

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成17年9月8日
【発行者名】	F Cレジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 金子 幸司
【本店の所在の場所】	東京都港区六本木六丁目15番1号 六本木ヒルズけやき坂テラス6階
【事務連絡者氏名】	F Cリート・アドバイザーズ株式会社 執行役員管理部長 倉澤 伊佐夫
【電話番号】	03 - 5413 - 5343
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券に係る投資法人の名称】	F Cレジデンシャル投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 15,504,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 192,000,000円

(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

(注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
ただし、今回の売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、本投資証券400口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

(1)【投資法人の名称】

FCレジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文では、FC Residential Investment Corporationと表示します。）

(2)【内国投資証券の形態等】

本書により募集（以下「本募集」といいます。）及びオーバーアロットメントによる売出しのなされる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）です。本投資証券は記名式かつ無額面であり、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資証券について、格付は取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員たる地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

32,300口

（注1）本募集の需要状況等を勘案し、本募集とは別に、日興シティグループ証券株式会社が、本投資法人の投資主である株式会社ファンドクリエーションから200口、及びFCリート・アドバイザーズ株式会社から200口（合計400口）を上限として借り入れる予定の本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。後記「2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」をご参照下さい。

（注2）本投資法人は、上記32,300口の発行とは別に、平成17年9月8日（木）開催の役員会において、日興シティグループ証券株式会社を割当先とする第三者割当による400口の投資口の追加発行（以下「本第三者割当」といいます。）を決議しており、日興シティグループ証券株式会社は、借入投資証券の返還を目的として、本投資法人より、上記の400口を上限として、本第三者割当による追加発行投資証券の割当を受ける選択権（以下「グリーンシューオプション」といいます。）を、平成17年11月4日（金）を行使期限として、付与される予定です。本第三者割当は、平成17年10月4日（火）に本募集において決定される発行価額をもって行われます。

（注3）また、日興シティグループ証券株式会社は、同じく借入投資証券の返還を目的として、平成17年10月12日（水）から平成17年11月4日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限に、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）において本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。

なお、シンジケートカバー取引期間内においても、日興シティグループ証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

（注4）日興シティグループ証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引により買付けた口数を減じた口数について、グリーンシューオプションを行使し、本第三者割当に応じる予定です。したがって、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数が減少した場合若しくはオーバーアロットメントによる売出しが中止された場合又はシンジケートカバー取引が行われた場合には、その口数に応じて、日興シティグループ証券株式会

社がグリーンシュエーションを行使し、本第三者割当に応じて申込みをする口数は減少し、その結果、失権により、本第三者割当に基づき発行する口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(4) 【発行価額の総額】

15,504,000,000円

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

(5) 【発行価格】

未定

(注1)発行価格は、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」第4条に規定するブック・ビルディング方式(投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。)により決定します。

(注2)発行価格の決定に先立って、平成17年9月26日(月)に発行価格の仮条件を提示する予定です。当該仮条件は、本投資法人の取得予定資産の内容その他本投資法人に係る情報を判断し、本投資証券の価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し、公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。

(注3)投資家は、本投資証券の買付けの申込み先立ち、平成17年9月27日(火)から平成17年10月3日(月)までの間に後記「(14) その他 引受け等の概要」記載の引受人に対して、上記仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。当該引受人は、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等を中心に当該仮条件に基づく需要の申告の受付を行う予定です。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。

(注4)発行価格及び発行価額(引受価額)は、上記仮条件による需要状況、上場(売買開始)日(後記「(14) その他 申込みの方法等(ホ)」をご参照下さい。)までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、平成17年10月4日(火)(以下「発行価格決定日」といいます。)に、決定する予定です。

(注5)後記「(14) その他 引受け等の概要」の冒頭に記載の通り、発行価格と発行価額(引受価額)とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(注6)本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成17年6月23日(木)(本投資法人成立日)とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成17年10月5日(水)から平成17年10月7日(金)まで

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

後記「(14) その他 引受け等の概要」記載の引受人の本店並びに全国各支店及び営業所において、申込みの取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

平成17年10月11日（火）

(12) 【払込取扱場所】

中央三井信託銀行株式会社 本店営業部
東京都港区芝三丁目33番1号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資証券の買付けの申込みの取扱いはいりません。

(13) 【手取金の使途】

本募集における手取金（15,504,000,000円）は、グリーンシュエプシヨンの行使による本第三者割当による手取金（上限192,000,000円）と併せて、後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している資産の取得資金等に充当します。

(注) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(14) 【その他】

引受け等の概要

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

名称	住所	引受投資口数
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	未定
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	
藍澤證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目20番3号	
新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目4番1号	
日の出証券株式会社	大阪市中央区高麗橋二丁目3番9号	
いちよし証券株式会社	東京都中央区八丁堀二丁目14番1号	
水戸証券株式会社	東京都中央区日本橋三丁目13番5号	
東海東京証券株式会社	東京都中央区京橋一丁目7番1号	
ライブドア証券株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー38階	
リテラ・クリア証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目6番11号	
合計		32,300口

(注1) 引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

(注2) 本投資法人及びF Cリート・アドバイザーズ株式会社は、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

(注3) 上記引受人は、引受人以外の証券会社に本投資証券の販売を委託することがあります。

申込みの方法等

- (イ) 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- (ロ) 申込証拠金のうち発行価額(引受価額)相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- (ハ) 申込証拠金には利息をつけません。
- (ニ) 引受人は、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の価格で需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験、知識、投資方針等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。
- また、需要の申告を行わなかった投資家に対しても、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」(以下「上場規程の特例」といいます。)に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流通性の確保等を勘案し、販売が行われることがあります。
- (ホ) 本投資証券の受渡期日は、上場(売買開始)日である平成17年10月12日(水)です。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構(以下「保管振替機構」といいます。)の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した方には、上場(売買開始)日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（1）投資法人の名称」に同じです。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（2）内国投資証券の形態等」に同じです。

(3)【売出数】

400口

（注1）オーバーアロットメントによる売出しは、本募集に際し、その需要状況等を勘案の上、日興シティグループ証券株式会社が行う売出しです。したがって、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出口数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

（注2）オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、オーバーアロットメントによる売出しのために、日興シティグループ証券株式会社が株式会社ファンドクリエーションから200口、FCリート・アドバイザーズ株式会社から200口（合計400口）を上限として借り入れる予定です。

(4)【売出価額の総額】

192,000,000円

（注）売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5)【売出価格】

未定

（注）売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（5）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

平成17年10月5日（水）から平成17年10月7日（金）まで

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

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

日興シティグループ証券株式会社 本店

(11) 【受渡期日】

平成17年10月12日（水）

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

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【その他】

引受け等の概要

該当事項はありません。

申込みの方法等

(イ) 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 本投資証券は、一括して保管振替機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

3【その他の事項】

(前記1及び2の各「(14) その他」に記載されていない事項で記載すべき事項)

(1) 本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

(2) 売却・追加発行等の制限

本募集の行われる前から、本投資法人の投資口を200口保有している投資主でありかつ資産運用会社の株主である株式会社ファンドクリエーション、及び、本投資法人の投資口を200口保有している投資主でありかつ本投資法人の資産運用会社であるFCリート・アドバイザーズ株式会社は、本募集に関連して、日興シティグループ証券株式会社との間で、上場（売買開始）日から上場日の6か月後の応当日までの期間、日興シティグループ証券株式会社の事前の書面による同意なしには、その保有する本投資証券の売却を行わない旨合意しています。

本募集に関連して、本投資法人は、日興シティグループ証券株式会社との間で、上場（売買開始）日から上場日の3か月後の応当日までの期間、日興シティグループ証券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資証券の追加発行（ただし、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（3）発行数（注2）」記載の追加発行を除きます。）を行わない旨合意しています。

上記 及び のいずれの場合においても、日興シティグループ証券株式会社は、制限期間中にその裁量で当該合意内容の全部又は一部を解除する権限を有しています。

なお、上記 及び における制限とは別に、本書の日付現在における投資主である株式会社ファンドクリエーション及びFCリート・アドバイザーズ株式会社は、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」その他の適用規則に従って本投資法人との間で継続所有に関する確約を行っており、平成17年6月23日（木）から1年間を経過する日までの間は、原則として本書の日付現在における所有投資口の全部又は一部を第三者に譲渡しないこととなっています。

第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

第二部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日まで（以下、各営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各6か月間ですが、第1期営業期間は、本投資法人の設立の日である平成17年6月23日から平成18年4月末日までです（規約第36条）。したがって、本書の日付現在、第1期営業期間は終了しておらず、該当事項はありません。

(2)【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等の特定資産（投信法第2条第1項に定義されます。）に投資して運用を行います。

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、本投資法人の資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資証券を発行します。本投資法人の資産運用は、投信法上の投資信託委託業者である資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

投資法人は、投資信託委託業者などの一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行する投資口の総口数、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、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

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、執行役員の一一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認など、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます（ただし、設立の際には投資口申込証に記載された者が選任されたものとみなされます。）。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 投資法人の機構」をご参照下さい。

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

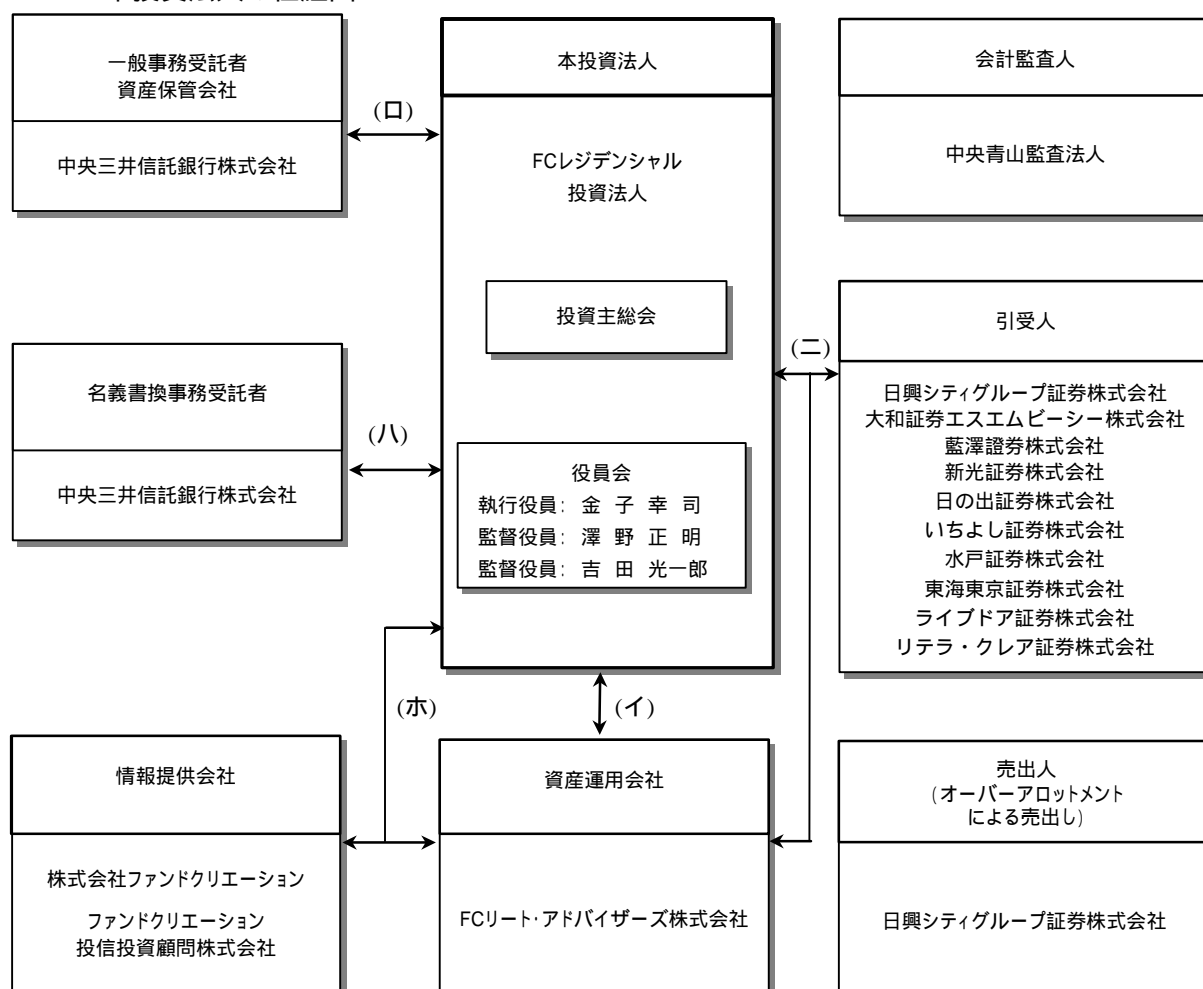
投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、

この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。)。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 及び(2) 投資対象」をご参照下さい。

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

登録投資法人は、内閣総理大臣の認可を受け投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者(資産運用会社)にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、名義書換に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

(3) 【投資法人の仕組み】
本投資法人の仕組み図



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約
- (ハ) 名義書換事務委託契約
- (ニ) 新投資口引受契約
- (ホ) 情報提供に関する覚書

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	F C レジデンシャル投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	F C リート・アドバイザーズ株式会社	平成17年6月23日付で、本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産の運用に係る業務、本投資法人の資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及びその他本投資法人が随時委託する前記 から に関連し又は付随する業務です。
一般事務受託者 資産保管会社 名義書換事務受託者	中央三井信託銀行株式会社	平成17年6月23日付で、本投資法人との間で、一般事務委託契約、資産保管業務委託契約及び名義書換事務委託契約をそれぞれ締結しています。一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第4号乃至第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、本投資法人の 計算に関する事務、 機関の運営に関する事務等を行い、資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行い、名義書換事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第2号及び第3号）として、 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等を行います。
引受人	日興シティグループ証券株式会社 大和証券エスエムピーシー株式会社 藍澤證券株式会社 新光証券株式会社 日の出証券株式会社 いちよし証券株式会社 水戸証券株式会社 東海東京証券株式会社 ライブドア証券株式会社 リテラ・クリア証券株式会社	発行価格決定日付で、本投資法人及び資産運用会社との間で、新投資口引受契約を締結します。投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の概要
情報提供会社	株式会社ファンドクリエーション（注） ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社	<p>平成17年8月18日付で、株式会社ファンドクリエーション、本投資法人及び資産運用会社との間で情報提供に関する覚書を締結し、平成17年8月18日付で、ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社、本投資法人及び資産運用会社との間で情報提供に関する覚書を締結しました（以下、かかる役割において、株式会社ファンドクリエーション及びファンドクリエーション投信投資顧問株式会社を「情報提供会社」といいます。）。</p> <p>情報提供に関する覚書の概要は、後記「2 投資方針(1) 投資方針 投資方針 (八) 戦略的な運用 (二) 成長性の確保 b. 外部成長方針」をご参照下さい。</p>

（注）株式会社ファンドクリエーションは、本投資法人の資産運用会社であるFCリート・アドバイザーズ株式会社の唯一の株主です。

(4) 【投資法人の機構】

投資法人の機構

本投資法人の執行役員は、1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第18条）。

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

(イ) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した投資主の議決権の過半数をもって決めます（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもってする決議（特別決議）を経なければなりません。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第6章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都区内として、2年に1回以上開催されます（規約第9条第1項）。

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

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第97条第1項、第99条第1項、商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）第78条）。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第97条第2項）。監督役員には、執行役員の職務の執行を監督する権限及び義務があります（投信法第103条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第97条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有し、また義務を負っています（投信法第107条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、その構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行われます（投信法第108条第1項、商法第260条の2第1項、規約第23条）。

投信法の規定（投信法第108条第1項、商法第260条の2第2項及び第3項）及び本投資法

人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は決議に参加することができないこと並びにその場合には当該執行役員及び監督役員の数は役員会の構成員の数並びに出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

(八) 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職務を行います（投信法第118条第1項等）。

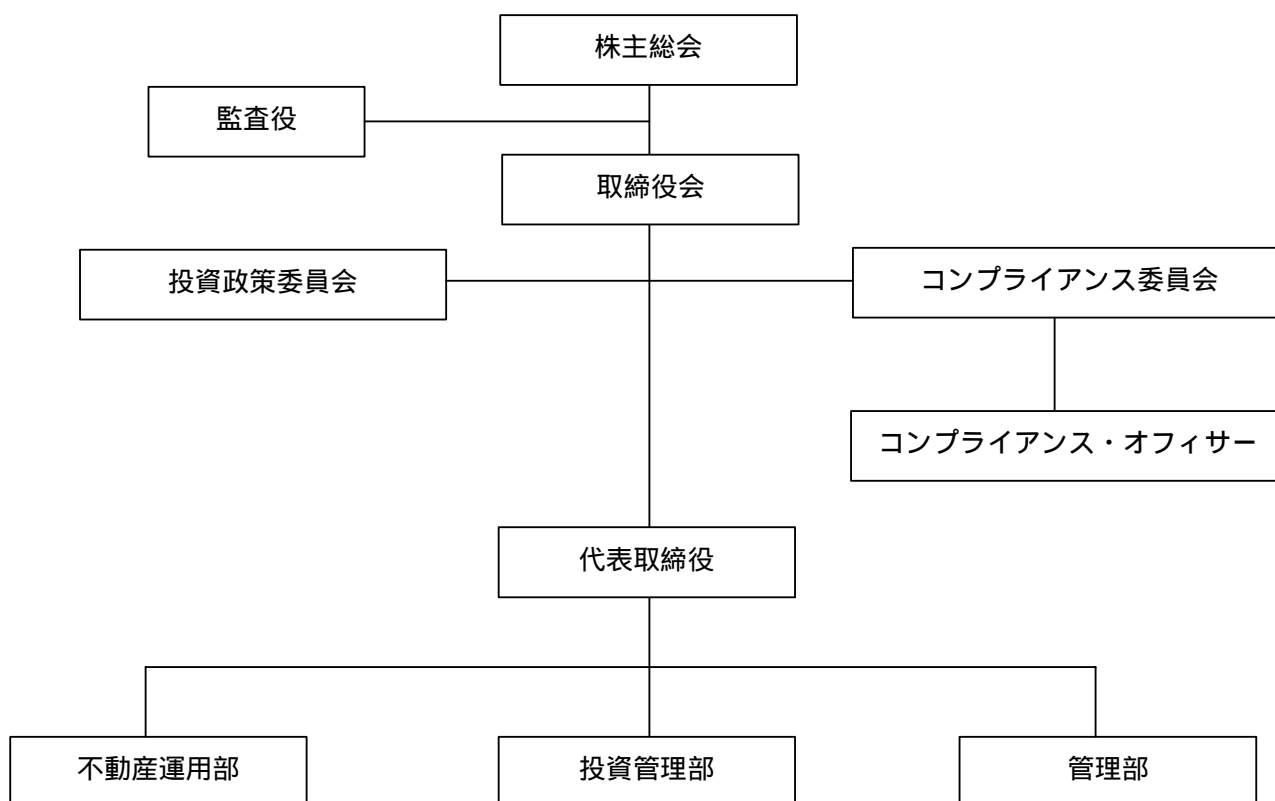
投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。

なお、本投資法人の規約上、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託するものとされており、これを変更するためには、規約の変更の手続きが必要です。

資産運用会社の組織の概略は、以下の通りです。

資産運用会社組織図



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社の各種業務は、不動産運用部、投資管理部、管理部及びコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌されます。

また、資産運用会社は、資産の運用に関する審議を行う機関として投資政策委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

(イ) 資産運用会社の各組織の業務の概要
各組織の主な業務は以下の通りです。

部署名	分掌業務
不動産運用部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産等の取得及び処分 2. 不動産マーケットの分析・調査 3. 運用起案書の起案
投資管理部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 運用ガイドラインの起案 2. 運用計画書の起案 3. 資産管理計画書の起案 4. 運用状況のモニタリング 5. 資産運用報告書の作成 6. 資産運用管理状況の報告 7. 運用実績の評価・分析 8. 投資法人のポートフォリオ運用全般 9. 資金の調達
管理部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 社内諸規則等の起案 2. 資産運用会社の経営管理全般 3. 資産運用会社の総務・経理全般 4. 投資法人の広報（IR）全般 5. 投資法人の投資主総会及び役員会の運営企画全般 6. コンプライアンス・オフィサーの業務のサポート 7. 投資主からの照会に対する対応
コンプライアンス・オフィサー	<ol style="list-style-type: none"> 1. コンプライアンスに関する基本方針の起案及び実施の統括 2. コンプライアンス委員会の開催 3. 投資政策委員会での検討事項に関わる起案文書の内容審査 4. 内部監査計画の起案と内部監査の実施 5. コンプライアンス状況に関するコンプライアンス委員会宛報告 6. コンプライアンスプログラムの起案と実施 7. その他コンプライアンス推進に係る事項 8. トラブル・クレームにおける対応・管理

(ロ) 委員会

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

a . 投資政策委員会

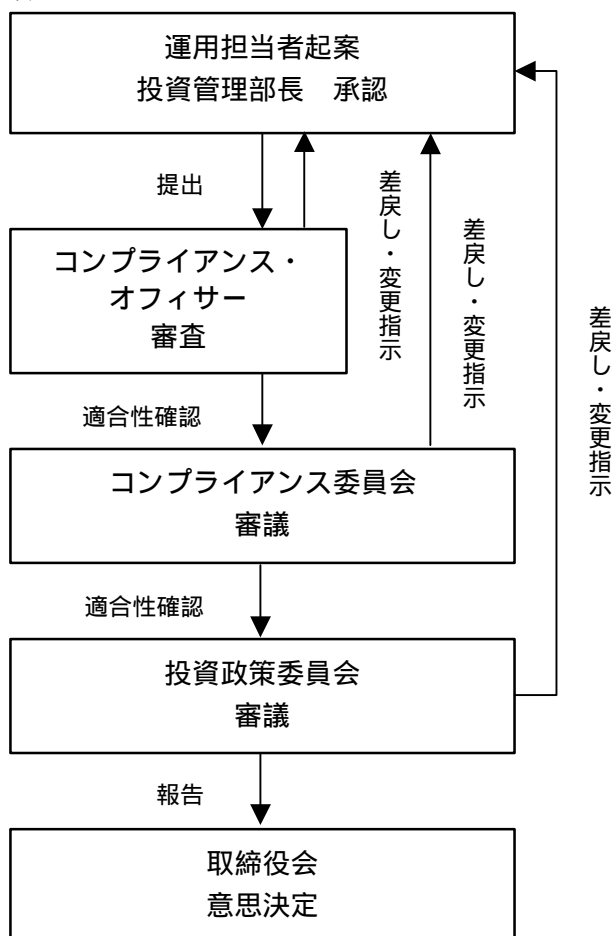
委員	代表取締役（委員長）、代表取締役以外の取締役全員、不動産運用部長、投資管理部長、コンプライアンス・オフィサー なお、資産運用会社は、適当と認める者を委員会に同席させ、説明・意見の申述を行わせることができます（ただし、当該同席者は議決権を有しません。 ）。
業務内容	<ul style="list-style-type: none">・ 資産運用に係る規則等の審議・ 投資法人の運用資産に係る運用ガイドライン、運用計画書、資産管理計画書及び運用起案書の審議・ 投資法人の投資対象となる不動産等の取得及び処分の審議・ 投資法人の資金調達等の審議・ 投資法人の決算及び配当政策の審議・ 運用実績評価の審議・ その他、運用資産に係る別途規定する金額以上の保守管理等の投資法人をして、支出させる事項の審議
審議方法等	全委員の3分の2以上の出席を要し（ただし、コンプライアンス・オフィサーの出席がない場合には開催されません。）、出席委員の過半数の賛成により決議します。ただし、議案に関して利害関係を有する委員は議決権を有しません。

b . コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役、代表取締役以外の取締役全員、管理部長及び外部委員（専門知識を有する者等）
業務内容	<ul style="list-style-type: none">・ 投資政策委員会において審議される議案の審議・ 資産運用会社のコンプライアンス状況についての分析・評価・ コンプライアンスプログラムの審議・ コンプライアンス・オフィサーが投資政策委員会の審議経過について必要と認める場合において、法令諸規則等上の問題点の審議・ 内部監査の実施報告・ その他コンプライアンス上必要のある事項の審議
審議方法等	全委員の3分の2以上の出席を要し（ただし、コンプライアンス委員長及び外部委員の出席がない場合には開催されません。）、出席委員の過半数の賛成により決議します（ただし、出席委員の過半数の賛成がある場合でもコンプライアンス委員長及び外部委員のいずれかの反対がある議案は決議されません。）。会議の目的たる事項につき利害関係を有するコンプライアンス委員は、その決議に参加することができません。この場合、その委員は出席委員の数に算入されません。

投資運用の意思決定機構

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る運用ガイドライン・計画書等の決定を行う社内組織に関する事項



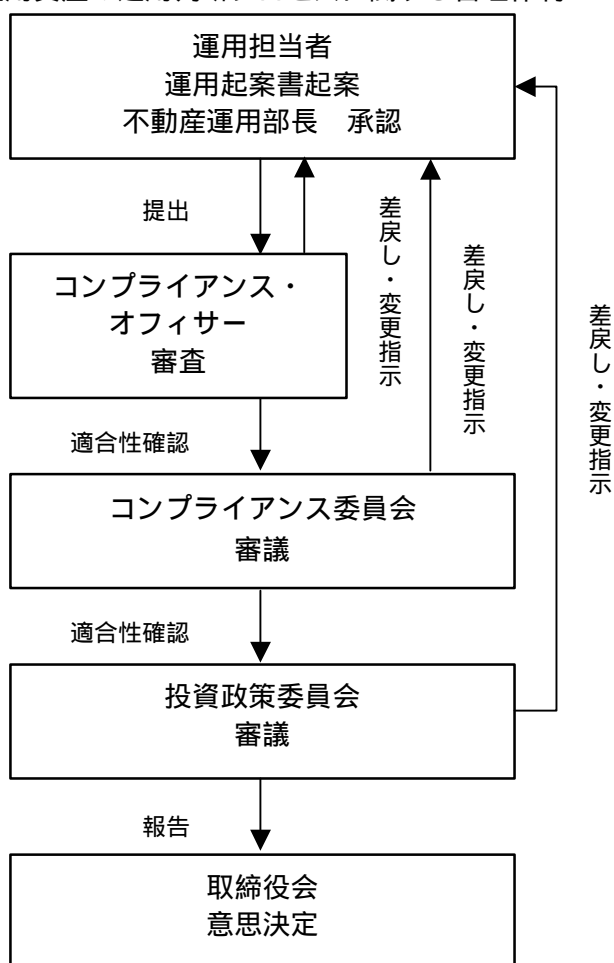
資産の運用に係る運用ガイドライン・計画書等の決定（改定も含まます。）は、以下の各手続を順に経て行われます。

- a. 「運用ガイドライン」、「運用計画書」及び「資産管理計画書」は、運用管理担当者（投資管理部の役職員をいいます。）が起案し、投資管理部長に提出します。
- b. 投資管理部長は、運用ガイドライン案、運用計画書案及び資産管理計画書案（以下「計画書案」といいます。）について承認を行い、コンプライアンス・オフィサーに提出します。
- c. コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス規程に従って、計画書案について審査を行い、法令諸規則等への適合性を確認します。コンプライアンス・オフィサーは、適合性を確認した場合はコンプライアンス委員会に付議します。
- d. コンプライアンス委員会においては当該計画書案を審議し、法令諸規則等への適合性を確認した場合、投資政策委員会へ付議します。また、当該計画書案の法令諸規則等への適合性が確認できない場合には、投資管理部長へ差戻し、変更の指図を行います。
- e. 投資政策委員会は、当該計画書案を審議し、適当と認めた場合はその結果を取締役会に対して報告します。また、当該計画書案が適当でないと認めた場合は、投資管理部長へ差戻し、変更の指図を行います。
- f. 取締役会は、投資政策委員会の審議結果を参考に、当該計画書案を決定します。
- g. コンプライアンス・オフィサーにおいて、当該計画書案について法令諸規則等への適合

性が確認できない場合は、投資管理部長に対して当該計画書案を差戻し、又は変更の指図を行います。

- h. コンプライアンス・オフィサーは、投資政策委員会の審議経過について必要と認める場合、その議案の審議を中止させ、又は当該審議の経過についてコンプライアンス委員会に報告し、法令諸規則上の問題点について審議します。その後、問題点が解決された場合、次回以降の投資政策委員会において審議されます。

(ロ) 運用資産の運用判断プロセスに関する管理体制



- a. 運用担当者は運用資産の取得・処分に際し、取得・処分を行う不動産等を巡る権利関係その他の精査、建物賃借人の状況、建物賃貸借契約等の賃貸借に関する精査、現地調査、修繕履歴の調査、建物状況調査、環境調査及び外部の独立した不動産鑑定士による不動産鑑定評価を含む物件の精査及び当該物件の概要、実査、取引事例、キャッシュ・フローモデル、利回り等十分な調査を行い、運用方針、更には運用ガイドラインに合致し、投資法人が投資することのできる物件を選定し、取得・処分に係る「運用起案書」を起案し、見積書、付近見取図、公図又は実測図及びその他必要な書類を添付して、不動産運用部長に提出します。
- b. 不動産運用部長は当該運用起案書を承認し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。
- c. コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス規程に従って、当該運用起案書の審査を行い、法令諸規則等への適合性を確認します。確認した場合はコンプライアンス委員会に付議します。

- d . コンプライアンス委員会は、当該運用起案書を審議し、法令諸規則等への適合性を確認した場合、投資政策委員会に付議します。また、当該運用起案書の法令諸規則等への適合性が確認できない場合には、不動産運用部長へ差戻し、変更を指図します。
- e . 投資政策委員会においては、当該運用起案書について、運用ガイドライン及び運用計画書に照らし、取得及び処分の価格その他取引条件についての審議を行い、その結果を取締役に報告します。
- f . 取締役会は、投資政策委員会の審議結果を参考に、物件の取得又は処分を決定します。
- g . コンプライアンス・オフィサーにおいて、当該運用起案書について法令諸規則等への適合性が確認できない場合は、不動産運用部長に対して当該運用起案書を差戻し、又は変更を指図します。
- h . コンプライアンス・オフィサーは、投資政策委員会の審議経過について必要と認める場合には、その議案の審議を中止させ、又は当該審議の経過についてコンプライアンス委員会に報告し、法令諸規則上の問題点について審議します。その後問題点が解決された場合、次回以降の投資政策委員会において審議されます。
- i . また、利害関係者との取引を行う場合、当該運用起案書は投資法人役員会において承認を得なければなりません。

利害関係者とは、投信法上定義されている利害関係人等のほか、資産運用会社の総株式の議決権の15%以上を保有する株主（以下「利害関係株主」といいます。）、利害関係人等及び利害関係株主が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社、利害関係人等が管理する投資信託（外国籍のものを含みます。）及び当該投資信託が直接又は間接的に過半の匿名組合出資を行っている特別目的会社、利害関係人等に該当する者（その関連会社を含みます。）とアセットマネジメント契約等を締結し、当該利害関係人等をアセットマネージャーとして任命している特別目的会社並びにコンプライアンス・オフィサーが実質上の利害関係人であると認定した者をいいます。詳細は、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照下さい。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

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

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

年月日	出資総額(円)	発行済投資口総数(口)
平成17年6月23日(注)	200,000,000	400

(注) 本投資法人は、平成17年6月23日に設立されました。

(6) 【主要な投資主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有投資口数 (口)	比率(%) (注)
株式会社ファンドクリエーション	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー37階	200	50.0
FCリート・アドバイザーズ株式会社	東京都港区六本木六丁目15番1号 六本木ヒルズけやき坂テラス6階	200	50.0
合計		400	100.0

(注) 比率とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいいます。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

投資方針

本投資法人は、規約に基づいて、中長期にわたる安定した収益の確保を目指し、主として、後記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載された特定資産に投資して運用を行います(規約第29条)。

また、本投資法人は、本書の日付現在、その資産の運用を資産運用会社にすべて委託しています。資産運用会社は、規約に定める本投資法人の基本方針に従い、かつ本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、その社内規程として運用ガイドラインを制定しており、運用ガイドラインにおいて、本投資法人の運用資産に適用される運用及び管理に係る方針を定めています。

本投資法人の投資方針は、規約第29条及び資産運用会社の定めた運用ガイドラインにより以下の通りとされています。

(イ) 基本方針

本投資法人は、主として、後記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) 主要投資対象の特定資産」に記載する特定資産(以下「投資対象不動産等」といい、このうち不動産、不動産の賃借権、地上権及び信託の受益権に係る信託財産又は匿名組合出資持分に係る投資資産を構成する不動産を併せて「投資対象不動産」といいます。)、とりわけ、東京都心を中心に、その他首都圏及び政令指定都市等に所在し、主たる用途を賃貸住宅(サービスアパートメント(サービスアパートメントとは、家具付きで、寝具交換、フロントサービス等の役務提供が付帯する賃貸住宅をいいます。以下同じです。))を含みます。)又はホテルとする不動産(以下「居住系不動産」といいます。)、又は居住系不動産を裏付けとする特定資産に対して投資を行います。

(ロ) ポートフォリオ構築方針

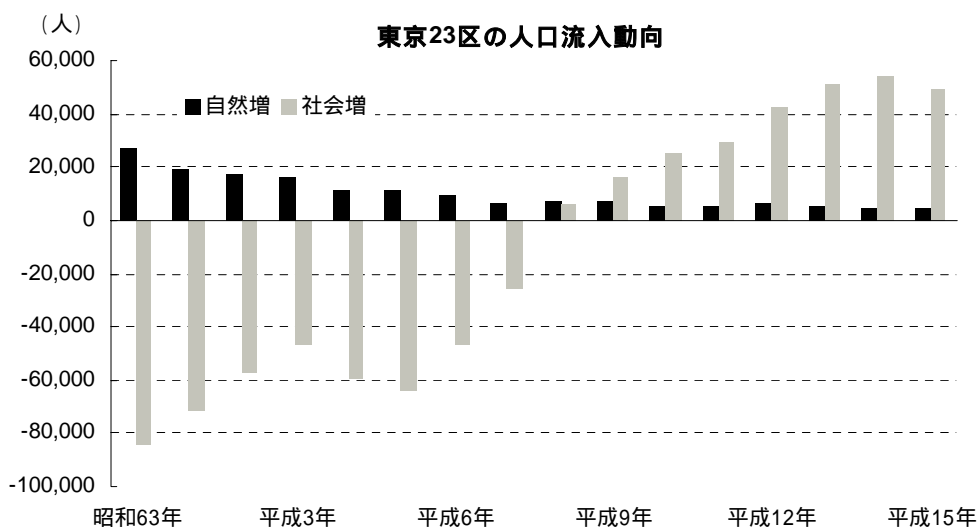
本投資法人は、主として都心6区(東京都港区、千代田区、中央区、渋谷区、新宿区、文京区をいいます。以下同じです。))及び城南4区(東京都品川区、世田谷区、目黒区、大田区をいいます。以下同じです。))、及び東京都のその他の地域、上記を除く首都圏(神奈川県、埼玉県、千葉県をいい、当該県内に所在する政令指定都市を含みます。以下同じです。))並びに上記を除く政令指定都市等で、かつ最寄駅から概ね徒歩10分以内の地域に所在し(本書では、このような地域を「一等地」といいます。))、適切な計画で建設され、取得時において築浅であるか、取得時まで適切に維持管理されてきた居住系不動産(本書では、このような条件を満たし、かつ、一等地に所在する物件を「ファーストクラス」の物件と呼ぶことがあります。))に集中投資するポートフォリオを構築することを目標とします。また、本投資法人は、取得時において築浅であるか、取得時まで適切に維持管理されてきた居住系不動産に投資し、継続的に適切な維持管理を行うことで、物件のもつポテンシャルを最大限に引き出し、賃貸市場において高い競争力を維持し、計画的かつ継続的な管理により建物の品質の維持を図ることにより、運用資産の着実な成長を目指します。

a. 対象地域 一等地に所在する物件

近年東京23区においては人口の流入が見られます(図1 東京23区の人口流入動向)。わが国の人口は減少が予測される一方で、中央区、千代田区及び港区では将来人口が増大し、また東京都全体では横ばいとなることが見込まれています(図2 将来人口)。今後、単身世帯及び夫婦のみ世帯の割合が増大すると予想されていますが(図3 世帯類型別割合の変化と予測)、世帯人数構成を地域別に見ると、都市部ほど単身世帯の割合が多くなっています(図4 平成12年の世帯人数構成の地域別比較)。本投資法人は、わが国において、今後核家族化の傾向が強まり、晩婚化による独身生活者の数の増大や引退後の老

後生活を都心で送ろうとする都市生活者の数の増大から、利便性が高い地域へと人口が流入する傾向がますます強くなると考えています。また、同じ地域の中でもより高い利便性を追求し、更なる選別化が進み、需要の二極化が生じると考えています。また、住宅地の地価は依然下落が続いているものの都心6区及び城南4区では下げ幅は縮小しており、渋谷区、港区に加え、千代田区、中央区、文京区の各区でも全調査地点が上昇又は横ばいとなりました(図5 地価公示(住宅地))。本投資法人は、一等地の地価は景気上昇局面でいち早く回復が見られ、一等地のグレードの高い収益用不動産は高い稼働率が見込まれると想定しています。これらの理由により、本投資法人は、一等地に所在し、適切な計画で建設され、取得時において築浅であるか、取得時まで適切に維持管理されてきた賃貸市場で高い競争力を維持できる物件に投資します。

(図1)



(注) 人口及び世帯数は各年3月31日時点

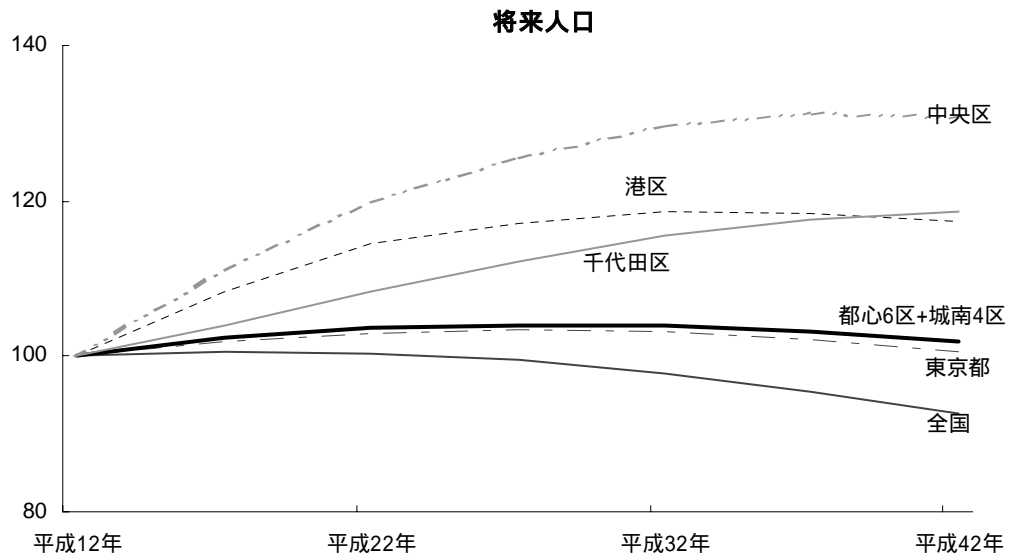
増減は当該年の3月末から翌年3月末までの増減数

自然増加数は出生者数 - 死亡者数

社会増加数は(転入者数 + その他記載数) - (転出者数 + その他削除数)

出所: 総務省「住民基本台帳人口要覧」

(図 2)

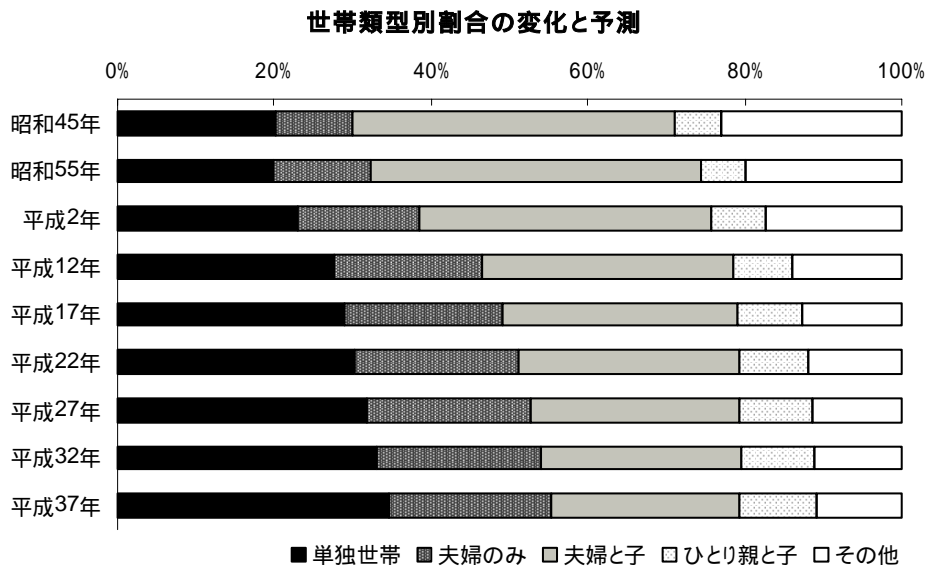


(注) 平成12年を100とします。

出所：国立社会保障・人口問題研究所

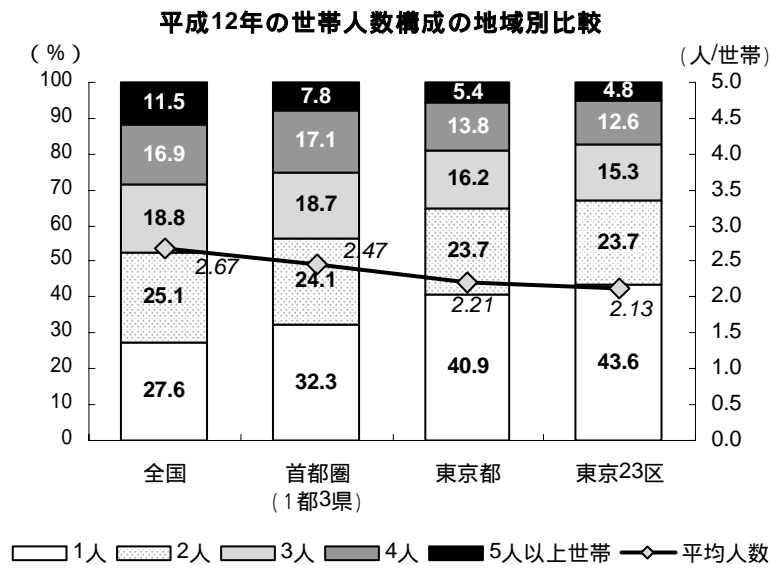
都道府県の将来推計人口（平成14年3月推計）

(図 3)



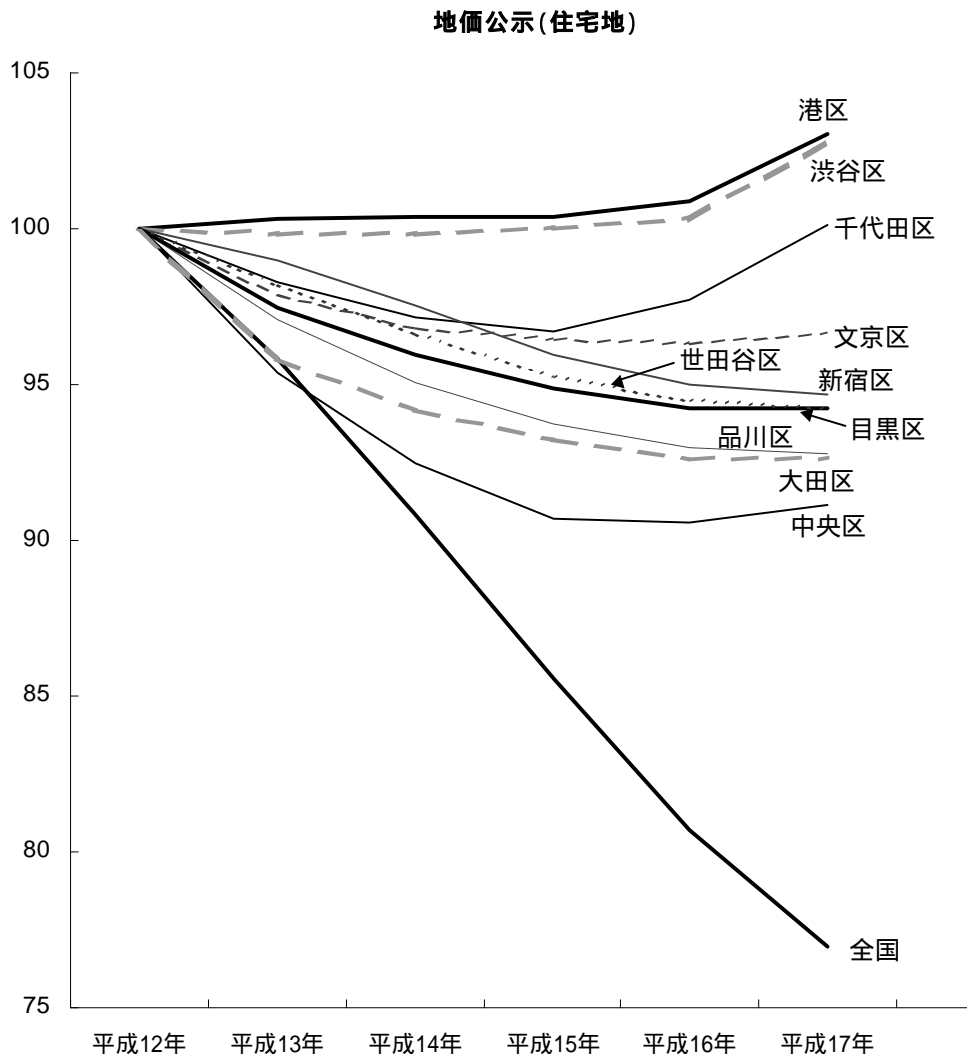
出所：平成12年までは総務省「国勢調査」、平成17年以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）の概要」による推計値

(図 4)



出所：総務省平成12年「国勢調査」

(図 5)



(注) 平成12年を100とします。

出所：国土交通省「地価公示」

本投資法人が目指すポートフォリオの対象地域の構成は以下の通りです。

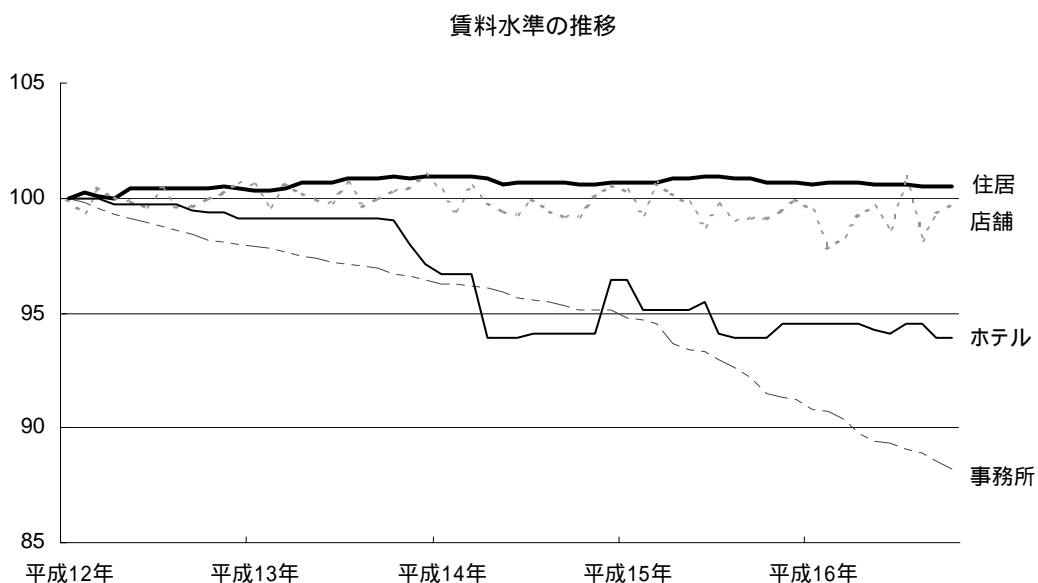
	地域	構成割合 (%)
A	都心6区及び城南4区	50～100
B	東京都のその他の地域	0～30
C	上記を除く首都圏	0～30
D	上記を除く政令指定都市等	0～40

b. 用途 居住系不動産

居住系不動産に対する投資は、事業用不動産等と比較して、景気や社会情勢の影響を受けにくく、賃料の下落や稼働率の低下のリスクが低いため、不動産市況が悪化しても比較的安定したキャッシュ・フローが見込まれます(図6 賃料水準の推移)。また、居住系不動産に対する需要は、人口の減少過程においても世帯数が増加していることや(図7

世帯増加の推移)、特に若年世代において近年の持ち家率が減少していることからわかるように(図8 年代別持ち家率の推移)、他の用途に供される不動産と比較した場合、将来においてもより安定した需要があるといえます。さらに居住系不動産は規模が小さいために分散投資しやすく、マーケットの参加者の層が厚く売買件数が多いために流動性に優れており、他の用途に供される不動産と比較して適切な条件での取得処分が行いやすいといえます。かかる観点から、本投資法人は居住系不動産に投資します。また、本投資法人は、ライフスタイルや住環境に対する嗜好の変化、及び労働者の雇用形態や勤務形態の多様化に対応した運用を目指し、かかる観点から、居住系不動産には、通常の運営形態での賃貸住宅の他に短期滞在型のホテル、中期滞在型のサービスアパートメント、シングル向けからファミリー向けの賃貸物件を含む、「住まう」ことに関連した不動産を幅広く含みます。

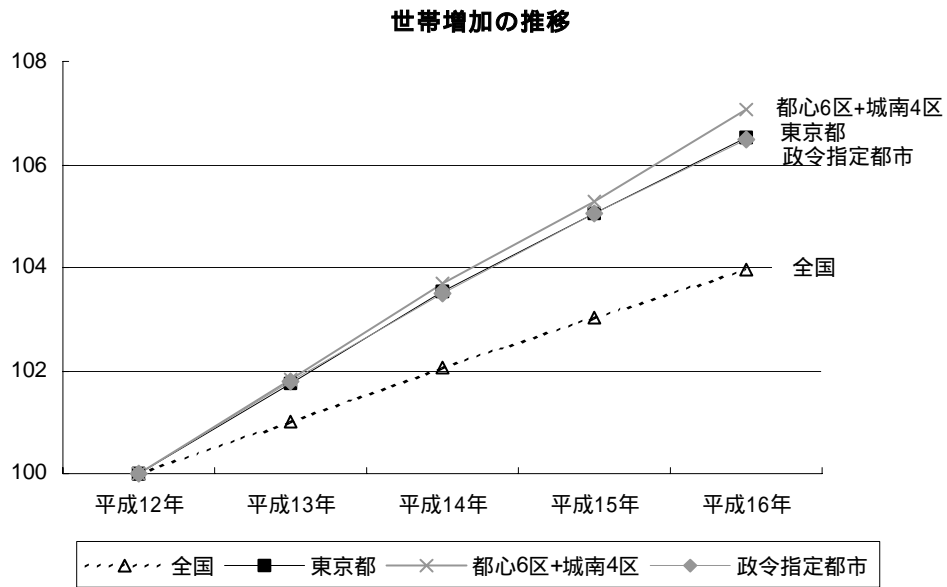
(図6)



(注) 平成12年1月を100とし、平成16年10月までを記載しています。

出所：住居は総務省統計局「消費者物価指数」、事務所・店舗・ホテルは日本銀行「企業向けサービス価格指数」

(図 7)

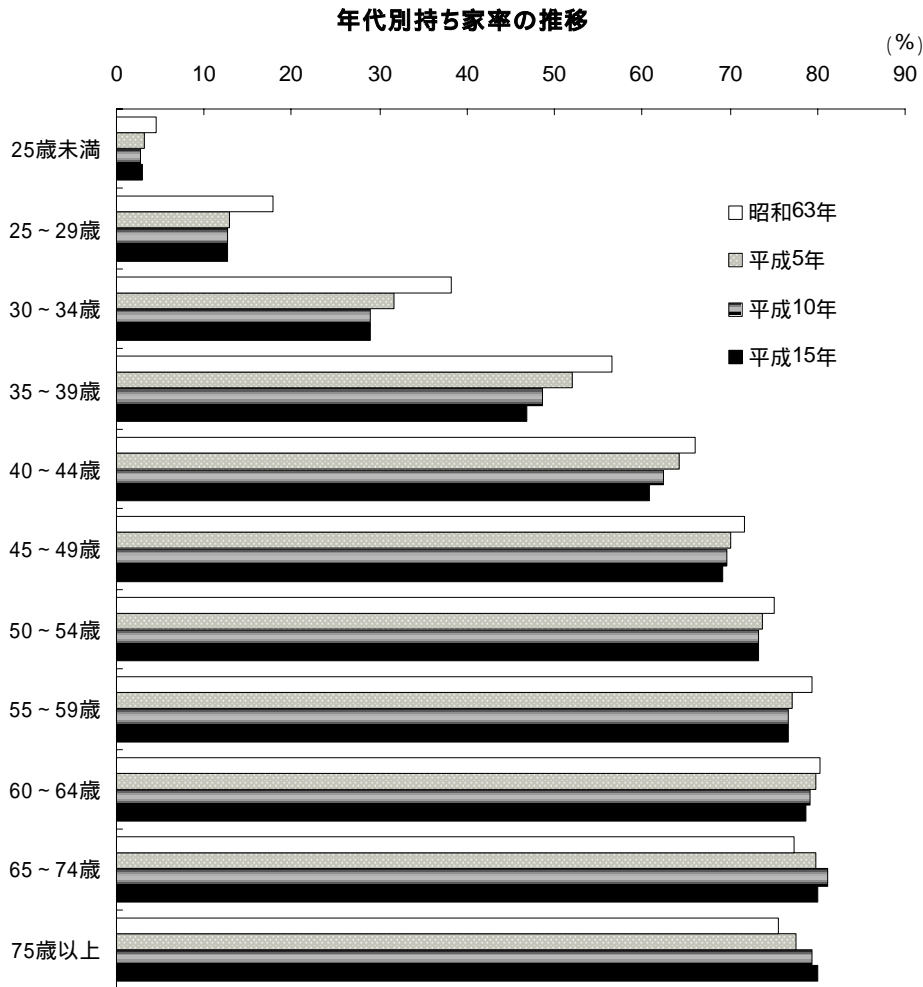


(注) 平成12年を100とします。

出所：各都市発行の推計人口月報

全国は国立社会保障・人口問題研究所の「日本の世帯数の将来推計(全国推計)の概要」による推計値
総務省「住宅・土地統計調査」

(図 8)



本投資法人が目指すポートフォリオの用途別構成は以下の通りです。

用途	構成割合 (%)
賃貸住宅 (サービスアパートメントを含みます。)	50 ~ 100
ホテル	0 ~ 40
その他	0 ~ 10

(八) 戦略的な運用

ファンドクリエーショングループ (株式会社ファンドクリエーション及びその連結子会社を意味します。) は不動産アセットマネジメント業務のみならず、各種ファンドの組成、管理及び運用業務で培った情報収集能力・運用ノウハウを有しています (株式会社ファンドクリエーションの概要及びファンドクリエーショングループが管理する投資信託の概要については後記「(二) 成長性の確保 b . 外部成長方針」をご参照下さい。) 。

本投資法人は、資産運用会社、及びファンドクリエーショングループ内において、株式ファンドのアセットマネジメントを主業務とするファンドクリエーション投信投資顧問株式会社と「情報提供に関する覚書」を締結しています。同社は株式投資に必要なマクロ経済や

金融情勢についての分析を行っており、本投資法人では同社のファンドマネージャーを資産運用会社の投資政策委員会に同席させ、マクロ経済動向や金融情勢の見通し等について説明させ、又は意見の申述を行わせることができます。

更に、資産運用会社は、マクロ経済動向について同グループ内での情報交換を密に行い、財務方針を決定した上で、金利の変動局面におけるヘッジ手法等、金融技術の利用を含む戦略的な運用について検討を行い、本投資法人の運用実績に資すると判断する場合にはこれらを実施します。

かかる目的のため、本投資法人、資産運用会社及びファンドクリエーション投信投資顧問株式会社間の、平成17年8月18日付「情報提供に関する覚書」において、ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社は、資産運用会社の求めに応じ、本投資法人の財務戦略策定を支援する為にマクロ経済動向や金融情勢の見通し等の情報を提供すると共に、その従業員であるファンドマネージャーを、資産運用会社の財務戦略審議機関である投資政策委員会に出席させ、意見を申述させるものとされています。

(二) 成長性の確保

a. 内部成長方針

・管理運営コストの継続的合理化

本投資法人は、特定のプロパティ・マネジメント業務受託者を利用することとせず、投資対象不動産と利益相反関係のない最適なプロパティ・マネジメント業務受託者を選定し、適切な管理を低い管理運営コストで行います。本投資法人が独立系であるが故に有する強みといえます。さらに、投資対象地域を限定することにより管理の集約化が可能となり、物件管理コストの削減を図ります。また、価値観の多様化によって生じてきた質の高いサービスへの要求に対応するため、物件毎に最適なプロパティ・マネジメント業務受託者を選定します。

・テナント満足度の向上による稼働率及び賃料の維持・向上

資産運用会社では、建物管理については独自の管理基準を策定し、定期的にモニタリングを実施し、入居者にとって常に安全で清潔な住環境を保つことにより、テナントの満足度の向上を図り、これにより、稼働率及び賃料の維持・向上を目指します。

b. 外部成長方針

本投資法人、資産運用会社及び資産運用会社の主要株主である株式会社ファンドクリエーションは、平成17年8月18日付で、「情報提供に関する覚書」を締結しており、収益用不動産に関する物件情報の提供を受けています。その概要は次の通りです。

・株式会社ファンドクリエーションは、居住用の収益用不動産の売却・仲介情報を取得し、投資適格であると判断した場合、速やかに資産運用会社に書面で通知します。

・株式会社ファンドクリエーションが資産運用会社に通知した内容に変更が生じたときは、速やかに資産運用会社に通知するものとします。

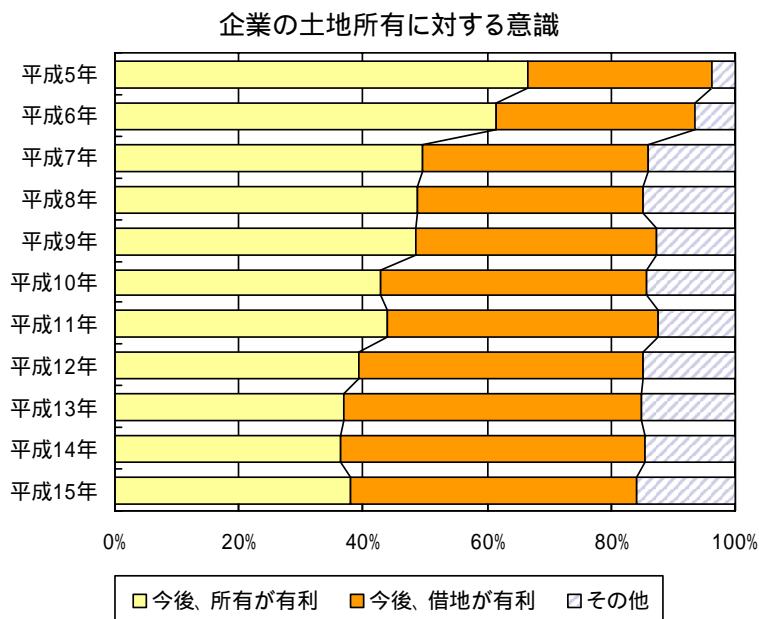
・覚書の有効期間は、覚書の締結日から1年間とし、有効期間満了日の30日前までに別段の意思表示がないときは、1年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

・本投資法人が通知を受け資産運用会社が情報を受領した収益用不動産を取得する場合における当該収益用不動産についての詳細な情報の提供、仲介手数料その他関連する事項については、商慣習に基づき、本投資法人、資産運用会社及び株式会社ファンドクリエーションの間の協議によりこれを定めます。

・本覚書の規定は、株式会社ファンドクリエーション、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意がある場合に限り、変更又は修正することができるものとします。

また、本投資法人は、企業保有の社宅の売却などにより、住宅として優れた立地にある開発用地の供給が増加し、投資用として開発される優良な賃貸物件も増加傾向になると予測しています。

(図 9)



本投資法人は株式会社ファンドクリエーション（以下「スポンサー会社」といいます。）が独立系であるためにグループ企業、系列企業に束縛されない情報収集ができるという強みがあります。上記覚書によりスポンサー会社が有する豊富な情報収集力、ディールソースを最大限に活用し、更に不動産会社や大手商社、信託銀行等との取引を強化することにより、早期の資産規模の拡大を目指します。

なお、スポンサー会社の概要は以下の通りです。

商号 ：株式会社ファンドクリエーション
 代表取締役社長：田島 克洋
 本店所在地 ：東京都港区六本木六丁目10番1号
 六本木ヒルズ森タワー37階

沿革

年月日	事項
平成14年12月6日	会社設立
平成15年9月4日	投資顧問業登録（登録番号 関東財務局長第1167号）
平成16年9月3日	宅地建物取引業免許取得（免許証番号 東京都知事(1)第83523号）
平成17年4月4日	信託受益権販売業登録（登録番号 関東財務局長（売信）第12号）
平成17年4月27日	貸金業登録（登録番号 東京都知事(1)第29293号）

財務情報（連結ベース）

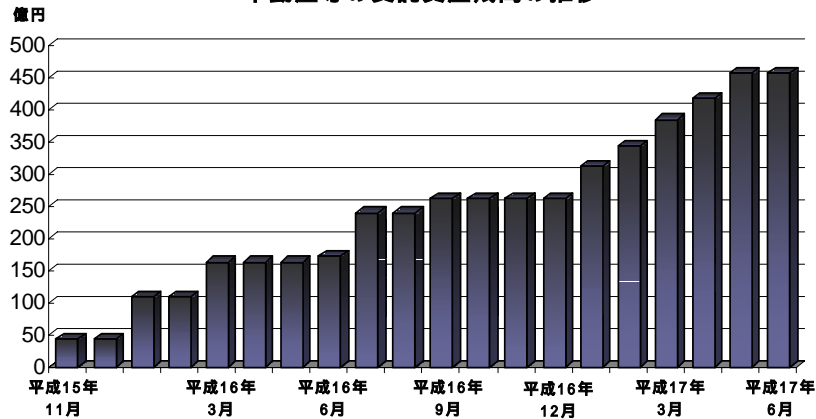
（単位：千円）

	第2期（未監査） 平成16年11月末日	第3期中間期（未監査） 平成17年5月末日
資本金	247,500	247,500
営業収益	610,318	800,643
経常利益	212,741	437,396
当期純利益	86,190	238,285
総資産	1,120,994	1,829,563
純資産	624,906	874,538
連結子会社数	6社	8社

スポンサー会社は平成14年12月に設立された独立系のアセットマネジメント会社で、ファンド事業とインベストメントバンク事業（企業投資事業、不動産投資事業）を中心とした業務展開を行っています。ファンド事業では不動産アセットマネジメント業務の他、「魅力的なファンドの開発」を事業コンセプトに不動産や株式等のファンドの組成及び管理運用を行っています。インベストメントバンク事業では、中堅上場企業、優良未上場企業を対象として、金融ソリューションの提供、プリンシパル・インベストメント等を事業展開しており、上場企業、未上場企業を問わず、幅広いネットワークを有しています。スポンサー会社内にはファンド事業、不動産・不良債権、資本市場、法律、会計等の多様な経験を有する人材を擁し、またそれを補完するための金融機関、法律事務所、会計税務事務所等の外部アライアンスパートナーとのネットワークも豊富です。

同社がアセットマネジメント契約を締結している不動産等の受託資産残高は平成15年11月末日現在の44億円から平成17年6月末日現在457億円（本投資法人の取得予定資産のうち、A-13以外の16物件を含みます。）へと実績を伸ばしており（下図）、平成17年9月未までには248億円の新規受託を予定しています。また、平成17年6月末日現在、同社の100%子会社であるFCインベストメント・リミテッド（ケイマン法人）が管理会社として管理するケイマン籍外国投資信託は、公募投信及び私募投信合計で9ファンドであり、これらの純資産総額の合計は448億円です。特に同社第一号ファンドである国内の居住系不動産を中心に運用する毎月分配型の投資信託は、設定以来1年8か月で252億円規模（平成17年6月未現在）のファンドに成長しており、また中国の不動産を投資対象とするファンド、あるいは未公開株式を投資対象とするファンド・オブ・ファンズ形式のファンド等を開発し、ファンド残高を積み上げてきています。

不動産等の受託資産残高の推移



(注) 「受託資産残高」とは、株式会社ファンドクリエーションがアセットマネジメント契約を締結している特別目的会社における匿名組合出資金及び借入金合計をいいます。

投資態度

(イ) 具体的な投資基準

本投資法人は、安定収益が見込めるファーストクラスの居住系不動産に投資し、運営管理を最適化することにより、ポートフォリオの継続的な成長を目指します。

a. 保有期間

本投資法人は、原則として、10年以上の中長期的保有を目的として物件を取得し、短期で売却することを想定して物件を取得しません。

b. 築年数

適切な計画で建設され、取得時において築浅であるか、取得時まで適切に維持管理されてきた物件に投資します。原則として取得物件の取得時の築年数が概ね5年以内であるものとし、

c. 投資対象不動産等の取得基準

本投資法人は、個々の投資対象の選別に際しては、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等の「マクロ要因」、立地エリアの周辺環境、都市計画の状況など将来性及び安定性等の「地域的要因」、及び詳細な物件調査（経済的調査、物理的調査及び法的調査を含みます。）の結果等の「個別的要因」を総合的に検討するものとし、十分な調査を実施します（規約第30条第2項）。

具体的には、以下のような基準によります。

項目	取得基準
立地	原則として、都心6区及び城南4区、東京都のその他の地域並びに上記を除く首都圏においては最寄駅から、政令指定都市においては最寄駅又はバスターミナル等が立地する利便性の高い地域から、概ね徒歩10分以内（注）に立地する物件を投資対象とします。
築年数	適切な計画で建設され、取得時において築浅であるか、取得時まで適切に維持管理されてきた物件に投資します。原則として取得物件の取得時の築年数が概ね5年以内であるものとします。
一物件当たりの投資規模	原則として、1物件当たりの投資金額を3億円（購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。）以上とします。
取得価格	不動産鑑定評価額を考慮し個別に判断し、その結果、物件特性やポートフォリオの運用基準を勘案し、不動産鑑定評価額を上回る場合があります。ただし、利害関係人との取引は不動産鑑定評価額を上回らないものとします。 「取得価格」は物件そのものの購入金額とし、鑑定評価額の対象になっていない、税金及び取得費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。また、投資法人の投資適格物件を資産運用会社の利害関係人が投資法人への譲渡を前提として一時的に取得し、その後投資法人をして取得させる場合には、「取得価格」に、資産運用会社の利害関係人が当該物件取得のために負担した諸費用（SPC組成費用、仲介手数料、デュー・ディリジェンス費用、専門家報酬等）相当額を含まないものとします。
構造	原則として、RC（鉄筋コンクリート）造、又はSRC（鉄骨鉄筋コンクリート造）とします。
権利関係	一物件の50%超の権利を取得するものとします。
運営形態	通常の賃貸住宅での運営形態のほかに、ホテルやサービスアパートメントのような短期又は中期滞在型物件は、季節変動要因や景気変動要因の影響を受けやすいため、収益の安定性・平準化を目指し、可能な限り信用度の高いオペレーターとのマスターリース契約を締結することとします。

（注）不動産の表示に関する公正競争規約（首都圏）（公正取引委員会告示第14号）に基づき、道路距離80mにつき1分を要するものとして算出した数値です。

d．開発案件への投資

本投資法人は、開発中の不動産への投資は原則として行わないのものとします。ただし、建物竣工後のテナントが確保されており、完工・引渡し及びテナント入居に関するリスクが軽微であると判断する場合、建物竣工後の取得を条件に取得のための契約を締結できるものとします。

(ロ) デュー・ディリジェンスにおける調査項目

本投資法人は、個々の不動産の選別に当たり、十分な調査を実施し、詳細な物件調査（経済的調査、物理的調査及び法的調査を含みます。）の結果等の「個別的要因」を総合的に検討します（規約第30条第2項）。このため、資産運用会社は、投資対象不動産等の取得に当たり、投資対象不動産等の投資価値を見極めるために、公正かつ調査能力・経験のある第三者による不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書、地震リスク診断報告書による分析評価及びマーケットレポート等を参考にするとともに、投資対象不動産等について経済的調査、物理的調査及び法的調査等の物件精査（デュー・ディリジェンス）を行います。なお、上記の調査を行う際には、原則、以下の表に記載する項目について調査・検討します。

調査項目		調査・検討事項
経済的調査	市場調査	所在地域の居住環境の現状確認と中長期予測 所在地域における賃貸住宅と分譲住宅の需給 所在地域における競合賃貸住宅の動向 所在地域における市場賃料（現状及び中長期予測） 割引率及び還元利回りの水準
	入居テナント調査	テナントの信用度、賃料収入状況 テナントの世帯状況又は業種、数、利用目的等
	収益関係	建物運営経費の現況確認及び削減余地 運営方法変更及び建物工事による価値向上案の策定 修繕・更新費の中長期計画の策定 収支計画の策定 ポートフォリオ戦略との整合性の検証
物理的調査	立地	街路の状況、主要交通機関からの利便性 便利施設、官公署からのアクセス 隣地との境界・越境の現況 眺望、採光、騒音、通風等の居住性 嫌悪施設の有無 周辺地域の将来の開発計画
	建築及び設備の仕様	建物構造、築年数、施行業者等 間取り、天井高、内部仕様（天井・壁・床等）、内外装の使用資材、衛生設備、空調設備、電気設備、昇降機設備、駐車場等の設備の維持管理状況（劣化状況） 緊急修繕の必要性
	耐震性能	新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保 PML（予想最大損失率）値（後記「(二) 付保方針 b.」をご参照下さい。）15%未満を原則とし、15%以上の物件については耐震補強工事の実施又は地震保険の付保等の対応を検討します。
	環境・地質等	建物有害物質含有調査 土地利用履歴、土壌汚染調査
	建物管理関係	関係法令（建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）、国土利用計画法（昭和49年法律第92号。その後の改正を含みます。）等）の遵守状況 実際の管理状況 管理会社の質及び契約関係

法的調査	権利関係	<p>所有権・抵当権の権利関係 賃貸借契約関係 土地の境界確認書、境界確定証明書、越境に係る覚書等 道路法に基づく道路占用許可 環境保全等のための規制法令（自然環境保全法（昭和47年法律第85号。その後の改正を含みます。）、都市緑地保全法（昭和48年法律第72号。その後の改正を含みます。）等）の遵守状況</p> <p>前所有者の権利の現実性を検討し、特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討を行います。</p> <p>a．借地権に関するの対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無</p> <p>b．敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況</p> <p>c．敷地保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置</p> <p>d．共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置並びに共有者間における債権債務関係</p> <p>e．区分所有物件の区分性</p> <p>f．本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無</p> <p>g．借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容）</p> <p>h．借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性</p> <p>i．不動産を信託する信託の受益権については信託契約の内容</p>
------	------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(注) 上の表に記載する事項は投資対象不動産等取得の判断に当たっての検討事項であり、本投資法人が取得する投資対象不動産等が結果的に一部の項目について基準を満たさないことがあります。

(八) 不動産管理運用方針

資産運用会社は、本投資法人が取得する投資対象不動産等の中長期的な資産価値の維持向上を図るとともに、空室率の低減、費用低減による運用収益の安定的な成長を目指します。

a．プロパティ・マネジメント業務受託者選定における基準

資産運用会社は、運用収益の安定的な成長を実現するために、以下の観点から最適なプロパティ・マネジメント業務受託者を選定します。

- ・ 経験及び実績
- ・ 組織及び体制
- ・ 財務基盤
- ・ 当該物件に関する知識の豊富さとテナントとの関係（継続の場合）
- ・ 物件に関するレポート（事業計画・報告書作成）能力
- ・ テナントからのクレーム対応における迅速性・適時性・適切性
- ・ 建物及び住宅設備の管理及び保全能力
- ・ 報酬手数料の水準

b．プロパティ・マネジメント業務受託者の管理方針及び指導・監督

資産運用会社は、プロパティ・マネジメント業務受託者より毎月以下の事項に関する状況報告を受けており、当該報告をもとに、各投資対象不動産の事業計画の検証を行うとともに、プロパティ・マネジメント業務受託者に対し、各投資対象不動産の個別運用計画に沿った運営管理を実行・維持させるための指導・監督を行います。

- ・テナントからの入金状況
- ・経費等の支出状況
- ・テナントの退去に関する情報
- ・テナントからの要望・クレームとその対処
- ・新規テナント獲得に関する情報と獲得に関する活動内容

c . プロパティ・マネジメント業務受託者の評価

資産運用会社は、定期的に（原則として一年毎に）、前記 a . 及び b . の各項目の観点からプロパティ・マネジメント業務受託者の運営実績を評価し、その結果によっては、プロパティ・マネジメント業務受託者の変更を検討します。

(二) 付保方針

- a . 損害保険の付保に関しては、火災等の災害や事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、個別の投資対象不動産の特性に応じ、適正と判断される内容の火災保険や賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。
- b . 地震保険の付保に関しては、地震等の発生時に予想される当該投資対象不動産及び運用資産全体への影響と付保可能性及び保険料負担とを比較検討した上で、当該投資対象不動産及び運用資産全体の予想最大損失額に応じ、その一定割合につき適切と判断される額の地震保険を付保することを検討します。原則として個別の対象不動産で P M L が15%を超える物件については地震保険の付保を検討します。

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

(ホ) 売却方針

本投資法人は、取得した投資対象物件を原則として中長期的に保有します。ただし、以下の諸点を総合的に勘案した上で売却により、ポートフォリオの収益の安定に寄与すると判断される場合には、投資対象物件を売却する場合があります。

- ・ポートフォリオの構成状態
- ・売買マーケット、賃貸マーケット動向予想
- ・将来における収支動向予想
- ・将来における資産価値変動予想
- ・近隣エリアの将来性予想
- ・物件の劣化、陳腐化による資本的支出予想額
- ・売却予想額

(ヘ) 財務方針

a . 借入れ及び投資法人債

・資産の効率的な運用及び運用の安定性を図るために、運用資産の取得資金、賃貸を行う投資対象不動産に係る修繕及び運転資金又は債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等を使用として、借入れ又は投資法人債の発行を行います。ただし、借入金と投資法人債を合わせた限度額は、1兆円を超えないものとします。

・前記 に基づき、資金の借入れを行う場合は、短期金利、長期金利、変動金利及び固定金利のバランスをとりつつ、金利動向を見極め、本投資法人の運用にとって最適な資

金調達を図ります。ただし、期限前返済の場合の手数料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等、予測しがたい経済状況の変更で資金調達コストが変動する場合があります。資産運用会社は、マクロ経済動向について、ファンドクリエーショングループ内での情報交換を密に行い、金利の変動局面におけるヘッジ手法等、金融技術の利用を含む戦略的な運用について検討を行います。

・借入れを行う場合、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るものとします。

・総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の残高の割合（以下「総資産有利子負債比率（LTV）」）といいます。）は、原則として60%を上限の目処として運用します。ただし、投資対象物件の追加取得等により、一時的に60%を超えることがあります。

（注）総資産とは、総資産有利子負債比率計算時点における決算期末貸借対照表における資産の部にある各資産の合計金額をいいますが、そのうち有形固定資産については鑑定評価額又は価格意見書による評価額と期末帳簿価額との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価額に加減して求めた金額とします。

・本投資法人は、運用資産の新規購入、テナント預り金等の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応を目的として、コミットメントライン契約等の、事前の融資極度設定又は随時借入れの予約契約（以下、両者を併せて「融資極度等」と総称します。）を締結することがあります。

・借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。

・借入れを行うにあたっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件について複数の金融機関と交渉し、決定します。

b. 投資口の追加発行

・本投資法人は、資金の手当を目的として、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行を行うことができます。

・投資口の追加発行は、総資産有利子負債比率等の投資法人の財務状態を考慮し、投資口の希薄化にも配慮の上行います。

(ト) 現預金等の管理方針

a. 本投資法人は、諸々の資金需要（修繕及び資本的支出、分配金の支払、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、テナント預り金等の返還又は運用不動産の新規購入等）に対応するため、融資極度等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。

b. 本投資法人は、余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。その場合、安全性と換金性を重視して投資対象を選定します。

(チ) その他

a. 組入資産の賃貸

・本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産等以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みません。）を、原則として賃貸するものとします。なお、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に、第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けるものとします。

・本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を規約の定めに従い運用します。

・上記の貸付けを行うに当たり、賃料保証及びマスターリースを行うことが可能な投

資対象物件については、安定的収益確保のために、これらを行います。

・上記 の貸付けを行うにあたっては、借借人が法人である場合には 法人の業種、業暦、業績、 借借目的、 連帯保証人の有無とその属性、保証会社による保証の適否、を勘案し、借借人が個人である場合には 個人の属性、勤務状況、 賃料負担能力、連帯保証人の有無とその属性、保証会社による保証の適否、 借借の目的、を勘案し、借借人を選定することとします。

・ホテル及びサービスアパートメントをその用途とする不動産については、安定収益を目指し、原則として長期の定期借家契約を締結することとします。

(2) 【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として不動産等に投資します（規約第31条）。

(イ) 不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

- a．不動産
- b．不動産の賃借権
- c．地上権
- d．不動産、不動産の賃借権及び地上権のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みますが、有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第1号において定めるものをいいます。以下同じです。）に該当するものを除きます。）
- e．信託財産を主として不動産、不動産の賃借権及び地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- f．当事者の一方が相手方の行う上記a．乃至e．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「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- g．信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

(ロ) 本投資法人は、上記(イ)に掲げる不動産等の他、次に掲げる特定資産に投資することができます。

- a．預金
- b．コール・ローン
- c．有価証券（ただし、上記(イ)各号に掲げる特定資産を除きます。）
- d．金融先物取引等に係る権利（投信法施行令第3条第13号に定めるものをいいます。）
- e．金融デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第14号に定めるものをいいます。）
- f．金銭債権（投信法施行令第3条第11号に定めるもの（ただし、預金及びコール・ローンを除きます。）をいいます。）
- g．信託財産を前各号に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

(ハ) 本投資法人は、不動産等への投資に当たり、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ます。

- a．有限会社法（昭和13年法律第74号。その後の改正を含みます。）に規定する有限会社の出資持分（実質的に第2項各号に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限りま
- す。）
- b．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。）に規定する特定出資（実質的に第2項第1号乃至第4号に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限りま
- す。）

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 投資態度 (イ) 具体的な投資基準」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 投資方針 (ロ) ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

取得予定資産の概要

本投資法人は、一般募集の対象とする本投資証券の発行により調達した資金及び借入金により、以下の各不動産を主な信託財産とする不動産信託の信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を上場後遅滞なく取得することを予定しています。取得予定資産の取得価格の合計は金24,313.15百万円（消費税等相当額及び取得に要する諸費用は含みません。）を予定しています。なお、本投資法人は、取得予定資産については平成17年8月22日付で、各所有者との間で信託受益権売買契約等（以下「信託受益権売買契約」と総称します。）を締結しています。

(イ) 信託不動産の概要

取得予定資産である信託受益権の信託財産である不動産（本投資法人の取得の際に信託される不動産を含みます。以下、当該不動産を「信託不動産」といいます。）の概要は、以下の通りです。

（平成17年4月30日現在）

物件番号	地域	用途	物件名称	受託者	取得予定価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
A - 1	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ六本木	中央三井信託銀行株式会社	1,730,000	7.12
A - 2	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ麻布十番	新生信託銀行株式会社	1,140,000	4.69
A - 3	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ麻布十番式番館	みずほ信託銀行株式会社	1,250,000	5.14
A - 4	都心6区及び城南4区	ホテル	アバンシェル赤坂	新生信託銀行株式会社	3,470,000	14.27
A - 5	都心6区及び城南4区	賃貸住宅（サービスアパートメント）	ビュロー高輪台	みずほ信託銀行株式会社	1,360,000	5.59
A - 6	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ白金台	中央三井信託銀行株式会社	824,000	3.39
A - 7	都心6区及び城南4区	賃貸住宅（サービスアパートメント）	ビーサイト浜松町	みずほ信託銀行株式会社	701,000	2.88
A - 8	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ秋葉原	みずほ信託銀行株式会社	2,520,000	10.36
A - 9	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	スイート・ワン・コート	みずほ信託銀行株式会社	786,000	3.23
A - 10	都心6区及び城南4区	賃貸住宅（サービスアパートメント）	ビーサイト銀座イースト	みずほ信託銀行株式会社	946,000	3.89
A - 11	都心6区及び城南4区	賃貸住宅（サービスアパートメント）	ビーサイト日本橋人形町	みずほ信託銀行株式会社	1,870,000	7.69
A - 12	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ笹塚	みずほ信託銀行株式会社	1,050,000	4.32
A - 13	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	グランブレス河田町	みずほ信託銀行株式会社 (予定)(注3)	592,150	2.44
A - 14	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ桜新町	みずほ信託銀行株式会社	932,000	3.83
A - 15	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	コートモデリア尾山台	新生信託銀行株式会社	692,000	2.85
A - 16	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	アルティマコート新蒲田	UFJ信託銀行株式会社 (注4)	1,040,000	4.28
D - 1	政令指定都市等	ホテル	ファルコン心齋橋	みずほ信託銀行株式会社	3,410,000	14.03

(注1) 「取得予定価格」の欄には信託受益権売買契約に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)を記載しています。

(注2) 「投資比率」の欄には取得予定資産の取得予定価格の総額に対する当該取得予定資産の取得予定価格の比率を記載しており、小数点第3位以下を四捨五入しています。

(注3) グランプレッソ河田町は、平成17年4月30日現在、信託設定されていませんが、本投資法人は、引渡時に信託設定をした後の当該不動産を信託する信託の受益権を取得する予定です。

(注4) U F J 信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって三菱信託銀行株式会社と合併を予定しており、その後は三菱U F J 信託銀行株式会社が信託受託者となる予定です。

物件番号	物件名称	前受益者	現受益者
A - 1	フォレシティ六本木	株式会社青山メインランド	有限会社ガイア・プロパティ
A - 2	フォレシティ麻布十番	明和地所株式会社	有限会社オルフェウス・プロパティ
A - 3	フォレシティ麻布十番式番館	明和地所株式会社	有限会社ペルセポネ・プロパティ
A - 4	アバンシエル赤坂	株式会社ゼファー	有限会社オルフェウス・プロパティ
A - 5	ビュロー高輪台	株式会社スペースデザイン	有限会社アルテミス・プロパティ
A - 6	フォレシティ白金台	株式会社青山メインランド	有限会社アリオン・プロパティ
A - 7	ビーサイト浜松町	株式会社スペースデザイン	有限会社アルテミス・プロパティ
A - 8	フォレシティ秋葉原	アンタレス・インベストメント有限会社	有限会社ヘリオス・プロパティ
A - 9	スイート・ワン・コート	三井不動産株式会社	有限会社ペルセポネ・プロパティ
A - 10	ビーサイト銀座イースト	株式会社スペースデザイン	有限会社アルテミス・プロパティ
A - 11	ビーサイト日本橋人形町	株式会社スペースデザイン	有限会社アルテミス・プロパティ
A - 12	フォレシティ笹塚	株式会社フレッグインターナショナル	有限会社ペルセポネ・プロパティ
A - 13	グランプレッソ河田町	-	シマダハウス株式会社(注3)
A - 14	フォレシティ桜新町	明和地所株式会社	有限会社ペルセポネ・プロパティ
A - 15	コートモデリア尾山台	株式会社コムラージェンシー	有限会社オルフェウス・プロパティ
A - 16	アルティマコート新蒲田	有限会社スコピオン・プロパティ	有限会社ガイア・プロパティ
D - 1	ファルコン心齋橋	株式会社鴻池組、鳳都市開発株式会社	有限会社プルтус・プロパティ

(注1) 取得予定資産のうち、A - 13以外の現受益者は後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 本投資法人の自主ルール」(利益相反対策ルール)(ロ) c 及び d に記載の「利害関係者」に該当します。資産運用会社は、同ルールに則り、平成17年8月5日開催のコンプライアンス委員会及び平成17年8月5日開催の投資政策委員会における審議並びに平成17年8月5日の本投資法人の役員会の承認を経て、平成17年8月5日に取締役会において取得予定資産の取得を決議しています。

(注2) 前受益者は、いずれも資産運用会社の自主ルールである利益相反対策ルールに定義する利害関係者に該当しません。

(注3) 平成17年4月30日現在、信託設定されていないため現受益者ではありませんが、同社が引渡期日までに信託契約の当初委託者兼受益者になる予定です。

(平成17年4月30日現在)

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	賃貸可能 戸数 (注5)	サブリース 種別 (注6)
A - 1	フォレシティ六本木	1,663.87	1,519.93	91.3	1	68	パス・スルー
A - 2	フォレシティ麻布十番	1,111.20	1,088.05	97.9	1	48	パス・スルー
A - 3	フォレシティ麻布十番式 番館	1,177.20	719.40	61.1	1	36	パス・スルー
A - 4	アバンシェル赤坂	3,898.47	3,898.47	100.0	1	72	固定賃料型
A - 5	ビュロー高輪台	1,677.88	1,677.88	100.0	1	44	固定賃料型
A - 6	フォレシティ白金台	927.90	927.90	100.0	1	40	パス・スルー
A - 7	ビーサイト浜松町	821.84	821.84	100.0	1	30	固定賃料型
A - 8	フォレシティ秋葉原	3,416.83	3,416.83	100.0	1	114	固定賃料型
A - 9	スイート・ワン・コート	1,030.63	969.97	94.1	1	31	パス・スルー
A - 10	ビーサイト銀座イースト	1,332.87	1,332.87	100.0	1	48	固定賃料型
A - 11	ビーサイト日本橋人形町	2,652.28	2,652.28	100.0	1	78	固定賃料型
A - 12	フォレシティ笹塚	1,452.61	1,452.61	100.0	1	53	固定賃料型
A - 13	グランプレッソ河田町	667.16	667.16	100.0	1	35	パス・スルー
A - 14	フォレシティ桜新町	1,182.96	858.43	72.6	1	26	パス・スルー
A - 15	コートモデリア尾山台	668.13	668.13	100.0	1	15	パス・スルー
A - 16	アルティマコート新蒲田	1,756.33	1,679.08	95.6	1	46	パス・スルー
D - 1	ファルコン心斎橋	5,759.84	4,977.76	86.4	1	204	パス・スルー (注7)
合計		31,198.00	29,328.59	94.0	17	988	

(注1)「賃貸可能面積」の欄には信託不動産の賃貸住宅又はホテル等の用途に賃貸が可能な面積を表しており、信託不動産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。

(注2)「賃貸面積」の欄には各信託不動産につき、サブリース会社、信託受託者又は現所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。

(注3)「稼働率」の欄には信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第2位以下を四捨五入しています。

(注4)「テナント総数」の欄には、信託受託者又は現所有者を賃貸人として有効に賃貸借契約が締結されているテナントの総数を記載しています。

(注5)「賃貸可能戸数」の欄には信託不動産の賃貸住宅又はホテル等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注6)「サブリース種別」の欄には信託受託者とサブリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従いサブリース会社とエンドテナントとの転賃借契約に基づく賃料と同額を信託受託者に支払うものを「パス・スルー」、エンドテナントの賃料にかかわらず、サブリース会社が信託受託者に一定金額の賃料を支払うものを「固定賃料型」と記載しています。

(注7)エンドテナントは、ホテル、飲食店等ですが、サブリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約は、いずれも固定賃料となっています。

(ロ) 主要なテナントの概要

(平成17年4月30日現在)

テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	年間賃料総額 (千円)
株式会社スペースデザイン	不動産業	6,484.87	287,040
近鉄ビルサービス株式会社	不動産管理業	4,977.76	178,944
エイブル保証株式会社	不動産賃貸業	4,869.44	191,496
株式会社ゼファー	不動産業	3,898.47	184,248
有限会社ガイア・プロパティ	不動産賃貸業	3,199.01	157,140
主要なテナントの合計		23,429.55	998,868
全体ポートフォリオの合計		29,328.59	1,327,500
全体のポートフォリオに占める比率		79.9%	75.2%

(注1) 全体のポートフォリオに占める比率は小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 上記の各テナントは、サブリース会社です。各物件にはサブリース会社から転借しているエンドテナントが存在します。

(ハ) 賃貸借の状況の全体概要

取得予定資産全体に関する賃貸借の状況は以下のとおりです。

(平成17年4月30日現在)

テナントの総数の合計	17社
月額総賃料	110,625千円
敷金・保証金の合計	420,359千円
総賃貸可能面積	31,198.00㎡
総賃貸面積	29,328.59㎡
稼働率	94.0%
総賃貸可能戸数	988戸
賃貸戸数	955戸

(注1) 賃料が変動する賃貸借契約については、平成17年4月の金額を記載しています。

(注2) テナントの総数は、サブリース会社の数を記載しています。

(二) 個別不動産に係る事項

信託不動産の個別の概要は、以下の通りです。

「物件番号」とは、都心6区及び城南4区に分類される物件を「A」、東京都のその他の地域に分類される物件を「B」、上記を除く首都圏に分類される物件を「C」及び上記を除く政令指定都市等に分類される物件を「D」として、それぞれの分類ごとに番号を付したものです。

なお、以下に記載する「特定資産の概要」及び「過年度の収支状況等」における記載事項に関する説明は以下の通りです。本項における各記載は、原則として平成17年4月30日を基

準としています。

a. 特定資産の概要

・「敷地面積」、「延床面積」、「用途」、「構造」及び「建築時期」の各欄には、原則として、登記簿上に記録されている事項を記載しています。なお、登記簿上に記録されている事項を記載していない場合には個別に注記しています。延床面積は附属建物の延床面積を含みます。

・「用途地域」の欄には、都市計画法第8条1項1号に規定される建物の用途及び用途地域を記載しています。なお、当該物件が2つの用途地域にまたがる場合には該当する2つの用途地域を記載しています。

・「容積率/建ぺい率」の欄には、建築基準法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、当該物件が複数の容積率/建ぺい率の指定を受けている場合には、該当する複数の容積率/建ぺい率を記載しています。

・「プロパティ・マネジメント業務受託者」の欄には、当該物件につき不動産管理業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

・「信託受託者」の欄には、当該物件につき不動産管理处分信託契約を受託している会社を記載しています。

・「サブリース会社」の欄には、当該物件につきマスターリース契約を締結している会社を記載しています。

・「サブリース種別」の欄には、信託受託者とサブリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従いサブリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料と同額を信託受託者に支払うものをパス・スルー、エンドテナントの賃料にかかわらず、一定の賃料を支払うものを固定賃料型と記載しています。

・「現受益者」の欄には、本書の日付現在における当該信託受益権の所有者を記載しています。

b. 過年度の収支状況等の説明

・「過年度の収支状況等」における各金額は、信託不動産の信託受託者又は現所有者等から提供を受けた情報に基づいて記載をしています。

・金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載される金額を足し合わせても合計額は必ずしも一致しません。

・金額は、原則として発生主義にて計上したものを記載していますが、水道光熱費など金額の僅かな費用は、支払を行った時点で費用認識した上で記載しています。

・金額は、消費税等相当額を含まない金額を計上したものを記載しています。

・「貸室賃料・共益費」の欄には、賃貸料、管理費（共益費）、駐車場賃料等を含めた金額を記載しています。

・「その他収入」の欄には、礼金、更新手数料、原状回復費収入、水道光熱費収入等を含めた金額を記載しています。

・「公租公課」に含まれる固定資産税及び都市計画税の納付義務は、原則として毎年1月1日時点の所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過固定資産税等相当額の精算額は、付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては、計上されていません。

・「その他賃貸事業費用」の欄には、通信費等を合計した金額を記載しています。

・賃貸事業費用には、不動産等の減価償却費は含まれていません。

・「テナント総数」の欄には、信託受託者又は現所有者を賃貸人として有効に賃貸借契

約が締結されているテナントの数を記載しています。なお、マスターリース契約が締結されている場合、サブリース会社が賃貸人となることの同意をすべてのエンドテナントより取得したものと仮定し、テナント数は1として記載しています。

- x . 「賃貸可能戸数」の欄には、各信託不動産に係る建物について、エンドテナントに対して賃貸することのできる戸数を記載しています。
- x . 「賃貸戸数」の欄には、有効にエンドテナントと賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。
- x . 「賃貸可能面積」の欄には、各信託不動産に係る建物における総賃貸可能面積を記載しています。
- x . 「賃貸面積」の欄には、サブリース会社、信託受託者又は現所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。
- x . 「月額賃料」の欄には、サブリース会社、信託受託者又は現所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場等の付属施設の使用料は含みません。）の合計金額を記載しています。
- x . 「敷金等」の欄には、サブリース会社、信託受託者又は現所有者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づきサブリース会社、信託受託者又は現所有者に対して差し入れられ、その返還義務を負う敷金（名称を問いません。）相当額の合計金額を記載しています。なお、駐車場等の付属施設の敷金を含みません。
- x . 「稼働率」は、各信託不動産の賃貸可能面積に占める、各対象期間末日においてエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載された賃貸面積の合計面積の割合を記載しており、小数点第2位以下を四捨五入しています。

物件番号 A - 1 物件名称：フォレシティ六本木

特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地（住居表示）	東京都港区六本木二丁目2番11号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	敷地面積	266.16㎡	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	1,807.18㎡	建築時期	平成15年12月	
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上13階			
	賃貸可能戸数	68戸			
プロパティ・マネジメント業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社				
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社				
サブリース会社	有限会社ガイア・プロパティ	サブリース種別	パス・スルー		
現受益者	有限会社ガイア・プロパティ				
過年度の収支状況等					
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概要 （平成17年4月30日現在）		
運用期間	自：平成16年9月1日 至：平成17年4月30日		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	64,634		賃貸可能戸数	68	
貸室賃料・共益費	62,026		賃貸戸数	64	
その他収入	2,608		賃貸可能面積（㎡）	1,663.87	
(B) 賃貸事業費用 小計	10,640		賃貸面積（㎡）	1,519.93	
管理業務費	5,530		月額賃料（千円）	7,587	
修繕費	607		敷金等（千円）	20,716	
公租公課	313		稼働率（%）	91.3	
信託報酬	1,747		価格等（単位：百万円）		
水道光熱費	808		取得予定価格	1,730	
損害保険料	292		不動産鑑定	評価額	1,730
その他賃貸事業費用	1,340			価格時点	平成17年6月
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	53,993				
物件特性					
<p>物件環境：中高層の店舗付事務所ビル及び共同住宅が見られる路線商業地域に位置します。周辺にはアークヒルズ、泉ガーデン、赤坂ツインタワー等の大規模業務ビルが存在し、業務商業施設へのアクセスも良好です。東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅徒歩2分、東京メトロ銀座線「溜池山王」駅徒歩5分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩8分、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅徒歩8分に立地します。</p>					
特記事項					
該当事項はありません。					

物件番号 A - 2 物件名称：フォレシティ麻布十番

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区三田一丁目10番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	293.82㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,288.70㎡	建築時期	平成16年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上9階		
	賃貸可能戸数	48戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社リクルートコスモス			
信託受託者	新生信託銀行株式会社			
サブリース会社	有限会社オルフェウス・プロパティ	サブリース種別	パス・スルー	
現受益者	有限会社オルフェウス・プロパティ			
過年度の収支状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概要 （平成17年4月30日現在）	
運用期間	自：平成16年9月1日 至：平成17年4月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	46,627		賃貸可能戸数	48
貸室賃料・共益費	44,938		賃貸戸数	47
その他収入	1,689		賃貸可能面積（㎡）	1,111.20
(B) 賃貸事業費用 小計	7,099		賃貸面積（㎡）	1,088.05
管理業務費	4,900		月額賃料（千円）	5,548
修繕費	144		敷金等（千円）	10,428
公租公課	87		稼働率（%）	97.9
信託報酬	999		価格等（単位：百万円）	
水道光熱費	432		取得予定価格	1,140
損害保険料	189		不動産鑑定	評価額
その他賃貸事業費用	345			価格時点
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	39,528			
物件特性				
<p>物件環境：麻布十番商店街の利用が可能であり、外国人も多く集まる国際色豊かな地域です。いわゆる「3A」エリア（麻布・青山・赤坂等）に隣接する地区として、居住環境のイメージも高いエリアです。都内各地へのアクセスも容易であり、鉄道交通の利便性に優れる地域です。東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅徒歩2分に立地する全戸ワンルームタイプの賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
該当事項はありません。				

物件番号 A - 3 物件名称：フォレシティ麻布十番式番館

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区三田一丁目1番18号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	307.37㎡	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,354.85㎡	建築時期	平成17年1月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上13階		
	賃貸可能戸数	36戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所住宅販売株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所住宅販売株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
現受益者	有限会社ペルセポネ・プロパティ			
過年度の収支状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概要 （平成17年4月30日現在）	
運用期間	自：平成17年1月31日 至：平成17年4月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	7,467		賃貸可能戸数	36
貸室賃料・共益費	3,974		賃貸戸数	22
その他収入	3,493		賃貸可能面積（㎡）	1,177.20
(B) 賃貸事業費用 小計	5,350		賃貸面積（㎡）	719.40
管理業務費	4,746		月額賃料（千円）	3,722
修繕費	-		敷金等（千円）	7,606
公租公課	-		稼働率（%）	61.1
信託報酬	312		価格等（単位：百万円）	
水道光熱費	202		取得予定価格	1,250
損害保険料	37		不動産鑑定	評価額
その他賃貸事業費用	52			価格時点
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	2,116			
物件特性				
<p>物件環境：麻布十番商店街の利用が可能であり、外国人も多く集まる国際色豊かな地域です。いわゆる「3A」エリア（麻布・青山・赤坂等）に隣接する地区として、居住環境のイメージも高いエリアです。都内各地へのアクセスも容易であり、鉄道交通の利便性に優れる地域です。東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅徒歩2分に立地する全戸南西向き1LDKの賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
該当事項はありません。				

物件番号 A - 4 物件名称：アバンシェル赤坂

特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地（住居表示）	東京都港区赤坂二丁目14番14号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	敷地面積	826.33㎡（注1）	容積率／建ぺい率	500％／80％	
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル	
	延床面積	3,898.47㎡	建築時期	平成15年11月	
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上11階・地下1階			
	賃貸可能戸数	71室（客室）1戸（店舗）			
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社ゼファー				
信託受託者	新生信託銀行株式会社				
サブリース会社	株式会社ゼファー（注2）	サブリース種別	固定賃料型		
現受益者	有限会社オルフェウス・プロパティ				
過年度の収支状況等					
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概要 （平成17年4月30日現在）		
運用期間	自：平成16年9月1日 至：平成17年4月30日		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	122,833		賃貸可能戸数	72	
貸室賃料・共益費	122,833		賃貸戸数	72	
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	3,898.47	
(B) 賃貸事業費用 小計	3,285		賃貸面積（㎡）	3,898.47	
管理業務費	-		月額賃料（千円）	15,354	
修繕費	-		敷金等（千円）	30,708	
公租公課	1,553		稼働率（％）	100.0	
信託報酬	999		価格等（単位：百万円）		
水道光熱費	-		取得予定価格	3,470	
損害保険料	732		不動産鑑定	評価額	3,470
その他賃貸事業費用	-			価格時点	平成17年6月
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	119,547				
物件特性					
<p>物件環境：繁華性の高い赤坂通りの背後に位置し、中高層の店舗付事務所ビル、共同住宅等の集積する商業地域に立地します。東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩2分で、好アクセスを確保しています。客室面積を広くすることにより客室内の居住性を向上しつつ、客室のタイプ・内装等にバリエーションをもたせ競合ホテルとの差別化を果たしています。</p>					
特記事項					
<p>南東側隣地（1442番6）は5名により共有されていますが、境界確認書はそのうちの3名と交わされており、残りの2名とは交わされていません。</p>					

（注1）敷地面積は、確認済証の面積を記載しています。

（注2）株式会社ゼファー（ホテル名：アバンシェル赤坂）との賃貸借契約は、平成26年3月22日までです。

物件番号 A - 5 物件名称：ビュロー高輪台

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区白金台二丁目26番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	273.91㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,677.88㎡	建築時期	平成15年7月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上12階		
	賃貸可能戸数	44戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社スペースデザイン			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社スペースデザイン（注）	サブリース種別	固定賃料型	
現受益者	有限会社アルテミス・プロパティ			
過年度の収支状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概要 （平成17年4月30日現在）	
運用期間	自：平成16年9月1日 至：平成17年4月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	49,600		賃貸可能戸数	44
貸室賃料・共益費	49,600		賃貸戸数	44
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	1,677.88
(B) 賃貸事業費用 小計	815		賃貸面積（㎡）	1,677.88
管理業務費	-		月額賃料（千円）	6,200
修繕費	-		敷金等（千円）	18,600
公租公課	104		稼働率（%）	100.0
信託報酬	699		価格等（単位：百万円）	
水道光熱費	-		取得予定価格	1,360
損害保険料	12		不動産鑑定	評価額
その他賃貸事業費用	-			価格時点
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	48,784			
物件特性				
<p>物件環境：白金台を含む白金・高輪台は港区内でも住宅地としての選好性が高い地域です。国道1号線に面し、中高層の事務所ビル、共同住宅等が混在する商業地域に立地し、都心部に位置するため隣接地域のビジネスエリアへのアクセスも良好です。都営地下鉄浅草線「高輪台」駅徒歩1分に位置する1K、2Kタイプのサービスアパートメントで、家具、電化製品等の設備やリネン・室内清掃等のサービスがあります。</p>				
特記事項				
20番1の土地は、公図上地番のない土地と接しており、その部分のみ境界確認はなされていません。				

（注）株式会社スペースデザイン（サービスアパートメント名：ビュロー高輪台）との賃貸借契約は、平成26年1月18日までです。

物件番号 A 6 物件名称：フォレシティ白金台

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区白金台二丁目26番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	199.96㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,035.21㎡	建築時期	平成16年5月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上11階		
	賃貸可能戸数	40戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所住宅販売株式会社			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所住宅販売株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
現受益者	有限会社アリオン・プロパティ－			
過年度の収支状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概要 （平成17年4月30日現在）	
運用期間	自：平成16年9月1日 至：平成17年2月28日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	24,603		賃貸可能戸数	40
貸室賃料・共益費	16,388		賃貸戸数	40
その他収入	8,215		賃貸可能面積（㎡）	927.90
(B) 賃貸事業費用 小計	7,034		賃貸面積（㎡）	927.90
管理業務費	5,919		月額賃料（千円）	4,104
修繕費	-		敷金等（千円）	8,511
公租公課	1		稼働率（%）	100.0
信託報酬	748		価格等（単位：百万円）	
水道光熱費	223		取得予定価格	824
損害保険料	82		不動産鑑定	評価額
その他賃貸事業費用	59			価格時点
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,568			
物件特性				
<p>物件環境：国道1号線に面し、中高層の共同住宅・店舗等が混在する地域に立地します。東京都心部に位置し主要ビジネス街へのアクセスも良好です。旧来から住宅や商業施設が多い地域ですが、都心回帰により、近年では共同住宅等が多く建設されており、今後はより住宅系地域へ移行が進むものと考えられます。都営地下鉄浅草線「高輪台」駅徒歩1分に位置する全戸1Kタイプの賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
該当事項はありません。				

物件番号 A - 7 物件名称：ピーサイト浜松町

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都港区浜松町一丁目16番11号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	171.38㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	821.84㎡	建築時期	平成14年5月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上9階		
	賃貸可能戸数	30戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社スペースデザイン			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社スペースデザイン（注）	サブリース種別	固定賃料型	
現受益者	有限会社アルテミス・プロパティ			
過年度の収支状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概要 （平成17年4月30日現在）	
運用期間	自：平成16年9月1日 至：平成17年4月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	27,840		賃貸可能戸数	30
貸室賃料・共益費	27,840		賃貸戸数	30
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	821.84
(B) 賃貸事業費用 小計	780		賃貸面積（㎡）	821.84
管理業務費	-		月額賃料（千円）	3,480
修繕費	-		敷金等（千円）	10,440
公租公課	74		稼働率（%）	100.0
信託報酬	699		価格等（単位：百万円）	
水道光熱費	-		取得予定価格	701
損害保険料	7		不動産鑑定	評価額
その他賃貸事業費用	-			価格時点
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	27,059			
物件特性				
<p>物件環境：中高層の事務所ビル、共同住宅等が混在する商業地域です。東京駅や羽田空港へのアクセスや、ビジネスエリアへのアクセスに優れ、汐留再開発エリアにも隣接した将来性の高いエリアです。都営地下鉄大江戸線・浅草線「大門」駅徒歩2分、JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅徒歩4分に位置する1Kタイプ中心のサービスアパートメントで、家具、電化製品等の設備やリネン・室内清掃等のサービスがあります。</p>				
特記事項				
該当事項はありません。				

（注）株式会社スペースデザイン（サービスアパートメント名：ピーサイト浜松町）との賃貸借契約は、平成26年1月18日までです。

物件番号 A - 8 物件名称：フォレシティ秋葉原

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都千代田区神田佐久間町三丁目35番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	487.62㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,610.51㎡（注）	建築時期	平成15年4月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上12階		
	賃貸可能戸数	114戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	エイブル保証株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	エイブル保証株式会社	サブリース種別	固定賃料型	
現受益者	有限会社ヘリオス・プロパティ			
過年度の収支状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概要 （平成17年4月30日現在）	
運用期間	自：平成16年9月1日 至：平成17年4月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	91,562		賃貸可能戸数	114
貸室賃料・共益費	91,542		賃貸戸数	114
その他収入	19		賃貸可能面積（㎡）	3,416.83
(B) 賃貸事業費用 小計	5,021		賃貸面積（㎡）	3,416.83
管理業務費	2,666		月額賃料（千円）	11,188
修繕費	25		敷金等（千円）	25,000
公租公課	378		稼働率（%）	100.0
信託報酬	699		価格等（単位：百万円）	
水道光熱費	873		取得予定価格	2,520
損害保険料	258		不動産鑑定	評価額
その他賃貸事業費用	119			価格時点
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	86,540			
物件特性				
<p>物件環境：中高層の共同住宅、事務所ビルの混在する地域です。東京駅周辺や銀座等の都心部へのアクセスに優れ、近隣には秋葉原電気街があり、周辺には教育施設、医療施設もあり、利便性に優れています。東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅徒歩2分、JR山手線・京浜東北線・総武線「秋葉原」駅徒歩3分に立地する1K中心の賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
該当事項はありません。				

（注）延床面積は、確認済証の面積を記載しています。

物件番号 A - 9 物件名称：スイート・ワン・コート

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都中央区入船二丁目2番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	169.88㎡	容積率 / 建ぺい率	700% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,123.27㎡	建築時期	平成15年3月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上11階		
	賃貸可能戸数	31戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	日本ハウズイング株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	日本ハウズイング株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
現受益者	有限会社ペルセポネ・プロパティ			
過年度の収支状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概要 （平成17年4月30日現在）	
運用期間	自：平成17年1月27日 至：平成17年4月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	12,834		賃貸可能戸数	31
貸室賃料・共益費	12,649		賃貸戸数	29
その他収入	185		賃貸可能面積（㎡）	1,030.63
(B) 賃貸事業費用 小計	1,800		賃貸面積（㎡）	969.97
管理業務費	1,230		月額賃料（千円）	3,928
修繕費	62		敷金等（千円）	9,965
公租公課	0		稼働率（%）	94.1
信託報酬	325		価格等（単位：百万円）	
水道光熱費	136		取得予定価格	786
損害保険料	32		不動産鑑定	評価額
その他賃貸事業費用	12			価格時点
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	11,034			
物件特性				
<p>物件環境：中高層の業務ビル及び共同住宅の建ち並ぶ路面商業地域です。商業中心地である銀座から徒歩圏であり、日本橋等ビジネス街へのアクセスも良好、近隣には教育施設や医療施設もあり、利便性の高い地域です。東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩4分、東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩3分に立地する全戸1Kの店舗付賃貸住宅です。</p>				
特記事項				
該当事項はありません。				

物件番号 A - 10 物件名称：ピーサイト銀座イースト

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都中央区新富二丁目7番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	191.28㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,332.87㎡	建築時期	平成14年7月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上10階・地下1階		
	賃貸可能戸数	48戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社スペースデザイン			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	株式会社スペースデザイン	サブリース種別	固定賃料型	
現受益者	有限会社アルテミス・プロパティ			
過年度の収支状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概要 （平成17年4月30日現在）	
運用期間	自：平成16年9月1日 至：平成17年4月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	38,720		賃貸可能戸数	48
貸室賃料・共益費	38,720		賃貸戸数	48
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	1,332.87
(B) 賃貸事業費用 小計	861		賃貸面積（㎡）	1,332.87
管理業務費	-		月額賃料（千円）	4,840
修繕費	-		敷金等（千円）	14,520
公租公課	152		稼働率（%）	100.0
信託報酬	699		価格等（単位：百万円）	
水道光熱費	-		取得予定価格	946
損害保険料	9		不動産鑑定	評価額
その他賃貸事業費用	-			価格時点
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	37,858			
物件特性				
<p>物件環境：中高層の業務ビル、共同住宅が混在する住商混在地域で、商業中心地である銀座も徒歩圏内であり、日本橋ビジネス街へのアクセスに優れた利便性の高い地域です。東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩1分、東京メトロ日比谷線「築地」駅徒歩5分に立地する全戸1Kのサービスアパートメントで、家具、電化製品等の設備やリネン・室内清掃等のサービスがあります。</p>				
特記事項				
該当事項はありません。				

（注）株式会社スペースデザイン（サービスアパートメント名：ピーサイト銀座イースト）との賃貸借契約は、平成26年1月18日までです。

物件番号 A - 11 物件名称：ピーサイト日本橋人形町

特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権				
所在地（住居表示）	東京都中央区日本橋堀留町一丁目7番2号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	敷地面積	388.71㎡	容積率 / 建ぺい率	600% / 80%	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	2,652.28㎡	建築時期	平成14年9月	
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上11階			
	賃貸可能戸数	78戸			
プロパティ・マネジメント業務受託者	株式会社スペースデザイン				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社				
サブリース会社	株式会社スペースデザイン（注）	サブリース種別	固定賃料型		
現受益者	有限会社アルテミス・プロパティ				
過年度の収支状況等					
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概要 （平成17年4月30日現在）		
運用期間	自：平成16年9月1日 至：平成17年4月30日		テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収入 小計	75,200		賃貸可能戸数	78	
貸室賃料・共益費	75,200		賃貸戸数	78	
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	2,652.28	
(B) 賃貸事業費用 小計	876		賃貸面積（㎡）	2,652.28	
管理業務費	-		月額賃料（千円）	9,400	
修繕費	-		敷金等（千円）	28,200	
公租公課	159		稼働率（%）	100.0	
信託報酬	699		価格等（単位：百万円）		
水道光熱費	-		取得予定価格	1,870	
損害保険料	18		不動産鑑定	評価額	1,870
その他賃貸事業費用	-			価格時点	平成17年6月
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	74,323				
物件特性					
物件環境：日本銀行本店や東京証券取引所をはじめ金融関連会社が集中する高度商業地域である日本橋地区に位置します。東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅徒歩3分の交通利便性の高い住商混在地域に立地するサービスアパートメントで、家具、電化製品等の設備やリネン・室内清掃等のサービスがあります。					
特記事項					
該当事項はありません。					

（注）株式会社スペースデザイン（サービスアパートメント名：ピーサイト日本橋人形町）との賃貸借契約は、平成26年1月18日までです。

物件番号 A - 12 物件名称：フォレシティ笹塚

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都渋谷区笹塚二丁目7番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	243.10㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,452.61㎡	建築時期	平成17年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上11階		
	賃貸可能戸数	53戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	エイブル保証株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	エイブル保証株式会社（注）		サブリース種別	固定賃料型
現受益者	有限会社ペルセポネ・プロパティ			
過年度の収支状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概要 （平成17年4月30日現在）	
運用期間	自：平成17年2月24日 至：平成17年4月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	2,862		賃貸可能戸数	53
貸室賃料・共益費	2,862		賃貸戸数	53
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	1,452.61
(B) 賃貸事業費用 小計	479		賃貸面積（㎡）	1,452.61
管理業務費	215		月額賃料（千円）	4,770（注）
修繕費	-		敷金等（千円）	10,000
公租公課	-		稼働率（%）	100.0
信託報酬	227		価格等（単位：百万円）	
水道光熱費	11		取得予定価格	1,050
損害保険料	24		不動産鑑定	評価額
その他賃貸事業費用	-			価格時点
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	2,382			
物件特性				
物件環境：中高層の共同住宅、店舗兼事務所ビル等が混在する路線商業地域で幹線道路に面し、ビジネス、商業の中心である新宿へのアクセスに優れ、また都心へのアクセスも良好であり、周辺には小売店舗等の商業施設も多数集積しており、生活利便性の高い地域です。京王電鉄京王線「笹塚」駅徒歩4分に立地する賃貸住宅です。				
特記事項				
該当事項はありません。				

（注）サブリース会社からの月額賃料が段階的に増加する契約となっており契約上の月額賃料は4,770千円ですが、平成17年4月分は1,908千円です。

物件番号 A - 13 物件名称：グランプレッソ河田町

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都新宿区河田町 3 番26号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	254.71㎡（注4）	容積率 / 建ぺい率	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	785.13㎡	建築時期	平成17年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上6階		
	賃貸可能戸数	35戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	シマダハウス株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社（予定）（注1）			
サブリース会社	シマダハウス株式会社（注2）	サブリース種別	パス・スルー	
現受益者	シマダハウス株式会社（注3）			
過年度の収支状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概要 （平成17年4月30日現在）	
運用期間	自：-	至：-（注5）	テナント総数	1（注2）
(A) 賃貸事業収入 小計	-		賃貸可能戸数	35
貸室賃料・共益費	-		賃貸戸数	35
その他収入	-		賃貸可能面積（㎡）	667.16
(B) 賃貸事業費用 小計	-		賃貸面積（㎡）	667.16
管理業務費	-		月額賃料（千円）	3,100
修繕費	-		敷金等（千円）	5,996
公租公課	-		稼働率（%）	100.0
信託報酬	-		価格等（単位：百万円）	
水道光熱費	-		取得予定価格	592.15
損害保険料	-		不動産鑑定	評価額
その他賃貸事業費用	-			価格時点
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	-			
物件特性				
物件環境：中高層の共同住宅、大学、病院等が混在する業務・住宅地域にあります。新宿へのアクセスに優れ、また大手町をはじめ都心へのアクセスも良好であり、周辺には、商業施設も充実しており、利便性の高い地域です。都営地下鉄大江戸線「若松河田」駅徒歩5分、都営地下鉄新宿線「曙橋」駅徒歩7分に立地する1Kタイプの賃貸住宅です。				
特記事項				
該当事項はありません。				

（注1）グランプレッソ河田町は、平成17年4月30日現在、信託設定されていませんが、本投資法人は引渡時に信託設定後の当該不動産を信託する信託の受益権を取得する予定です。

（注2）平成17年4月30日現在、サブリース契約は締結されていませんが、引渡時にはサブリース会社となる予定です。

（注3）平成17年4月30日現在、信託設定されていないため現受益者ではありませんが引渡期日までに信託設定され、当該信託の当初委託者兼受益者になる予定です。

（注4）敷地面積のうち、東京都新宿区河田町7番5（58.38㎡）は、持分4分の1を有する共有地の私道部分です。

（注5）損益状況等にかかる情報を受領していません。

物件番号 A - 14 物件名称：フォレシティ桜新町

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都世田谷区桜新町二丁目30番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	敷地面積	618.74㎡	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,297.83㎡	建築時期	平成17年1月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上5階		
	賃貸可能戸数	26戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三菱地所住宅販売株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	三菱地所住宅販売株式会社	サブリース種別	パス・スルー	
現受益者	有限会社ペルセポネ・プロパティ			
過年度の収支状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概要 （平成17年4月30日現在）	
運用期間	自：平成17年2月23日 至：平成17年4月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	9,527		賃貸可能戸数	26
貸室賃料・共益費	4,179		賃貸戸数	19
その他収入	5,347		賃貸可能面積（㎡）	1,182.96
(B) 賃貸事業費用 小計	4,409		賃貸面積（㎡）	858.43
管理業務費	4,048		月額賃料（千円）	3,371
修繕費	-		敷金等（千円）	7,760
公租公課	-		稼働率（%）	72.6
信託報酬	231		価格等（単位：百万円）	
水道光熱費	52		取得予定価格	932
損害保険料	24		不動産鑑定	評価額
その他賃貸事業費用	52			価格時点
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,117			
物件特性				
物件環境：商業中心地の渋谷へのアクセスに優れ、また都心へのアクセスも良好です。「桜新町」駅の周辺には小売店舗等の商業施設が集積しているほか、対象不動産の北隣にもスーパーマーケットが存し利便性の高い住環境が形成されています。東急田園都市線「桜新町」駅徒歩9分に立地する1LDK～2LDKタイプの賃貸住宅です。				
特記事項				
該当事項はありません。				

物件番号 A - 15 物件名称：コートモデリア尾山台（平成17年10月から物件名称を「フォレシティ尾山台」に変更予定）

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都世田谷区尾山台三丁目34番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	敷地面積	357.83m ²	容積率 / 建ぺい率	200% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅
	延床面積	780.60m ²	建築時期	平成15年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上5階		
	賃貸可能戸数	15戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社			
信託受託者	新生信託銀行株式会社			
サブリース会社	有限会社オルフェウス・プロパティ	サブリース種別	パス・スルー	
現受益者	有限会社オルフェウス・プロパティ			
過年度の収支状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概要 （平成17年4月30日現在）	
運用期間	自：平成16年9月1日 至：平成17年4月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	27,425		賃貸可能戸数	15
貸室賃料・共益費	26,794		賃貸戸数	15
その他収入	630		賃貸可能面積（m ² ）	668.13
(B) 賃貸事業費用 小計	5,744		賃貸面積（m ² ）	668.13
管理業務費	3,180		月額賃料（千円）	3,613
修繕費	383		敷金等（千円）	23,552
公租公課	196		稼働率（%）	100.0
信託報酬	999		価格等（単位：百万円）	
水道光熱費	279		取得予定価格	692
損害保険料	207		不動産鑑定	評価額
その他賃貸事業費用	498			価格時点
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	21,680			
物件特性				
<p>物件環境：店舗又は店舗付共同住宅が見られる駅前商業地域に位置し、自由ヶ丘、また都心地区へのアクセスも良好であり、生活・交通利便性に優れています。東急大井町線「尾山台」駅徒歩1分に立地する、デザイナーズ仕様の店舗付賃貸住宅です。1、2階に店舗、3階に賃貸住宅という構成で、住戸部分にはワンルームタイプとメゾネットタイプがあります。</p>				
特記事項				
該当事項はありません。				

物件番号 A - 16 物件名称：アルティマコート新蒲田（平成17年10月から物件名称を「フォレシティ新蒲田」に変更予定）

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	東京都大田区新蒲田一丁目15番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	敷地面積	840.16㎡	容積率 / 建ぺい率	300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,185.05㎡	建築時期	平成14年2月
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上9階		
	賃貸可能戸数	46戸		
プロパティ・マネジメント業務受託者	三井不動産住宅リース株式会社			
信託受託者	UFJ信託銀行株式会社（注）			
サブリース会社	有限会社ガイア・プロパティ	サブリース種別	パス・スルー	
現受益者	有限会社ガイア・プロパティ			
過年度の収支状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概要	
運用期間	自：平成16年9月1日 至：平成17年4月30日		（平成17年4月30日現在）	
			テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	49,740		賃貸可能戸数	46
貸室賃料・共益費	47,022		賃貸戸数	44
その他収入	2,718		賃貸可能面積（㎡）	1,756.33
(B) 賃貸事業費用 小計	8,687		賃貸面積（㎡）	1,679.08
管理業務費	4,761		月額賃料（千円）	5,508
修繕費	540		敷金等（千円）	11,016
公租公課	1,484		稼働率（%）	95.6
信託報酬	969		価格等（単位：百万円）	
水道光熱費	442		取得予定価格	1,040
損害保険料	326		不動産鑑定	評価額
その他賃貸事業費用	163			価格時点
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	41,053			
物件特性				
物件環境：共同住宅や戸建住宅が連担する住宅地に立地します。駅周辺は、駅ビルを中心として繁華性のある商業地域を形成しており生活利便性が高く、また「品川」駅まで約10分、「東京」「横浜」駅まで約20分と交通利便性が良好です。JR京浜東北線、東急池上線、東急多摩川線「蒲田」駅徒歩9分に立地する1K、1LDKタイプの賃貸住宅です。				
特記事項				
信託不動産にかかる容積率は本来300%ですが、前面道路幅員による制限により、容積率は217.2%となっています。				

（注）UFJ信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって三菱信託銀行株式会社と合併を予定しており、その後は三菱UFJ信託銀行株式会社が信託受託者となる予定です。

物件番号 D - 1 物件名称：ファルコン心齋橋

特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区東心齋橋一丁目15番15号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	敷地面積	1,276.87㎡	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル・店舗
	延床面積	6,169.33㎡	建築時期	平成14年9月
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造・地上11階・地下1階		
	賃貸可能戸数	204戸（198室（客室）、6戸（店舗））		
プロパティ・マネジメント業務受託者	近鉄ビルサービス株式会社			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
サブリース会社	近鉄ビルサービス株式会社（注1）	サブリース種別	パス・スルー（注2）	
現受益者	有限会社ブルトス・プロパティ			
過年度の収支状況等				
損益状況等（単位：千円）			賃貸借の概要 （平成17年4月30日現在）	
運用期間	自：平成17年4月27日 至：平成17年4月30日		テナント総数	1
(A) 賃貸事業収入 小計	2,116		賃貸可能戸数	204
貸室賃料・共益費	2,116		賃貸戸数	200
その他収入	0		賃貸可能面積（㎡）	5,759.84
(B) 賃貸事業費用 小計	534		賃貸面積（㎡）	4,977.76
管理業務費	175		月額賃料（千円）	14,912
修繕費	-		敷金等（千円）	177,341
公租公課	-		稼働率（%）	86.4
信託報酬	16		価格等（単位：百万円）	
水道光熱費	332		取得予定価格	3,410
損害保険料	10		不動産鑑定	評価額
その他賃貸事業費用	-			価格時点
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,581			
物件特性				
<p>物件環境：大阪のビジネス・繁華街の中心である「ミナミ」エリア、心齋橋周辺の一画にあり、繁華性の高い地域です。新大阪方面へのアクセスも良好です。大阪市営地下鉄御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心齋橋」駅徒歩6分、同堺筋線・長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅徒歩6分に位置し、ビジネス、観光、中長期滞在とあらゆる目的に合わせて利用できる利用価値の高い宿泊特化型ホテルです。下層階には店舗が入居し、隣接して敷地内に立体機械駐車場があります。</p>				
特記事項				
該当事項はありません。				

（注1）サブリース会社とエンドテナントである株式会社グリーンズ（ホテル名：コンフォートホテル心齋橋）との賃貸借契約は、平成34年4月1日までです。

（注2）エンドテナントは、ホテル、飲食店等ですが、サブリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約は、いずれも固定賃料となっています。

(ホ) ポートフォリオ全体に係る事項

取得予定資産の概要は、以下の通りです。

a. 信託不動産の概要

(平成17年4月30日現在)

物件番号	物件名称	所在地 (住居表示)	敷地面積 (㎡) (注)	延床面積 (㎡) (注)	構造・階数 (注)	建築時期 (注)
A - 1	フォレシティ六本木	東京都港区六本木二丁目2番11号	266.16	1,807.18	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上13階	平成15年12月
A - 2	フォレシティ麻布十番	東京都港区三田一丁目10番6号	293.82	1,288.70	鉄筋コンクリート造・地上9階	平成16年2月
A - 3	フォレシティ麻布十番弐番館	東京都港区三田一丁目1番18号	307.37	1,354.85	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上13階	平成17年1月
A - 4	アバンシェル赤坂	東京都港区赤坂二丁目14番14号	826.33	3,898.47	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上11階・地下1階	平成15年11月
A - 5	ビュロー高輪台	東京都港区白金台二丁目26番9号	273.91	1,677.88	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上12階	平成15年7月
A - 6	フォレシティ白金台	東京都港区白金台二丁目26番15号	199.96	1,035.21	鉄筋コンクリート造・地上11階	平成16年5月
A - 7	ビーサイト浜松町	東京都港区浜松町一丁目16番11号	171.38	821.84	鉄筋コンクリート造・地上9階	平成14年5月
A - 8	フォレシティ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間町三丁目35番1号	487.62	3,610.51	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上12階	平成15年4月
A - 9	スイート・ワン・コート	東京都中央区入船二丁目2番15号	169.88	1,123.27	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上11階	平成15年3月
A - 10	ビーサイト銀座イースト	東京都中央区新富二丁目7番3号	191.28	1,332.87	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上10階・地下1階	平成14年7月
A - 11	ビーサイト日本橋人形町	東京都中央区日本橋堀留町一丁目7番2号	388.71	2,652.28	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上11階	平成14年9月
A - 12	フォレシティ笹塚	東京都渋谷区笹塚二丁目7番8号	243.10	1,452.61	鉄筋コンクリート造・地上11階	平成17年1月
A - 13	グランプレッソ河田町	東京都新宿区河田町3番26号	254.71	785.13	鉄筋コンクリート造・地上6階	平成17年2月
A - 14	フォレシティ桜新町	東京都世田谷区桜新町二丁目30番1号	618.74	1,297.83	鉄筋コンクリート造・地上5階	平成17年1月
A - 15	コートモデリア尾山台	東京都世田谷区尾山台三丁目34番5号	357.83	780.60	鉄筋コンクリート造・地上5階	平成15年2月
A - 16	アルティマコート新蒲田	東京都大田区新蒲田一丁目15番10号	840.16	2,185.05	鉄筋コンクリート造・地上9階	平成14年2月
D - 1	ファルコン心斎橋	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目15番15号	1,276.87	6,169.33	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上11階・地下1階	平成14年9月
合計			7,167.83	33,273.61		

(注) 「敷地面積」「延床面積」「構造・階数」「建築時期」の各欄には、登記簿に記録された事項を記載しており、当該信託不動産の現況とは一致しない場合があります。A - 6及びA - 10は、登記簿に新築年月日の記載がないため、検査済証発行日を記載しています。A - 4の敷地面積は、確認済証の面積を記載しています。A - 8の延床面積は、確認済証の面積を記載しています。A - 13の敷地面積のうち、東京都新宿区河田町7番5(58.38㎡)は、持分4分の1を有する共有地の私道部分です。

b. 鑑定評価書の概要

物件 番号	物件名称	委託 鑑定 会社 (注1)	取得予定価格 (千円)	鑑定評価額 (千円)	参考情報					
					直接還元法 による価格 (千円)	直接還 元利回 り (%)	D C F 法に よる価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り (%)	積算価格 (千円)
A - 1	フォレシティ六本 木		1,730,000	1,730,000	1,790,000	4.7	1,710,000	4.9	5.0	1,210,000
A - 2	フォレシティ麻布 十番		1,140,000	1,140,000	1,170,000	4.7	1,120,000	4.9	5.0	740,000
A - 3	フォレシティ麻布 十番式番館		1,250,000	1,250,000	1,280,000	4.7	1,230,000	4.9	5.0	820,000
A - 4	アバンシェル赤坂		3,470,000	3,470,000	3,490,000	4.6	3,440,000	4.2	4.8	3,000,000
A - 5	ビューロー高輪台		1,360,000	1,360,000	1,380,000	5.0	1,340,000	4.3	4.9	730,000
A - 6	フォレシティ白金 台		824,000	824,000	837,000	4.7	810,000	4.6	4.9	524,000
A - 7	ビーサイト浜松町		701,000	701,000	710,000	5.5	691,000	4.3	5.2	420,000
A - 8	フォレシティ秋葉 原		2,520,000	2,520,000	2,540,000	4.9	2,490,000	4.8	5.2	1,381,000
A - 9	スイート・ワン・ コート		786,000	786,000	797,000	5.0	774,000	4.9	5.2	502,000
A - 10	ビーサイト銀座 イースト		946,000	946,000	978,000	5.5	913,000	4.3	5.2	475,000
A - 11	ビーサイト日本橋 人形町		1,870,000	1,870,000	1,910,000	5.5	1,830,000	4.3	5.2	940,000
A - 12	フォレシティ笹塚		1,050,000	1,050,000	1,070,000	4.8	1,030,000	4.7	5.0	550,000
A - 13	グランプレッソ河 田町		592,150	605,000	611,000	4.8	600,000	4.7	5.0	318,000
A - 14	フォレシティ桜新 町		932,000	932,000	946,000	4.8	917,000	4.7	5.0	646,000
A - 15	コートモディア尾 山台		692,000	692,000	694,000	5.0	690,000	4.8	5.2	382,000
A - 16	アルティマコート 新蒲田		1,040,000	1,040,000	1,050,000	5.3	1,020,000	5.2	5.5	753,000
D - 1	ファルコン心斎橋		3,410,000	3,410,000	3,470,000	5.7	3,350,000	5.6	5.9	2,350,000

(注1) 委託鑑定会社 大和不動産鑑定株式会社 株式会社谷澤総合鑑定所 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社

(注2) 不動産鑑定評価の価格時点は、平成17年6月30日です。

c . 建物状況報告書の概要

物件 番号	物件名称	建物状況評価					地震リスク診断			
		委託 調査 会社 (注)	修繕費			再調達価 格 (千円)	調査時点	委託 調査 会社	P M L 値 (%)	調査時点
			緊急 (千円)	1年以内 (千円)	今後12年間 (千円)					
A - 1	フォレシティ六本木		該当なし	360	27,990	394,500	平成17年6月		13.14	平成17年6月
A - 2	フォレシティ麻布十番		該当なし	1,930	21,540	282,100	平成17年6月		14.78	平成17年6月
A - 3	フォレシティ麻布十番式番館		該当なし	290	23,000	319,800	平成17年6月		12.01	平成17年6月
A - 4	アバンシェル赤坂		該当なし	230	63,620	1,080,600	平成17年6月		14.77	平成17年6月
A - 5	ビュロー高輪台		該当なし	260	21,170	379,900	平成17年6月		9.67	平成17年6月
A - 6	フォレシティ白金台		該当なし	950	19,830	258,900	平成17年6月		10.87	平成17年6月
A - 7	ビーサイト浜松町		該当なし	400	14,160	196,200	平成17年6月		14.91	平成17年6月
A - 8	フォレシティ秋葉原		該当なし	50	39,596	757,300	平成17年6月		10.66	平成17年6月
A - 9	スイート・ワン・コート		該当なし	920	17,000	276,200	平成17年6月		9.99	平成17年6月
A - 10	ビーサイト銀座イースト		該当なし	530	21,970	269,700	平成17年6月		7.38	平成17年6月
A - 11	ビーサイト日本橋人形町		該当なし	2,200	34,880	555,800	平成17年6月		7.02	平成17年6月
A - 12	フォレシティ笹塚		該当なし	0	23,030	279,900	平成17年6月		6.66	平成17年6月
A - 13	グランブレッソ河田町		該当なし	1,560	13,350	157,000	平成17年6月		6.16	平成17年6月
A - 14	フォレシティ桜新町		該当なし	340	15,730	273,500	平成17年6月		7.57	平成17年6月
A - 15	コートモデリア尾山台		該当なし	170	9,230	135,800	平成17年6月		14.87	平成17年6月
A - 16	アルティマコート新蒲田		該当なし	1,390	18,600	422,000	平成17年6月		11.68	平成17年6月
D - 1	ファルコン心齋橋		該当なし	850	129,300	1,358,500	平成17年6月		5.56	平成17年6月
ポートフォリオ P M L		-	-	-	-	-	-	-	9.03	-

(注) 委託調査会社 株式会社ハイ国際コンサルタント 株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント

d . ポートフォリオの分散状況

本投資法人が本書の日付現在取得を予定する取得予定資産の()地域別、()築年数別、()用途別、()サブリース種別の分散状況は以下の通りです。

()地域別

地域	取得予定価格(千円)	比率(%)
都心6区及び城南4区	20,903,150	86.0
東京都のその他の地域	-	-
上記を除く首都圏	-	-
上記を除く政令指定都市等	3,410,000	14.0
合計	24,313,150	100.0

()築年数別

(平成17年7月31日現在)

築年	取得予定価格(千円)	比率(%)
3年未満	21,626,150	88.9
3年以上5年未満	2,687,000	11.1
5年以上	-	-
合計	24,313,150	100.0

(注)取得予定価格に基づき、加重平均した取得予定資産全体の平均築年数は満2年です。

()用途別

用途	取得予定価格(千円)	比率(%)
賃貸住宅(サービスアパートメント含みます。)	17,433,150	71.7
ホテル	6,880,000	28.3
その他	-	-
合計	24,313,150	100.0

()サブリース種別

(平成17年4月30日現在)

サブリース種別	月額賃料(千円)	比率(%)
固定賃料型	55,232	49.9
パス・スルー	55,393	50.1
合計	110,625	100.0

(注1)平成17年4月30日現在で締結されている賃貸借契約上の月額賃料に基づき記載しています。

(注2)A-12 フォレシティ笹塚は、サブリース会社からの月額賃料が段階的に増加する契約となっており契約上の月額賃料は4,770千円ですが、平成17年4月分は1,908千円です。

(3) 【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第37条）。

利益の分配

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条第1項に定める利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される利益（決算期の貸借対照表上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の合計額（出資総額等）を控除した金額をいいます。）とします。

(ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得の金額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えるものとします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額以下である場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、この場合において、なおも金銭の分配金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額以下であるときは、本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものとします。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要となる現行の税務の取扱いがなされる限りにおいては、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものとします。

分配金の分配方法

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

分配金請求権の除斥期間

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

投資信託協会規則

本投資法人は、上記 から までのほか、金銭の分配にあたっては、投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

(4) 【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

(イ) 有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、有価証券及び金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします（規約第32条第1

項)。

(ロ) 金融先物取引等及び金融デリバティブ取引に係る権利に関する制限

本投資法人は、金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします(規約第32条第2項)。

(ハ) 国外不動産等に係る制限

本投資法人は、国外に所在する不動産等への投資は行わないものとします(規約第32条第3項)。また、本投資法人は、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32条第4項)。

(二) 組入資産の貸付

- a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産等を、原則として賃貸するものとします。なお、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に、第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けるものとします(規約第33条第1項)。
- b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を收受することがあり、かかる收受した金銭を本投資法人の資産運用の基本方針及び投資方針に従い運用します(規約第33条第2項)。
- c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産等以外の運用資産の貸付けを行うことがあります(規約第33条第3項)。

(ホ) 借入れ及び投資法人債発行に係る制限

a. 借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保を目的として、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済(敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等を使用とし、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあります(規約第35条第1項及び第2項)。

b. 借入金の限度額

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

c. 借入先

資金を借入れる場合は、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借入れに限るものとします(規約第35条第1項)。

d. 担保の提供

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

その他の投資制限

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得を予定している個別の不動産信託及び不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資方針 (2) 投資対象取得予定資産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

(ロ) 金銭の分配に関するリスク

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

(ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を主として都心6区及び城南4区、東京都のその他の地域、上記を除く首都圏並びに上記を除く政令指定都市等に所在する賃貸住宅及びホテルに特化していることによるリスク

(ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

(ハ) 建築時期の偏りによる修繕時期の集中等に関するリスク

(ニ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

(ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク

(ヘ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

(ト) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) スポンサー会社への依存、利益相反に関するリスク

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

(ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材（個人の能力、経歴、ノウハウ）に依存しているリスク

(ニ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度が存在しないことによるリスク

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

- (二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) 転貸に関するリスク
- (リ) テナント集中に関するリスク
- (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ル) マスターリースに関するリスク
- (ヲ) 共有物件に関するリスク
- (ワ) 区分所有建物に関するリスク
- (カ) 借地物件に関するリスク
- (ヨ) 借家物件に関するリスク
- (タ) 開発物件に関するリスク
- (レ) 有害物質に関するリスク
- (ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
 - 税制に関するリスク
 - (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
 - (ロ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
 - (ハ) 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
 - (ニ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (ホ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (ヘ) 一般的な税制の変更に関するリスク
 - その他
 - (イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク
 - (ロ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク
 - (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

(ロ) 金銭の分配に関するリスク

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

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産等の賃料収入に主として依存しています。不動産等に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、売上歩合賃料が採用されている場

合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額され、又は契約通りの増額改定を行えない可能性もあります。本書において開示されている取得予定資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額と必ずしも一致するものではありません（なお、後記「その他（ハ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク」も併せてご参照下さい。）。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少し、又は本投資証券の市場価格が下落することがあります。

（二）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できる他、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。たとえば、貸借対照表、損益計算書等の計算書類について投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（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15条第1項）。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）投資対象を主として都心6区及び城南4区、東京都のその他の地域、上記を除く首都圏並びに上記を除く政令指定都市等に所在する賃貸住宅及びホテルに特化していることによるリスク

本投資法人は、主として賃貸住宅及びホテルを投資対象としています。したがって、本投資法人の業績は、景気動向、人口・世帯数動向等、賃貸住宅市場及びホテル市場の状況を左右する要因に大きく依存しています。賃貸住宅及びホテルのテナントが獲得できなかつたり、テナントが賃料を約定どおり支払うことができなくなつたり、賃貸借契約を解約又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行つたりする可能性があります。また、本投資法人は賃貸住宅及びホテルの将来における安定需要並びに賃貸住宅及びホテルによる収益の将来的安定性を見込んでいますが、そのような見込みが現実化する保証はありません。

（ロ）不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針（1）投資方針 投資方針」に記載する通り、都心6区及び城南4区に所在する不動産等へ運用資産総額の50%乃至100%を投資する予定です。したがって、これらの地域における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収

益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

また、テナント獲得に際し不動産賃貸市場における競争が激化し、結果として、空室率の上昇や賃料水準の低下により賃料収入が減少し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(八) 建築時期の偏りによる修繕時期の集中等に関するリスク

本投資法人の投資する物件が築浅物件に集中していることから、各取得物件の大規模修繕の時期や取得物件の売却時期が一時期に集中する可能性があり、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(二) 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・財産的基礎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（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るプロパティ・マネジメント業務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、当該プロパティ・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、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はできますが、後任のプロパティ・マネジメント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、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

(ホ) 不動産等を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産等に対する投資は活発化する傾向にあり、また本投資法人が主たる投資対象とする賃貸住宅及びホテルの取得競争は激化しているため、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行うことができない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行うことができない可能性等もあります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ヘ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

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

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

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

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) スポンサー会社への依存、利益相反に関するリスク

スポンサー会社は、本書の日付現在、資産運用会社の株式の100%を保有する株主であるだけでなく、資産運用会社の役員はスポンサー会社出身者で占められ、また従業員の出向元でもあります。

本投資法人は、資産運用会社及びスポンサー会社の100%子会社であるファンドクリエーション投信投資顧問株式会社と情報提供に関する覚書を締結しています（前記「2. 投資方針 (1) 投資方針 (八) 戦略的な運用」をご参照下さい。）。

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

したがって、本投資法人がスポンサー会社との間で本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。更に、本投資法人は、資産運用活動を通じて、スポンサー会社又はその利害関係人との間で取引を行う可能性があり、この場合、スポンサー会社の利益を図るためスポンサー会社が本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあります。なお、かかる利益相反に関するリスクへの対策については後記「(2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。これらの対策にもかかわらず、スポンサー会社が本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本投資法人がスポンサー会社と締結している情報提供に関する覚書において、提供される情報はスポンサー会社が本投資法人にとって投資適格であると判断した収益用不動産に関する物件情報であり、スポンサー会社は、不動産に間接的に投資する他のファンドの組成及び資産運用を行っており、投資適格であるかどうかの判断は情報提供者であるスポンサー会社の判断に依拠しているため、本投資法人にとって必要な情報が提供されない可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材（個人の能力、経歴、ノウハウ）に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材（個人の能力、経歴、ノウハウ）に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

また、今後、資産運用会社の業容が拡大し、その状況に応じた人材の確保が行われなかった場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度が存在しないことによるリスク

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

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

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、

投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

また、本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

上記のように本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。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、敷引特約がある賃貸借契約については、敷引額の敷金額に対する割合が高い場合、敷引特約の全部又は一部の有効性が否定され、本投資法人が引き継いだ敷金額より多額の敷金返還債務を負う可能性があります。

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等です。本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載する不動産を信託する信託の受益権を取得する予定です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について

定評のある専門業者から建物状況調査報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしていますが、建物状況調査報告書で指摘されなかった事項について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、瑕疵担保責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散し、又は無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、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。

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、又は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、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

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

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

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

c. 賃料改定に係るリスク

賃貸借契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、本投資法人が保有する不動産について、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃

料改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

(八) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正

を含みます。)に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車施設附置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じ、又はこれらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付され、又は建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法(平成14年法律第53号。)(以下「土壤汚染対策法」といいます。)のほか、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。)(以下「消防法」といいます。)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等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性(いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク)もあります。

(チ) 転貸に関するリスク

賃借人に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産

に入居するテナントを自己の意思により選択することができなくなり、又は退去させることができなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃借人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃借人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃借人の負担となり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) テナント集中に関するリスク

運用資産である投資対象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投資対象不動産においては、本投資法人の当該投資対象不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該投資対象不動産からの転出・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、大きな空室が生じ、他のテナントを探しその空室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、本投資法人の運用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。取得予定物件におけるテナントについては、前記「2 投資方針 (2) 投資対象取得予定資産の概要 (ロ) 主要なテナントの概要」をご参照下さい。

(ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

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

(ル) マスターリースに関するリスク

特定の不動産において、サブリース会社が当該不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結し、その上でエンドテナントに対して転貸する、いわゆるサブリースの形態をとっており、また、今後も同様の形態をとる場合があります。この場合、特に固定賃料型のサブリース会社の財務状態が悪化したときは、サブリース会社の債権者がサブリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、サブリース会社から賃借人である信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(ロ) 共有物件に関するリスク

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

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

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

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条第1項）。

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

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

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

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要し、又は価格の減価要因が増す可能性があります。

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

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、他の区分所有者が優先的

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。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条第1項）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

(カ) 借地物件に関するリスク

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

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

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

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

(ヨ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

(タ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 投資態度 (イ) 具体的な投資基準」に記載の通り、開発中の不動産の取得は原則として行いません。しかし、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合は異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(レ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があり、かかる義務を負う場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（PCB）が保管されている場合等には、当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

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

(ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人が取得する資産の大部分は信託の受益権を予定しています。

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

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

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

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

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

税制に関するリスク

(イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記(ハ)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。

(ロ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

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

(ハ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

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

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

(ホ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上となるように運用します（規約第30条第3項）。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ヘ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他

(イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本投資証券の払込期日後遅滞なく、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、経済環境等が著しく変わった場合においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できずかつかかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

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

(ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」記載の過去の収支状況は、不動産信託受益権に係る不動産の前所有者及び現所有者における賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。これらは不動産信託受益権に係る不動産の前所有者及び現所有者から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大きく異なる可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人の管理体制

本投資法人は投信法に基づいて設立され、執行役員1名、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。役員会は、法令で定められた事項の審議・承認を行うとともに、資産の運用やそのリスクの状況について報告を受けることとしています。この報告を通じて、資産運用会社及びその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は、各種リスク情報を的確に入手し、執行役員の業務執行状況を監視すること等により、投資リスクを含む各種リスクを管理します。

また、利害関係者との取引などについては、資産運用会社の取締役会での承認後、投資法人役員会で承認することが社内規則で定められているなど、利益相反等に係るリスクには一層厳格な管理体制を敷いているほか、内部者取引等管理規程を定めて役員及び従業員によるインサイダー類似取引行為の防止に努めています。

資産運用会社の管理体制

資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、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モニターし、管理しています。

A 資産運用会社は、リスク管理規程を定めて、管理すべき主要なリスクの種類、その管理方法、コンプライアンス・オフィサーの役割等を定めています。かかるリスク管理規程を遵守することにより、資産運用会社において主要なリスクの管理に努めています。

B 資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、個別の運用不動産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、

物件調査基準、投資分析基準及び保険付保基準、ポートフォリオ運営管理方針（プロパティ・マネジメント会社の選定基準、年度運用計画、資産管理計画等による計画的な運用を含みます。）等を定めています。かかる運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権にかかるリスクの管理に努めています。

- C 資産運用会社は、投資運用規程を定めて、本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っている他、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めます。資産運用会社の組織及び業務分掌体制並びに意思決定手続きについては前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制」をご参照下さい。
- D 資産運用会社は、コンプライアンス規程及び利益相反対策ルールを定めて、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による資産運用会社の利益相反対策ルールにて定める利害関係者（投信法の定める利害関係人並びに利害関係人が管理する投資信託及び、当該投資信託が直接又は間接的に過半の匿名組合出資等を行っている特別目的会社を含みます。）との取引等についての利益相反の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めます。資産運用会社のコンプライアンス手続きについては、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制」をご参照下さい。
- E 資産運用会社は、内部者取引等管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

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】

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わないため（規約第8条）、該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

役員報酬（規約第20条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次の通りです。

(イ) 各執行役員の報酬は、一人当たり月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとしします。

(ロ) 各監督役員の報酬は、一人当たり月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとしします。

(注) 本投資法人は、執行役員又は監督役員による法令又は規約に違反する行為に関する責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、賠償の責めに任ずべき額から以下に掲げる金額を控除した額を限度として、役員会の決議をもって免除することができるものとしします（規約第21条）。

1) 役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行上の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（下記2）に定めるものを除きます。）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の4年分に相当する額

2) 当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に4を乗じた額とのいずれか低い額

資産運用会社への資産運用報酬（規約第38条及び別紙1）

資産運用会社に支払う資産運用報酬の額及び支払に関する基準はそれぞれ次の通りです。資産運用報酬に対する消費税及び地方消費税相当額は、本投資法人の負担とします。

(イ) 運用報酬1

本投資法人の直前営業期間の決算日における貸借対照表（投信法第131条第1項の承認を受けたものに限りします。）に記載された総資産額に、年率0.4%（ただし、第1期は年率0.2%、第2期は年率0.3%）を乗じた額（1年365日として直前営業期間の実日数による日割計算）（1円未満切捨て）を上限として、支払うものとしします。

(ロ) 運用報酬2

本投資法人の各営業期間における本運用報酬2の金額を控除する前の分配可能金額に、3.0%を乗じた額（1円未満切捨て）を上限として、支払うものとしします。

(ハ) 取得報酬

本投資法人が不動産等の特定資産を取得した場合において、その取得価額の1.0%を上限とする料率を乗じた額を支払うものとしします。

(ニ) 譲渡報酬

本投資法人が不動産等の特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価格の1.0%を上限とする料率を乗じた額を支払うものとしします。

資産保管会社への報酬（規約第40条及び別紙2）

- (イ) 本投資法人は委託事務遂行の対価として資産保管会社に対し、資産総額に年率0.02%を乗じた額を上限として別途定める委託報酬並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、証券取引所上場日における本投資法人の資産総額が200億円未満の場合には、当該上場日の属する月から当該金額に達した日の属する月まで、本投資法人は1棟数あたり月額2万5千円並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を資産保管会社に支払うものとします。
- (ロ) 資産保管会社は、前項の委託報酬を、各決算期の末日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は請求を受けた日の属する月の翌月末日までに、資産保管会社の指定する銀行口座への振込み又は口座振替の方法により支払うものとします。
- (ハ) 上記(イ)の委託報酬が経済情勢の著しい又は急激な変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変動により不適正になったときは、本投資法人及び資産保管会社で協議のうえこれを変更することができます。

名義書換事務受託者への報酬（規約第40条及び別紙2）

- (イ) 本投資法人は、委託事務手数料として、以下の委託事務手数料表により計算した金額を名義書換事務受託者に支払うものとします。ただし、委託事務手数料表に定めのない事務手数料は、その都度本投資法人及び名義書換事務受託者が協議のうえ定めるものとします。経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、委託事務手数料表によることが困難な事情が生じた場合は、随時本投資法人と名義書換事務受託者協議のうえこれを変更し得るものとします。
- (ロ) 委託事務手数料については、名義書換事務受託者は毎月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月中にこれを支払うものとします。

< 委託事務手数料表 >

通常事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲												
1. 基本手数料	<p>(1) 毎月末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1。 ただし、月額最低料金は200,000円とする。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>5,000名まで</td><td>480円</td></tr> <tr><td>10,000名まで</td><td>420円</td></tr> <tr><td>30,000名まで</td><td>360円</td></tr> <tr><td>50,000名まで</td><td>300円</td></tr> <tr><td>100,000名まで</td><td>260円</td></tr> <tr><td>100,001名以上</td><td>225円</td></tr> </table> <p>(2) 除籍の投資主票及び実質投資主票 1件につき 70円</p>	5,000名まで	480円	10,000名まで	420円	30,000名まで	360円	50,000名まで	300円	100,000名まで	260円	100,001名以上	225円	<p>投資主名簿等の管理 投資主票及び実質投資主票の管理 平常業務に伴なう月報等諸報告、期末現在における投資主及び実質投資主の確定と各名簿を合算した諸統計表の作成 新規及び除籍の投資主票、実質投資主票の整理</p>
5,000名まで	480円													
10,000名まで	420円													
30,000名まで	360円													
50,000名まで	300円													
100,000名まで	260円													
100,001名以上	225円													
2. 名義書換手数料	<p>(1) 書換等の投資証券1枚につき 110円 (2) 書換等の投資口数1口につき 120円</p>	<p>投資証券の名義書換 質権の登録及び抹消 改姓名、商号変更、その他投資証券の表示変更に関する投資証券及び投資主名簿への記載</p>												
3. 投資証券不所持取扱手数料	<p>(1) 投資証券不所持申し出取扱料 投資証券1枚につき 80円 (2) 投資証券発行又は返還料 投資証券1枚につき 80円</p>	<p>投資証券不所持制度にもとづく不所持申し出の受理 投資証券寄託先への寄託又は投資証券の廃棄 不所持取扱中の投資主より交付請求があった場合の投資証券交付及びそれに付随する事務</p>												
4. 分配金事務手数料	<p>(1) 期末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、最低料金は350,000円とする。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr><td>5,000名まで</td><td>120円</td></tr> <tr><td>10,000名まで</td><td>110円</td></tr> <tr><td>30,000名まで</td><td>100円</td></tr> <tr><td>50,000名まで</td><td>80円</td></tr> <tr><td>100,000名まで</td><td>60円</td></tr> <tr><td>100,001名以上</td><td>50円</td></tr> </table> <p>(2) 指定振込払いの取扱1件につき 150円 (3) 郵便振替支払通知書の分割 1枚につき 100円 (4) 特別税率の適用 1件につき 150円 (5) 分配金計算書作成 1件につき 15円</p>	5,000名まで	120円	10,000名まで	110円	30,000名まで	100円	50,000名まで	80円	100,000名まで	60円	100,001名以上	50円	<p>分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証及び郵便振替支払通知書の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成</p>
5,000名まで	120円													
10,000名まで	110円													
30,000名まで	100円													
50,000名まで	80円													
100,000名まで	60円													
100,001名以上	50円													
5. 投資証券分合交換手数料	<p>(1) 回収投資証券 1枚につき 80円 (2) 交付投資証券 1枚につき 80円</p>	<p>分割、併合等による投資証券の回収、廃棄及び新投資証券の交付</p>												

6. 分配金支払手数料	(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 3円	取扱期間経過後の分配金及び分配金の支払未払分配金及び分配金の管理
7. 諸届・調査・証明手数料	(1) 諸届 1件につき 600円 (2) 調査 1件につき 600円 (3) 証明 1件につき 600円	住所変更届、特別税率適用届及び銀行振込指定書並びに実質投資主管理番号変更届等諸届出の受理 税務調査等についての調査、回答 分配金支払証明書等諸証明書の発行
8. 諸通知発送手数料	(1) 封入送料 封入物2種まで (機械封入) 1通につき 25円 1種増すごとに 5円加算 (2) 封入送料 封入物2種まで (手封入) 1通につき 40円 1種増すごとに 10円加算 (3) 葉書送料 1通につき 8円 (4) 宛名印書料 1通につき 15円 (5) 照合料 1照合につき 10円	封入...招集通知、決議の封入、発送、選通知等 別及び書留受領証の作成 送料 葉書...葉書の発送 送料 宛名...諸通知等発送のための宛名印書 印書料 照合料...2種以上の封入物についての照合
9. 還付郵便物整理手数料	1通につき 200円	投資主総会関係書類、分配金、投資証券その他還付郵便物の整理、保管、再送
10. 投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書(委任状)作成料 行使書(委任状) 1枚につき 15円 (2) 議決権行使書(委任状)集計料 行使書(委任状) 1枚につき 70円 ただし、最低料金は70,000円とする。 (3) 投資主総会受付補助 派遣者1名につき 10,000円	議決権行使書(又は委任状)の作成 議決権行使書(又は委任状)の集計 投資主総会受付事務補助
11. 投資主一覧表作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 1名につき 20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主1名につき 20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
12. 複写手数料	複写用紙1枚につき 30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
13. 分配金振込投資主勧誘料	投資主1名につき 50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送
14. 投資証券廃棄手数料	投資証券1枚につき 15円 ただし、最低料金は30,000円とする。	予備投資証券等の廃棄

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 実質投資主管理料	毎月末現在における名寄せ後の実質投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、月額最低料金は50,000円とする。 5,000名まで 50円 10,000名まで 45円 30,000名まで 40円 50,000名まで 30円 50,001名以上 25円	実質投資主の実質投資主管理番号単位の管理 投資主と実質投資主及び実質投資主間の名寄せ 実質投資主の抹消・減少通知に係る処理
2. 新規預託投資口数データ処理手数料	新規預託投資口数データ1件につき 200円	新規預託投資口数データの作成及び仮実質投資主名簿への登録
3. 投資主通知データ処理手数料	実質投資主通知データ1件につき 150円	データの入力及び実質投資主名簿への登録

一般事務受託者への報酬（規約第40条及び別紙2）

- (イ) 本投資法人は委託事務遂行の対価として一般事務受託者に対し、資産総額に年率0.085%を乗じた額を上限として別途定める委託報酬並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、証券取引所上場日における本投資法人の資産総額が200億円未満の場合には、当該上場日の属する月から当該金額に達した日の属する月まで、本投資法人は1棟数あたり月額10万円並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を一般事務受託者に支払うものとします。
- (ロ) 一般事務受託者は、前項の委託報酬を、各決算期の末日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は請求を受けた日の属する月の翌月末日までに、一般事務受託者の指定する銀行口座への振込み又は口座振替の方法により支払うものとします。
- (ハ) 上記(イ)の委託報酬が経済情勢の著しい若しくは急激な変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変更により適正ではなくなったときは、本投資法人及び一般事務受託者で協議のうえこれを変更することができます。

引受手数料

一般募集による新投資口の発行に際し、本投資法人から引受人に対して引受手数料は支払われません。ただし、引受人が本投資法人に支払う発行価額と、投資者向けに募集する価格（発行価格）の差額の総額は、引受人の手取金となります（前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（14）その他 引受け等の概要」をご参照下さい。）。

会計監査人報酬（規約第28条）

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

設立企画人の報酬

設立企画人は、本投資法人の設立に係る成立までの役務に対する報酬として1億円を上限として受領します（規約第42条）。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人の負担に帰すべき設立費用は、本投資法人の設立に係る専門家（弁護士、公認会計士及び税理士等を含みます。）に対する報酬及びその他設立のための事務に必要な費用（設立登記の登録免許税、創立総会に関する費用、投信法第187条に規定する登録のために支出した費用及び投資証券の作成印刷費等を含みます。）とし、その金額は1億円を上限とします（規約第43条）。

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記の通りです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。

投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、東京証券取引所上場後の本投資証券の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の利益の分配は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、利益の分配に係る特例による源泉徴収税率は、平成20年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）はこの特例の対象とはならず、原則通り20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c.の投資口の譲渡における証券会社等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められませんが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本上場投資口を証券会社等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

() 申告分離課税の上記20%の税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）となります。

() 本上場投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の

属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれないため株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件に、翌年以降3年間にわたりこの損失を株式等に係る譲渡所得等の金額から繰越控除することが認められます。

- () 証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。

(口) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

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

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c.の投資口の譲渡の場合と同様となります。

c. 投資口の譲渡に係る税務

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

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

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

（注2）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

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

（注3）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{税務上の投資法人の前期末の簿価純資産価額} + \text{前記未払戻し直前の時までの間に増加した税務上の資本等の金額} - \text{前記未払戻し直前の時までの間に減少した税務上の資本等の金額}}$$

この割合は、小数点以下第3位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

（注4）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

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

投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

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

- a. その事業年度の配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
- b. 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（注）
- c. 借入れは、証券会社、銀行、保険会社等の適格機関投資家からのものであること
- d. 事業年度の終了時において、3人以下の投資主及びその特殊関係者により発行済投資口総数の50%超を保有される同族会社に該当していないこと
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

(注) 一定の条件を満たした投資法人が、平成16年4月1日から平成19年3月31日までの期間に特定目的会社の優先出資証券の全部を取得した際は、特定の事業年度において、当該優先出資証券について、上記b.の要件の適用が除外されます。

本投資法人は、第1期において、計算期間が6か月を超えており、かかる条件の一つである「営業年度が6か月以下のものであること」に該当しないため、b.の要件の適用除外となる投資法人に該当しませんが、他の法人の株式又は出資の50%以上を有する予定はありません。

第2期以降においてはb.の要件の適用除外となる投資法人に該当します。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が平成18年3月31日までは課税標準額の1%、そして平成18年4月1日以後は2%の税率により課されます。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、平成18年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が特例により0.6%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が平成18年3月31日までは課税標準額の3%、そして平成18年4月1日以後は4%の税率により課されます。ただし、上記a.の要件を満たす投資法人が平成19年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が3分の1に軽減されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

該当事項はありません。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

該当事項はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

(3)【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (円)	純資産総額 (円)	1口当たりの純資産額 (円)
平成17年6月23日	200,000,000	200,000,000	500,000

(注)総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

【分配の推移】

該当事項はありません。

【自己資本利益率(収益率)の推移】

該当事項はありません。

6【手続等の概要】

(1) 申込（販売）手続等

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

(2) 買戻し手続等

本投資法人の発行する投資証券は、クローズド・エンド型であり、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8条）。

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

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

(イ) 投資口の1口当たりの純資産額

1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) ÷ 発行済投資口の総口数

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法(規約第34条)

本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令に従って行うほか、取得する資産の種類(不動産、信託受益権等)毎に定められた方法及び基準により行うものとします。

(ハ) 資産評価の基準日は、各決算期(毎年4月末日と10月末日)とします。ただし、規約第31条第3項及び第4項に定める資産であって市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします。

(ニ) 貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され(投信法第129条)、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます(投信法第131条第2項、第4項)。

保管

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託することができます(本投資証券を東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場することができない場合には、保管を委託することができない場合があります。)。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が定期的に交付されます。

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保管振替機構に預託することができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人設立の日(平成17年6月23日)から平成18年4月末日までとします(規約第36条)。

その他

(イ) 増減資に関する制限

a. 最低純資産額(規約第7条)

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です。

b. 発行する投資口の総口数(規約第5条第1項)

本投資法人が発行する投資口の総口数は、200万口とします。

c. 国内における募集(規約第5条第2項)

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口

の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

d．投資口の追加発行（規約第5条第3項）

本投資法人は、b．の投資口数の範囲内において、役員会の承認を得て投資口を追加発行することができます。

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

- a．投資主総会の決議
- b．合併
- c．破産手続開始の決定
- d．解散を命ずる裁判
- e．投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第140条、商法第343条第1項）。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の上場規程の特例に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(ニ) 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

a．資産運用会社：F Cリート・アドバイザーズ株式会社

資産運用委託契約

期間	本契約は、委託者が投信法に基づく登録を受けた日に効力を生ずるものとし、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	各当事者は、相手方に対し6か月前までに書面により解約の通知をし、本投資法人の場合は事前に投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社の場合は本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。 本投資法人は、資産運用会社の契約上の義務違反等の場合、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。
変更等	両当事者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ます。

b . 一般事務受託者、資産保管会社及び名義書換事務受託者：中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者

期間	委託契約の期間は、委託契約締結日から2年間とします。ただし、契約期間中に本投資法人が解散した場合は、その解散日までとします。
更新	期間満了の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文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>委託契約を解約する場合は、いずれか一方から相手方に対し、その3か月前までに文書により通知します。ただし、一般事務受託者が委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき一般事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の委託業務を受託する者（以下「後任一般事務受託者」といいます。）との間で委託事務の委託に関する契約を締結するまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいう。以下同じ。）より更に90日間解約の効力発生を延期することができるものとし、具体的には以下のとおり取り扱います。</p> <p>a 解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で委託契約は終了します。</p> <p>b 解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に委託契約が終了するものとし、ただし、本投資法人が当該90日の期間内に後任一般事務受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと一般事務受託者が合理的に判断する事由がない場合には、一般事務受託者は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとし、</p> <p>本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに委託契約を解約することができます。</p> <p>a 委託契約の各条項に違背し、かつ引き続き委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合</p> <p>b 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき</p> <p>及び の通知は、相手方の商業登記簿上の本店所在地若しくは相手方が他方当事者に届出た住所に宛てて発信したときは、これが到達しない場合も通常到達すべき日に到達したものとみなします。</p> <p>一般事務受託者は、委託契約の終了にあたり、委託事務の引継ぎに必要な事務を行うなど、委託契約終了後の事務の移行に関して協力する義務を負うものとし、</p>
変更等	委託契約は、本投資法人及び一般事務受託者の書面による合意により変更することができます。

資産保管業務委託契約

期間	契約締結日（平成17年6月23日）から2年間です。ただし、契約期間中に本投資法人が解散した場合は、その解散日までです。
更新	期間満了の3か月前までに契約当事者のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より2年間延長するものとし、その後も同様です。
解約	いずれか一方から相手方に対し、3か月前までに文書による通知を行うことにより原則として解約することができます。 本投資法人及び資産保管会社は、合意した場合及び相手方が契約履行に重大な支障を及ぼす違反、倒産等の事由に該当し、当該相手方に対する文書による通知がなされた場合、委託契約を解約することができます。
変更等	契約の内容が法令その他当事者の一方若しくは双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び資産保管会社協議のうえ、改定することができます。

名義書換事務委託契約

期間	契約締結日（平成17年6月23日）から効力を生じるものとし、期限は定めのないものとしします。
更新	該当事項はありません。
解約	本投資法人及び名義書換事務受託者は、合意した場合及び相手方が契約履行に重大な支障を及ぼす違反、倒産等の事由に該当し、当該相手方に対する文書による通知がなされた場合、委託契約を解約することができます。
変更等	当事者間で協議の上、契約を変更することができます。

c . 会計監査人：中央青山監査法人

本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第26条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第27条）。

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

(2) 利害関係人との取引制限

法令に基づく制限

(イ) 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、一定の者との間における利益相反のおそれがある取引が行われたときは、原則として投信法の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等に対して交付しなければなりません。

(ハ) 資産の運用の制限（投信法第195条、第193条、投信法施行令第95条乃至97条）

登録投資法人は、a．その執行役員又は監督役員、b．その資産の運用を行う投資信託委託業者、c．その執行役員又は監督役員の親族、d．その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役、執行役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、原則として次に掲げる行為を行ってはなりません。

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

本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は「利害関係者」との取引に係る自主ルールを以下の通り定めています。

(イ) 基本原則

利害関係者と取引を行う場合には、投資法人の役員会の承認を得なければなりません。

(ロ) 利害関係者

「利害関係者」とは、投信法上定義されている利害関係人等のほか、以下をいいます。

- a．資産運用会社の株式を15%以上有する株主（以下「利害関係株主」といいます。）
- b．利害関係人等又は利害関係株主に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社
- c．利害関係人等に該当する者（その関連会社を含みます。）が管理する投資信託（外国籍を含みます。）及び当該投資信託が直接又は間接的に過半の匿名組合出資を行っている特別目的会社
- d．利害関係人等に該当する者（その関連会社を含みます。）とアセットマネジメント契約等を締結し、当該利害関係人等をアセットマネジャーとして任命している特別目的会社
- e．上記の他、コンプライアンス・オフィサーが実質上の利害関係人であると認定した者

(ハ) 利益相反回避のための個別ルール

- a．利害関係者から運用資産を取得する場合の「投資額」は、運用資産の種類に従い、以下の金額を上限とします。本投資法人は、それ以上の金額で運用資産を取得してはならないものとします。

ただし、「投資額」には、物件そのものの購入金額のみとし、鑑定評価額の対象になっていない、税金及び取得費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。

また、本投資法人の投資適格物件を利害関係者が本投資法人への譲渡を前提として一時的に取得し、その後本投資法人をして取得させる場合には、「投資額」に、利害関係者が当該物件取得のために負担した諸費用（SPC組成費用、仲介手数料、デュー・ディリジェンス費用、専門家報酬等）相当額を含めないこととします。

．不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、資産運用会社から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

．その他の資産

時価。ただし、時価が算定できない場合には、資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

- b．利害関係者に対して運用資産を売却する場合の「売却額」は、運用資産の種類に従い、

以下の金額を下限とします。本投資法人は、それ以下の金額で運用資産を売却してはならないものとします。

ただし「売却額」は物件そのものの売却金額のみとし、税金及び売却費用等の他信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額は含まないものとします。

・不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、資産運用会社から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

・その他の資産

時価。ただし、時価が算定できない場合には、資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

- c . 利害関係者へ資産を賃貸する場合は、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づき、市場相場及び同種物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件によらなければなりません。
- d . 利害関係者に運用資産に係るプロパティ・マネジメント業務の委託又はその更新を行う場合は、当該会社の業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積もり、報酬、財務の健全性、近隣の競合案件等利益相反の有無、テナント発掘能力及び仲介ネットワーク、レポーティングの質、アフターフォローの優劣並びに各運用資産に係る過去の関与の度合い等を総合的に比較検討するものとします。特に費用及び報酬に関しては重視し、委託の際は2社以上の費用及び報酬の見積もりを比較し、合理的な判断に基づき決定することとします。
- e . 利害関係者が本投資法人の運用資産に係る売買の媒介を行った場合に、本投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、売買価格の3% + 6万円（消費税等相当額別。）を上限として、売買価格、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。また、利害関係者が本投資法人の運用資産に係る賃貸の媒介を行った場合に、本投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、契約賃料の1か月相当を上限として、契約賃料、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。
- f . 利害関係者に対し、運用資産に係る工事を発注する場合は、当該会社の業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積もり、報酬、財務の健全性、工事の難易度、工事期間並びに各運用資産に係る過去の関与の度合い等を総合的に比較検討するものとします。特に、費用及び報酬に関しては重視し、発注の際は2社以上の費用及び報酬の見積もりを比較し、合理的な判断に基づき決定することとします。
- g . 利害関係者に対し、本投資法人の一般事務を委任する場合には、当該会社の業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積もり、報酬、財務の健全性、委託事務の内容、業務量、委託期間等を総合的に比較検討するものとします。特に費用及び報酬に関しては重視し、委任の際は2社以上の費用及び報酬の見積もりを比較し、合理的な判断に基づき決定することとします。
- h . 利害関係者に対し、本投資法人の資産の保管に係る業務を委託させる場合には、当該会社の業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積もり、報酬、財務の健全性、保管資産の種類及び量、保管期間、保管の方法等総合的に比較検討するものとします。特に費用及び報酬に関しては重視し、発注の際は2社以上の費用及び報酬の見積もりを比較検討することとします。
- i . 利害関係者が受託者となっている不動産信託受益権を購入する場合には、受託者の業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積もり、報酬、財務の健全性を

総合的に比較検討するものとします。特に費用及び報酬に関しては重視し、発注の際は2社以上の費用及び報酬の見積もりを比較することとします。また、当該不動産信託受益権に係る信託契約が、受託者の受託事務の内容、業務量、委任期間等を勘案の上、合理的な契約条件となっているものでなければならぬものとします。

(二) 議決権

利害関係者との取引を行うことにつき、資産運用会社の投資政策委員会、コンプライアンス委員会又は取締役会において審議を行う場合には、利害関係者の役員及び社員である委員又は取締役は、議決権を有せず、審議に参加することはできないものとします。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

投資主総会における議決権

(イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任と解任
- b. 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意
- c. 投資口の併合
- d. 投資法人の解散
- e. 規約の変更
- f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項

(ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手續は、以下の通りです。

- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います。
- b. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。
- c. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- d. 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます。
- e. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成したものとみなします。
- f. 上記 e. の定めに基づき議案に賛成したものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- g. 本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とします。

その他の共益権

一定の条件を充足する投資主は、法令の定めるところにより代表訴訟提起権、投資主総会決議取消権、執行役員等の違法行為差止請求権、新投資口発行無効訴権、合併無効訴権、設立無効訴権、投資主提案権、投資主総会招集権、検査役選任請求権、執行役員等解任請求権及び解散請求権を有しています。

財産的な権利

分配金請求権及び残余財産分配請求権を有していますが、払戻請求権は有していません。

その他の権利

投資口の処分権、投資証券交付請求権及び不所持請求権並びに帳簿等閲覧請求権を有しています。

第2【財務ハイライト情報】

本投資法人の第1期の営業期間は、平成17年6月23日（設立日）から平成18年4月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

なお、本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表について中央青山監査法人の監査を受けます。

第3【内国投資証券事務の概要】

1. 名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換事務受託者である中央三井信託銀行株式会社の定める手続に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続の取扱場所、取次所、事務取扱者及び手数料は次の通りです。

取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
事務受託者の名称	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
手数料	なし

2. 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3. 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4. その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員の状況
 - 3 その他
- 第2 手続等
 - 1 申込（販売）手続等
 - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
 - 1 資産管理等の概要
 - (1) 資産の評価
 - (2) 保管
 - (3) 存続期間
 - (4) 計算期間
 - (5) その他
 - 2 利害関係人との取引制限
 - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 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
 - (2) 運用体制
 - (3) 大株主の状況
 - (4) 役員の状況
 - (5) 事業の内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
- 第5 投資法人の経理状況
 - 1 財務諸表
 - 2 投資法人の現況
 - (1) 純資産額計算書
 - (2) 借入れの状況
- 第6 販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

- 平成17年6月17日 設立企画人（FCリート・アドバイザーズ株式会社）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17年6月23日 投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
- 平成17年7月5日 投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
- 平成17年8月4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39号）

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	金子幸司	昭和63年4月 平成13年6月 平成14年2月 平成16年6月 平成16年8月 平成16年10月 平成17年6月	伊藤忠商事株式会社入社 KPMGビジネスアドバイザーLLC東京支店 大木建設株式会社 新規事業部兼PFI事業部部長 株式会社ファンドクリエーション国際事業部長 FCリート・アドバイザーズ株式会社取締役 同 代表取締役社長に就任（現任） FCレジデンシャル投資法人執行役員就任（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
監督役員	澤野正明	昭和60年4月 昭和63年4月 平成2年4月 平成5年9月 平成5年11月 平成11年10月 平成15年1月 平成17年6月	札幌弁護士会に弁護士登録 廣井法律事務所勤務 澤野正明法律事務所設立 東京弁護士会に移籍 伊藤・松田法律事務所（旧東京シティ法律税務事務所） ヒューズ・ハバード&リード法律事務所（ニューヨークオフィス及びパリオフィス） 客員弁護士 国際商業会議所国際仲裁裁判所（パリ在住） インターン研修 帰国 第一東京弁護士会に移籍 旧東京シティ法律税務事務所と旧ユーワパートナーズ法律事務所の合併により、シティユーワ法律事務所設立 F C レジデンシャル投資法人監督役員就任（現任）	0
監督役員	吉田光一郎	昭和56年10月 昭和57年11月 平成元年7月 平成3年11月 平成17年6月	学校法人 大原簿記学校講師 監査法人 朝日会計社（現 あずさ監査法人） 東陽監査法人（現任） 税理士 吉田光一郎事務所（現任） F C レジデンシャル投資法人監督役員就任（現任）	0

（注）金子幸司氏は、資産運用会社であるF C リート・アドバイザーズ株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成17年3月4日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます（投信法第95条、第100条、規約第19条第1項本文）。ただし、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません（投信法第72条、規約第19条第1項ただし書）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第19条第2項本文）。ただし、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第19条第2項ただし書）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第1項及び第2項、第343条第1項）。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を解任することを否決した場合には、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か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第3項）。

(2) 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

規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、規約について、平成17年6月23日開催の第1回投資主総会において、本投資法人の営業期間に関する規約の変更を、平成17年8月24日開催の第2回投資主総会において、投資信託委託業者との資産運用委託契約の内容等の変更に伴い、本投資法人の規約の変更をそれぞれ行いました。

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。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

- (1) 申込みの方法は、平成17年10月5日（水）から平成17年10月7日（金）までの期間内に申込取扱場所である引受人の本店並びに全国各支店及び営業所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- (2) 本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成17年10月12日（水）となります。本投資証券は、保管振替機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

2【買戻し手続等】

本投資法人の発行する投資証券は、クローズド・エンド型であり、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8条）。

本書の日付現在本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しています。本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。なお、投資口の価格については証券会社に問い合わせること等により確認できます。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

$$1 \text{ 口当たり純資産額} = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口の総口数}$$

本投資法人の資産評価の方法は、以下の通り運用資産の種類毎に定めます(規約第34条)。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、定額法を採用することが、正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法に変更することができます。

(ロ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権のみを信託する信託の受益権

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

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

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

(ニ) 不動産に関する匿名組合出資持分

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

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

信託財産である匿名組合出資持分について(ニ)に従った評価を行い、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ヘ) 有価証券

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

(ト) 金銭債権

取得価格から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

(チ) 金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利

a. 取引所に上場している金融先物取引及び金融デリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該取引所の最終価格（終値。終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

b. 取引所の相場がない非上場金融先物取引及び金融デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

(リ) 金銭の信託の受益権

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

(ヌ) その他

上記に定めがない場合は、投信法、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる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。

前記に定める評価方法については、継続性の原則に則り変更は行わないこととします。ただし、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合で、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとします。

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

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額

(ロ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が(イ)に掲げる資産については(イ)に従った評価を、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

資産評価の基準日は、各決算期（毎年4月末日と10月末日）とします。ただし、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第34条第3項）。

1口当たりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっています（投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則（平成12年総理府令第134号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第48条）が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法

第129条)、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付される(投信法第131条第2項、第4項)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、投資口1口当たりの純資産価格は、投資信託協会の規則に従って、公表されます。

(2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託することができます(本投資証券を東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場することができない場合には、保管を委託することができない場合があります。)。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が定期的に交付されます。

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保管振替機構に預託することができます。保管振替機構に預託する場合、保管振替機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管します。保管振替機構は、その預託を受けた本投資証券について預託後相当の時期に保管振替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。保管振替機構に預託され保管振替機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、保管振替機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。ただし、保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることによって、保管振替機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。なお、本投資証券が同不動産投資信託証券市場に上場できない場合には保管振替機構に預託することはできません。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人設立の日(平成17年6月23日)から平成18年4月末日までとします(規約第36条)。

(5) 【その他】

増減資に関する制限

(イ) 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です(規約第7条)。

(ロ) 投資口の追加発行

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

(八) 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

(イ) 投資主総会の決議

(ロ) 合併

(ハ) 破産手続開始の決定

(ニ) 解散を命ずる裁判

(ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第140条、商法第343条第1項）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び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・投資法人債権者の権利（1）投資主総会における議決権」をご参照下さい。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の上場規程の特例に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更にあたる場合には、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。

関係法人との契約の更改等に関する手続

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

(イ) 資産運用会社：FCリート・アドバイザーズ株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を受けた日に効力を生じるものとし、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>本投資法人は、資産運用会社が投信法第50条に規定される投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに資産運用委託契約を解約することができます。</p> <p>本投資法人は、資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用委託契約を解約することができます。</p> <p>本投資法人は、資産運用会社に次の各号のいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、直ちに資産運用委託契約を解約することができます。</p> <ul style="list-style-type: none">a 資産運用会社が資産運用委託契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、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と、本投資法人の役員会が認めた場合を除きます。）b 資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立て、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c 上記a及びb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 <p>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場合、資産運用委託契約を解約します。</p> <ul style="list-style-type: none">a 投資信託委託業者（投信法に定義されます。）でなくなった場合b 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合c 解散した場合 <p>資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、資産運用委託契約の解約を提案することができるものとし、本投資法人は、当該解約の提案を受けた場合、直ちに投資主総会を開催して資産運用委託契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。資産運用委託契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約に同意するものとし、資産運用委託契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。</p>
変更等	両当事者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ます。

(口) 一般事務受託者、資産保管会社及び名義書換事務受託者：中央三井信託銀行株式会社
一般事務委託契約

期間	委託契約の期間は、委託契約締結日から2年間とします。ただし、契約期間中に本投資法人が解散した場合は、その解散日までとします。
更新	期間満了の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文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>委託契約を解約する場合は、いずれか一方から相手方に対し、その3か月前までに文書により通知します。ただし、一般事務受託者が委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき一般事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の委託業務を受託する者（以下「後任一般事務受託者」といいます。）との間で委託事務の委託に関する契約を締結するまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいう。以下同じ。）より更に90日間解約の効力発生を延期することができるものとし、具体的には以下のとおり取り扱います。</p> <p>a 解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で委託契約は終了します。</p> <p>b 解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に委託契約が終了するものとし、ただし、本投資法人が当該90日の期間内に後任一般事務受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと一般事務受託者が合理的に判断する事由がない場合には、一般事務受託者は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとし、</p> <p>本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに委託契約を解約することができます。</p> <p>a 委託契約の各条項に違背し、かつ引き続き委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合</p> <p>b 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき</p> <p>及び の通知は、相手方の商業登記簿上の本店所在地若しくは相手方が他方当事者に届出た住所に宛てて発信したときは、これが到達しない場合も通常到達すべき日に到達したものとみなします。</p> <p>一般事務受託者は、委託契約の終了にあたり、委託事務の引継ぎに必要な事務を行うなど、委託契約終了後の事務の移行に関して協力する義務を負うものとし、</p>
変更等	委託契約は、本投資法人及び一般事務受託者の書面による合意により変更することができます。

資産保管業務委託契約

期間	契約締結日（平成17年6月23日）から2年間です。ただし、契約期間中に本投資法人が解散した場合は、その解散日までです。
更新	期間満了の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文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>資産保管業務委託契約を解約する場合は、いずれか一方から相手方に対し、その3か月前までに文書により通知します。ただし、資産保管会社が資産保管業務委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき資産保管業務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が資産保管会社以外の者（以下「後任保管会社」といいます。）との間で資産保管業務の委託に関する契約を締結するまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいう。以下同じ。）より更に90日間解約の効力発生を延期することができるものとします。</p> <p>本投資法人及び資産保管会社は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに資産保管業務委託契約を解約することができます。</p> <p>a 資産保管業務委託契約の各条項に違背し、かつ引き続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合</p> <p>b 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき</p>
変更等	資産保管業務委託契約の内容が法令その他当事者の一方若しくは双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び資産保管会社協議のうえ、資産保管業務委託契約を改定することができます。改定に当たっては関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面（本投資法人については役員会での承認があったことを示す書類を含みます。）をもって行うものとします。

名義書換事務委託契約

期間	契約締結日（平成17年6月23日）から効力を生じるものとし、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>当事者間の文書による解約の合意がなされた場合、名義書換事務委託契約は当事者間の合意によって定める時に終了します。</p> <p>当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知がなされた場合、名義書換事務委託契約はその通知到達の日から3か月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。</p> <p>社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立てがあり、又は手形交換所の取引停止処分を受け、他方から文書による解約の通知がなされた場合、名義書換事務委託契約はその通知において指定する日に終了します。</p> <p>当事者のいずれか一方がこの契約に違反し、かつ引き続きこの契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認めら、他方から文書による解約の通知がなされた場合、名義書換事務委託契約はその通知到達の日から2週間経過後に終了します。</p>
変更等	当事者間で協議の上、契約を変更することができます。

(八) 会計監査人：中央青山監査法人

本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第26条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第27条）。

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項。投信法施行令第21条。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。）第53条）。ここで「利害関係人等」とは、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（投信法第15条第2項1号、投信法施行令第20条）。

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

- a. 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
- b. 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
- c. 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
- d. 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
- e. 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客
- f. 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
- g. 上記a. からf. までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定める者 投信法施行令で定める顧客等

(ロ) 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。

(ハ) 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。

- a. 証券会社等
- b. 登録金融機関
- c. 宅地建物取引業者
- d. 上記a. からc. までに掲げる者のほか、投信法施行令で定める者

(ニ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社（投信法第15条第2項第4号に規定する主幹事会社をいいます。）である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。

(ホ) 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。

(ヘ) 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締

結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

- (ト) 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- (チ) 資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。
- (リ) 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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

資産の運用の制限（投信法第195条、第193条、投信法施行令第95条乃至第97条）

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う投資信託委託業者、その執行役員又は監督役員の親族、その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役、執行役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資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行為（資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等）を除きます。）を行ってはなりません。

- (イ) 有価証券の取得又は譲渡
- (ロ) 有価証券の貸借
- (ハ) 不動産の取得又は譲渡
- (ニ) 不動産の貸借

(ホ) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

特定資産の価格等の調査

投信法第34条の4及びこれに関する法令並びに金融庁事務ガイドラインにより定められた特定資産（指定資産を除きます。）について取得及び譲渡等の取引が行われた場合は、資産運用会社の利害関係人等及びその資産保管会社を除く外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下のもの（投信法施行令に定めるものを除きます。）をいいます。

(イ) 弁護士又は弁護士法人

(ロ) 公認会計士又は監査法人

(ハ) 不動産鑑定士

なお、調査の対象である資産が不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいいます。）であるときは、当該調査は、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施します。

(2) 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は「利害関係者」との取引に係る自主ルールを以下の通り定めています。

(イ) 基本原則

利害関係者と取引を行う場合には、投資法人の役員会の承認を得なければなりません。

(ロ) 利害関係者

「利害関係者」とは、投信法上定義されている利害関係人等のほか、以下をいいます。

- a. 資産運用会社の株式を15%以上有する株主（以下「利害関係株主」といいます。）
- b. 利害関係人等又は利害関係株主に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社
- c. 利害関係人等に該当する者（その関連会社を含みます。）が管理する投資信託（外国籍を含みます。）及び当該投資信託が直接又は間接的に過半の匿名組合出資を行っている特別目的会社
- d. 利害関係人等に該当する者（その関連会社を含みます。）とアセットマネジメント契約等を締結し、当該利害関係人等をアセットマネジャーとして任命している特別目的会社
- e. 上記の他、コンプライアンス・オフィサーが実質上の利害関係人であると認定した者

(ハ) 利益相反回避のための個別ルール

- a. 利害関係者から運用資産を取得する場合の「投資額」は、運用資産の種類に従い、以下の金額を上限とします。本投資法人は、それ以上の金額で運用資産を取得してはならないものとします。

ただし、「投資額」には、物件そのものの購入金額のみとし、鑑定評価額の対象になっていない、税金及び取得費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。

また、本投資法人の投資適格物件を利害関係者が本投資法人への譲渡を前提として一時的に取得し、その後本投資法人をして取得させる場合には、「投資額」に、利害関係者人が当該物件取得のために負担した諸費用（SPC組成費用、仲介手数料、デュー・ディリ

ジェンス費用、専門家報酬等)相当額を含めないこととします。

・不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士(ただし、資産運用会社から独立した者であることを要します。)による鑑定評価額。

・その他の資産

時価。ただし、時価が算定できない場合には、資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

b. 利害関係者に対して運用資産を売却する場合の「売却額」は、運用資産の種類に従い、以下の金額を下限とします。本投資法人は、それ以下の金額で運用資産を売却してはならないものとします。

ただし「売却額」は物件そのものの売却金額のみとし、税金及び売却費用等の他信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額は含まないものとします。

・不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士(ただし、資産運用会社から独立した者であることを要します。)による鑑定評価額。

・その他の資産

時価。ただし、時価が算定できない場合には、資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

c. 利害関係者へ資産を賃貸する場合は、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づき、市場相場及び同種物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件によらなければなりません。

d. 利害関係者に運用資産に係るプロパティ・マネジメント業務の委託又はその更新を行う場合は、当該会社の業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積もり、報酬、財務の健全性、近隣の競合案件等利益相反の有無、テナント発掘能力及び仲介ネットワーク、レポートの質、アフターフォローの優劣並びに各運用資産に係る過去の関与の度合い等を総合的に比較検討するものとします。特に費用及び報酬に関しては重視し、委託の際は2社以上の費用及び報酬の見積もりを比較し、合理的な判断に基づき決定することとします。

e. 利害関係者が本投資法人の運用資産に係る売買の媒介を行った場合に、本投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、売買価格の3% + 6万円(消費税等相当額別。)を上限として、売買価格、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。また、利害関係者が本投資法人の運用資産に係る賃貸の媒介を行った場合に、本投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、契約賃料の1か月相当を上限として、契約賃料、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。

f. 利害関係者に対し、運用資産に係る工事を発注する場合は、当該会社の業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積もり、報酬、財務の健全性、工事の難易度、工事期間並びに各運用資産に係る過去の関与の度合い等を総合的に比較検討するものとします。特に、費用及び報酬に関しては重視し、発注の際は2社以上の費用及び報酬の見積もりを比較し、合理的な判断に基づき決定することとします。

g. 利害関係者に対し、本投資法人の一般事務を委任する場合には、当該会社の業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積もり、報酬、財務の健全性、委託事務の内容、業務量、委託期間等を総合的に比較検討するものとします。特に費用及び報酬に関しては重視し、委任の際は2社以上の費用及び報酬の見積もりを比較し、合理的な判

断に基づき決定することとします。

h. 利害関係者に対し、本投資法人の資産の保管に係る業務を委託させる場合には、当該会社の業容、実績、サービスの質、スピード、担当者の能力、費用の見積もり、報酬、財務の健全性、保管資産の種類及び量、保管期間、保管の方法等総合的に比較検討するものとします。特に費用及び報酬に関しては重視し、発注の際は2社以上の費用及び報酬の見積もりを比較検討することとします。

i. 利害関係者が受託者となっている不動産信託受益権を購入する場合には、受託者の業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積もり、報酬、財務の健全性を総合的に比較検討するものとします。特に費用及び報酬に関しては重視し、発注の際は2社以上の費用及び報酬の見積もりを比較することとします。また、当該不動産信託受益権に係る信託契約が、受託者の受託事務の内容、業務量、委任期間等を勘案の上、合理的な契約条件となっているものでなければならないものとします。

(二) 議決権

利害関係者との取引を行うことにつき、資産運用会社の投資政策委員会、コンプライアンス委員会又は取締役会において審議を行う場合には、利害関係者の役員及び社員である委員又は取締役は、議決権を有せず、審議に参加することはできないものとします。

3 【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第94条第1項、商法第241条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

(イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第95条、第100条、第114条、第99条第1項、第104条、第119条、商法第257条、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律（昭和49年法律第22号。その後の改正を含みます。）第6条第1項）

(ロ) 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第206条第1項、第34条の9第2項）

(ハ) 投資口の併合（投信法第85条第1項）

(ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第2号）

(ホ) 規約の変更（投信法第140条第1項）

(ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

(イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した投資主の議決権の過半数をもって決めます（規約第11条）。

(ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。ただし、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出することを要します（投信法第94条第1項、商法第239条第2項但書、規約第12条第2項）。

(ハ) 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第1項、規約第13条第1項）。

(ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第3項、規約第13条第2項）。

(ホ) 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します（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

(へ) 上記(ホ)の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。

(ト) 投資主総会において権利を行使すべき投資主又は登録質権者は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告して定める基準日における最終の投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者として（規約第16条）。

(2) その他の共益権

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

6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

投資主総会決議取消権（投信法第94条第1項、商法第247条、第248条）

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第110条、第163条第1項、商法第272条）

執行役員が本投資法人の目的の範囲内ではない行為その他法令又は規約に違反する行為をすることにより本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

新投資口発行無効訴権（投信法第123条第1項、商法第280条の15）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の払込期日の翌日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

合併無効訴権（投信法第150条第1項、商法第415条第1項、第2項、第105条第1項）

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

設立無効訴権（投信法第163条第1項、商法第428条第1項、第2項）

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合には、本投資法人に対して設立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

投資主提案権（投信法第94条第1項、商法232条の2第1項、第2項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

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

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

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手続及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うべき事由があるときに、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

執行役員等解任請求権（投信法第99条、第104条、商法第257条第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

解散請求権（投信法第144条、商法第406条の2第1項）

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

(3) 分配金請求権（投信法第136条第1項）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

(4) 残余財産分配請求権（投信法第163条第1項、商法第425条本文）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(5) 払戻請求権（規約第8条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第4項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

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

投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出することもできます。

(8) 帳簿閲覧請求権（投信法第138条第1項、第2項）

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

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

名称

FCリート・アドバイザーズ株式会社

資本の額

本書の日付現在 2億円

事業の内容

資産運用会社は、本書の日付現在、投資法人資産運用業及びこれに付帯関連する業務を行っています。

(イ) 会社の沿革

年月日	事項
平成16年2月27日	会社設立
平成16年4月30日	宅地建物取引業免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)第83078号)
平成17年1月13日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第29号)
平成17年3月4日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第39号)

(ロ) 株式の総数及び資本の額の増減

a. 発行する株式の総数(本書の日付現在)

10,000株

b. 発行済株式の総数(本書の日付現在)

4,000株

c. 最近5年間における資本の額の増減

年月日	資本の増減
平成16年10月28日	資本の額を1,000万円から2億円に増額

(ハ) その他

a. 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の3分の1以上に当たる株式を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、他の在任取締役の任期の残存期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期の残存期間と同一とします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます(投信法第10条の3第2項第1号、第8条第1項第3号)。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認

を必要とします（投信法第13条）。

b．訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

(ホ) 関係業務の概要

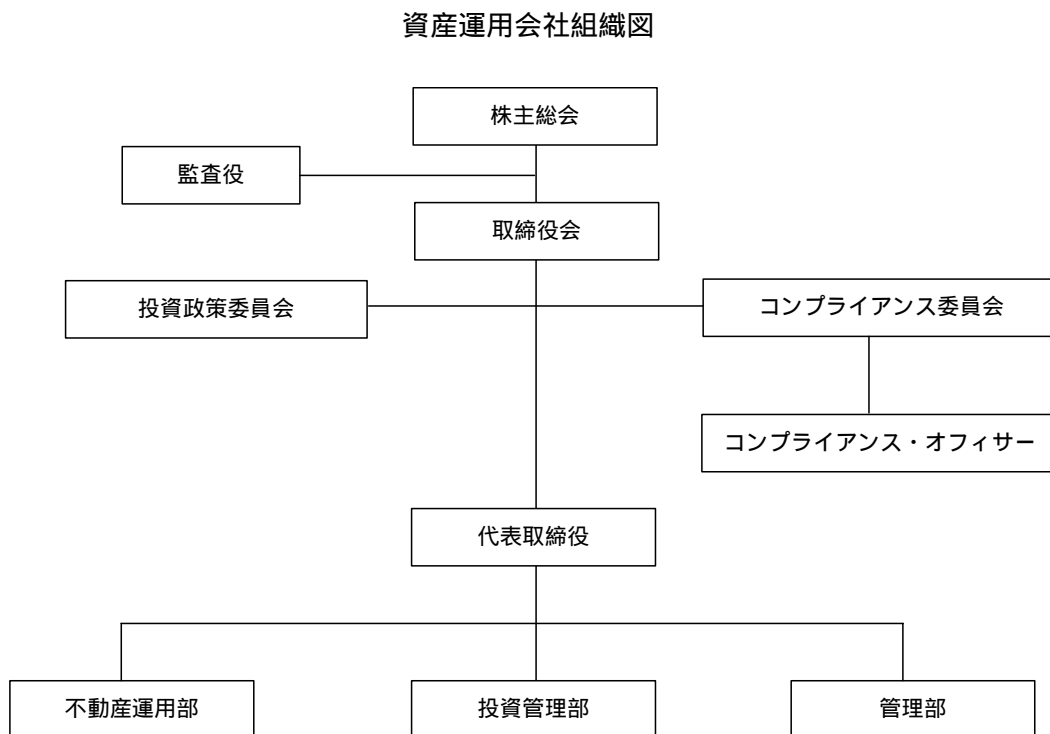
本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

- a．本投資法人の資産の運用に係る業務
- b．本投資法人が行う資金調達に係る業務
- c．本投資法人への報告業務
- d．その他上記に付随する業務

(2) 【運用体制】

運用体制

資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社の各種業務は、不動産運用部、投資管理部、管理部及びコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌されます。

また、資産運用会社は、資産の運用に関する審議を行う機関として投資政策委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

(イ) 資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下の通りです。

部署名	分掌業務
不動産運用部	1. 不動産等の取得及び処分 2. 不動産マーケットの分析・調査 3. 運用起案書の起案
投資管理部	1. 運用ガイドラインの起案 2. 運用計画書の起案 3. 資産管理計画書の起案 4. 運用状況のモニタリング 5. 資産運用報告書の作成 6. 資産運用管理状況の報告 7. 運用実績の評価・分析 8. 投資法人のポートフォリオ運用全般 9. 資金の調達
管理部	1. 社内諸規則等の起案 2. 資産運用会社の経営管理全般 3. 資産運用会社の総務・経理全般 4. 投資法人の広報（IR）全般 5. 投資法人の投資主総会及び役員会の運営企画全般 6. コンプライアンス・オフィサーの業務のサポート 7. 投資主からの照会に対する対応
コンプライアンス・オフィサー	1. コンプライアンスに関する基本方針の起案及び実施の統括 2. コンプライアンス委員会の開催 3. 投資政策委員会での検討事項に関わる起案文書の内容審査 4. 内部監査計画の起案と内部監査の実施 5. コンプライアンス状況に関するコンプライアンス委員会宛報告 6. コンプライアンスプログラムの起案と実施 7. その他コンプライアンス推進に係る事項 8. トラブル・クレームにおける対応・管理

(ロ) 委員会

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

a . 投資政策委員会

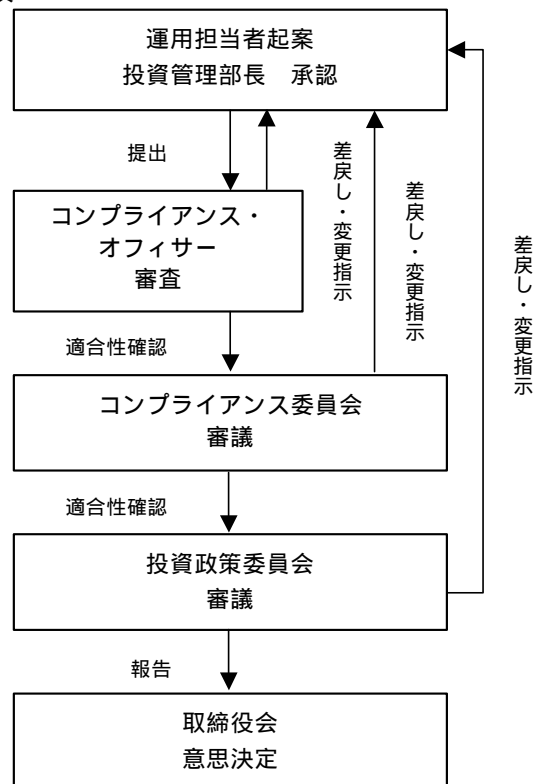
委員	代表取締役（委員長）、代表取締役以外の取締役全員、不動産運用部長、投資管理部長、コンプライアンス・オフィサー なお、資産運用会社は、適当と認める者を委員会に同席させ、説明・意見の申述を行わせることができます（ただし、当該同席者は議決権を有しません。）。
業務内容	<ul style="list-style-type: none">・ 資産運用に係る規則等の審議・ 投資法人の運用資産に係る運用ガイドライン、運用計画書、資産管理計画書及び運用起案書の審議・ 投資法人の投資対象となる不動産等の取得及び処分の審議・ 投資法人の資金調達の審議・ 投資法人の決算及び配当政策の審議・ 運用実績評価の審議・ その他、運用資産に係る別途規定する金額以上の保守管理等の投資法人をして、支出させる事項の審議
審議方法等	全委員の3分の2以上の出席を要し（ただし、コンプライアンス・オフィサーの出席がない場合には開催されません。）、出席委員の過半数の賛成により決議します。ただし、議案に関して利害関係を有する委員は議決権を有しません。

b . コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役、代表取締役以外の取締役全員、管理部長及び外部委員（専門知識を有する者等）
業務内容	<ul style="list-style-type: none">・ 投資政策委員会において審議される議案の審議・ 資産運用会社のコンプライアンス状況についての分析・評価・ コンプライアンスプログラムの審議・ コンプライアンス・オフィサーが投資政策委員会の審議経過について必要と認める場合において、法令諸規則等上の問題点の審議・ 内部監査の実施報告・ その他コンプライアンス上必要のある事項の審議
審議方法等	全委員の3分の2以上の出席を要し（ただし、コンプライアンス委員長及び外部委員の出席がない場合には開催されません。）、出席委員の過半数の賛成により決議します（ただし、出席委員の過半数の賛成がある場合でもコンプライアンス委員長及び外部委員のいずれかの反対がある議案は決議されません。）。会議の目的たる事項につき利害関係を有するコンプライアンス委員は、その決議に参加することができません。この場合、その委員は出席委員の数に算入されません。

投資運用の意思決定機構

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る運用ガイドライン・計画書等の決定を行う社内組織に関する事項

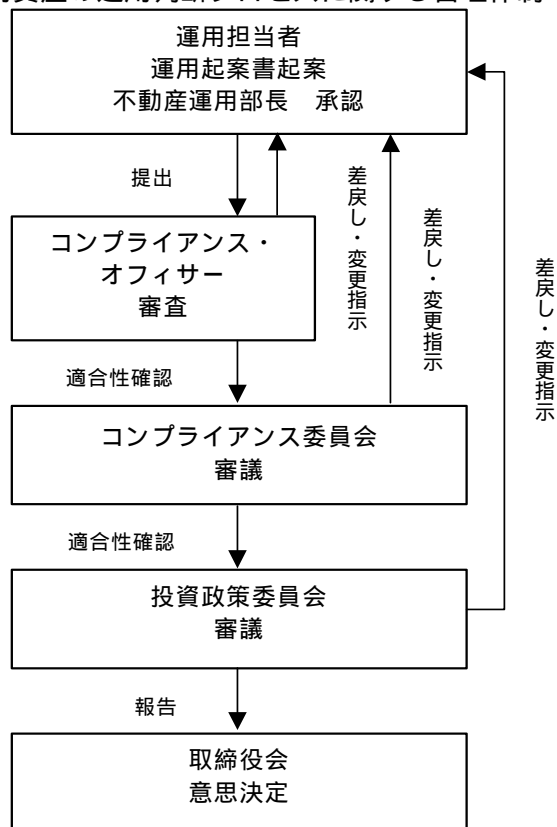


資産の運用に係る運用ガイドライン・計画書等の決定（改定も含まます。）は、以下の各手続を順に経て行われます。

- a. 「運用ガイドライン」、「運用計画書」及び「資産管理計画書」は、運用管理担当者（投資管理部の役職員をいいます。）が起案し、投資管理部長に提出します。
- b. 投資管理部長は、運用ガイドライン案、運用計画書案及び資産管理計画書案（以下「計画書案」といいます。）について承認を行い、コンプライアンス・オフィサーに提出します。
- c. コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス規程に従って、計画書案について審査を行い、法令諸規則等への適合性を確認します。コンプライアンス・オフィサーは、適合性を確認した場合はコンプライアンス委員会に付議します。
- d. コンプライアンス委員会においては当該計画書案を審議し、法令諸規則等への適合性を確認した場合、投資政策委員会へ付議します。また、当該計画書案の法令諸規則等への適合性が確認できない場合には、投資管理部長へ差戻し、変更の指図を行います。
- e. 投資政策委員会は、当該計画書案を審議し、適当と認めた場合その結果を取締役会に対して報告します。また、当該計画書案が適当でないとした場合は、投資管理部長へ差戻し、変更の指図を行います。
- f. 取締役会は、投資政策委員会の審議結果を参考に、当該計画書案を決定します。
- g. コンプライアンス・オフィサーにおいて、当該計画書案について法令諸規則等への適合性が確認できない場合は、投資管理部長に対して当該計画書案を差戻し、又は変更の指図を行います。
- h. コンプライアンス・オフィサーは、投資政策委員会の審議経過について必要と認める場合、その議案の審議を中止させ、又は当該審議の経過についてコンプライアンス委員会に

報告し、法令諸規則上の問題点について審議します。その後、問題点が解決された場合、次回以降の投資政策委員会において審議されます。

(ロ) 運用資産の運用判断プロセスに関する管理体制



- a . 運用担当者は運用資産の取得・処分に際し、取得・処分を行う不動産等を巡る権利関係その他の精査、建物賃借人の状況、建物賃貸借契約等の賃貸借に関する精査、現地調査、修繕履歴の調査、建物状況調査、環境調査及び外部の独立した不動産鑑定士による不動産鑑定評価を含む物件の精査及び当該物件の概要、実査、取引事例、キャッシュ・フローモデル、利回り等十分な調査を行い、運用方針、更には運用ガイドラインに合致し、投資法人が投資することのできる物件を選定し、取得・処分に係る「運用起案書」を起案し、見積書、付近見取図、公函又は実測図及びその他必要な書類を添付して、不動産運用部長に提出します。
- b . 不動産運用部長は当該運用起案書を承認し、コンプライアンス・オフィサーの審査に提出します。
- c . コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス規程に従って、当該運用起案書の審査を行い、法令諸規則等への適合性を確認します。確認した場合はコンプライアンス委員会に付議します。
- d . コンプライアンス委員会は、当該運用起案書を審議し、法令諸規則等への適合性を確認した場合、投資政策委員会に付議します。また、当該運用起案書の法令諸規則等への適合性が確認できない場合には、不動産運用部長へ差戻し、変更を指図します。
- e . 投資政策委員会においては、当該運用起案書について、運用ガイドライン及び運用計画書に照らし、取得及び処分の価格その他取引条件についての審議を行い、その結果を取締役に報告します。
- f . 取締役会は、投資政策委員会の審議結果を参考に、物件の取得又は処分を決定します。
- g . コンプライアンス・オフィサーにおいて、当該運用起案書について法令諸規則等への適

合性が確認できない場合は、不動産運用部長に対して当該運用起案書を差戻し、又は変更を指図します。

h. コンプライアンス・オフィサーは、投資政策委員会の審議経過について必要と認める場合には、その議案の審議を中止させ、又は当該審議の経過についてコンプライアンス委員会に報告し、法令諸規則上の問題点について審議します。その後問題点が解決された場合、次回以降の投資政策委員会において審議されます。

i. また、利害関係者との取引を行う場合、当該運用起案書は投資法人役員会において承認を得なければなりません。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
株式会社ファンドクリエーション	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー37階	4,000	100.0
合計		4,000	100.0

(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	金子幸司	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。		0
取締役 コンプライアンス・オフィサー	伊藤悠一	昭和45年4月 平成12年6月 平成14年6月 平成16年9月 平成16年10月	田口証券株式会社(現SMBCFriend証券株式会社) 同 取締役商品部長 同 執行役員商品部長、執行役員引受部長 株式会社ファンドクリエーション FCリート・アドバイザーズ株式会社 取締役 コンプライアンス・オフィサー(現任)	0
取締役 不動産運用部長	比留田雅哉	昭和59年4月 昭和61年7月 平成元年8月 平成14年4月 平成15年4月 平成17年1月 平成17年6月	京王帝都電鉄株式会社(現京王電鉄株式会社) 人事部 京王不動産株式会社 管理部 営業部 日興証券株式会社(現日興コーディアル証券株式会社) 日興ビルディング株式会社(出向) 株式会社ジョイント・アセットマネジメント 資産運用部長 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 不動産運用マネジメント部 投信運用部 株式会社ファンドクリエーション 不動産運用部部長 FCリート・アドバイザーズ株式会社 取締役 不動産運用部長(現任)	0

非常勤取締役	田島克洋	昭和63年 4月 平成12年 2月 平成14年 2月 平成14年 3月 平成14年 3月 平成14年12月 平成16年 2月 平成16年 7月 平成17年 1月 平成17年 3月 平成17年 4月 平成17年 6月	大和証券株式会社 プリヴェ チューリッヒ証券株式会社 取締役 株式会社ジョイント・コーポレーション 資産証券部長 株式会社ジョイント・アセットマネジメント 代表取締役社長 ジョイント証券株式会社 代表取締役社長 株式会社ファンドクリエーション 代表取締役社長（現任） F C リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（現任） 上海創喜投資諮詢有限公司 董事長（現任） ファンドクリエーション投資顧問株式会社（現プライマリーインベストメント株式会社）取締役 株式会社ファインキューブ 取締役（現任） ファインアート・インベストメント株式会社 取締役（現任） プライマリーアセットマネジメント株式会社（現ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社）取締役（現任）	0
非常勤取締役	宮本裕司	昭和63年 4月 平成10年 7月 平成12年 8月 平成14年 2月 平成14年 3月 平成14年12月 平成15年 9月 平成16年 2月 平成16年 2月 平成16年 4月 平成16年 6月 平成17年 4月	大和証券株式会社 大和証券投資信託委託株式会社 プリヴェ チューリッヒ証券株式会社 株式会社ジョイント・コーポレーション 資産証券部次長 ジョイント証券株式会社 取締役 株式会社ファンドクリエーション 執行役員 FC Investment Ltd. Director F C リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（現任） 株式会社グッドヒューマン 代表取締役（現任） 株式会社ファンドクリエーション 取締役（現任） 株式会社F C インベストメント・アドバイザーズ 取締役 ファインアート・インベストメント株式会社 取締役	0

非常勤監査役	藤井 剛	昭和35年3月 平成6年6月 平成12年6月 平成14年4月 平成15年7月 平成16年1月 平成16年2月 平成16年2月 平成16年2月 平成16年11月 平成17年3月 平成17年4月 平成17年6月	いちよし証券株式会社 一吉投資顧問株式会社 代表取締役社長 プリヴェ チューリッヒ証券株式会社 プルデンシャルファイナンシャルアドバイザーズ 証券顧問 株式会社ファンドクリエーション 執行役員 株式会社ファンドクリエーション 監査役 (現任) FCリート・アドバイザーズ株式会社 監査役(現任) 株式会社グッドヒューマン 監査役(現任) 株式会社FCインベストメント・アドバイザーズ 監査役(現任) ファンドクリエーション投資顧問株式会社 (現プライマリーインベストメント株式会社) 監査役(現任) 株式会社ファインキューブ 監査役(現任) ファインアート・インベストメント株式会社 監査役(現任) プライマリーアセットマネジメント株式会社 (現ファンドクリエーション投信投資顧問株式会社) 監査役(現任)	0
--------	------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

(注1) 本書の日付現在、資産運用会社の従業員は、8名(内、株式会社ファンドクリエーションからの出向者は5名。)です。

(注2) 金子幸司氏は、資産運用会社であるFCリート・アドバイザーズ株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成17年3月4日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

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

営業の概況

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

関係業務の概況

資産運用会社としての業務

(イ) 資産運用業務

資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

(ロ) 資金調達業務

資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口の追加発行、投資法人債の発行、借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人に代わり業務を行います。

(ハ) 報告業務

資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

(ニ) その他上記に付随する業務を行います。

2【その他の関係法人の概況】

A 一般事務受託者（投信法第111条第4号乃至第6号並びに第208条関係）、資産保管会社（投信法第208条関係）及び名義書換事務受託者（投信法第111条第2号及び第3号関係）

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

名称

中央三井信託銀行株式会社

資本の額

平成17年3月31日現在 356,306百万円

事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

(イ)一般事務受託者としての業務

- a. 計算に関する事務
- b. 会計帳簿の作成に関する事務
- c. 納税に関する事務
- d. 役員会及び投資主総会に係る議事録の作成に関する事務
- e. その他別途合意する事務

(ロ)資産保管会社としての業務

- a. 本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類等（不動産の登記済証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管
- b. 預金口座の入出金の管理及び振替管理事務
- c. 帳簿等の作成事務
- d. 上記に関して必要となる配送及び輸送事務
- e. 本投資法人の印鑑の保管事務
- f. その他上記に準ずる業務又は付随する業務

(ハ)名義書換事務受託者としての業務

- a. 投資主名簿及び実質投資主名簿（以下「投資主名簿等」といいます。）の作成、管理及び備置に関する事項
- b. 投資口の名義書換及び質権の登録又はその抹消に関する事項
- c. 実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事項
- d. 投資証券不所持の取扱に関する事項
- e. 投資主等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事項
- f. 投資主等の提出する届出の受理に関する事項
- g. 投資証券の発行、保管、交付及び回収に関する事項
- h. 投資主及び実質投資主の名寄せに関する事項
- i. 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成、集計に関する事項
- j. 金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続きに関する事項

- k . 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項
- l . 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項
- m . 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類（以下「使用済書類」といいます。）及び未達郵便物の整理保管に関する事項
- n . 新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事項
- o . 投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申し出の受理に関する事項（前各号の事項に関連するものに限りません。）
- p . 法令又はこの契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
- q . 前各号に掲げる事務のほか、協議のうえ定める事項

(3) 【資本関係】

該当事項はありません。

B 引受人

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額 (平成17年3月31日現在)	事業の内容
日興シティグループ証券株式会社	76,307百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。
大和証券エスエムビーシー株式会社	205,600百万円	
藍澤証券株式会社	5,000百万円	
新光証券株式会社	125,167百万円	
日の出証券株式会社	4,650百万円	
いちよし証券株式会社	14,548百万円	
水戸証券株式会社	10,868百万円	
東海東京証券株式会社	36,000百万円	
ライブドア証券株式会社	10,446百万円	
リテラ・クリア証券株式会社	3,794百万円	

(注) 資本の額は、百万円未満を切り捨てています。

(2) 関係業務の概要

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者（投信法第111条第1号）として一般募集に関する事務を行います。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の第1期の営業期間は、平成17年6月23日（成立日）から平成18年4月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。本投資法人の第2期営業期間以後については、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの期間を営業期間とします。

本投資法人の財務諸表は、「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条。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成されます。

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表について中央青山監査法人の監査を受けます。

1【財務諸表】

該当ありません。

2【投資法人の現況】

(1)【純資産額計算書】

(平成17年6月23日現在)

資産総額	200,000,000円
負債総額	0円
純資産総額(-)	200,000,000円
発行済口数	400口
1口当たり純資産額(/)	500,000円

(注1) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(2)【借入れの状況】

本投資法人は、本書の日付現在借入れを行っていませんが、取得予定資産の取得資金に充当するため、以下の借入れを行う予定です。

(イ) タームローン

区分 (注1)	借入先	借入予定額 (億円)	返済期限	返済方法	用途
中期	株式会社あおぞら銀行をアレンジャー、株式会社新生銀行をコ・アレンジャーとする協調融資団	100	借入実行日より3年	期限一括返済	取得予定資産の購入資金及びそれらの付帯費用

(注1) 区分は、借入期間によるものであり、短期とは1年以下、中期とは1年超5年以下、長期とは5年超の場合をいいます。

(ロ) コミットメントライン

本投資法人は、前記(イ)のタームローンによる借入れのほかに、資金調達の必要性が生じた場合に備えて、株式会社あおぞら銀行をアレンジャーとする協調融資団との間で限度額を5億円とするコミットメントラインを設定する予定です。ただし、必要ないと考えられる場合は設定しないこともあります。

財務制限条項

本投資法人の財務状況によって、キャッシュ・リザーブ積立額の付加、資産の取得及び処分
の制限、債務負担行為及び支払の制限、配当の制限等の制限を受ける場合があります。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数(口)	発行済口数(口)
第1期 (自 平成17年6月23日 至 平成18年4月30日)	平成17年6月23日	400	400

(注1) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

第四部【その他】

- 1．本書に基づく本投資証券の一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに関して、証券取引法に基づいて交付目論見書及び請求目論見書が作成されますが、これらを合冊して投資家に配布することがあります。（以下、合冊した目論見書を「目論見書」といいます。）。
- 2．目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の表紙及び裏表紙に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人のロゴマークや写真、図案を使用することがあります。また、キャッチ・コピーを使用することもあります。更に、各スポンサー会社のロゴマークを使用することもあります。
- 3．交付目論見書及び請求目論見書の表紙裏に金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
- 4．本書「第二部 ファンド情報」の主な内容を要約した文章及び図案を「投資法人の概要」として交付目論見書に記載することがあります。
- 5．本書「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象」に記載される投資資産の主な内容を要約して交付目論見書に記載することがあるとともに、かかる投資資産の写真及び所在分布図等を交付目論見書に掲載することがあります。
- 6．「目論見書」の末尾に用語の説明を記載することがあります。
- 7．交付目論見書の表紙の次に以下の内容を掲載します。

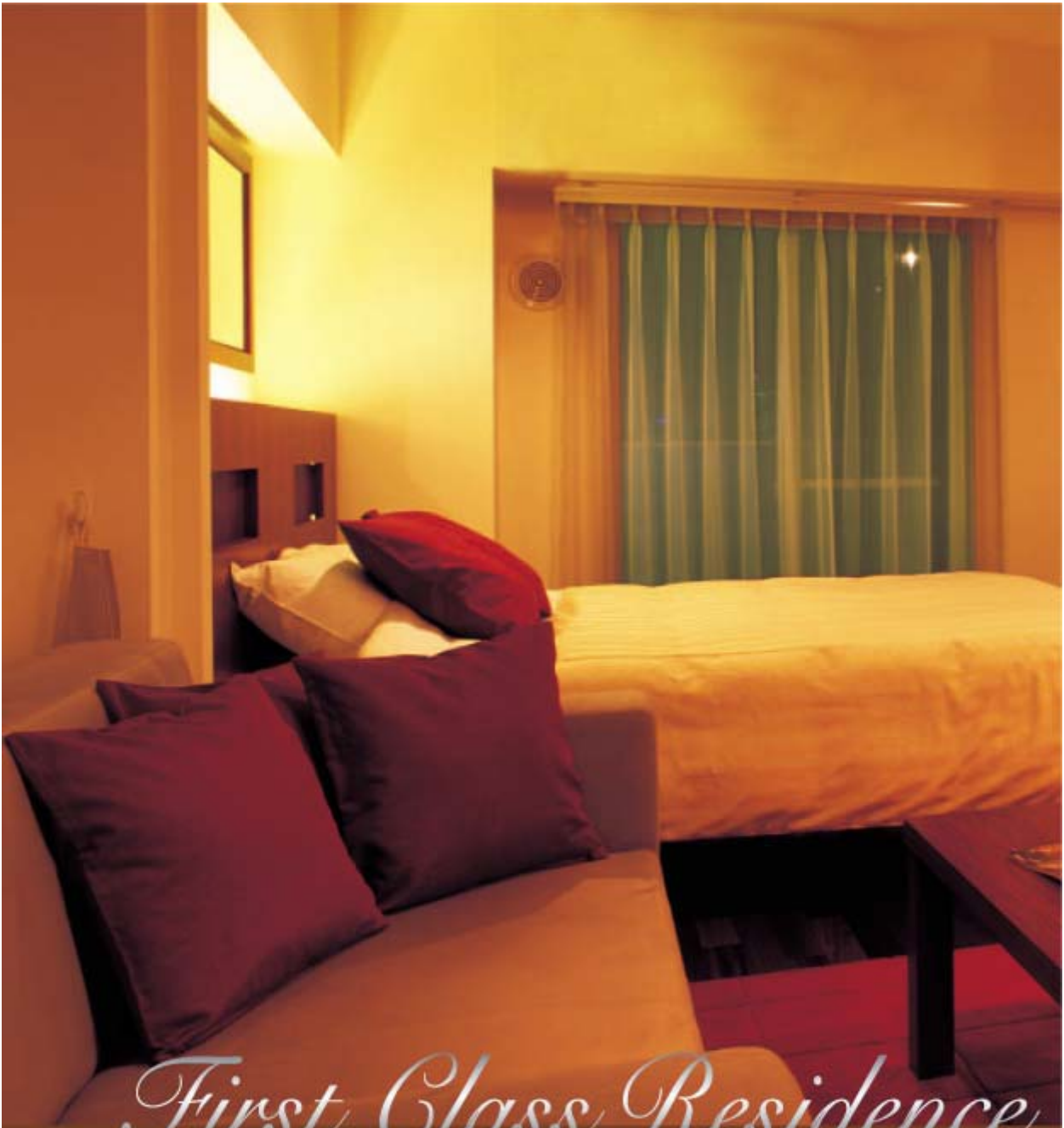


本届出目論見書により行うFCLレジデンシャル投資法人投資口15,504,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口192,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は証券取引法(昭和23年法律第25号)第9条により有価証券届出書を平成17年9月8日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正される場合があります。

証券取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書(請求目論見書)の交付を受けることが、請求を行った場合はその旨を記録しておく必要があるものとされています。ただし、本書においては、投資家の便宜のため、すでに請求目論見書が合算されております。

【金融商品の取扱い等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資信託証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により、損失を被ることがあります。



First Class Residence

ファーストクラス レジデンス

一等地に所在するファーストクラスの物件に集中投資することを目標とするJ-REITです。





基本方針

一等地に所在するファーストクラスの物件に投資します。

First Class Residence



本投資法人では、将来予想される需要の二極化に備え、一等地に所在し、適切な計画で建設され、取得時において築浅であるか、取得時まで適切に維持管理されてきた居住系不動産に投資します。

また、本投資法人は、ライフスタイルや住環境に対する嗜好の変化、及び労働者の雇用形態や勤務形態の多様化に対応した運用を目指し、通常の運営形態での賃貸住宅の他に短期滞在型のホテル、中期滞在型のサービスアパートメント、シングル向けからファミリー向けの賃貸物件を含む、「住まう」ことに関連した不動産を幅広く投資対象とします。

ファンドクリエーショングループの総合的な運用技術を活用し、戦略的な運用を目指します。

Strategic Management for Investors

ファンドクリエーショングループ(株式会社ファンドクリエーション及びその連結子会社)は不動産のアセットマネジメント業務のみならず、各種ファンドの組成、管理及び運用業務で培った情報収集能力・運用ノウハウを有しています。資産運用会社であるFCリート・アドバイザーズ株式会社は、マクロ経済動向について同グループ内での情報交換を密に行い、財務方針を決定した上で、金利の変動局面におけるヘッジ手法等、金融技術の利用を含む戦略的な運用について検討を行います。



ポートフォリオの構築方針

	地域	構成割合(%) ^(注1)	上場時予定比率(%) ^(注2)
A	都心6区 - 東京都 港区・千代田区・中央区・渋谷区・新宿区・文京区 城南4区 - 東京都 品川区・世田谷区・目黒区・大田区	50~100	86.0
B	東京都のその他の地域	0~30	-
C	上記を除く首都圏 ^(注)	0~30	-
D	上記を除く政令指定都市等	0~40	14.0

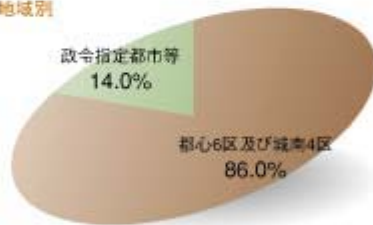
(注1) 上記を除く首都圏とは、神奈川県、埼玉県、千葉県をいいます。当該県内に所在する政令指定都市を含みます。
(注2) 取得予定価格の比率を記載しています。

用途	構成割合(%)	上場時予定比率(%)
賃貸住宅(サービスアパートメントを含みます。)	50~100	71.7
ホテル	0~40	28.3
その他	0~10	-

(注) 取得予定価格の比率を記載しています。

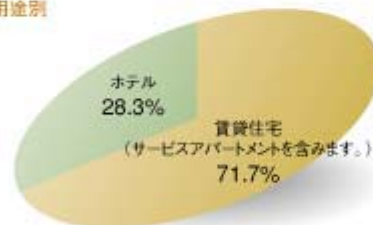
取得(予定)資産の分散状況

①地域別



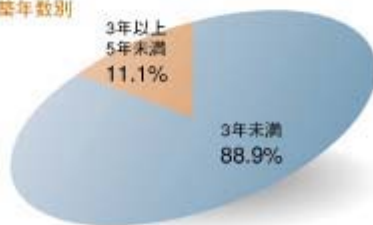
(注) 取得予定価格を基に比率を算出しています。

③用途別



(注) 取得予定価格を基に比率を算出しています。

②築年数別



(注) 取得予定価格に基づき、平成17年7月31日現在加重平均した取得予定資産全体の平均築年数は満2年です。

④サブリース種別



(注) 平成17年4月30日現在で締結されている賃貸借契約上の月額賃料に基づき記載しています。
信託受託者とサブリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従い、サブリース会社とエンドテナントとの転賃借契約に基づく賃料と同額を信託受託者に支払うものをバス・スルー、エンドテナントの賃料にかかわらず、一定の賃料を支払うものを固定賃料型と記載しています。

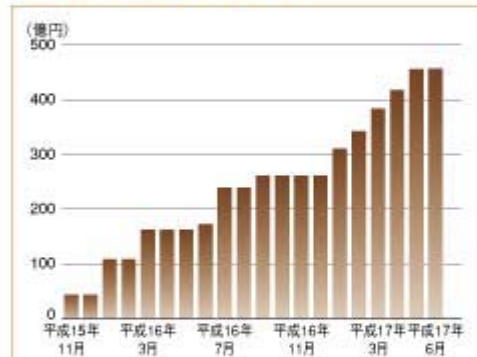


スポンサー会社 株式会社ファンドクリエーションの概要

■ スポンサー会社は平成14年12月に設立された独立系のアセットマネジメント会社で、ファンド事業とインベストメントバンク事業(企業投資事業、不動産投資事業)を中心とした業務展開を行っています。ファンド事業では不動産アセットマネジメント業務の他、「魅力的なファンドの開発」を事業コンセプトに不動産や株式等のファンドの組成及び管理運用を行っています。インベストメントバンク事業では、中堅上場企業、優良未上場企業を対象として、金融ソリューションの提供、プリンシパル・インベストメント等を事業展開しており、上場企業、未上場企業を問わず、幅広いネットワークを有しています。スポンサー会社内にはファンド事業、不動産・不良債権、資本市場、法律、会計等の多様な経験を有する人材を擁し、またそれを補完するための金融機関、法律事務所、会計税務事務所等の外部アライアンスパートナーとのネットワークも豊富です。

同社がアセットマネジメント契約を締結している不動産等の受託資産残高は平成15年11月末日現在の44億円から平成17年6月末日現在457億円(本投資法人の取得予定資産のうち、A-13以外の16物件を含みます。)へと実績を伸ばしており(右図)、平成17年9月末日までには248億円の新規受託を予定しています。また、平成17年6月末日現在、同社の100%子会社であるFCインベストメント・リミテッド(ケイマン法人)が管理会社として管理するケイマン籍外国投資信託は、公募投信及び私募投信合計で9ファンドであり、これらの純資産総額の合計は448億円です。

図 不動産等の受託資産残高の推移



(注)「受託資産残高」とは、株式会社ファンドクリエーションがアセットマネジメント契約を締結している特別目的会社における匿名組合出資金及び借入金の合計をいいます。

商号 株式会社ファンドクリエーション
 代表取締役社長 田島克洋
 本店所在地 東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー37階
 沿革 平成14年12月6日 会社設立
 平成15年9月4日 投資顧問業登録(登録番号 関東財務局長第1167号)
 平成16年9月3日 宅地建物取引業免許取得(免許証番号 東京都知事(1)第83523号)
 平成17年4月4日 信託受益権販売業登録(登録番号 関東財務局長(売信)第12号)
 平成17年4月27日 貸金業登録(登録番号 東京都知事(1)第29283号)

連結ベース	(単位:千円)	
	第2期(未監査) 平成16年11月末日	第3期中間期(未監査) 平成17年5月末日
資本金	247,500	247,500
営業収益	610,318	800,643
経常利益	212,741	437,396
当期純利益	86,190	238,285
総資産	1,120,994	1,829,563
純資産	624,906	874,538
連結子会社数	6社	8社

外部成長方針

- 本投資法人は、資産運用会社及びファンドクリエーショングループの以下の各社との間で「情報提供に関する覚書」を締結し、戦略的な運用のための情報を得ると共に、着実な外部成長を目指します。



内部成長方針

管理運営コストの継続的合理化

「独立系」の強み

本投資法人は、特定のプロパティ・マネジメント業務受託者を利用することとしておらず、投資対象不動産と利益相反関係のない最適なプロパティ・マネジメント業務受託者を選定し、適切な管理を低い管理運営コストで行います。本投資法人が独立系であるが故に有する強みといえます。さらに、投資対象地域を限定することにより管理の集約化が可能となり、物件管理コストの削減を図ります。

また、価値観の多様化によって生じてきた質の高いサービスへの要求に対応するため、物件毎に最適なプロパティ・マネジメント業務受託者を選定します。

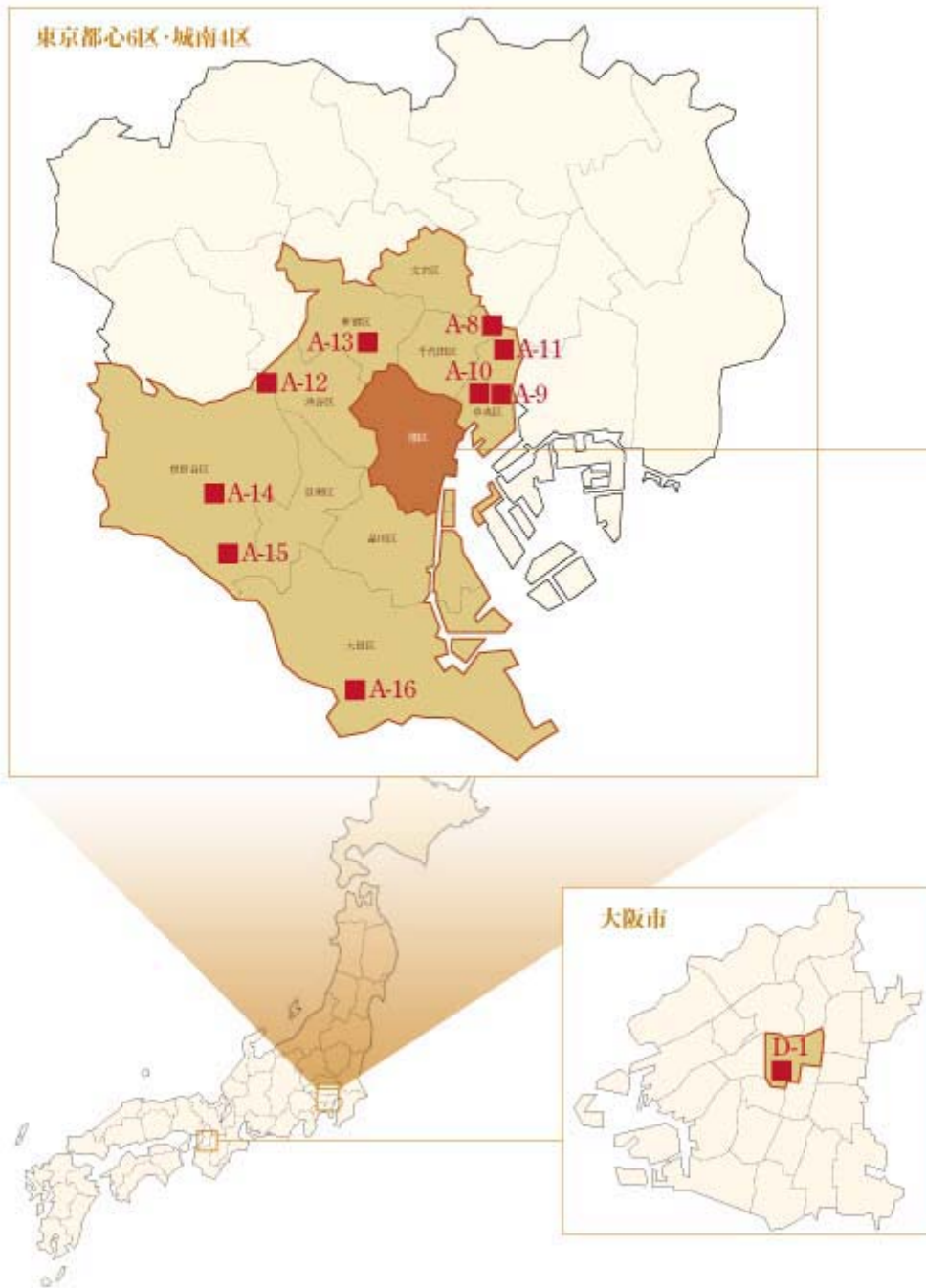
テナント満足度の向上による稼働率及び賃料の維持・向上

資産運用会社では以下の方法により、稼働率及び賃料の維持・向上を目指します。





ポートフォリオ・マップ







取得（予定）資産の一覧（全17物件）

物件 番号	物件名称	地域	用途	築年数 ^(注1)	取得予定価格 (千円) ^(注2)	投資比率 (%) ^(注3)
A-1	フォレンジィ六本木	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	3年未満	1,730,000	7.12
A-2	フォレンジィ麻布十番	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	3年未満	1,140,000	4.69
A-3	フォレンジィ麻布十番式番館	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	3年未満	1,250,000	5.14
A-4	アパルンセル赤坂	都心6区及び城南4区	ホテル	3年未満	3,470,000	14.27
A-5	ビューロー高輪台	都心6区及び城南4区	賃貸住宅(サービスアパートメント)	3年未満	1,360,000	5.59
A-6	フォレンジィ白金台	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	3年未満	824,000	3.39
A-7	ビーサイド浜松町	都心6区及び城南4区	賃貸住宅(サービスアパートメント)	3年以上5年未満	701,000	2.88
A-8	フォレンジィ秋葉原	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	3年未満	2,520,000	10.36
A-9	スイートワンコート	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	3年未満	786,000	3.23
A-10	ビーサイド銀座イースト	都心6区及び城南4区	賃貸住宅(サービスアパートメント)	3年以上5年未満	946,000	3.89
A-11	ビーサイド日本橋人形町	都心6区及び城南4区	賃貸住宅(サービスアパートメント)	3年未満	1,870,000	7.69
A-12	フォレンジィ笹塚	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	3年未満	1,050,000	4.32
A-13	グランプレzzo町田町	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	3年未満	592,150	2.44
A-14	フォレンジィ桜新町	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	3年未満	932,000	3.83
A-15	コートモテリア尾山台	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	3年未満	692,000	2.85
A-16	アルティマコート新蒲田	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	3年以上5年未満	1,040,000	4.28
D-1	ファルコン心斎橋	政令指定都市等	ホテル	3年未満	3,410,000	14.03
合 計					24,313,150	100.00

(注1) 平成17年7月31日現在の築年数を記載しています。また取得予定価格に基づき、加重平均した取得予定資産全体の平均築年数は満2年です。

(注2) 「取得予定価格」の欄には信託受益権売買契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。

(注3) 「投資比率」の欄には取得予定資産の取得予定価格の総額に対する当該取得予定資産の取得予定価格の比率を記載しており、小数点第3位以下を四捨五入しています。

取得（予定）資産の紹介

A-1 フォレシティ六本木

都心6区及び城南4区

ForeCity Roppongi

中高層の店舗付事務所ビル及び共同住宅が見られる路地商業地蔵に位置します。周辺にはアーケヒルズ、泉ガーデン、赤坂ツインタワー等の大規模業務ビルが存在し、業務商業施設へのアクセスも良好です。



- 物件所在 東京都港区六本木二丁目2番11号
- 交通 東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅徒歩2分
東京メトロ銀座線「溜池山王」駅徒歩5分
東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩8分
東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅徒歩8分
- 敷地面積 206.16㎡
- 延床面積 1,807.18㎡
- 建築時期 平成15年12月
- 構造・階数 鉄骨鉄筋コンクリート造・地上13階
- 賃貸可能戸数 68戸





取得（予定）資産の紹介

A-2 フォレシティ麻布十番

都心6区及び城南4区

ForeCity Azabujuban

麻布十番商店街の利用が可能であり、外国人も多く集まる国際色豊かな地域です。いわゆる「3A」エリア（麻布・青山・赤坂等）に隣接する地区として、居住環境のイメージも高いエリアです。都内各地へのアクセスも容易であり、鉄道交通の利便性に優れた地域です。



物件所在 東京都港区三田一丁目10番6号
 交通 東京メトロ南北線・
 都営地下鉄大江戸線
 「麻布十番」駅徒歩2分
 敷地面積 290.82㎡
 延床面積 1,288.70㎡
 建築時期 平成16年2月
 構造・階数 鉄筋コンクリート造・地上9階
 賃貸可能戸数 48戸



A-3 フォレシティ麻布十番弐番館

都心6区及び城南4区

ForeCity Azabujuban Nihankan



物件所在 東京都港区三田一丁目1番18号
 交通 東京メトロ南北線・
 都営地下鉄大江戸線
 「麻布十番」駅徒歩2分
 敷地面積 307.17㎡
 延床面積 1,354.85㎡
 建築時期 平成17年1月
 構造・階数 鉄骨鉄筋コンクリート造・地上12階
 賃貸可能戸数 36戸



A-4 アバンシェル赤坂

都心6区及び城南4区

Avanshell Akasaka



繁華性の高い赤坂通りの背後に位置し、中高層の店舗付事務所ビル、共同住宅等の集積する商業地域に立地します。客室面積を広くすることにより客室内の居住性を向上しつつ、客室のタイプ・内装等にリノベーションをもち競合ホテルとの差別化を果たしています。



物件所在	東京都港区赤坂二丁目14番14号
交通	東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩2分
敷地面積	826.33㎡
延床面積	3,898.47㎡
建築時期	平成15年11月
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上11階・地下1階
利用可能戸数	71室(客室) 1戸(店舗)





取得（予定）資産の紹介

A-5 ビュロー高輪台

都心6区及び城南3区

Bureau Takanawadai

白金台を含む白金・高輪台は港区内でも住宅地としての 선호性が高い地域です。国道1号線に面し、中高層の事務所ビル、共同住宅等が所在する商業地域に立地し、都心部に位置するため隣接地域のビジネスエリアへのアクセスも良好です。1K、2Kタイプのサービスアパートメントで、家具、電化製品等の設備やリネン・室内清掃等のサービスがあります。



物件所在	東京都港区白金台二丁目26番9号
交通	都営地下鉄浅草線「高輪台」駅徒歩1分
敷地面積	273.91㎡
延床面積	1,677.88㎡
建築時期	平成15年7月
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・地上12階
賃貸可能戸数	44戸

A-6 フォレシティ白金台

都心6区及び城南4区

ForeCity Shirokanedai



物件所在 東京都港区白金台二丁目26番15号
 交通 都営地下鉄浅草線
 「高輪台」駅徒歩1分
 敷地面積 199.96㎡
 延床面積 1,035.21㎡
 建築時期 平成16年5月
 構造・階数 鉄筋コンクリート造・地上11階
 賃貸可能戸数 40戸



国道1号線に直し、中高層の共同住宅・店舗等が潤在する地域に立地します。東京都心部に位置し主要ビジネス街へのアクセスも良好です。旧来から住宅や商業施設が多い地域ですが、都心回帰により、近年では共同住宅等が多く建設されており、今後はより住宅系地域へ移行が進むものと考えられます。

A-7 ビーサイト浜松町

都心6区及び城南4区

B-site Hamamatsucho



物件所在 東京都港区浜松町一丁目16番11号
 交通 都営地下鉄大江戸線・浅草線
 「大門」駅徒歩2分
 JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅徒歩4分
 敷地面積 171.38㎡
 延床面積 821.84㎡
 建築時期 平成14年5月
 構造・階数 鉄筋コンクリート造・地上5階
 賃貸可能戸数 30戸



中高層の事務所ビル、共同住宅等が潤在する商業地域です。東京駅や羽田空港へのアクセスや、ビジネスエリアへのアクセスに優れ、汐留再開発エリアにも隣接した将来性の高いエリアです。1Kタイプ中心のサービスアパートメントで、家具、電化製品等の設備やリネン・室内清掃等のサービスがあります。



取得（予定）資産の紹介

A-8 フォレシティ秋葉原

都心6区及び城南4区

ForeCity Akihabara



中高層の共同住宅、事務所ビルの混在する地域です。東京駅周辺や銀座等の都心部へのアクセスに優れ、近隣には秋葉原電気街があり、周辺には教育施設、医療施設もあり、利便性に優れています。

物件所在 東京都千代田区神田区入船三丁目3番1号
 交通 東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅徒歩2分
 JR山手線・京浜東北線・総武線「秋葉原」駅徒歩3分
 敷地面積 487.62㎡
 延床面積 3,610.51㎡
 建築時期 平成15年4月
 構造・階数 鉄骨鉄筋コンクリート造・地上12階
 賃貸可能戸数 114戸



A-9 スイート・ワン・コート 都心6区及び城南4区

Sweet One Court



物件所在 東京都中央区入船二丁目2番15号
 交通 東京メトロ日比谷線「入船」駅徒歩4分
 東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩2分
 敷地面積 109.88㎡
 延床面積 1,123.27㎡
 建築時期 平成15年3月
 構造・階数 鉄骨鉄筋コンクリート造・地上11階
 賃貸可能戸数 31戸



A-10 ビーサイト銀座イースト 都心6区及び城南4区

B-site Ginza East



物件所在 東京都中央区新富二丁目7番3号
 交通 東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩1分
 東京メトロ日比谷線「築地」駅徒歩5分
 敷地面積 191.28㎡
 延床面積 1,332.87㎡
 建築時期 平成14年7月
 構造・階数 鉄骨鉄筋コンクリート造・地上1階・地下階
 賃貸可能戸数 48戸



A-11 ビーサイト日本橋人形町 都心6区及び城南4区
 B-site Nihonbashi Ningyocho

日本銀行本店や東京証券取引所をはじめ金融関連会社が集中する高度商業地域である日本橋地区に位置します。交通利便性の高い住商混在地域に立地するサービスアパートメントで、家具、電化製品等の設備やリネン・室内清掃等のサービスが揃います。



物件所在 東京都中央区日本橋蛸留町一丁目7番2号
 交 通 東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅徒歩3分
 敷地面積 388.71㎡
 延床面積 2,632.28㎡
 建築時期 平成14年9月
 構造・階数 鉄骨鉄筋コンクリート造・地上11階
 賃貸可能戸数 78戸



A-12 フォレシティ笹塚 都心6区及び城南4区
 ForeCity Sasazuka



物件所在 東京都渋谷区笹塚二丁目7番8号
 交 通 京王電鉄京王線「笹塚」駅徒歩4分
 敷地面積 243.10㎡
 延床面積 1,452.61㎡
 建築時期 平成17年4月
 構造・階数 鉄筋コンクリート造・地上11階
 賃貸可能戸数 53戸



A-13 グランプレzzo河田町 都心6区及び城南4区
 GrandPresso Kawadacho



物件所在 東京都新宿区河田町3番26号
 交 通 都営地下鉄大塚線「若松町」駅徒歩5分
 都営地下鉄新宿線「豊橋」駅徒歩7分
 敷地面積 254.71㎡
 延床面積 785.13㎡
 建築時期 平成17年2月
 構造・階数 鉄筋コンクリート造・地上6階
 賃貸可能戸数 35戸





取得（予定）資産の紹介

A-14 フォレシティ桜新町 都心4区及び城南4区 ForeCity Sakurashinmachi



物件所在 東京都世田谷区桜新町二丁目3番1号
 交通 東武田園線「桜新町」駅徒歩9分
 敷地面積 618.74㎡
 延床面積 1,297.83㎡
 建築時期 平成17年1月
 構造・階数 鉄筋コンクリート造・地上5階
 賃貸可能戸数 26戸



A-15 コートモデリア尾山台 都心4区及び城南4区 Court Modelia Oyamadai

平成17年10月から物件名称を「フォレシティ尾山台」に変更予定



物件所在 東京都世田谷区尾山台三丁目34番3号
 交通 東急大井町線「尾山台」駅徒歩1分
 敷地面積 357.83㎡
 延床面積 780.00㎡
 建築時期 平成15年2月
 構造・階数 鉄筋コンクリート造・地上5階
 賃貸可能戸数 15戸



A-16 アルティマコート新蒲田 都心4区及び城南4区 Ultima Court Shinkamata

平成17年10月から物件名称を「フォレシティ新蒲田」に変更予定



物件所在 東京都大田区新蒲田一丁目5番10号
 交通 JR京浜東北線、東急池上線、東武東上線「蒲田」駅徒歩9分
 敷地面積 840.16㎡
 延床面積 2,185.05㎡
 建築時期 平成14年2月
 構造・階数 鉄筋コンクリート造・地上9階
 賃貸可能戸数 46戸



D-1 ファルコン心齋橋

政令指定都市等

Falcon Shinsaibashi Building



大阪のビジネス・繁華街の中心である「ミナミ」エリア、心齋橋周辺の一角にあり、繁華性の高い地域です。新大阪方面へのアクセスも良好です。ビジネス、観光、中長期滞在とあらゆる目的に合わせて利用できる利用価値の高い宿泊特化型ホテルです。下層階には店舗が入居し、隣接して敷地内に立体機械駐車車場があります。

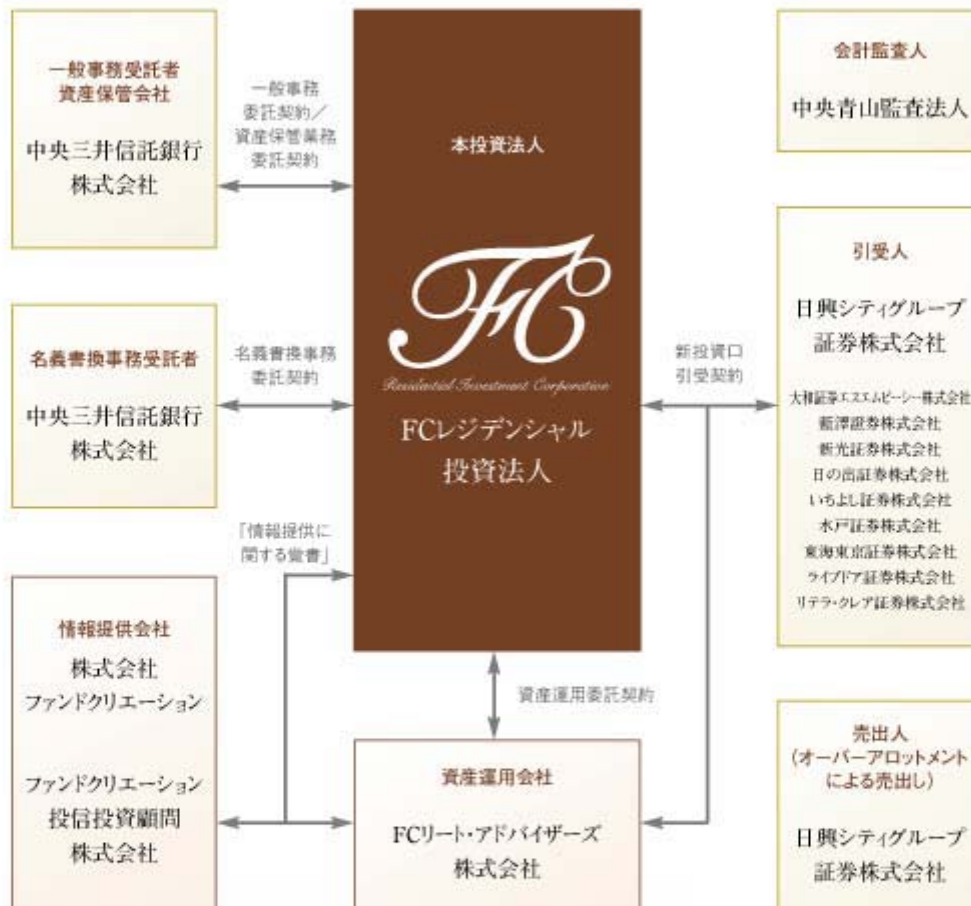


物件所在	大阪府大阪市中央区東心齋橋一丁目15番15号
交通	大阪市営地下鉄御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心齋橋」駅徒歩6分。 同線高線・長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅徒歩6分
敷地面積	1,276.87㎡
延床面積	6,169.33㎡
建築時期	平成14年9月
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造・地上11階・地下1階
賃貸可能戸数	108室(客室) 6戸(店舗)





投資法人の概要



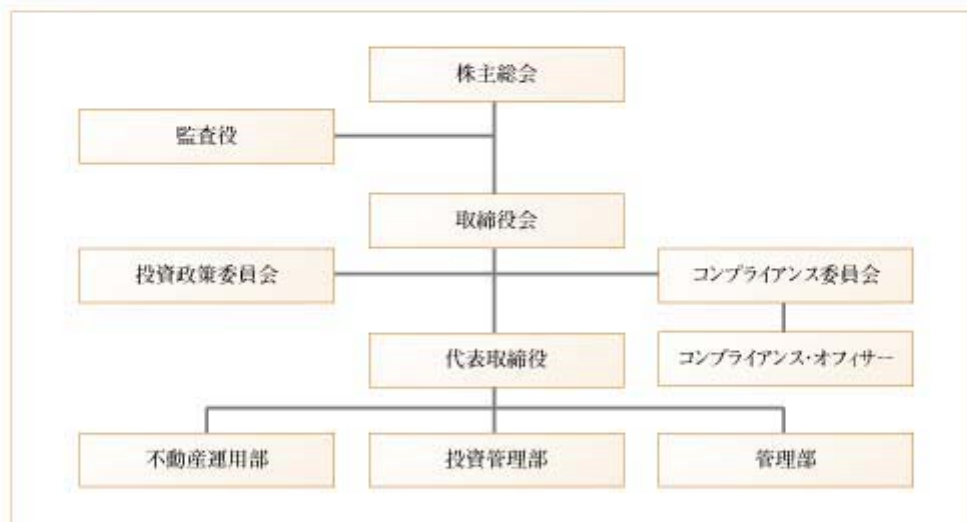
資産運用会社の概要

名称： FCリート・アドバイザーズ株式会社
 住所： 東京都港区六本木六丁目15番1号 六本木ヒルズ けやき坂テラス6階
 資本金の額： 2億円(本書の日付現在)
 事業内容： 投資法人資産運用業及びこれに付帯関連する業務

会社の沿革

年月日	事項
平成16年2月27日	会社設立
平成16年4月30日	宅地建物取引業免許取得(免許証番号 東京都知事(1)第83078号)
平成17年1月13日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第29号)
平成17年3月4日	投資信託委託業者に係る業務認可取得(認可番号 内閣総理大臣第39号)

組織図



株主の状況

名称	住所	所有株式数(株)	比率(%)
株式会社ファンドクリエーション	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー37階	4,000	100.0

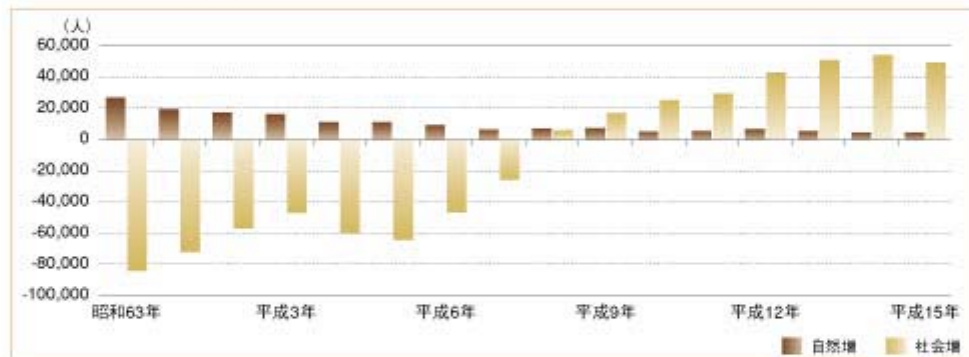
(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。



居住系不動産の動向 1

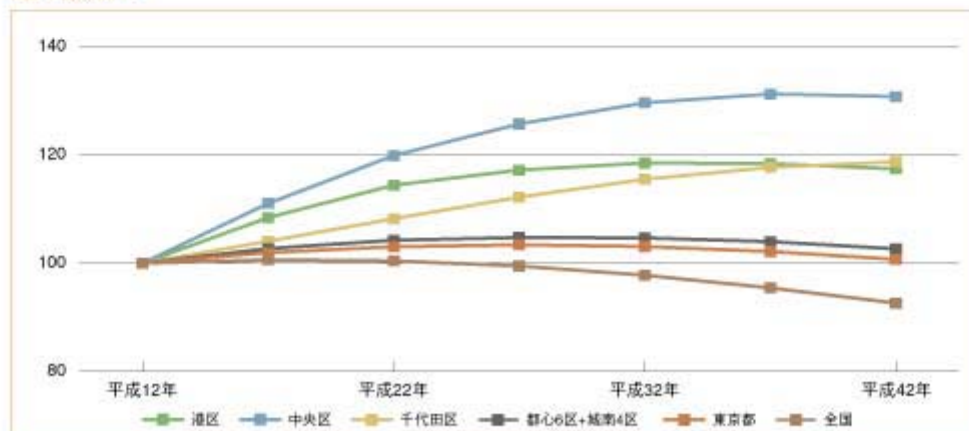
近年東京23区においては人口の流入が見られます(図1)。わが国の人口は減少が予測される一方で、中央区、千代田区及び港区では将来人口が増大し、また東京都全体では横ばいとなることが見込まれています(図2)。今後、単身世帯及び夫婦のみ世帯の割合が増大すると予想されています(図3)、世帯人数構成を地域別に見ると、都市部ほど単身世帯の割合が多くなっています(図4)。本投資法人は、わが国において、今後核家族化の傾向が強まり、晩婚化による独身生活者の数の増大や引退後の老後生活を都心で送ろうとする都市生活者の数の増大から、利便性が高い地域へと人口が流入する傾向がますます強くなると考えています。また同じ地域の中でもより高い利便性を追求し、更なる選別化が進み、需要の二極化が生じると考えています。

図1 東京23区の人口流入動向



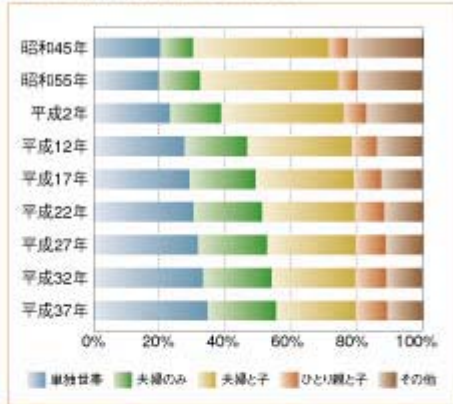
(注) 人口及び世帯数は各年3月31日時点、増減は該当年の3月末から翌年3月末までの増減数 出所:総務省「住民基本台帳人口要覧」
自然増加数は出生者数-死亡者数、社会増加数は(転入者数+その他記載数)-(転出者数+その他削除数)

図2 将来人口



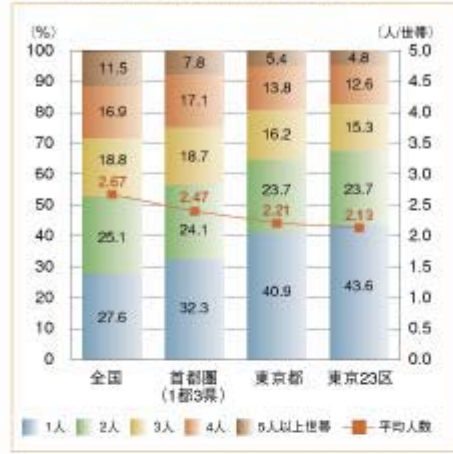
(注) 平成12年を100とします。 出所:国立社会保障・人口問題研究所 都道府県の将来推計人口(平成14年3月推計)

図3 世帯類型別割合の変化と予測



出所:平成12年までは総務省「国勢調査」、平成17年以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)の概要」による推計値

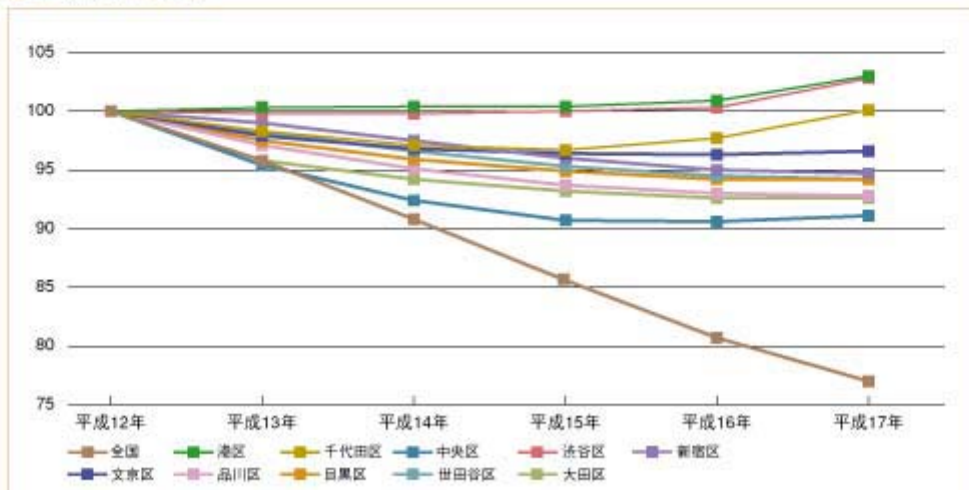
図4 平成12年の世帯人数構成の地域別比較



出所:総務省 平成12年「国勢調査」

また、住宅地の地価は依然下落が続いているものの都心6区及び城南4区では下げ幅は縮小しており、渋谷区、港区に加え、千代田区、中央区、文京区の各区でも全調査地点が上昇又は横ばいとなりました(図5)。本投資法人は、一等地の地価は景気上昇局面でいち早く回復が見られ、一等地のグレードの高い収益用不動産は高い稼働率が見込まれると想定しています。

図5 地価公示(住宅地)



(注)平成12年を100とします。

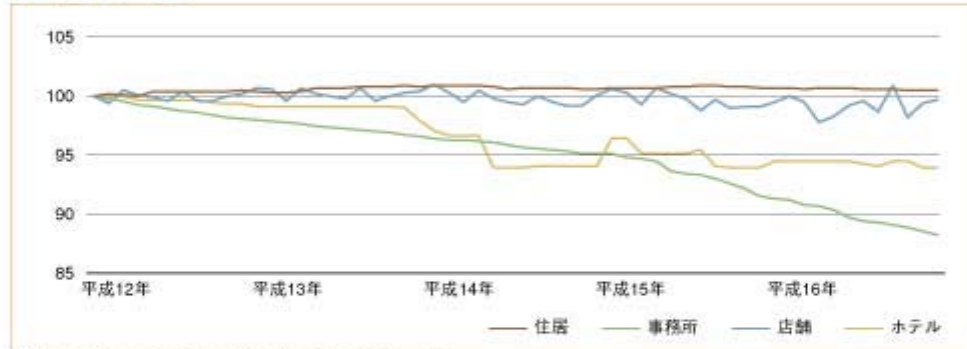
出所:国土交通省「地価公示」



居住系不動産の動向 2

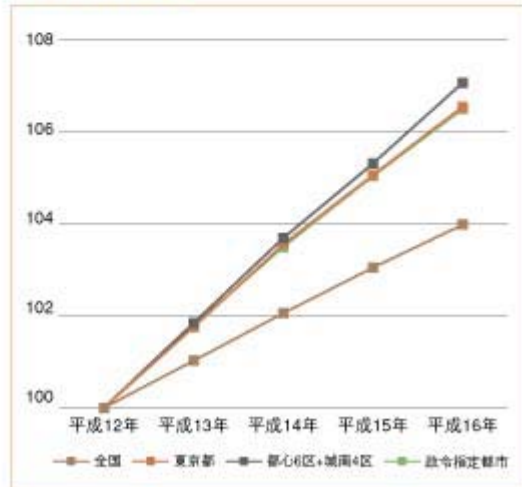
居住系不動産に対する投資は、事業用不動産等と比較して、景気や社会情勢の影響を受けにくく、賃料の下落や稼働率の低下のリスクが低いため、不動産市況が悪化しても比較的安定したキャッシュ・フローが見込まれます(図6)。また、居住系不動産に対する需要は、人口の減少過程においても世帯数が増加していることや(図7)、特に若年世代において近年の持ち家率が減少していることからわかるように(図8)、他の用途に供される不動産と比較した場合、将来においてもより安定した需要があるといえます。さらに居住系不動産は規模が小さいために分散投資しやすく、マーケットの参加者の層が厚く売買件数が多いために流動性に優れており、他の用途に供される不動産と比較して適切な条件での取得処分が行いやすいといえます。

図6 賃料水準の推移



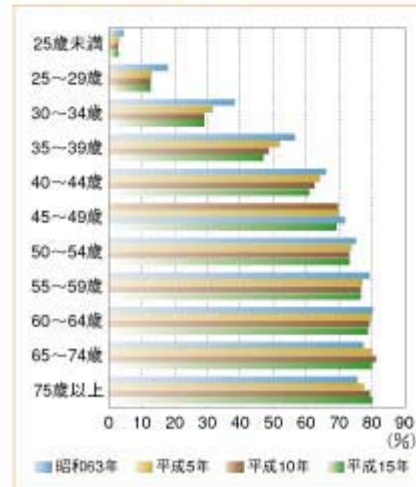
(注)平成12年1月を100とし、平成16年10月までを記載しています。
出所:住居は総務省統計局「消費者物価指数」、事務所・店舗・ホテルは日本銀行「企業向けサービス価格指数」

図7 世帯増加の推移



(注)平成12年を100とします。
出所:各都市発行の推計人口月報、全国は国立社会保障・人口問題研究所の「日本の世帯数の将来推計(全国推計)の概要」による推計値、総務省「住宅・土地統計調査」

図8 年代別持ち家率の推移



出所:総務省「住宅・土地統計調査」

<用語の説明> (50音順)

用語	用語に関する説明
一般事務受託者	投信法に基づき投資法人の委託を受けてその資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務を行う一又は複数の者をいいます。具体的には、投資証券の募集、発行事務、名義書換事務、投資法人の機関の運営に関する事務、分配金の支払事務、計算事務、納税事務等を行います。
インサイダー取引	上場会社等の役員・大株主・その他の会社関係者が有価証券の投資判断に影響を及ぼす重要な未公開の内部情報を有する場合に、それを利用して行う不正な証券取引であり、売買取引の公正と投資者保護のために証券取引法により規制される取引をいいます。ただし、投資法人において法令上は投資証券は当該規制対象ではありません。
エンドテナント	本書においては、マスターリース会社との間で転貸借契約を締結している転借人及び信託受託者との間で直接の賃貸借契約を締結している賃借人（マスターリース会社を除きます。）をいいます。
価格時点	不動産の鑑定評価において、価格判定の基準日をいい、鑑定評価の実査の日や鑑定評価書の作成の日とは観念上別となります。不動産の価格形成要因は常に変動的であることから、不動産の価格は価格時点においてのみ妥当性を有します。
瑕疵担保責任	売買の目的物に隠れた瑕疵があったときに売主が買主に対して負う民法上の責任をいいます。
稼働率	「賃貸面積÷賃貸可能面積」により算出されます。 賃貸可能面積とは、居宅、店舗等の用途に賃貸が可能な面積合計（共用部等を賃貸している場合はその賃貸面積を含みます。）をいいます。また、賃貸面積とは、賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され、賃貸されている面積をいいます。
監督役員	投信法に基づき、執行役員の職務の執行を監督する役員をいいます。
既存不適格	建物が建築された当時の建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例（以下「建築基準法等」といいます。）の規定には適合していたが、その後の建築基準法等の改正に伴い、当該改正規定の施行又は適用の際、これらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）として、当該規定が適用されない扱いとされているものをいいます。
区分所有建物	一棟の建物であっても、構造上複数の部分に区分され、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に使用される場合には、各々の建物部分は分離してそれぞれ所有権の対象とすることができます。このような所有権のことを区分所有権といい、区分所有権を有する者のことを区分所有者、区分所有の対象となる建物をそれぞれ区分所有建物といいます。
建ぺい率	建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいい、本書では用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本書で記載する建ぺい率は、敷地が街区の角にあることその他の要因により、実際に適用される割合とは異なる場合があります。
固定賃料型	本書においては、マスターリース会社が信託受託者に固定金額の賃料を支払うことが約束されているマスターリース契約の種別をいいます。
再調達価格	建物状況調査評価において、既存の建物と同程度のものを調査時に新築するとした場合の費用（解体撤去費用、設計料、移転引越費、仮事務所費、営業補償費等を含みません。また、法的な制約条件の変更の影響も含みません。）をいいます。
サブリース会社	本書においては、信託受託者から各投資対象不動産を一括して賃借する会社をいいます。

用語	用語に関する説明
資産運用会社 (投資信託委託業者)	投信法に基づき内閣総理大臣の認可を受けて資産運用委託契約に基づき、投資法人の資産の運用に係る業務を行う者をいいます。投資法人は、資産の運用業務(投資法人資産運用業)を外部の専門家に委託することが義務付けられていますが、資産運用会社がこの外部の専門家に該当します。
資産保管会社	投信法に基づき投資法人の委託を受けてその資産の保管に係る業務を行うものをいいます。具体的には、金銭、有価証券、不動産権利証等の保管や資産保管に係る帳簿の作成事務等を行います。
執行役員	投信法に基づき、本投資法人の業務を執行するとともに、投資法人を代表する役員をいいます。
資本的支出及び修繕費	固定資産(建物・設備等)の修理や改良等により支出した金額のうち、固定資産の機能、価値の増加又は使用可能期間の延長をもたらす増加分として、固定資産の取得価額に加算される支出を「資本的支出」、その支出事業年度の損金となるその他の支出を「修繕費」といいます。
収益価格	不動産の鑑定評価において、収益還元法により求められた試算価格をいいます。
収益還元法	不動産の鑑定評価において、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める方法をいいます。
修繕	建物の劣化した部材・部品・機器等の性能・機能を現状あるいは実務上支障のない状態までに回復させることをいいます。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替え等は除きます。
積算価格	不動産の鑑定評価において、原価法により求められた試算価格をいいます。
信託受益権	信託契約の受益者が信託契約に基づいて行われる信託財産の管理や運用等の結果を享受する権利のことをいいます。
信託受託者	信託契約の受託者として委託者から財産権の信託譲渡を受け、一定の目的に従い、その財産の管理又は処分をなす者をいいます。
設立企画人	投資法人を設立するために規約を作成する者をいいます。
建物状況調査報告書(エンジニアリング・レポート)	建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価について、専門家が調査したレポートをいいます。
最終還元利回り	不動産の鑑定評価において、収益還元法における直接還元法の適用において、試算価格を求める際に採用する対象不動産の保有期間の満了時点における還元利回りをいいます。
直接還元法	不動産の鑑定評価において、収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。
適格機関投資家	証券取引法第2条第3項第1号に基づき、有価証券に対する投資に係る専門的知識及び経験を有する者として内閣府令で定める者をいいます。具体的には、証券会社、生命保険会社、損害保険会社、銀行、信託銀行、年金資金運用基金、信用金庫、信用組合、農林系金融機関、投資信託委託業者、投資法人等、大量の有価証券等を保有し、また売買を行う法人、団体等が含まれます。
デュー・ディリジェンス	不動産又は不動産を裏付け若しくは引当てとする資産を取得する際に、経済的側面、法的側面、物理的側面から多角的に不動産の価値に影響を及ぼす事項について詳細調査を実施することをいいます。具体的には、経済的調査(価格調査、賃貸市場調査)、物理的調査(建物診断、地震リスク評価、土壌汚染調査)、法的調査(権利関係調査)等が行われます。

用語	用語に関する説明
直接還元利回り	不動産の鑑定評価において、収益還元法における直接還元法の適用において、収益価格を求める際に採用する対象不動産の一期間の純収益を還元する利回りをいいます。
投資口の希薄化	投資口の追加発行により発行済投資口総数が増加し、投資口1口当たりの割合的持分、利益や分配金、純資産等が減少することをいいます。
匿名組合契約	投資を行う出資者が営業を行う相手方に出資し、営業者が営業によって得られた利益を分配することを約した商法上の匿名組合契約をいいます。
投資対象不動産	投資対象たる不動産及び投資対象とする資産対応証券等の引当てとなる不動産をいいます。
投資対象不動産等	本投資法人が主に投資対象とする不動産及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産をいいます。
特定資産	投資対象資産のうち、投信法、税法等で「特定資産」と呼ばれる資産を示す場合に用いています。
取引一任代理	宅地建物取引業法に基づき、宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に係る判断の全部又は一部を一任されるとともに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いいます。
延床面積	登記簿上に記載されている建物の各階の床面積の合計数値をいいます。
パス・スルー型	本書においては、サブリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃料と同額をサブリース会社が信託受託者に支払うことが約束されているマスターリース契約の種別をいいます。
ブック・ビルディング方式	新投資口等の発行時の価格決定の際に用いられる発行条件の決定方式の一つです。投資口の取得の申込の勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。
不動産鑑定評価	土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示する行為をいいます（不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項）。不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格ですが、投資信託及び投資法人に関する法律に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合には特定価格となります。この場合の鑑定評価の方法は、基本的に収益還元法（DCF法及び直接還元法）による収益価格に基づき、取引事例比較法による比準価格及び原価法による積算価格による検証を行い、鑑定評価額を決定します。
不動産信託	不動産を信託財産とする信託（不動産と併せて金銭を信託する場合も含まれます。）であり、主として信託不動産をテナントへ賃貸することにより管理運用すること及び信託期間中に信託不動産を処分する事を信託事務の内容に含む信託をいいます。
ポートフォリオ	投資対象のリスクを分散させるために、規模・用途・地域等の異なる要因を持つ投資物件の集合をいいます。
マスターリース契約	本書においては、信託受託者がサブリース会社に対して各投資対象不動産を一括して賃貸する旨の信託受託者とサブリース会社との間で締結される賃貸借契約をいいます。
有害物質	土地については、鉛・砒素・トリクロロエチレン、建物については、アスベスト・PCB等人体・環境等に対して、被害・汚染を生じさせる又は生じさせる恐れのある物質をいいます。
容積率	建築基準法第52条により定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいい、本書では用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本書で記載する容積率は、前面道路の幅員その他の要因により、実際に適用される割合とは異なる場合があります。

用語	用語に関する説明
用途地域	都市計画法第8条第1項に掲げられている地域をいいます。各地域内で建築（新築・増築・改築・移転）したり建物の用途を変更したりする場合には、各用途地域の種類によって一定の制限を受けることがあります。
割引率	不動産の鑑定評価において、収益還元法におけるDCF法の適用の際に、ある将来時点の収益を現在時点の価値に割り戻す際に使用される率をいいます。
DCF法（Discounted Cash Flow Method）	不動産の鑑定評価において、収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。
総資産有利子負債比率（LTV）（Loan to Value）	物件の価値に対する、借入金に代表される負債の割合を表す指標を意味します。本書においては、総資産に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合をいいます。
プロパティ・マネジメント会社	本書においては、プロパティ・マネジメント業務を受託する会社をいいます。
プロパティ・マネジメント業務	本書においては、取得済資産及び取得予定資産の信託受託者から委託を受け、建物管理・テナント管理（テナント営業戦略の策定・賃貸借条件交渉・クレーム対応等）・修繕計画策定及び入出金管理等を行う業務をいいます。
PML（Probable Maximum Loss）	地震による予想最大損失をいいます。PMLには、個別物件に関するものとポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震（再現期間475年の地震に相当。）により生ずる損失の再調達価格に対する割合をいいます。