格に基づく価額及び合理的に算定された価額は毎期同様の方法により入手するものとする。ただし、評価の精度を高める場合にはこの限りではない。 <p>(5) 上記「資産運用の対象及び方針」2.(3)b.に該当する金銭債権 取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価する。ただし、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価する。</p> <p>(6) 上記「資産運用の対象及び方針」2.(3) c.に該当するデリバティブ取引に係る権利</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該金融商品取引所の基準日における最終価格に基づき算出した価額により評価する。なお、同日において最終価格がない場合には同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価する。 b. 金融商品取引所の相場がない非上場のデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額により評価する。市場価格に準ずる価額を算出することが極めて困難な場合には、取得価額により評価する。 c. 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、ヘッジ会計を適用する。
--	--

	<p>(7) その他 上記に定めのない場合は、投信法、社団法人投資信託協会の評価規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って算出された価額により評価する。</p> <p>2. 資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記1. と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとする。</p> <p>(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権 原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等に基づいた評価額</p> <p>(2) 信託の受益権及び匿名組合出資持分 信託財産又は匿名組合の構成資産が不動産の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の評価額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとする。</p> <p>3. 資産評価の基準日は、原則として、決算期（毎年1月末日と7月末日）とする。但し、上記1.(3)及び(4)に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とする。</p>
<p>(8) 金 銭 の 分 配 の 方 針</p>	<p>本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとする。</p> <p>(1) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益は、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額を控除して算出した金額をいう（(3)及び(4)において同じ。）。</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含む。）第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」という。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得」という。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができる。</p> <p>(3) 利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとする。</p> <p>(4) 利益を超えた金銭の分配 本投資法人は、利益の金額が配当可能所得の</p>

		<p>100分の90に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、第2号に定める分配金額に、営業期間の末日に計上する減価償却額の100分の60に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、利益の金額を超えて金銭で分配することができる。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができる。</p> <p>(5) 分配金の分配方法 分配金は金銭により分配するものとし、決算期最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録質権者を対象に、原則として決算期から3か月以内に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配する。</p>
(9) 決 算 期		<p>本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月31日まで、及び8月1日から翌年1月31日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とする。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人設立の日から平成16年1月31日までとする。</p>
(10) 役員等の報酬額又は支払基準	執 行 役 員	<p>執行役員の報酬は、当該職務と類似の職務を行う取締役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額（ただし、上限を1人あたり月額100万円とする。）とし、毎月、当月分を当月の末日までに、当該執行役員が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払われる。</p>
	監 督 役 員	<p>監督役員の報酬は、当該職務と類似の職務を行う監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額（ただし、上限を1人あたり月額80万円とする。）とし、毎月、当月分を当月の末日までに、当該監督役員が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払われる。</p>
	会 計 監 査 人	<p>会計監査人の報酬は1営業期間につき1,500万円を上限として役員会で決定される金額とし、必要とされるすべての監査報告書受領後1か月以内に、当該会計監査人が指定する銀行口座へ振込の方法により、支払うものとする。</p>
(11)資産運用会社に対する報酬額又は支払基準		<p>資産運用会社に対する資産運用報酬は、基本報酬1、基本報酬2及びインセンティブ報酬から構成され、それぞれの具体的な額又は計算方法及び支払の時期は以下のとおりとし、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込の方法により支払われる。</p>
	報酬の種類	計算方法と支払時期

	基本報酬 1	<p>前営業期末時点における運用資産評価額総額に応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額。</p> <p>なお、ここで運用資産評価額総額とは、各不動産物件（不動産を信託する信託の受益権の場合は、信託財産である不動産）の鑑定評価額の合計額とする。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用資産評価額総額が2,000億円以下の部分に対し、0.150%を乗じて得た金額 ・ 運用資産評価額総額が2,000億円を超える部分に対し、0.125%を乗じて得た金額 <p>当該営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間の決算期までとする。</p>
	基本報酬 2	<p>当該営業期間における、経常キャッシュフローに応じ、以下の計算式より求められた金額の合計額。なお、ここで経常キャッシュフローとは、本投資法人の損益計算書上の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益（特別損益の部に計上されるものを除く。）を除いた金額とする（以下「CF」という。）。また基本報酬2の計算に際しては、基本報酬1、2及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前のCFを基準とする。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ CFが50億円以下の部分に対し、6.0%を乗じて得た金額 ・ CFが50億円を超える部分に対し、5.0%を乗じて得た金額 <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p>
	インセンティブ報酬	<p>当該営業期間における、東京証券取引所投資口価格（終値）に応じ、以下の計算式により求められた金額。ただし、本投資法人が投資口を併合又は分割した場合は、以下の計算式は速やかに見直されるものとする。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ （当該営業期間における投資口価

		<p>格終値平均ー前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格) × 前営業期末発行済み投資口数 × 0.4%</p> <p>投資口価格終値平均は、当該営業期間中の各営業日の投資口価格(終値)の単純合計を営業日数で除したものとす。終値がつかなかった日は計算から除外するものとする。</p> <p>当該営業期間における投資口価格終値平均が前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格を上回らなかった場合の報酬は0円とする。</p> <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p>
	<p>第12期から第15期までの資産運用報酬に関する特則</p>	<p>上記の定めにかかわらず、第12期から第15期までの資産運用報酬については、上記の計算方法により算出した基本報酬1、基本報酬2及びインセンティブ報酬の合計額から、第12期(平成21年2月1日～平成21年7月31日)については2%、第13期(平成21年8月1日～平成22年1月31日)については4%、第14期(平成22年2月1日～平成22年7月31日)については6%、第15期(平成22年8月1日～平成23年1月31日)については8%相当額をそれぞれ削減した額とする。</p>
<p>(12)借入金及び投資法人債発行の限度額</p>	<p>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する。</p>	
<p>(13)本店の所在場所</p>	<p>(郵便番号 150-0043) 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号 電話番号 03(5428)5807</p>	

3. 執行役員、監督役員及び会計監査人

(1) 執行役員及び監督役員

(ふりがな) 氏名	役職名	住所
(ほりえ まさひろ) 堀江 正博	執行役員	本 PDF では開示していません
(こんどう まるひと) 近藤 丸人	監督役員	本 PDF では開示していません
(やなぎさわ ぎいち) 柳澤 義一	監督役員	本 PDF では開示していません

(2) 会計監査人

(ふりがな) 氏名又は監査法人名	住所
(あらたかんさほうじん) あらた監査法人	東京都中央区銀座八丁目21番1号 住友不動産汐留浜離宮ビル

4. 資産の運用を行う資産運用会社

(ふりがな) 商 号	住 所
(とうきゅうりある・えすてーと・いんべすとめんと・まねじめんとかぶしきかいしゃ) 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号

5. 資産の運用を行う資産運用会社と締結した資産運用に係る委託契約の概要

(1) 名称及び住所

東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社

東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号

(2) 委託すべき業務の内容

- a. 本投資法人の資産の運用に係る業務（宅地又は建物の売買、交換又は賃借に係る判断の全部を行い、当該判断に基づきこれらの取引の代理又は媒介を行うことを含む。）
- b. 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- c. 本投資法人への報告業務
- d. その他本投資法人が随時委託する上記各号に関連し又は付随する業務

(3) 契約期間

本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生ずるものとし、契約期間は定めのないものとする。

(4) 解約に関する事項

- a. 各当事者は、相手方に対し、6か月前の文書による事前通知をし、本投資法人は投資主総会の決議を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、本契約を解約することができる。ただし、本投資法人は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得なければ、かかる同意をしてはならない。
- b. 本投資法人は、次に掲げるいずれかに該当する事由が生じた場合には、役員会の決議により、本契約を解約することができる。
 - ① 資産運用会社が本契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除く。）。
 - ② 本契約に定める資産運用会社の表明及び保証違反の事実が判明した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除く。）。
 - ③ 資産運用会社につき、支払停止、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合。
 - ④ 上記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場合。

c. 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、本契約を解約しなければならない。

- ① 金融商品取引業者（金融商品取引法に規定される。）でなくなったとき。
- ② 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。
- ③ 解散したとき。

(5) 契約内容の変更

本契約は、当事者間の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができる。

(6) 資産運用報酬

資産運用会社に対する資産運用報酬は、基本報酬 1、基本報酬 2 及びインセンティブ報酬から構成され、それぞれの具体的な額又は計算方法及び支払の時期は以下のとおりとし、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込の方法により支払われる。

報酬の種類	計算方法及び支払時期
基本報酬 1	<p>前営業期末時点における運用資産評価額総額に応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額。 なお、ここで運用資産評価額総額とは、各不動産物件（不動産を信託する信託の受益権の場合は、信託財産である不動産）の鑑定評価額の合計額とする。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用資産評価額総額が2,000億円以下の部分に対し、0.150%を乗じて得た金額 ・ 運用資産評価額総額が2,000億円を超える部分に対し、0.125%を乗じて得た金額 <p>当該営業期間に係る報酬の支払時期は、当該営業期間の決算期までとする。</p>
基本報酬 2	<p>当該営業期間における、経常キャッシュフローに応じ、以下の計算式より求められた金額の合計額。なお、ここで経常キャッシュフローとは、本投資法人の損益計算書上の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益（特別損益の部に計上されるものを除く。）を除いた金額とする（以下「CF」という。）。また基本報酬 2 の計算に際しては、基本報酬 1、2 及び以下に規定するインセンティブ報酬控除前の CF を基準とする。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ CF が50億円以下の部分に対し、6.0%を乗じて得た金額 ・ CF が50億円を超える部分に対し、5.0%を乗じて得た金額 <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p>
インセンティブ報酬	<p>当該営業期間における、東京証券取引所投資口価格（終値）に応じ、以下の</p>

報酬の種類	計算方法と支払時期
	<p>計算式により求められた金額。ただし、本投資法人が投資口を併合又は分割した場合は、以下の計算式は速やかに見直されるものとする。</p> <p>【計算式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・（当該営業期間における投資口価格終値平均－前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格）×前営業期末発行済み投資口数×0.4% <p>投資口価格終値平均は、当該営業期間中の各営業日の投資口価格（終値）の単純合計を営業日数で除したものとする。終値がつかなかった日は計算から除外するものとする。</p> <p>当該営業期間における投資口価格終値平均が前営業期間までの各営業期間における投資口価格終値平均のうち過去最も高い価格を上回らなかった場合の報酬は0円とする。</p> <p>支払時期は、当該営業期間に係る決算期後2か月以内とする。</p>

<p>第12期から第15期までの資産運用報酬に関する特則</p>	<p>上記の定めにかかわらず、第12期から第15期までの資産運用報酬については、上記の計算方法により算出した基本報酬1、基本報酬2及びインセンティブ報酬の合計額から、第12期（平成21年2月1日～平成21年7月31日）については2%、第13期（平成21年8月1日～平成22年1月31日）については4%、第14期（平成22年2月1日～平成22年7月31日）については6%、第15期（平成22年8月1日～平成23年1月31日）については8%相当額をそれぞれ削減した額とする。</p>
----------------------------------	---

6. 資産保管会社

(ふりがな) 資産保管会社名	住所
(みつびしゆーえふじえいしんたくぎんこうかぶしきかいしゃ) 三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

7. 投資法人の存続期間又は解散事由

(1) 存 続 期 間	該当なし
(2) 解 散 事 由	該当なし

8. 投資法人成立年月日

成 立 年 月 日	平成 15 年 6 月 20 日
-----------	------------------

9. 投資法人成立時の状況

(1) 出 資 総 額	200,000,000 円
(2) 投 資 口 の 総 口 数	400 口
(3) 投 資 主 数	2 人

10. 払込取扱機関

(ふりがな) 払込取扱機関名	住所
(みつびしゆーえふじえいしんたくぎんこう かぶしきかいしゃほんてん) 三菱UFJ信託銀行株式会社本店	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

11. 一般事務受託者

(ふりがな) 一般事務受託者名	法第117条各号に規定する事務の別	住所	沿革
(みつびしゆーえふじえいしんたくぎんこうかぶしきかいしゃ) 三菱UFJ信託銀行株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ① 投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務(第117条第2項) ② 投資証券及び投資法人債券の発行に関する事務(第117条第3項) ③ 機関の運営に関する事務(第117条第4項) ④ 計算に関する事務(第117条第5項) ⑤ 投資主に対して分配又は払戻しをする金銭の支払に関する事務(第117条第6項および内閣府令第169条第2項第1号) ⑥ 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務(第117条第6項および内閣府令第169条第2項第3号) ⑦ 会計帳簿の作成に関する事務(第117条第6項および内閣府令第169条第2項第6号) ⑧ 納税に関する事務(第117条第6項および内閣府令第169条第2項第7号) 	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	<p>昭和2年3月 三菱信託株式会社設立</p> <p>昭和23年8月 朝日信託銀行株式会社に改称</p> <p>昭和27年6月 三菱信託銀行株式会社に改称</p> <p>平成12年4月 三菱信託銀行株式会社、株式会社東京三菱銀行、日本信託銀行株式会社及び東京信託銀行株式会社の4行間で「株式移転及び合併等に関する覚書」を締結</p> <p>平成13年4月 株式会社東京三菱銀行、三菱信託銀行株式会社及び日本信託銀行株式会社は株式移転により、完全親会社株式会社三菱東京フィナンシャル・グループを設立、3行は株式会社三菱東京フィナンシャル・グループの完全子会社となる。</p> <p>平成17年10月 ユーエフジェイ信託銀行株式会社と</p>

			合併、三菱UFJ信託銀行株式会社に改称
(すみともしんたくぎんこう かぶしきかいしゃ) 住友信託銀行株式会社	① 投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務(第117条第2項) ② 投資法人債券の発行に関する事務(第117条第3項) ③ 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(第117条第6項および内閣府令第169条第2項第4号) ④ 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(第117条第6項および内閣府令第169条第2項第5号)	大阪府中央区北浜四丁目5番33号	大正14年7月住友信託株式会社設立 昭和23年8月富士信託銀行株式会社に改称 昭和27年6月住友信託銀行株式会社に改称

1 2. 一般事務受託者と締結した事務の委託契約の概要

A. 投資主名簿等の管理等に関する事務の委託契約の概要

(1) 名称及び住所

三菱UFJ信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内1丁目4番5号

(2) 委託すべき業務の内容

イ 投資主名簿および投資法人債原簿ならびにこれらに付属する帳簿の作成、管理および備置その他の投資主名簿および投資法人債原簿に関する事務(ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が一般事務受託者に別途委託するものに限る。)

ロ 前項のほか、以下の帳簿その他の投信法および内閣府令の規定により作成および保管しなければならない帳簿書類の作成、管理および備置に関する事務(ただし、該当する事務が生じていない場合を除く。)

- ① 分配利益明細簿
- ② 投資証券台帳
- ③ 投資証券不発行管理簿
- ④ 投資証券払戻金額帳
- ⑤ 未払分配利益明細簿

⑥ 未払払戻金明細簿

⑦ 前各号のほか、本投資法人および一般事務受託者が別途合意する帳簿書類

ハ 投資証券の発行に関する事務ならびに投資主の投資証券不所持申出および投資証券の発行または返還請求の受理等に関する事務（ただし、本投資法人の投資口について投資証券が発行されている場合に限る。）

ニ 振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務

ホ 投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人および以上の者の常任代理人（以下「投資主等」という。）の氏名および住所の登録ならびに変更の登録に関する事務

ヘ 前各項に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務

ト 投信法第 117 条第 4 号に規定する事務のうち下記に記載される事務

① 投資主総会招集通知状、決議通知状等、投資主総会関係書類、及び議決権行使書又は議決権代理行使委任状への議決権個数の記入

② 前号のほか、投資主等に対する通知、催告、報告等に関する書類の封入発送

③ 官庁、証券取引所等への届出資料及び報告資料並びに統計表の作成

チ 投資主等に対して分配する金銭（以下「分配金」という。）の支払いに関する事務（分配金の個別投資主毎の金額計算、分配金支払のための手続、分配金関係書類の封入発送を含む）

リ 投資主等からの投資口に関する照会に対する応答に関する事務（個人情報保護法に関する開示等の求めに係る事務を含む。）

ヌ 投資口の募集、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務

ル 投資主等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け付けに関する事務（前各項の事務に関連するものに限る。）

ヲ 前各項に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務

ワ 前各項に掲げる事項に付随する事務

カ 前各項に定める事務以外の臨時に発生する事務（以下「臨時事務」という）。なお、臨時事務の取扱については、本投資法人および一般事務受託者が、その取扱について協議する。

(3) 契約期間

平成 20 年 1 月 5 日から平成 22 年 1 月 4 日までとする。有効期間満了の 3 ヶ月前までに本投資法人または一般事務受託者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に 1 年間延長するものとし、その後も同様とする。

(4) 契約の失効に関する事項

イ 本契約は、以下の各号の定めるところにより、その効力を失う。

① 本投資法人と一般事務受託者の間での文書による解約の合意。この場合、本契約は、本投資法人および一般事務受託者の合意によって指定した日に失効する。

② 以下の a または b に掲げる事由が生じた場合における、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は解約の通知において指定する日に、失効する。なお、b の場合において一般事務受託者が発する解約の通知は、本投資法人の一般事務受託者に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとする。

a 本投資法人または一般事務受託者の会社更生手続き、民事再生手続き、破産手続き、特別清算手続きの各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続きが創設された場合、当該手続き開始申立てを含む）ならびに手形交換所の取引停止処分がなされた場合

に規定する事務のうち投資証券の発行に関する事務)

- ロ 本投資法人の機関の運営に関する事務(機関の運営に関する事務(投信法第 117 条第 4 号に規定する事務のうち、投資口事務代行業務以外のもの)
- ハ 計算に関する事務(投信法第 117 条第 5 号に規定する事務)
- ニ 会計帳簿の作成に関する事務(投信法第 117 条第 6 号および内閣府令第 169 条第 2 項第 6 号に規定する事務)
- ホ 納税に関する事務(投信法第 117 条第 6 号および内閣府令第 169 条第 2 項第 7 号に規定する事務)
- へ 前各項に定める事務以外の臨時に発生する事務(以下「臨時事務」という)。なお、臨時事務の取扱については、本投資法人および一般事務受託者が、その取扱について協議する。
- ト 前各項で定める事務で取扱う個人情報の保護に関する付随業務

(3) 契約期間

本契約の有効期間は、本契約締結日から平成 17 年 4 月末日までとする。ただし、かかる有効期間の満了予定日の 3 ヶ月前までに、本投資法人また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し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、以後も同様とする。

(4) 解約に関する事項

- イ 本投資法人および一般事務受託者は、次項に定める場合を除き、その相手方の承諾を得ることなく、本契約を一方的に解約することはできない。
- ロ 前項に関わらず、本投資法人または一般事務受託者が、その相手方に対し本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、本契約は終了する。
- ハ 前項に定める契約の終了にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該承諾の効力発生時は、当該承認手続の完了時とする。
- ニ 本投資法人および一般事務受託者は、その相手方が本契約に定める義務または債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは本契約を解約することができる。
- ホ 本投資法人また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即時本契約を解約することができる。
 - ① 解散原因の発生、または破産、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申し立てがあったとき。
 - ② 支払停止、手形交換所における取引停止処分、または、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。
 - ③ その他受託者の経営・営業・財務状況に著しく悪影響を及ぼすもしくは及ぼす虞があると合理的に認められる事由等、本件一般事務を引き続き委託するに堪えない重大な事由が生じたとき。

(5) 契約内容の変更

- イ 本投資法人および一般事務受託者は、互いに協議のうえ、関係法令との整合性および準則性を遵守して、本契約の各条項の定めを変更することができる。
- ロ 前項に定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を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、当該承認手続の完了時とする。

(6) 一般事務報酬

イ 本件一般事務に係る報酬(以下「一般事務報酬」という。)は、1 月、4 月、7 月、10 月の末日を最終日とする 3 ヶ月毎の各計算期間(以下「計算期間」という。)において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額(投信法第 129 条第 1 項第 1 号に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいう。)に基づき、後記基準報酬額表 B より計算した額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額に消費税額を加算した金額とする。なお、3 ヶ月に満たない場合の一般事務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額とする。

- ロ 本投資法人は各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座への振込または口座振替の方法により支払うものとする。
- ハ 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人および一般事務受託者は、互いに協議のうえ、一般事務報酬の金額を変更することができる。
- ニ 前項に定める協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を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、当該承認手続の完了時とする。
- ホ イの定めにかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期（当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算期が到来していない場合には、設立日とする。）における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は24万円に消費税額を加算した金額とする。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日（同日を含まない。）までの期間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）と、基準日（同日を含む。）から当該計算期間末日（同日を含む。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき後記基準報酬額表により計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨）の合計額に消費税額を加算した金額とする。
- ヘ 本件一般事務の処理に要する費用は、次の各号に定めるものを除き、一般事務受託者の負担とする。
 - ① 公租公課
 - ② 事務規程において委託者の負担である旨が定められた費用
 - ③ 本件一般事務の処理にあたり要した費用で、支払の前に一般事務受託者が申し出て本投資法人が承諾したもの。ただし、緊急の場合には、かかる本投資法人の承諾は、支払の後に求めることができる。
- ト 前項に定める費用を立替えて支払ったときは、一般事務受託者は本投資法人にその支払を請求することができる。当該請求を受けたときは本投資法人は速やかに一般事務受託者に当該支払を行うものとする。
- チ 本件一般事務の処理に要する以下に定める経費および費用は一般事務受託者が負担するものとする。
 - ① 一般事務受託者が、弁護士、公認会計士、税理士等をして、本件一般事務の履行を補助せしめまたはこれらの者を一般事務受託者の代理人として利用する場合に必要となる費用
 - ② 本件一般事務の再委託にあたり必要となる費用

C. 特別口座の管理に関する事務の委託契約の概要

(1) 名称及び住所

三菱UFJ信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内1丁目4番5号

(2) 委託すべき業務の内容

- イ 振替口座簿ならびにこれに附属する帳簿の作成・管理および備置に関する事務
- ロ 総投資主通知に係る報告に関する事務
- ハ 新規記載または記録手続きおよび抹消手続きまたは全部抹消手続きに関する事務
- ニ 株式会社証券保管振替機構その他の振替機関（以下「機構等」という。）からの本投資法人に対する個別投資主通知に関する事務
- ホ 振替口座簿への記載または記録、質権に係る記載または記録および信託の受託者ならびに信託財産に係る記載または記録に関する事務
- ヘ 特別口座の開設および廃止に関する事務

- ト 加入者情報および届出印鑑の登録またはそれらの変更の登録および加入者情報の機構等への通知および届出に関する事務
- チ 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座または本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務
- リ 社債、株式等の振替に関する法律（以下「振替法」という。）で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務
- ヌ 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
- ル 加入者または利害関係を有する者からの情報提供請求（機構等を通じて請求されるものを含む。）に関する事務
- ヲ 前各項に掲げるもののほか、加入者等（投資主、登録投資口質権者およびこれらの法定代理人または以上の者の常任代理人をいう。以下同じ。）による請求に関する事務
- ワ 前各項に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報および届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
- カ 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
- ヨ 投資口の併合・分割に関する事務
- タ 前各項に掲げる事務に付随する事務
- レ 前各項に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務ならびに本投資法人および一般事務受託者協議のうえ定める事務

(3) 契約期間

本契約の有効期間は、平成20年1月5日から1年間とする。有効期間満了の3か月前までに本投資法人または一般事務受託者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とする。

(4) 契約の失効に関する事項

イ 本契約は、以下の各号の定めるところにより、その効力を失う。

- ① 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、本契約は一般事務受託者がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効する。
- ② 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主または登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含む。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、本契約は一般事務受託者がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効する。
- ③ 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつ引続き本契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合における、他方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は当該通知において指定された日に失効する。
- ④ 本投資法人および一般事務受託者の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由もしくは当事者の一方が解約権を行使しうることが発生した場合における当該当事者が行う文書による本契約の解約の通知。この場合の契約失効日は、前号後段の規定を準用する。

ロ 本契約の失効日の属する月における（6）に定める手数料の算定にあたっては、本契約書の別表C-1に掲げる手数料のうち「特別口座管理料」については、「月末現在」を「失効日現在」と読み替えたうえで、失効日までの日割計算により算定するものとする。

ハ （4）イ③および④の通知は、相手方の登記簿上の本店所在地もしくは相手方が他方当事者

に届け出た住所に宛てて発信したときは、通常到達すべきであった日に到達したものとみなす。

ニ 本投資法人および一般事務受託者は、本契約失効後においても本契約にもとづく残存債権を相互に請求することを妨げない。また契約失効後は残存債権をいつでも請求できるものとし、請求を受けた場合は、当該債務について期限の利益を失い、直ちに支払うものとする。

(5) 契約内容の変更

本契約の内容が法令の変更または本投資法人および一般事務受託者の一方もしくは双方の事情の変更、監督官庁ならびに機構の指示、その他の事由により、その履行に支障をきたすに至ったとき、またはそのおそれのあるときは、双方協議のうえ書面による合意をもってこれを変更することができる。

(6) 一般事務手数料（報酬）

イ 本投資法人は、口座管理事務手数料として、別表C-1により計算した金額を上限として一般事務受託者に支払うものとする。ただし、別表C-1に定めのない事務に係る手数料は、そのつど双方協議のうえ決定するものとする。

ロ 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、前項の定めにより難い事情が生じた場合は、随時双方協議のうえ口座管理事務手数料を変更し得るものとする。なお、前項の定めにより難い事情には、本投資法人および一般事務受託者の間で締結された投資口事務代行委託契約の失効を含むものとする。

ハ 口座管理事務手数料について、一般事務受託者は毎月末に締め切り、翌月15営業日以内に本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務受託者の指定する銀行口座への振込み（振込手数料ならびに当該振込手数料金額にかかる消費税および地方消費税は本投資法人の負担とする。）による方法により支払うものとする。

ニ 一般事務受託者が口座管理事務を行うにつき必要な経費は、一般事務受託者の負担とする。ただし、別表C-2に掲げるものに限り本投資法人の負担とする。なお、負担の帰属につき疑義が生じた場合は、双方協議するものとする。

ホ 前項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て替えたときは、一般事務受託者は、その金額および内訳を関連する資料と共に本投資法人に報告することにより、その払戻しを受けることができ、本投資法人は、かかる請求があり次第速やかにこれを支払う。

D. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務、並びに投資法人債原簿の作成及び備置き等に関する一般事務委託契約（第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）。以下本Dにおいて「本契約」という。）の概要

(1) 名称及び住所

住友信託銀行株式会社

大阪市中央区北浜四丁目5番33号

(2) 委託すべき業務の内容

イ 投信法第117条第2号に規定する事務のうち投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務

ロ 投信法第117条第3号に規定する事務のうち投資法人債券の発行に関する事務

ハ 投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に

対する利息又は償還金の支払に関する事務

ニ 投信法第 117 条第 6 号及び投信法施行規則第 169 条第 2 項第 5 号に規定する事務のうち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

(3) 契約期間

期限の定めはない。

(4) 解約に関する事項

解約に関する事項の定めはない。

(5) 契約内容の変更に関する事項

契約内容につき変更の必要が生じたときは、本契約当事者はこれに関する協定を締結する。

(6) 一般事務取扱手数料

イ 投資法人債の元利金支払事務に関する元利金支払手数料は次の通りとし、本投資法人債の支払代理人たる一般事務受託者を經由して、本投資法人は本投資法人債の投資法人債権者に元利金支払を行った口座管理機関又は本投資法人債の支払代理人たる一般事務受託者へ本契約の定めに従い交付する。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担するものとする。

① 元金支払の場合 支払元金の 10,000 分の 0.075

② 利金支払の場合 残存元金の 10,000 分の 0.075 (各利払い毎)

ロ 本投資法人は、次の手数料を一般事務受託者に支払うものとする。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担するものとする。

① 本契約に基づく事務の委託に関する手数料として、平成 19 年 10 月 24 日までに一般事務受託者に金 2,750,000 円 (第 1 回投資法人債) 及び金 3,150,000 円 (第 2 回投資法人債) を支払う。ただし、本投資法人が当該手数料の支払を遅延した場合には、本投資法人は、その弁済に至るまで年 14 パーセントの割合による遅延損害金を一般事務受託者に支払うものとする。この場合の計算方法は、年 365 日の日割計算とする。

② 本投資法人は証券保管振替機構が定める新規記録手数料 (一般事務受託者が本投資法人に対して新規記録手数料の支払を遅延したことに基づき証券保管振替機構に対して遅延損害金を支払う必要が生じた場合はかかる遅延損害金を含む。) を、一般事務受託者を通じて証券保管振替機構に対し支払う。

ハ 証券保管振替機構に対する同機構の業務規程等に定める新規記録手数料及び契約証書の作成費等本契約に係る一切の費用は本投資法人の負担とする。

名義書換等手数料明細表

別表A-1

項 目	手 数 料	対 象 事 務
投資主名簿管理料 (基本料)	1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1(月額) 5,000名まで 390円 10,000名まで 330円 30,000名まで 280円 50,000名まで 230円 100,000名まで 180円 100,001名以上 150円 ただし、月額の最低額を220,000円とする 2. 月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿および投資証券不所持投資主名簿の保管、管理に関する事務 投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引取投資証券の保管事務 決算期日における投資主確定ならびに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 第1条(2)に定める法定帳簿の作成、管理および備置
名義書換料	1. 名義書換 (1) 書換投資証券枚数1枚につき115円 (2) 書換投資証券口数1口につき、①から③の場合を除き120円 ①商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行った場合60円 ②合併による名義書換の場合60円 2. 投資証券不所持 (1) 不所持申出または交付返還1枚につき115円の2分の1 (2) 不所持申出または交付返還1口につき120円の2分の1	投資主の名義書換、質権登録(抹消)および信託財産表示(抹消)に関し投資証券ならびに投資主名簿への記載に関する事項 なお諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行った分を含む 投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示または抹消に関する事項
分配金計算料	1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで 120円 10,000名まで 105円 30,000名まで 90円 50,000名まで 75円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 ただし、1回の最低額を350,000円とする 2. 振込指定分 1投資主につき130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証または振込通知の作成、振込票または振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率および分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1. 分配金領収証1枚につき500円 2. 月末現在未払投資主1名につき5円	取扱(払渡)期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
投資証券交換分合料	1. 交付投資証券1枚につき75円 2. 回収投資証券1枚につき70円	併合・分割、除権判決、毀損、汚損、満欄、引換え、投資証券不所持の申出および交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務
諸届受理料	諸届受理1件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出および事故届、改印届、分配金振込指定書の受理ならびに特別税率および告知の届出の受理に関する事務 ただし、名義書換料を適用するものを除く

項 目	手 数	料	対 象 事 務
諸通知封入送料	1. 封入送料 (1) 封書 ①定型サイズの場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増すごとに5円加算 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入1通につき15円加算 ②定形外サイズまたは手封入の場合 封入物2種まで1通につき45円 1種類増すごとに15円加算 (2) はがき 1通につき15円 ただし、1回の発送につき最低額を50,000円とする 2. 書留適用分 1通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定 1通につき200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合1件につき25円加算 5. ラベル貼付料 1通につき5円		投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書(委任状)、資産運用報告、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物1通につき250円		投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書(委任状)作成集計料	1. 議決権行使書(委任状)作成料 作成1枚につき18円 2. 議決権行使書(委任状)集計料 集計1枚につき50円 ただし、1回の集計につき最低額を100,000円とする 3. 投資主提案による競合議案がある場合 1通につき50円加算 4. 不統一行使分 1通につき50円加算		議決権行使書(委任状)の作成、提出議決権行使書(委任状)の整理および集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書1枚、または調査1件1名義につき1,600円 発行残高証明書1枚、または調査1件1名義につき800円		分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成および投資口の取得、異動(譲渡、相続、贈与等)に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	1. 総投資主通知に関するデータ受取料 総投資主通知受取料 投資主1名1件につき100円 2. 個別投資主通知に関するデータ受取料 個別投資主通知受取料 1件につき250円 3. 情報提供請求データ受取料 情報提供請求1件につき250円		総投資主通知にかかるデータの受取および各種コード(所有者、常任代理人、国籍等)の登録ならびに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受取および個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

なお、名義書換料および投資証券交換分合料その他の投資証券の発行に関する事務ならびに投資主の投資証券不所持申出および投資証券の発行または返還請求の受理等に関する事務については、本投資法人の投資口について投資証券が発行されている場合に限るものとする。また、本表に定めのない臨時事務(新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務および投資口分布統計表作成事務、商号変更等による投資証券一斉引換事務または解約に関する事務等)については両当事者協議のうえ、そのつど手数料を定めるものとする。

委託投資法人負担経費明細表

別表 A - 2

区 分	項 目	経 費 の 細 目
経 常 業 務	帳 簿 用 紙 印 刷 費	振込指定書、同勧誘状、未払分配金受領勧誘状等投資法人の個性の強い業務にかかる諸用紙の調製費
	郵 便 電 信 費	返戻郵便物還付料、返戻郵便物再送料、分配金支払明細書送付料、未払分配金送金通知状送付料、諸届完了通知状送付料、不所持申出受理通知状送付料、投資主に対する連絡文書送付料、投資主総会議決権行使書（委任状）受取人払郵便返送料（投資主総会終了後返送分）、振込勧誘状送付料、未払分配金受領勧誘状送付料、投資主より徴収不能の名義書換済投資証券返送料等、経常業務にかかる郵送料
	そ の 他	(1) 宛名データ入力費用（分配金振込先データを除く） (2) 投資証券交換分合に伴う新投資証券等に課される印紙税 (3) 取扱（払渡）期間経過後分配金等の銀行口座振込・振替払出に関する取扱手数料
期 末 業 務	帳 簿 用 紙 印 刷 費	(1) 分配金振込通知、投資主総会議決権行使書（委任状）等一部の共通用紙の調製費 (2) 分配金領収証、分配金計算書・振込先確認書、分配金振込通知、投資主総会議決権行使書（委任状）、書類送付用封筒等委託投資法人ごとに作成する帳票・書類の調製費
	郵 便 電 信 費	(1) 投資主総会招集通知、同決議通知、資産運用報告等の郵送料 (2) 投資主総会議決権行使書（委任状）に関する受取人払郵送料
	そ の 他	振替払出に関する取扱手数料
新 投 資 口 発 行 業 務	帳 簿 用 紙 印 刷 費	(1) 一部の共通用紙の調製費 (2) 投資口申込証、申込督促状、投資証券送付案内、書類送付用封筒等委託投資法人ごとに作成する帳票・書類の調製費
	郵 便 電 信 費	新投資口発行決議通知、新投資口割当通知、申込督促状、新投資証券、端数投資口処分代金等の郵送料
	そ の 他	(1) 新投資証券に課される印紙税 (2) 新投資証券の送付に付保される保険料
そ の 他 の 業 務		合併、投資口の併合・分割、投資証券の引換、その他臨時の委託事務に関し、上記各項目に準ずる経費

基準報酬額表

別表 B

総資産額	報酬額(年間)
100億円以下	11,000,000円
100億円超 500億円以下	$11,000,000円 + (資産総額 - 100億円) \times 0.080 \%$
500億円超 1,000億円以下	$43,000,000円 + (資産総額 - 500億円) \times 0.060 \%$
1,000億円超 2,000億円以下	$73,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) \times 0.055 \%$
2,000億円超 3,000億円以下	$128,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) \times 0.040 \%$
3,000億円超 5,000億円以下	$168,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) \times 0.035 \%$
5,000億円超	$238,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) \times 0.030 \%$

経費明細表

別表C-2

- (1) 加入者等に対して一斉通知を発送するなど、個別性または臨時性の強い事務に係る諸用紙の調製費
- (2) 投資口残高通知、諸届完了通知など、加入者等に対する連絡文書等の送付に係る郵送料
(返戻郵便物還付料、返戻郵便物再送料を含む)
- (3) その他、本投資法人が負担することを合意した経費

13. 執行役員又は監督役員の兼職状況

区 分	氏 名	兼職する他の法人の商号 又は名称	役 職 名	兼職する他の法人の業 務又は事業の種類
執行役員	堀江 正博	東急リアル・エステート・ インベストメント・マネジメント 株式会社	代表取締役 執行役員社長	金融商品取引業
		社団法人 投資信託協会	理事	金融商品取引法上の 自主規制機関
監督役員	近藤 丸人	近藤丸人法律事務所	所 長	弁護士業務
	柳澤 義一	有限会社富士製材工業所	代 表 取 締 役	製材一般及び不動産貸 貸業務
		日本公認会計士協会	常 務 理 事	非営利的団体
		新創監査法人	代 表 社 員	監査業務

1 4. 主要な投資主

発行済投資口の総口数 (a)		169,380 口		住 所
氏名、商号又は名称	保有する投資 口の口数 (b)	割 合 (b/a)		
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	17,979 口	10.61%	東京都中央区晴海一丁目 8 番 11 号	
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	13,662 口	8.06%	東京都品川区東品川二丁目 3 番 14 号	
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	9,587 口	5.66%	東京都中央区晴海一丁目 8 番 12 号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ 棟	
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	6,384 口	3.76%	東京都港区浜松町二丁目 11 番 3 号	
東京急行電鉄株式会社	5,880 口	3.47%	東京都渋谷区南平台町 5 番 6 号	
野村信託銀行株式会社 (投信口)	5,652 口	3.33%	東京都千代田区大手町二丁目 2 番 2 号	
エイアイジー・スター生命保険株式会社 (一般勘定) (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	4,871 口	2.87%	東京都品川区東品川二丁目 3 番 14 号	
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー ジーエーイーエル (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	4,000 口	2.36%	東京都品川区東品川二丁目 3 番 14 号	
東急不動産株式会社	3,920 口	2.31%	東京都渋谷区道玄坂一丁目 21 番 2 号	
株式会社もみじ銀行	3,819 口	2.25%	広島県広島市中区胡町 1 番 24 号	
計	75,754 口	44.72%		

1 5. 創立総会の開催状況

該当なし