

# 有価証券届出書

東京グロースリート投資法人

## 有価証券届出書

関東財務局長殿

平成 16 年 4 月 16 日提出

発行者名 東京グロースリート投資法人  
代表者の役職氏名 執行役員 守田啓一  
本店の所在の場所 東京都渋谷区渋谷二丁目 9 番 11 号  
事務連絡者氏名 株式会社パワーインベストメント  
企画総務部長 岡松完治  
連絡場所 東京都新宿区西新宿六丁目 10 番 1 号日土地西新宿ビル 1 階  
電話番号 03-5322-7451

### 届出の対象とした募集

募集内国投資証券  
に係る投資法人の名称 東京グロースリート投資法人

募集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 3,420,000,000 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。但し、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、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

(注2) 平成 16 年 5 月 28 日に、上記発行者の本店の所在の場所は、東京都新宿区西新宿六丁目 8 番 1 号住友不動産新宿オークタワー27 階に、また、平成 16 年 5 月 6 日に、上記事務連絡者の連絡場所は、東京都新宿区西新宿六丁目 8 番 1 号住友不動産新宿オークタワー27 階にそれぞれ変更されます。なお、上記事務連絡者の電話番号に変更はありません。

有価証券届出書の写しを縦覧に供する場所

該当事項はありません。

( 本書面の枚数 表紙とも 76 枚 )

## 目次

### 第一部 証券情報

第1 内国投資証券（投資法人債券を除きます。）	1
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
2. その他の事項	4
第2 投資法人債券	4

### 第二部 発行者情報

第1 投資法人の状況	5
1. 投資法人の概況	5
(1) 主要な経営指標等の推移	5
(2) 投資法人の目的及び基本的性格	6
(3) 投資法人の沿革	7
(4) 投資法人の仕組み	7
(5) 投資法人の機構	8
(6) 投資法人の出資総額	15
(7) 主要な投資主の状況	16
(8) 役員の状況	16
(9) その他	17
2. 投資方針	18
(1) 投資方針	18
(2) 投資対象	25
(3) 配分方針	57
(4) 投資制限	58
3. 投資リスク	62
4. 手数料等及び税金	79
(1) 申込手数料	79
(2) 買戻し手数料	79
(3) 管理報酬等	79
(4) その他の手数料等	84
(5) 課税上の取り扱い	85
個人投資主の税務	85
法人投資主の税務	86
投資法人の税務	87
5. 運用状況	88
(1) 投資状況（平成16年2月29日現在）	88
(2) 運用実績	88
純資産等の推移	88
分配の推移	88
自己資本利益率（収益率）の推移	89
(3) 販売及び買戻しの実績	89
6. 管理及び運営	90
(1) 資産管理等の概要	90
資産の評価	90
申込手続等	91
買戻し手続等	91

	保管	91
	存続期間	91
	計算期間	92
	その他	92
	(2) 利害関係人との取引制限	96
	(3) 投資主の権利	102
第2	関係法人の状況	106
1.	資産運用会社の概況	106
	(1) 名称、資本の額及び事業の内容	106
	(2) 運用体制	107
	(3) 大株主の状況	108
	(4) 役員の状況	109
	(5) 事業の内容及び営業の概況	109
2.	その他の関係法人の概況	110
	(1) 名義書換等に係る一般事務受託者	110
	(2) 資産保管会社、会計事務等に係る一般事務受託会社	110
	(3) 引受人	111
第3	投資法人の経理状況	112
1.	財務諸表	117
2.	投資法人の現況	129
	(1) 純資産額計算書	129
	(2) 投資有価証券の主要銘柄	129
	(3) 投資不動産物件	129
	(4) その他投資資産の主要なもの	129
	(5) 借入れの現況	129
第4	その他	130
第5	内国投資証券事務の概要	147

## 第一部 証券情報

### 第1 内国投資証券（投資法人債券を除きます。）

#### 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）（以下「本募集」といいます。）

##### (1) 投資法人の名称

東京グロースリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）  
（英文ではTGR Investment Inc.と表示します。）

##### (2) 内国投資証券の形態等

本募集の対象となる有価証券は、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。本投資法人が発行する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の地位を「投資口」といい、その所有者を「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

9,000口

##### (4) 発行価額の総額

3,420,000,000円

（注） 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、株式会社大阪証券取引所（以下「大阪証券取引所」といいます。）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に関する規則」第2条で準用される「上場前の公募又は売出し等に関する規則」第3条の2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。）によって決定します。

（注2） 発行価格の決定にあたり、平成16年4月23日（金）に発行価格の仮条件を提示する予定です。提示される条件は、本投資法人の保有又は取得しようとする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を行う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決定する予定です。投資家は、本投資証券の買付けの申込み在先立ち、平成16年4月26日（月）から平成16年5月6日（木）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、当該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、本投資証券の価格算定を行う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け付けを行う予定です。当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。

発行価格及び発行価額（引受価額）は、当該仮条件に基づく需要状況、上場（売買開始）日（後記「(14) その他 申込みの方法等D.」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うえで、本投資法人の資産（取得予定を含みます。）の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、平成16年5月7日（金）（以下「発行価格決定日」といいます。）に決定する予定です。

（注3） 後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載の通り、発行価格と発行価額（引受価額）との差額は、引受人の手取金となります。

（注4） 新本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成16年1月1日（木）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16年5月10日(月)から平成16年5月13日(木)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」に記載の引受人の本店及び全国各支店並びに営業所
- (11) 払込期日  
平成16年5月16日(日)
- (12) 払込取扱場所  
中央三井信託銀行株式会社 日本橋営業部(東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号)  
(注)上記払込取扱場所で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については、本投資法人による新たな特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の取得資金等に充当します。
- (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(引受価額)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(引受価額)の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対し引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
エイチ・エス証券株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号(注4)	未定
黒川木徳証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目16番3号	
廣田証券株式会社	大阪市中央区北浜一丁目1番24号	
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	
そしあす証券株式会社	東京都千代田区日本橋室町三丁目2番15号	
中央証券株式会社	東京都中央区日本橋室町一丁目5番3号	
松井証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目20番7号	
安藤証券株式会社	愛知県名古屋市中区錦三丁目23番21号	
豊証券株式会社	愛知県名古屋市中区栄三丁目7番1号	
アーク証券株式会社	愛知県名古屋市中区栄二丁目5番11号	
岩井証券株式会社	大阪市中央区北浜一丁目5番5号	
立花証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目13番14号	
計		

(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。

(注4) エイチ・エス証券株式会社は、平成16年7月に東京都新宿区西新宿六丁目8番1号に本店を移転する予定です。

#### 申込みの方法等

- A. 申込みは、申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」記載の申込取扱場所に申込証拠金を添えて行うものとします。
- B. 申込証拠金のうち発行価額(引受価額)相当額は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。
- C. 申込証拠金には利息をつけません。
- D. 本投資法人は、大阪証券取引所に本投資証券の上場を申請していますが、上場が承認された場合、上場(売買開始)日は、払込期日の翌営業日である平成16年5月17日(月)となる予定です。大阪証券取引所は、平成15年12月18日、不動産投資信託市場を開設しました。本書の日付現在、同市場に上場している不動産投資信託証券はありません。
- E. 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、大阪証券取引所の上場規程の特例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。
- F. 本投資証券の受渡期日は、上場(売買開始)日である平成16年5月17日(月)の予定です。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構(以下「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条に従い、一括して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大阪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。また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投資主には、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. その他の事項

本募集については、本邦以外の地域において本投資証券の発行は行われません。

第2 投資法人債券

該当事項はありません。



## 第二部 発行者情報

### 第1 投資法人の状況

#### 1. 投資法人の概況

##### (1) 主要な経営指標等の推移(注1)

期 決算年月	第1期(注2) 自平成14年1月18日 至平成14年12月31日	第2期 自平成15年1月1日 至平成15年6月30日	第3期 自平成15年7月1日 至平成15年12月31日
営業収益(損失)(注3)	(14,983千円)	(9,882千円)	(11,238千円)
経常収益(損失)(注4)	(25,660千円)	(14,324千円)	(15,750千円)
当期純利益(純損失)	(25,926千円)	(14,469千円)	(16,225千円)
出資総額	200,000千円	200,000千円	1,212,500千円
発行済投資口総数	400口	400口	3,100口
純資産額	174,073千円	159,604千円	1,155,878千円
総資産額(注5)	175,633千円	161,200千円	1,159,501千円
一口当たり純資産額 (注10)	435,185円	399,011円	372,864円
一口当たり当期純利益 (純損失)金額 (注6)(注10)	(64,815円)	(36,173円)	(33,248円)
分配総額	0円	0円	0円
一口当たり分配金額	0円	0円	0円
(うち一口当たり利益分 配金額)	0円	0円	0円
(うち一口当たり利益超 過分配金額)	0円	0円	0円
自己資本比率(注7)	99.1%	99.0%	99.7%
自己資本利益率(注8)	13.8%	8.6%	2.4%

(注1) 記載した数値は、特に記載のない限りいずれも記載未満の桁数を切り捨てにより表示しています。

(注2) 本投資法人の第1期は設立日である平成14年1月18日より平成14年12月31日まで(348日)となっており、6ヶ月ごとに決算をおこなう他の計算期間とは計算期間の日数が異なります。

(注3) 第3期末までに本投資法人は不動産等の主な運用対象たる特定資産を取得しておらず、本投資法人の役員並びに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への報酬等の費用が発生しているため損失を計上しています。

(注4) 創立費は5年の均等償却により処理しています。

(注5) 設立以来第3期末までにおける本投資法人の主要な資産は現預金のみです。

(注6) 一口あたり金額は当期純利益(純損失)金額を日数加重平均投資口数で除することにより算出しています。

(注7) 自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注8) 自己資本利益率 = 当期純利益(純損失) / ((期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2) × 100

(注9) 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

(注10) 第2期から、一口当たり当期純利益(純損失)の算定に当たっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しています。

## (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、投信法に基づき、主として不動産及び不動産対応証券等の特定資産に対する投資として運用を行うことを目的として設立された法人です。本投資法人は本投資法人の規約（以下単に「規約」といいます。）第9条で、資産運用の基本方針として「東京及び東京周辺都市部に立地する住宅、集合住宅又はオフィス等」を主たる運用対象とし「資産の成長を目指して」運用を行うことを目的としています。

### 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき資産を特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが求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全て委託してこれを行います。

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、投資信託委託業者等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、発行する投資口の口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できるほか、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必ずしも同一ではありません。投資主の権利については、後記「6.管理及び運営(3)投資主の権利」をご参照下さい。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。さらに、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出されます（但し、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「(5)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クローズド・エンド型の投資証券を発行する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。さらに、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「（4）投資法人の仕組み」及び後記「第2関係法人の状況」をご参照下さい。

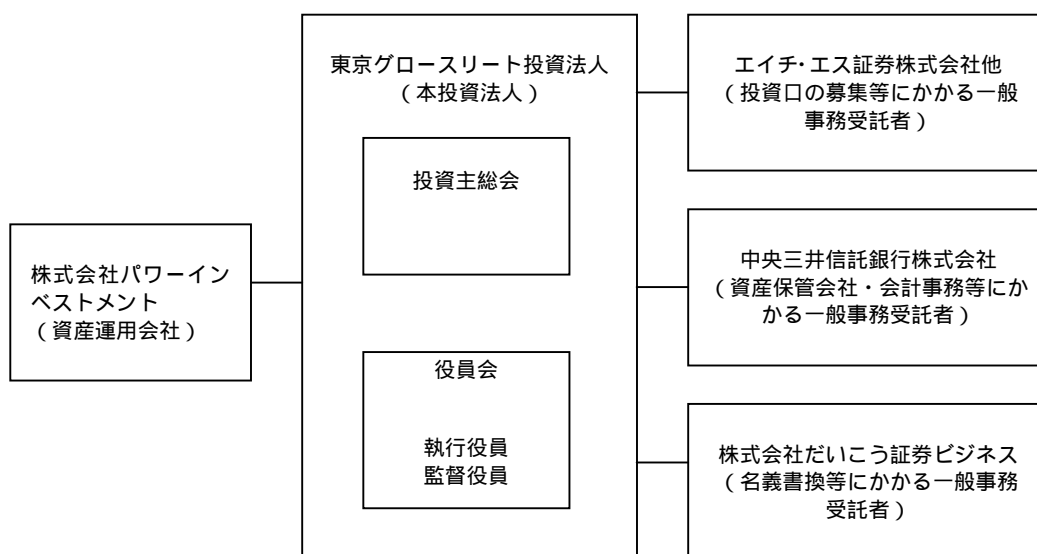
### （3）投資法人の沿革

平成 14 年 1 月 8 日	設立企画人（株式会社東京リート投信（現・株式会社パワーインベストメント））による投信法第 69 条に基づく設立に係る届出
平成 14 年 1 月 18 日	投信法第 166 条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成 14 年 2 月 5 日	投信法第 188 条に基づく登録の申請
平成 14 年 2 月 26 日	投信法第 187 条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第 15 号）
平成 16 年 3 月 30 日	規約の変更 <sup>（注）</sup>
平成 16 年 4 月 14 日	規約の変更 <sup>（注）</sup>

（注）後記「（9）その他 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（1）規約等の重要事項の変更」をご参照下さい。

### （4）投資法人の仕組み

#### 本投資法人の仕組み



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

社名	運営上の役割	業務内容
東京グロースリート投資法人	本投資法人	主として不動産及び不動産対応証券等の特定資産に投資し、本投資法人に属する資産の成長を目指して運用を行います。
株式会社パワーインベストメント	資産運用会社	平成14年1月24日付で本投資法人との間で締結した資産運用委託契約(平成16年3月30日一部変更)に基づき、本投資法人規約で定める資産運用の基本方針、投資態度、投資制限等の方針に従い、資産の運用にかかる業務を行います。
株式会社だいこう証券ビジネス	名義書換等にかかる一般事務受託者	平成14年1月24日付で本投資法人との間で締結した一般事務委託契約及び同日付覚書に従って、平成16年3月31日に再締結した一般事務委託契約に基づき、下記の業務を行います。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 発行する投資口の名義書換に関する事務</li> <li>・ 投資主名簿の作成及び管理に関する事務</li> <li>・ 投資証券の発行に関する事務</li> <li>・ 機関の運営に関する事務</li> <li>・ 投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務</li> <li>・ 投資主総会及び役員会の機関運営に関する事務</li> <li>・ 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務</li> <li>・ 以上の業務に付随する業務</li> </ul>
中央三井信託銀行株式会社	資産保管会社 会計事務等にかかる一般事務受託者	平成14年2月4日付で本投資法人との間で締結した資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の資産の保管にかかる業務を行います。 平成14年2月4日付で本投資法人との間で締結した一般事務委託契約に基づき、会計事務等にかかる一般事務受託者として下記の業務を行います。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計算に関する事務</li> <li>・ 会計帳簿の作成に関する事務</li> <li>・ 納税に関する事務</li> </ul>
エイチ・エス証券株式会社 ほか	投資口の募集等に関する一般事務受託者	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する予定です。本投資法人から、募集等にかかる一般事務委託を受けて一般事務受託者として本投資証券の買取引受けを行います。

(5) 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2名以内、監督役員は3名以内とします。但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上とします(規約第25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。

(1) 投資主総会

a. 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主

により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「6. 管理及び運営(3) 投資主の権利 投資主総会における議決権」をご参照ください。投資主総会の決議は、原則として、投信法又は規約に別段の定めがある場合を除き、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21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以上による決議(特別決議)を経なければなりません。但し、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。)について賛成したものとみなします(投信法第93条第1項、規約第23条)。本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約第3章に定められています。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合を含め、規約の変更には、上記の通り投資主総会の特別決議が必要です。

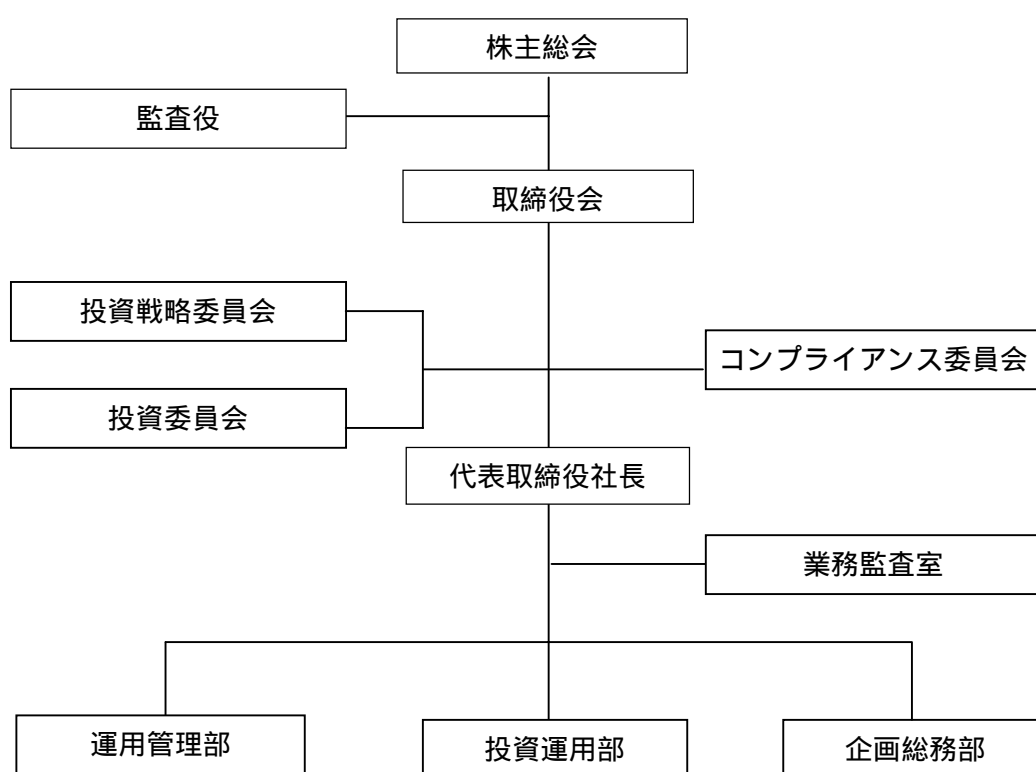
- b. 本投資法人の投資主総会は、法令に別段の定めがある場合のほか、役員会の決議に基づき執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名の場合は役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集します(規約第18条)。
  - c. また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要です(投信法第34条の9)。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場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
- a. 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、商法第78条)。但し、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)。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています(投信法第103条第1項)。また、役員会は、一定の業務執行に関する前記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています(投信法第107条第1項)。
  - b. 役員会の決議は、投信法又は規約に別段の定めがない限り、執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、その過半数の議決によって行われます(投信法第108条第1項、商法260条の2第1項、規約第28条)。
  - c. 投信法の規定(投信法第108条第1項、商法260条の2第2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又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に参入しないことが定められています。
- (ハ) 会計監査人
- 本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人

は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第118条第1項等）。

#### 投資法人の運用体制

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。資産運用会社である株式会社パワーインベストメントの組織体制は、以下の通りです。

資産運用会社組織図



取締役会は資産運用会社の基本的な経営方針について決定を行うとともに、代表取締役の職務の執行を監督します。取締役会は、1名の代表取締役の他、2名の非常勤取締役（本書の日付現在、兩名とも資産運用会社の株主の代表取締役を兼任しています。）から構成されており、非常勤取締役による経営に対する監視機能が導入されています。

資産運用会社は本投資法人より委託を受けた資産の運用業務を行うにあたり、その運用資産の取得、売却、管理等に関する方針、計画、実施の方法を審議・策定ないし決定するために投資戦略委員会及び投資委員会を設置しています。またそれら委員会における審議の状況や具体的な取引内容の適合性・遵法性について、コンプライアンス委員会は法令諸規則、規約及び投資方針並びに運用ガイドライン等に照らして審議を行い、その結果を取締役に答申します。

各委員会の審議・運営のために必要となる議案や各種資料の作成は、運用管理部、投資運用部、企画総務部がそれぞれの業務分掌に応じて分担します。また各部は委員会の決定に従ってその業務を遂行します。

各委員会の委員の構成、目的、決議の方法等は各委員会規則において、また各部の業務等については業務分掌規程ほかの社内諸規程が定められていますが、その概略は以下の表に示す通りです。

#### 投資戦略委員会

委員長	取締役社長
委員	取締役社長（1名） 非常勤取締役（2名） 運用管理部長（1名） 投資運用部長（1名） 外部委員（2名）
目的	投資戦略委員会は、運用ガイドライン及び資産運用計画等、主に運用資産全体の資産配分について審議・承認し、取締役会に対し答申します。 資産運用にかかる基本方針 運用ガイドライン 中長期資産運用計画案 各期資産運用計画案、修正案 各期の資金計画、増資計画 建物保守管理・テナント管理業務（以下「PM業務」といいます。）の選定基準 大規模修繕計画 上記進捗状況の報告の受理・計画の見直し 運用業務に関する諸規程案及びこれらの変更案
決議方法	運用管理部長から付議され、外部委員2名を含む委員の3分の2以上が出席し、外部委員2名を含む出席委員の3分の2以上の賛成により答申すべき意見が採択されます。決議結果は、委員長から取締役会に報告されます。
開催時期	3ヶ月に1度、必要あれば随時
事務局	運用管理部

#### 投資委員会

委員長	取締役社長
委員	取締役社長（1名） 非常勤取締役（2名） 運用管理部長（1名） 投資運用部長（1名） 外部委員（1名）
目的	投資委員会は、各期の資産運用計画をもとに、個別運用資産の取得・売却、PM業務運営方法を具体的に審議・承認し、取締役会に答申します。 月次運用実績の報告の受理 運用資産の取得及び売却 資金調達、増資等の実施 個別運用資産についてのPM業務受託者の選定・変更 個別運用資産のリーシング方針
決議方法	投資運用部長から付議され、外部委員1名を含む委員の3分の2以上が出席し、外部委員を含む出席委員の3分の2以上の賛成により採択されます。決議結果は、委員長から取締役会に報告されます。
開催時期	毎月、必要あれば随時
事務局	投資運用部

## コンプライアンス委員会

委員長	非常勤取締役
委員	非常勤取締役（2名） 外部委員（1名） 外部委員は本書の日付現在、外部の弁護士です。
目的	各委員会の議事等に関するリスク管理及び遵法性等の審議 利害関係人取引に関するリスク管理及び遵法性等の審議 業務監査室による監査報告の受理及び臨時監査実施の命令
審議方法	全員の出席をもって開催。議案は、企画総務部長より付議され、審議後、その審議結果を委員長が取締役会へ報告します。
開催時期	毎月、必要があれば随時
事務局	企画総務部

## 各部の業務の分掌

担当役員	部	担当業務
代表 取締役社長	運用管理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用ガイドラインの起案</li> <li>投資法人の資産運用に係る基本方針の起案</li> <li>投資法人の中期（2カ年）資産運用計画案及び各期資産運用計画案の起案</li> <li>投資法人の財務計画の作成及び財務に関する業務運営</li> <li>大規模修繕計画案の起案</li> <li>投資法人の運用管理報告書及び資産運用報告書の作成</li> <li>投資法人の情報開示のための資料の作成</li> <li>投資主からの資産運用状況に関する問い合わせへの対応</li> </ul>
	投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資法人に運用資産の取得、売却に関する調査等の実施</li> <li>投資法人の運用資産の取得、売却に係る業務</li> <li>投資法人の運用資産の評価</li> <li>上記調査・評価等に必要な業務のための外部業者の選定</li> <li>個別運用資産の管理計画の作成</li> <li>PM業務受託者の選定基準の作成及びPM業務受託者の選定</li> <li>個別運用資産のリーシング計画案の作成</li> <li>修繕計画案の作成及び実施（大規模修繕を除く）</li> <li>市場統計、調査全般に関する事項の調査等</li> </ul>
	企画総務部	<ul style="list-style-type: none"> <li>会社の総務・財務会計業務</li> <li>取締役会及び株主総会の運営企画</li> <li>会社の株式事務</li> <li>法定帳票等の作成及び管理</li> <li>投資法人の会計業務の補助的業務</li> <li>有価証券報告書の作成の補助的業務</li> <li>投資法人の投資主総会及び役員会の運営の補助的業務</li> <li>投資法人及び会社のIR業務</li> <li>社内規程や規則等の制定改廃</li> <li>その他の各部に属さない事項</li> </ul>
	業務監査室	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令諸規則及び社内規程や規則等の遵守状況の点検及び管理</li> <li>コンプライアンス態勢の整備と実施状況の評価</li> <li>内部監査計画策定と実施</li> </ul>



#### 投資運用の意思決定機構

資産運用会社における資産運用方針は、投資戦略委員会において協議のうえ承認されます。投資運用部は決定された運用方針に従って運用資産全体の資産配分を決定し、運用対象資産を選定し、投資委員会での協議と決定を経て投資又は資産の処分に係る業務を行います。

また投資戦略委員会、投資委員会についてはそれぞれ別に運営規則を定めています。

#### (イ) 投資運用の意思決定プロセス

運用ガイドライン及び資産運用計画は、資産運用会社の取締役、運用管理部長、投資運用部長、外部委員により構成される投資戦略委員会において審議・承認された後、取締役会にて決定されます。そのプロセスは以下の通りです。

##### a. 運用ガイドライン

運用ガイドラインとは資産運用会社が委託された運用業務を行うにあたり、運用会社として必要な投資方針、投資基準及び投資手順を具体的に規定するものです。

運用管理部が、運用ガイドラインを作成し、投資戦略委員会に付議します。投資戦略委員会は運用管理部より付議された運用ガイドラインを審議し、内容を審議・承認します。

投資戦略委員会により承認された運用ガイドラインは、コンプライアンス委員会の審議に諮られます。コンプライアンス委員会では、法令諸規則等への適合性を審議し、答申書としてその結果を取締役に報告します。

取締役会は、投資戦略委員会の委員長である取締役社長から報告及びコンプライアンス委員会からの報告をもとに、運用ガイドラインを決定します。

##### b. 資産運用計画

資産運用計画とは物件の取得計画、運用する資産の修繕計画、リーシング計画を含む管理計画及び資金調達計画等を意味します。

運用管理部は、運用ガイドラインにおける基本方針に従い、投資運用部における市場環境の分析を参考として、中期（2ヵ年）及び各期の資産運用計画を作成します。なお、中期計画は、各期計画作成の度に見直されるローリング方式により作成されます。

取締役会は、投資戦略委員会の委員長である取締役社長からの報告及びコンプライアンス委員会からの報告をもとに、資産運用計画を審議・承認します。

#### (ロ) 運用実行のプロセス

##### a. 運用資産の取得

運用ガイドライン及び資産運用計画に基づき、投資運用部は、投資不動産に関する情報を収集します。個別運用資産の取得交渉の過程においては、外部の専門家の調査や助言を得ながら、デューデリジェンスを行い、法令適合性や収益性を検証します。

投資運用部は、本投資法人による対象運用資産の取得が、運用ガイドラインに合致し、かつ、資産運用計画の実行に資すると判断された場合、運用資産取得の稟議書を作成します。稟議書は、コンプライアンス委員会での審議にかけられ、コンプライアンス委員会は答申書又は意見書を投資委員会に提出します。

投資委員会は、投資運用部からの稟議書について、コンプライアンス委員会からの答申書又は意見書に基づき、審議・承認します。投資委員会での承認を

経た稟議書は、再度コンプライアンス委員会で審議されます。

コンプライアンス委員会で審議された稟議書は、取締役会において投資委員会の委員長である取締役社長からの報告をもとに、決定されます。

b. 運用資産の売却

運用ガイドライン及び資産運用計画に基づき、投資運用部は、運用資産全体における対象運用資産の選定と最低売却価格を決定し、投資委員会による事前承認を受けた上で、売却先の選定作業にあたります。

投資運用部は、売却先が確定された段階において、対象運用資産売却の稟議書を作成します。稟議書案は、コンプライアンス委員会の審議にかけられ、コンプライアンス委員会は答申書又は意見書を付して、投資委員会に付します。

投資委員会は、投資運用部からの稟議書について、コンプライアンス委員会からの答申書又は意見書に基づき、審議・承認します。投資委員会での承認を経た稟議書は、再度コンプライアンス委員会で審議されます。

コンプライアンス委員会で審議された稟議書は、取締役会において投資委員会の委員長である取締役社長からの報告をもとに、決定されます。

c. 運用資産の管理運営

運用ガイドライン及び資産運用計画に基づき、投資運用部は、本投資法人が保有する運用資産につき、管理運営業務を行います。投資運用部は、PM業務受託者の選定等を行い、PM業務受託者の決定にあたっては、コンプライアンス委員会による審議を経た後、投資委員会の審議・承認を経て、取締役社長により決定されます。

また、投資運用部長は、投資委員会において個別運用資産の管理運営状況について報告を行います。

(ハ) コンプライアンス体制

資産運用会社は、コンプライアンス委員会を設置し、投資戦略委員会及び投資委員会における承認の手続き及び取引の内容について、法令諸規則、規約及び運用ガイドライン並びに社内の諸規程に則って行われているかどうかの調査を行います。

取締役会は、コンプライアンス委員会による意見を尊重し、答申書、意見書の内容を吟味して決議を行います。またコンプライアンス委員会は利害関係人等との個別の取引について必ず意見書を作成しますが、個別の取引について強制力を持ってその取引を停止あるいは中止させること、あるいは各委員会での審議に関し、コンプライアンス上の問題を発見した場合は取締役会への上程を拒否できるなど、単独で機能することができます。

コンプライアンス委員会は業務監査室に指示して臨時に内部監査を行わせ、また内部監査の結果やその他の報告をうけて臨時に委員会を開催することができます。

(6) 投資法人の出資総額

本書の日付現在の出資総額、投資口総数及び発行済投資口総数は以下の通りです。

出資総額	3,518,375,000円
投資口総数	2,000,000口
発行済投資口総数	9,249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。

発行日	出資総額(円)		発行済投資口総数(口)		摘要
	増減	残高	増減	残高	
平成14年 1月18日 (設立日)	200,000,000	200,000,000	400	400	私募設立 (発行価格500,000円)
平成15年12月26日	1,012,500,000	1,212,500,000	2,700	3,100	私募増資 (発行価格375,000円)
平成16年 1月 9日	506,250,000	1,718,750,000	1,350	4,450	私募増資 (発行価格375,000円)
平成16年 1月21日	499,875,000	2,218,625,000	1,333	5,783	私募増資 (発行価格375,000円)
平成16年 1月27日	100,125,000	2,318,750,000	267	6,050	私募増資 (発行価格375,000円)
平成16年 1月28日	300,000,000	2,618,750,000	800	6,850	私募増資 (発行価格375,000円)
平成16年 1月31日	99,750,000	2,718,500,000	266	7,116	私募増資 (発行価格375,000円)
平成16年 2月 5日	300,000,000	3,018,500,000	800	7,916	私募増資 (発行価格375,000円)
平成16年 2月 7日	499,875,000	3,518,375,000	1,333	9,249	私募増資 (発行価格375,000円)

(注) 本投資法人は、平成14年1月18日に設立されました。

## (7) 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 (%)
全国保証株式会社	東京都千代田区大手町二丁目1番1号	2,700	29.2
里見 治	東京都板橋区双葉町31番地7	1,350	14.6
株式会社ニッシン	愛媛県松山市千舟町五丁目7番地6	1,333	14.4
株式会社エイチ・アイ・エス	東京都新宿区西新宿六丁目2番18号	1,333	14.4
株式会社ドン・キホーテ	東京都江戸川区北葛西四丁目14番1号	800	8.6
株式会社ユーラシア旅行社	東京都千代田区平河町二丁目7番4号	800	8.6
山中孝一	横浜市戸塚区上倉田町1242番地-7	266	2.9
株式会社パワーインベストメント	東京都新宿区西新宿六丁目10番1号 日土地西新宿ビル (注2)	200	2.2
ビューティービルサービス株式会社	東京都板橋区常盤台三丁目20番7号	200	2.2
牧 義彦	東京都港区麻布十番三丁目1番4号	134	1.4
合計		9,116	98.6

(注1) 比率とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいいます。

(注2) 株式会社パワーインベストメントの住所は、平成16年5月6日に、東京都新宿区西新宿六丁目8番1号住友不動産新宿オークタワー27階に変更されます。

## (8) 役員状況

(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	守田 啓一	昭和52年4月 遠藤公認会計士事務所入所 昭和54年9月 浅草青色申告会勤務 昭和58年9月 佐々木公認会計士事務所入所 昭和61年8月 守田税理士事務所開業(現任) 平成14年1月 本投資法人執行役員(現任)	0
監督役員	角替 隆志	昭和53年4月 富士ゼロックス株式会社入社 昭和57年9月 等松・青木監査法人(現監査法人トーマツ)入所 昭和60年9月 アスカコンサルティング株式会社入社 平成3年9月 角替隆志税理士事務所開業(現任) 平成16年1月 本投資法人監督役員(現任)	0
監督役員	染井 法雄	昭和62年4月 弁護士登録 昭和62年4月 海老原茂法律事務所入所 平成3年4月 染井・前田法律事務所開業(現任) 平成16年1月 本投資法人監督役員(現任)	0

(9) その他

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26条本文）。執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です。但し、任期の満了前に退任した執行役員又は監督役員の補欠として選任された執行役員又は監督役員の任期は、退任した執行役員又は監督役員の任期の満了すべき時までとします。（規約第27条）

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、発行済投資口数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。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条）。もっとも、一定の事由がある場合には、役員会は執行役員を解任することができます（投信法第107条第2項）。

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

(イ) 規約等の重要事項の変更

後記「6. 管理及び運営 (1) 資産管理等の概要 その他 (II) 規約の変更等」をご参照下さい。

本投資法人は、以下の通り規約を変更しました。

a. 平成16年3月30日開催の投資主総会における規約の変更

変更の理由及び変更の箇所は以下になります。

- (1) 本投資法人の投資証券の取引所上場に備え、英文商号を表示するようにしました。
- (2) 資産運用会社の移転に伴い、平成16年5月28日をもって本投資法人の本店所在地を現在の東京都渋谷区から東京都新宿区に変更します。
- (3) 将来における投資規模の拡大などに備え、本投資法人の発行する投資口の総口数を200,000口から2,000,000口に増加しました。
- (4) 将来における投資規模の拡大などに備え、本投資法人の借入金限度額を1,000億円から5,000億円に増加し、投資法人債の発行限度額を5,000億円に決めました。
- (5) 執行役員及び監督役員の本投資法人に対する責任について、投信法の改正に伴い、執行役員及び監督役員が期待された役割を十分に発揮できるように、執行役員及び監督役員の責任免除規定を新設しました。
- (6) 本投資法人の投資証券の取引所上場に備え、上場後の本投資法人の規模や本投資法人内の事務量などに見合う報酬額とするため、資産運用会社及び会計監査人の報酬額について変更をしました。
- (7) その他条文の整備及び表現の明確化を図るため、所要の変更並びに条数の繰上げ等を行いました。

b. 平成16年4月14日開催の投資主総会における規約の変更

条文の整備及び表現の明確化を図るため、所要の変更を行いました。

(ロ) 営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

(ハ) 出資の状況その他の重要事項  
該当事項はありません。

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。

## 2. 投資方針

### (1) 投資方針

本投資法人は、主として東京及び東京周辺都市部に立地する住宅、集合住宅又はオフィス等として使用することを目的とする建物(区分所有権の目的となる建物を含みます。)及びその敷地(地上権又は賃借権を含みます。)若しくは住宅、集合住宅、オフィス等を目的とする建物等を建設するための土地(地上権又は賃借権を含みます。)並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資することによって、本投資法人に属する資産の成長を目指して運用を行います(規約第9条)。

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たる株式会社パワーインベストメントに全て委託しています。資産運用会社は、本投資法人の規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、本投資法人の基本方針を踏まえ、その社内規程として運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産に係る運用方針を定めています。なお、かかる運用ガイドラインは、一般経済情勢や不動産市況等を総合的に勘案して定められた、本投資法人の資産運用に係る基本方針を示した社内規程であり、今後一般経済情勢や不動産市況等の変化に応じて、規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定に反しない限度において、資産運用会社の判断により機動的に変更されることがあります。

#### 基本方針

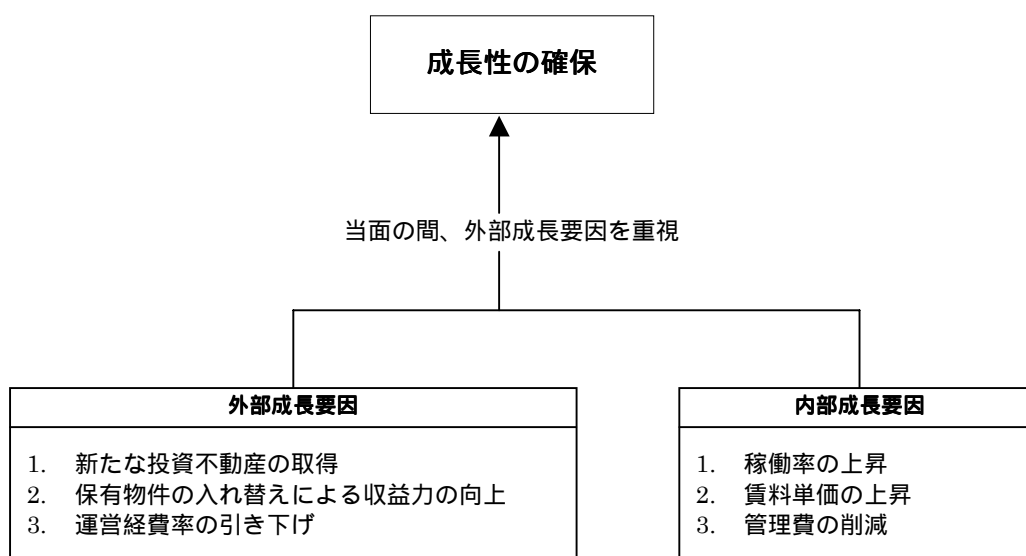
本投資法人は、「成長性」の確保を目指した資産運用を基本方針として位置づけています。「成長性」を確保することで、本投資法人の資産価値向上並びに一投資口あたり利益の上昇につなげることを目指します。  
投資法人の「成長性」の要因は、「外部成長要因」と「内部成長要因」に分類されま

#### <外部成長要因>

- ・新たな投資不動産の取得
- ・保有物件の入れ替えによる収益力の向上
- ・運営経費率の引き下げ

#### <内部成長要因>

- ・稼働率の上昇
- ・賃料単価の上昇
- ・管理費の削減



本書に従って行われる募集により予定されている資産規模においては、「成長性」に対する「内部成長要因」の寄与は小さいため、本投資法人は当面の間、外部成長要因、特に新たな投資不動産の取得に重点を置いた運用を行い、「外部成長要因」と「内部成長要因」の両立が可能となる資産規模に早期に達することを目指します。

#### 投資不動産の投資及び運用方針

##### (イ) ポートフォリオ構築方針

資産運用会社は、規約及び運用ガイドラインに従い、以下の通りポートフォリオを構築すべく投資を行います。

##### a. 投資地域・用途

早期に新たな投資不動産を取得し、資産規模を拡大させるために、本投資法人は、産業・人口の集積地である東京23区に所在する物件を主な投資対象とし、当該地域に所在する物件の投資額比率を資産総額の67%以上とすることを目標とした、特化戦略による投資を行います。その他の地域についても、収益性が高い物件については、投資を行います。取得後の維持管理コストを削減するには、なるべく投資対象地域を集中させる方が望ましいことから、当該地域に所在する物件の投資額比率は資産総額33%未満に抑えることを目標とします。

また、本投資法人は、当面の間、新たな投資不動産の取得に重点を置いた運用を行う方針であることから、取得される投資不動産は、取得後の管理・運用に比較的手がかからない用途のものが向いていると言えます。本投資法人としては、主たる用途が居住用である物件（以下「居住用不動産」といいます。）を保有することにより、安定運用を図る可能性が最も高くなると判断していることから、「居住用不動産」に対する投資額が資産総額の51%以上となることを目標に投資を行います。本投資法人が居住用不動産を保有することにより、安定した運用を図る可能性が最も高くなると判断している理由は、居住用不動産が、生活の基本要素である「衣食住」の「住」としての生活基本コストである「賃料」を収益源とすることから、他の用途に供される不動産に比べて相対的に安定した収益を期待することができる等の特性があり、かつ、管理に関しても、規模がそれほど大きくないことから、オペレーションコストの変動が少なく、

かつ、手間が少ないと言えるからです。

その反面、居住用不動産は他の用途に供される不動産に比べ、収益性が相対的に低く（収益の上振れが見込めない）物件規模も小さいことから、資産総額の50%を限度に、オフィスビル等についても、個別に収益性、キャッシュ・フロー変動リスク等を総合的に勘案した上で投資を行います。これを簡単にまとめると、次のようになります。

#### 【居住用不動産】

メリット	人間生活において基本的な要件である「住居」そのものであることから、一般的にその需要は経済動向等に左右されることが少ない。 対象不動産が、小規模かつ多数のテナントに賃貸されるため、特定のテナントの退去、支払能力の悪化、利用状況その他の事情による収益変動リスクを避けることができるため、他の用途に供される不動産に比べて相対的に安定した収益を期待することができる。 物件・テナント規模が小さいことから管理が容易。
デメリット	収益性が相対的に低い（収益の上振れが見込めない） 物件規模が小さいため、資産を増加させるためには時間がかかる。

#### 【オフィスビル】

メリット	収益性が相対的に高い。 物件規模が大きいことから、容易に運用資産を増加させることができる。
デメリット	一又は少数のテナントに賃貸される場合は、特定のテナントの退去、支払能力の悪化、利用状況その他の事情により、当該不動産の収益が大きく影響を受ける可能性がある。 需給状況が、経済動向の影響を受ける傾向が比較的高く、収益が変動する可能性が高い。

#### b. 投資不動産の規模

本投資法人は、前記の地域・用途の中で、ポートフォリオの分散を図ることを目指し、一運用資産あたりの最高投資額を以下の通り制限します。

- ( ) 一運用資産あたりの最高投資額は、原則として運用資産への投資額累計の40%以下とします。投資額累計とは、前期末における保有運用資産の最新の不動産鑑定士による評価額の総額に当期に取得した運用資産の取得時における鑑定評価額を加算して求めた額とします。
- ( ) 上記( )に加えて、本投資法人の総資産額が前期末において300億円以上となるまでは、資産総額の67%以上の運用資産について、一運用資産あたりの最高投資額が原則として40億円未満となるよう投資を行います。

#### c. 保有期間

本投資法人の「成長性」の主たる要因となる「外部成長要因」には、「保有物件の入れ替えによる収益力の向上」があります。「入れ替え」を行う可能性を勘案し、本投資法人は、原則として一定期間（3年以上7年未満の期間を目途とする）後の売却を前提として物件を取得します。



d. 開発中の不動産

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ものとします。但し、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) 投資不動産の取得基準

a. 投資不動産のデューデリジェンス

本投資法人は、投資不動産の取得にあたり、投資対象不動産に関して、物理的側面、法律的側面、経済的側面について広域かつ詳細な調査を行います。主要な調査項目は、下表の通りとします。

項目	内容		
物理的調査	建物調査	都市計画法・建築基準法等関連法令に対する遵守状況 建物主要構造・規模・築年数・設計・施工業者等 外部仕様（屋根、外壁、付属物等） 内部仕様（床、壁、天井） 電気設備、空調設備、衛生設備、搬送機、防災・防火設備、駐車場等の状況 修繕計画及び管理計画の良否及びその実施の状況 緊急・短期修繕費用、長期修繕費用の見込み	
	環境・土壌等	アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況 土地利用履歴・土壌汚染状況等環境調査	
	地震リスク調査	新耐震基準（注）に基づく建物等又はそれと同水準以上の性能の確保 地震PML値（予想最大損失率）は、ポートフォリオ全体10%未満を原則とし、ポートフォリオ全体で10%以上となる場合は、15%以上となる各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	
	法的調査	権利関係調査	所有権及び所有権以外の権利関係 賃貸借契約・転貸借契約等の状況 土地の境界確認書や越境に係る覚書等 信託受益権については信託契約の内容 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・協定等の内容 借地権に関する対抗要件具備の状況、借地権譲渡時の承諾料の有無及び金額 共有物不分割特約及びその旨の登記の有無、共有者間における債権債務関係 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分禁止の措置
		境界調査	隣接地との境界確定の状況
		経済的調査	市場調査
テナント調査			テナントの信用力 テナントの賃料支払状況及びその他の契約内容の履行状況 総賃貸可能面積に占める各テナントの賃貸面積の割合
キャッシュ・フロー調査	収益（賃料、一時金、共益費、その他収入）の適正性 長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 費用（委託管理費、水道光熱費、修繕費等）の適正性 テナント誘致の競争力の有無 対象不動産の処分可能性		

（注）新耐震基準とは、昭和55年に改正（翌56年施行）された建築基準法に基づく建物等の耐震基準をいいます。

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、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ことがあります。不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書の作成については以下の基準に該当する専門家に依頼します。

( ) 不動産鑑定評価書

- ・ 鑑定事務所代表者が国土交通省地価公示評価員、社団法人日本不動産鑑定協会役職・委員、裁判所評価人等の公的職務に携わっており、当該職務に就くための公的機関の審査を経ていること。
- ・ 鑑定評価受注実績が過去5年間継続して年間30件以上あること。
- ・ 鑑定評価を行う者について、不動産鑑定評価の実務経験が5年以上あり、特に不動産の証券化のための鑑定評価の実績が過去10件以上あること。
- ・ 機動的な鑑定評価依頼及び最終の鑑定評価額の把握が可能となるように、3名以上の不動産鑑定士等(不動産鑑定士及び不動産鑑定士補)を擁する事務所であること

( ) 建物状況調査報告書

- ・ 不動産投資信託運用会社、不動産投資ファンド運用会社等からの調査依頼実績が年間20件以上あり、建物状況調査業者としての実績が豊富にあること。

b. 取得価格

不動産又は信託受益権に投資する場合の取得価格については、投資利回りを重視し、鑑定評価額等を加味して、総合的に判断します。

c. 取得時期

本投資法人は当面、外部成長要因、特に新たな投資不動産の取得に重点を置いた運用を行うものとし、投資不動産を積極的に取得して行きます。

(Ⅱ) 投資不動産のリーシング方針

資産運用会社は、運用ガイドラインに従い投資対象不動産について賃貸を行う場合には、下記の方針により、収益の安定化を図ります。

a. テナントの選定

入居を希望する新規テナントについて、法人か個人かの別、業種、業態、資力等を、十分に精査した上で、賃貸借契約を締結します。

b. 賃貸借契約の締結及び更新

可能な限り長期にわたる賃貸借契約(定期借家契約を含みます。)の締結又は更新を図ります。既存テナントに対しては、投資不動産の良好な管理状態を保つことにより、満足度を向上させ、中長期にわたり賃貸借契約が更新できるように努めます。

(Ⅲ) 投資不動産の管理・運営方針

資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、投資対象不動産の競争力の維持・向上、資産価値の向上を図ります。

- a. 基本方針  
資産運用会社は、投資対象不動産等への建物保守管理、PM 業務を、PM 業務受託者に委託します。
- b. PM 業務受託者の選定方針  
資産運用会社は以下の観点から最適な PM 業務受託者を選定します。
- ・業務内容及び実績
  - ・組織及び体制
  - ・財務基盤
  - ・当該地域を含む不動産市場への精通度
  - ・物件に関するレポート作成（事業計画・報告書作成）能力
  - ・報酬手数料の水準
- c. PM 業務受託者の管理方針及び指導・監督  
資産運用会社は、原則として毎月一回、以下の事項に関する状況確認及び対応についての協議を行います。
- ・前月の収支状況
  - ・投資不動産の稼働状況
  - ・既存テナントの状況（賃料支払状況、利用状況、クレーム等）
  - ・新規テナントの営業活動の状況
  - ・建築物・設備等の状況（維持修繕の要否）
- d. PM 業務受託者の評価  
資産運用会社は、定期的に（原則として一年ごとに）PM 業務受託者の運営実績（テナントの満足度、計画の達成度等）を評価し、その結果によっては、PM 業務受託者を変更することを検討します。また、更新時の報酬手数料水準については、他の PM 業務受託者からも見積りを取得することで、妥当性を判断します。

(ホ) 投資不動産の付保方針

投資不動産に対する損害保険等の付保の判断は、各投資不動産の特性、内在するリスク等を考慮の上決定するものとし、リスク発生時において本投資法人及び投資主への損害の軽減が図られるように努めます。

- a. 災害及び事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故による第三者への損害賠償を担保するため、個別の物件の特性に応じて適切と判断される内容の火災保険及び賠償責任保険等の損害保険の付保を行うこととします。
- b. 地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に対応するために、PML を基準に、予想される損害と保険料等を比較考慮の上、地震保険の付保を検討するものとし、ポートフォリオ全体の PML が 10% を超える場合は、原則として個別の対象不動産で PML が 15% を超える物件については地震保険の付保を行う方針です。

(注) PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率をいいます。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、想定した予定使用期間 (50 年) 中に、想定される最大規模の地震 (再現期間 475 年の大地震 = 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、損害の予定復旧費用の再調達価格に対する比率 (%) で示したものをいいます。

(ハ) 投資不動産の売却方針

本投資法人は、一定期間（3年以上7年未満の期間を目処）後の売却を前提として投資不動産を取得していることから、売却については、以下の内容を総合的に勘案した上で判断いたします。

- a. 不動産市況
  - ・ 当該投資不動産の評価額と市場価格に乖離が見られる場合は、当該投資不動産を売却する場合があります。
- b. 当該投資不動産の将来における収益性と資産価値の増減
  - ・ 当該投資不動産の賃料収入などにに基づき計算される評価額と市場価格に乖離が見られる場合は、当該投資不動産を売却する場合があります。
- c. 当該投資不動産の劣化又は陳腐化等に対する資本的支出額の見込み
  - ・ 当該投資不動産の資本的支出額を考慮した評価額と市場価格に乖離が見られる場合は、当該投資不動産を売却する場合があります。
- d. ポートフォリオ構成
  - ・ 保有投資不動産の用途・地域構成を調整するため、投資不動産を売却する場合があります。

投資不動産を売却する判断は、上記には限られません。

(ト) 財務方針

本投資法人は、安定収益の実現と運用資産の成長に資するため、以下に掲げる方針に従い、機動的かつ効率的に財務戦略を立案し、実行します。

- a. エクイティ・ファイナンス

新規の投資口発行は、新たに取得する不動産等の取得価格及び取得時期、LTV、経済状況等を勘案して決定します。なお、LTVとは、資産総額に対する借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合をいいます。
- b. デット・ファイナンス
  - ( ) 本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金手当てを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行をすることができるものとします。但し、借入金及び投資法人債の発行限度額並びに残額は、それぞれ5,000億円とし、かつその合計金額は5,000億円を超えないものとします(規約第14条第1項、第2項)。
  - ( ) 借入れを行う場合、借入先は証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限るものとします(規約第14条第3項)。
  - ( ) 借入れその他の資金調達に際しては、LTV水準は、最大65%を目安とします。但し、新たな投資不動産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に65%を超えることがあります。
  - ( ) 借入れ又は投資法人債の発行に際しては、本投資法人は運用資産に担保を設定することがあります。

(フ) 情報開示方針

本投資法人は、投信法、証券取引法、大阪証券取引所、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って迅速かつ正確な開示を行います。また、法定開示以外についても、できる限りの情報開示に努めると共に、投資家にわかりやすい情報の提供に努めます。

(2) 投資対象

投資対象とする資産の種類

(イ) 規約に規定する本投資法人の投資対象は以下の特定資産とします（規約第11条第1項）。

- a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権
- b. 不動産、地上権及び土地の賃借権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。）の受益権
- c. 当事者の一方が相手方の行う上記 a. 及び b. 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。）
- d. 特定目的会社に係る優先出資証券（証券取引法第2条第1項第5号の3で定めるものをいいます。但し、a. 及び b. を裏付けとするものに限りします。）
- e. 特定目的会社に係る特定社債券（証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいいます。但し、a. 及び b. を裏付けとするものに限りします。）
- f. 特定目的信託に係る受益証券（証券取引法第2条第1項第7号の4で定めるものをいいます。但し、a. 及び b. を裏付けとするものに限りします。）
- g. 投資信託の受益証券（証券取引法第2条第1項第7号で定めるものをいいます。但し、主として a. 及び b. を裏付けとするものに限りします。）
- h. 投資証券（証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいいます。但し、主として a. 及び b. を裏付けとするものに限りします。）
- i. 金銭の信託の受益権（信託財産を主として a. に対する投資として運用するものに限りします。）

(ロ) 本投資法人は、上記（イ）に掲げる特定資産のほか、資金の効率的な運用に資するため、次に掲げる特定資産に投資することがあります（規約第11条第2項）。

a. 次に掲げる有価証券

- ( ) 国債証券
- ( ) 地方債証券
- ( ) 特別の法律により法人の発行する債券
- ( ) 社債券（転換社債及び新株引受権付債券を除きます。）
- ( ) 特定目的会社に係る特定社債券（証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいいます。但し、上記（イ）e. で定めるものを除きます。）
- ( ) コマーシャル・ペーパー（証券取引法第2条第1項第8号で定めるものをいいます。）
- ( ) 外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記（ ）から（ ）までの証券又は証書の性質を有するもの
- ( ) 投資信託の受益証券（証券取引法第2条第1項第7号で定めるものをいいます。但し、上記（イ）g. に定めるものを除きます。）

- ( ) 投資証券(証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいいます。但し、上記(イ)h.に定めるものを除きます。)
  - ( ) 投資法人債券(投信法第2条第25項に定めるものをいいます。)
  - (xi) 外国投資証券(投信法第220条第1項に定めるものをいいます。)
  - (x ) 外国貸付債権信託受益証券(証券取引法第2条第1項第10号で定めるものをいいます。)
  - (x ) オプションを表示する証券又は証書(証券取引法第2条第1項第10号の2で定めるものをいいます。)
  - (x ) 預託証書(証券取引法第2条第1項第10号の3で定めるもので、上記( )から( )までの証券の性質を有する本邦通貨建のものとし、)
  - (x ) 外国法人が発行する本邦通貨建の譲渡性預金証書
  - (x ) 貸付債権信託受益権(証券取引法第2条第2項第1号で定めるものをいいます。)
  - (x ) 外国法人に対する権利で、上記(x )の権利の性質を有するもの
- b. 金銭債権(「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」(以下「投信法施行令」といいます。第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除きます。))
- c. 金融デリバティブ取引(投信法施行令第3条第14号において定義される意味を有します。)に係る権利。

#### 取得資産・取得予定資産の概要

本投資法人が本書の日付現在取得している資産、平成16年4月23日に取得する予定の資産、本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って取得する予定の資産は次の通りです。

#### <本書の日付現在取得している資産の概要及び価格>

本投資法人は平成16年3月19日に「パインセンターハイツ大塚」、平成16年4月14日に「悠裕館」及び「アサヒビル」を合計で金1,507百万円(消費税等別)にて取得しています。

物件番号 (注1)	物件名	地域	用途区分	信託受託者	信託契約期間満了日	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
A1	パインセンターハイツ大塚	東京23区	居住用不動産	中央三井信託銀行株式会社	平成21年3月31日	414	420	3.5
A2	悠裕館	東京23区	居住用不動産	中央三井信託銀行株式会社	平成21年4月30日	650	665	5.6
B1	アサヒビル	東京23区	オフィスビル	中央三井信託銀行株式会社	平成21年4月30日	443	450	3.8
小計						1,507	1,535	12.9

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得資産及び取得予定資産について、その用途区分により居住用不動産をA、オフィスビルをBとして分類し、各物件毎に番号を付したものです。A、Bにおける番号は、取得時期が早いもの、取得時期が同じものについては、取得価格が大きいものから番号を付しています。

(注2) 「取得価格」及び「取得予定価格」とは、信託受益権譲渡に関する売買契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

(注3) 「鑑定評価額」の概要については、後記「信託不動産の概要 C. 不動産鑑定評価の概要」をご参照下さい。

(注4) 「投資比率」とは、全取得資産及び取得予定資産の取得価格及び取得予定価格の合計に対する当該信託受益権の取得価格又は取得予定価格の比率をいいます(小数点第2位を四捨五入して記載しています。)

<平成 16 年 4 月 23 日に取得する予定の資産の概要及び価格>

本投資法人は平成 16 年 4 月 23 日に「セジュール田町」及び「ワコーレ方南町ビル」を合計で金 1,174 百万円（消費税等別）にて取得する予定です。

物件番号	物件名	地域	用途区分	信託受託者 ( )は予定	信託契約期間満了日 ( )は予定	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%)
A3	セジュール田町	東京 23 区	居住用不動産	(中央三井信託銀行株式会社)	(平成 21 年 4 月 30 日)	524	534	4.5
B2	ワコーレ方南町ビル	東京 23 区	オフィスビル	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	平成 19 年 11 月 30 日	650	656	5.6
小計						1,174	1,190	10.0

本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、取得予定資産のそれぞれの所有者（信託受益者）との間で、信託受益権譲渡に関する売買契約書等を締結しています。各取得予定資産の売買契約において、その売買実行日は、平成 16 年 4 月 23 日とされています。

<本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って取得する予定の資産の概要及び価格>

本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って下表の資産を合計で金 9,015 百万円（消費税等別）にて取得する予定です。

物件番号	物件名	地域	用途区分	信託受託者 ( )は予定	信託契約期間満了日 ( )は予定	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%)
A4	パークビラ八雲	東京 23 区	居住用不動産	中央三井信託銀行株式会社	平成 21 年 3 月 31 日	1,740	1,770	14.9
A5	マンション白陽	東京 23 区	居住用不動産	中央三井信託銀行株式会社	平成 21 年 3 月 31 日	663	673	5.7
A6	ジェイ・ステージ若林	東京 23 区	居住用不動産	(中央三井信託銀行株式会社)	(平成 21 年 5 月 31 日)	629	640	5.4
A7	ジョイ尾山台	東京 23 区	居住用不動産	(中央三井信託銀行株式会社)	(平成 21 年 5 月 31 日)	478	489	4.1
A8	ライフテック川崎	その他	居住用不動産	(中央三井信託銀行株式会社)	(平成 21 年 5 月 31 日)	389	404	3.3
A9	クラウンパレス	その他	居住用不動産	中央三井信託銀行株式会社	平成 21 年 3 月 31 日	296	297	2.5
A10	西片グリーンマンション	東京 23 区	居住用不動産	中央三井信託銀行株式会社	平成 21 年 3 月 31 日	288	295	2.5
A11	ターキーズ田園調布第二	東京 23 区	居住用不動産	中央三井信託銀行株式会社	平成 21 年 3 月 31 日	236	238	2.0
A12	コスモスパジオ池上	東京 23 区	居住用不動産	中央三井信託銀行株式会社	平成 21 年 3 月 31 日	225	235	1.9
A13	ジェイドハウス	東京 23 区	居住用不動産	中央三井信託銀行株式会社	平成 21 年 3 月 31 日	205	209	1.8
B3	日本橋第二ビル	東京 23 区	オフィスビル	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	平成 22 年 4 月 15 日	2,950	3,033	25.2
B4	中野 NK ビル	東京 23 区	オフィスビル	(中央三井信託銀行株式会社)	(平成 21 年 5 月 31 日)	913	940	7.8
小計						9,015	9,223	77.1
合計（注 1）						11,698	11,948	100.0

（注 1）合計額は、上記 3 表の合計額を記載しています。

本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、取得予定資産のそれぞれの所有者（信託受益者）との間で、信託受益権譲渡に関する売買契約書等を締結しています。各取得予定資産の売買契約において、売買実行日は、平成 16 年 5 月 31 日を越えない日で本投資法人と現所有者（現信託受益者）が別途合意する日とされています。本投資法人は、投資証券の発行により調達した資金により、また場合により借入れ資金と合わせて支払を行い、本書により行われる募集の払い込みの後遅滞なく取得予定資産の引渡しを受ける予定です。

<取得資産・取得予定資産の前所有者及び現所有者>

本投資法人が取得又は取得予定の資産の前所有者（前信託受益者）及び現所有者（現信託受益者）は、以下の通りです。取得予定の資産のうち資産運用会社の株主である会社と資本関係がある法人・個人を通じ、資産が取得される場合については、前所有者と現所有者の両方を記載しています。それ以外の場合には、取得状況に応じて、前所有者若しくは現所有者のみを記載しています。

物件番号	物件名	前所有者 (前信託受益者)	現所有者 (現信託受益者)
A1	パインセンターハイツ大塚	ゲン・インターナショナル株式会社(注1)	(本投資法人)
A2	悠裕館	(有限会社ゴールデンホーク)	(本投資法人)
B1	アサヒビル	(有限会社アサヒ不動産)	(本投資法人)
A3	セジュール田町		ガイドー住販株式会社(注2)
B2	ワコレ方南町ビル		(有限会社リザーブ・キャピタル・スリー)(注3)
A4	パークピラハ雲	(ミヤビ・ワン・キャピタル有限会社)(注3)	(有限会社プレリート)(注4)
A5	マンション白陽	(株式会社プラトン)	(有限会社プレリート)(注4)
A6	ジェイ・ステージ若林		全国保証株式会社
A7	ジョイ尾山台		全国保証株式会社
A8	ライフテック川崎		全国保証株式会社
A9	クラウンパレス	西京ハウス株式会社(注5)	(有限会社プレリート)(注4)
A10	西片グリーンマンション	(全国保証株式会社)	(有限会社プレリート)(注4)
A11	ターキーズ田園調布第二	(株式会社ジャパンプランホールディングス)	(有限会社プレリート)(注4)
A12	コスモスバジオ池上	(株式会社ノエル)	(有限会社プレリート)(注4)
A13	ジェイドハウス	有限会社シティマスター(注5)	(有限会社プレリート)(注4)
B3	日本橋第二ビル		- (注6)
B4	中野NKビル		ジャパン・リアルティ・インベスターズ・リミテッド(信託建物)(注7) 昭栄株式会社(信託土地)

- (注1) パインセンターハイツ大塚の信託受益権については、本投資法人が前所有者から所有権にて取得した後、本投資法人と信託受託者間で不動産管理処分信託契約を締結し、信託受益権を取得しました。
- (注2) セジュール田町の信託受益権については、本投資法人が現所有者から所有権にて取得した後、本投資法人と信託受託者間で不動産管理処分信託契約を締結し、信託受益権を取得する予定です。
- (注3) ミヤビ・ワン・キャピタル有限会社は、不動産の売買・賃貸・仲介並びに管理、不動産に係る信託受益権の保有等を、有限会社リザーブ・キャピタル・スリーは、不動産の売買・交換・貸借及びその仲介並びに所有・管理及び利用、マンション・住宅・商業ビル・事務所ビルの開発・販売並びに賃貸等を、それぞれ目的として設立された有限会社です。
- (注4) 有限会社プレリートは、本書の日付現在において資産運用会社の株主である株式会社東京リートの100%出資子会社として、金銭債権の売買及び仲介、斡旋、金銭貸付業等を目的として設立された有限会社です。
- (注5) クラウンパレス及びジェイドハウスの信託受益権については、有限会社プレリートが前所有者から所有権を取得した後、有限会社プレリートと信託受託者間で不動産管理処分信託契約を締結し、信託受益権を取得しています。
- (注6) 本投資法人は現信託受益者から名称の開示について了承を得られていないため、開示していません。なお、日本橋第二ビルは、現信託受益者から有限会社プレリートが信託受益権を取得し、本投資法人は有限会社プレリートより、当該信託受益権を取得する予定です。
- (注7) ジャパン・リアルティ・インベスターズ・リミテッドは、貸金業、債権の買取等を目的として英国領ケイマン諸島の会社法に基づき設立された法人です。



## 信託不動産の概要

本投資法人の取得予定資産及び取得予定資産である不動産信託受益権の信託財産である不動産（以下当該不動産の土地を「信託土地」、建物を「信託建物」、両者を併せて「信託不動産」又は「対象不動産」といいます。）は、以下の通りです。

### (イ) 以下の「A. 信託不動産に係る概要」に関する説明

- ・平成16年2月末日現在を基準としています。
- ・「地積」、「延床面積」、「構造・階数」、「竣工年月」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。「地積」は、信託建物の敷地全体の面積を記載しています。「延床面積」は、信託建物全体の面積を記載しています。
- ・「構造・階数」の略称は、それぞれ以下を表しています。  
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、B1：地下1階付
- ・「賃貸可能面積」は、信託建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
- ・「賃貸面積」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が行われている建物毎の総賃貸面積を意味し、土地の賃貸借面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
- ・「賃貸可能戸数」は、賃借人が転貸可能な賃貸戸数を記載しています。
- ・「賃貸戸数」は、賃貸可能戸数のうち実際に賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている戸数を記載しています。
- ・「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については1テナントとして、複数の物件にわたる場合にも同様に記載しています。賃借人が信託受託者との間で、エンドテナント（実際の利用者）に転貸することを目的に賃貸借契約を締結し、一括管理する方式を「マスターリース」と定義し、マスターリース物件については、テナント数を1テナント扱いにしています。なお、一括管理とは、資産運用会社の委託を受けて、賃貸借管理、建物管理等を集約管理することをいいます。当該マスターリース業者が信託受託者に支払う賃料については、エンドテナント（実際の利用者）の賃料に連動することから、現実に転貸借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。かかる観点から、当該物件にかかる「総賃貸面積」及び「賃貸総戸数」については、賃借人に賃貸している面積及び戸数ではなく、賃借人が転貸していた面積を記載しています。
- ・「稼働率」は、賃貸面積の賃貸可能面積に占める割合を表しており、小数点3位以下を四捨五入しています。

### (ロ) 以下の「B. 個別信託不動産に係る概要」に関する説明

- a. 「特定資産の種類、所在地等」欄の記載について
  - ・「所在地（住居表示を除きます。）」、土地の「地積」、並びに建物の「構造・階数」、「延床面積」、「用途」、及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものを記載しています。なお、「延床面積」は床面積の合計、建物の「用途」については、登記簿上に表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
  - ・「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
  - ・「建ぺい率」については、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記載しています。

- ・「容積率」については、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
  - ・「取得（予定）価格」については、消費税等は含まれず、百万円未満を切捨てています。
  - ・「信託受託者」、「現所有者」、「前所有者」、「現信託受益者」及び「前信託受益者」については、本書の日付現在を基準としています。
- b. 「賃貸借の概況（平成 16 年 2 月 29 日現在）」欄の記載について
- ・平成 16 年 2 月末日現在を基準としています。
  - ・「テナント総数」は、1 テナントが複数の貸室を賃借している場合、同一物件については 1 テナントとして記載しています。マスターリース物件については、テナント数を 1 テナント扱いにしています。マスターリース物件にかかる「賃貸面積」及び「賃貸戸数」については、賃借人に賃貸している面積及び戸数ではなく、賃借人が転貸していた面積を記載しています。
  - ・「月額賃料」は、賃料・共益費等が含まれています。
  - ・「敷金等」は、賃貸借契約に基づく償却後の敷金額が記載されています。
  - ・「稼働率」は、賃借面積の賃貸可能面積に占める割合を表しており、小数点 3 位以下を四捨五入しています。
  - ・「賃貸可能戸数」は、賃借人が転貸可能な賃貸戸数を記載しています。
  - ・「賃貸戸数」は、賃貸可能戸数のうち実際に賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている戸数を記載しています。
  - ・「賃貸可能面積」は、信託建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
  - ・「賃貸面積」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が行われている建物毎の総賃貸借面積を意味し、土地の賃貸借面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
- c. 「過年度の収益状況等」欄の記載について
- ・「過年度の収益状況等」における金額は、本投資法人が取得（予定）資産の前又は現所有者等から提供を受けた金額に基づいて記載しています。そのため、金額の算定方法又は会計方針が本投資法人と異なる可能性があります。また、これらは将来における収支を保証するものではありません。
  - ・金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても、合計値とは必ずしも一致しません。
  - ・「貸室賃料・共益費」には、賃料、共益費等が含まれています。
  - ・「その他収入」には、礼金、駐車場使用料、駐輪場使用料、PHS 無線基地局設置料等の上記「貸室賃料・共益費」項目に属さない項目が含まれています。
  - ・「公租公課」に含まれる、固定資産税及び都市計画税は、原則として毎年 1 月 1 日時点における所有者に課されます。本投資法人が取得若しくは取得予定である不動産関連資産に関して現所有者又は前所有者が取得した際に負担した固定資産税、都市計画税等については、その精算額を取得原価に算入しており、「公租公課」には含まれていません。
  - ・「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上していません。
  - ・「減価償却費」は、賃貸事業費用には含まれていません。
  - ・「NOI」（Net Operating Income）とは、賃貸事業収益から賃貸事業費用を差し引いた、賃貸事業損益をいいます。

- d. 「鑑定評価書の概要」欄、及び「C. 不動産鑑定評価の概要」の記載について  
本投資法人は、取得（予定）資産に関して、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）（以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、株式会社アセツアールアンドディー、トーエイ不動産鑑定株式会社及び株式会社アイレックスに投資対象不動産の鑑定評価を依頼しました。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。

不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額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。

- e. 「建物状況調査報告書の概要」欄の記載、及び「D. 建物状況評価の概要」について

本投資法人は、取得（予定）資産に関して、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等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を、株式会社イー・アール・エス、日本不動産総合評価トラスト株式会社及び有限会社マスターデザイナーズに委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。また、地震リスク分析を、応用アール・エム・エス株式会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。

- ・「予想最大損失率（PML）」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想最大損失率（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とがあります。予想最大損失率（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、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝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、損害の予定復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものをいいます。
- ・「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。
- ・「早期修繕費」とは、調査時点において劣化が著しく最低限必要となる機能を維持していない項目、又は法規上の違反項目、指摘項目等で1年以内に修繕や更新した方が良いと判断できるものの修繕費用を示したものです。
- ・「長期修繕費用」は、資本的支出と修繕費に分けられます。資本的支出とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用の内、対象建築仕上、建築設備の使用可能期間を延長させるため及び全面的更新のための費用をいい、修繕費とは、設定した建築物機能維持レベルに建築物を維持するために必要になると予測される改修費用の内、資本的支出以外の費用をいいます。

- (H) 以下の「E. 地震リスク診断報告の概要」に関する説明

本投資法人は、取得（予定）資産に関して、地震リスク分析を、応用アール・エム・エス株式会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。但し、報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

A . 信託不動産に係る概要

信託不動産の所在地（住居表示）、地積、延床面積、構造・階数、及び竣工年月は以下の通りです。

物件番号	物件名	所在地（住居表示）	地積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造・階数		竣工年月
A1	バインセンター ハイツ大塚	東京都豊島区南大塚三丁目 39 番 4 号	242.47	865.01	SRC	B1 階・8 階	平成 2 年 11 月
A2	悠裕館	東京都江東区冬木 11 番 16 号	650.45	1,987.04	SRC	10 階	昭和 63 年 2 月
A3	セジュール田町	東京都港区芝浦二丁目 14 番 13 号	341.22	1,554.00	SRC/RC	B1・10 階	昭和 60 年 10 月
A4	パークピラハ雲	東京都目黒区八雲三丁目 12 番 10 号	1,761.06	3,933.63	RC	B1 階・6 階	平成 1 年 3 月
A5	マンション白陽	東京都北区東田端二丁目 9 番 14 号	577.47	2,189.67	SRC	8 階	平成 3 年 8 月
A6	ジェイ・ステージ 若林	東京都世田谷区若林四丁目 38 番 4 号	743.76	1,699.18	RC	B1 階・4 階	平成 3 年 5 月
A7	ジョイ尾山台	東京都世田谷区尾山台三丁目 9 番 4 号	446.28	1,221.70	RC	5 階	昭和 60 年 7 月
A8	ライフテック川崎	神奈川県川崎市川崎区旭町一丁目 13 番 11 号	372.53	1,137.56	RC	6 階	平成 3 年 3 月
A9	クラウンパレス	埼玉県さいたま市中央区本町西一丁目 7 番 20 号	739.50	1,289.49	RC	4 階	平成 2 年 6 月
A10	西片グリーン マンション	東京都文京区西片一丁目 19 番 1 号	120.49	835.09	SRC/RC	8 階	昭和 62 年 2 月
A11	ターキーズ 田園調布第二	東京都大田区田園調布本町 57 番 8 号	248.88	491.78	RC	5 階	平成 1 年 2 月
A12	コスモスパジオ 池上	東京都大田区池上四丁目 6 番 3 号	359.14 (注)	624.96	RC	5 階	平成 1 年 8 月
A13	ジェイドハウス	東京都杉並区高円寺南一丁目 20 番 16 号	224.03	509.61	RC	5 階	昭和 62 年 4 月
B1	アサヒビル	東京都中央区日本橋二丁目 9 番 5 号	105.65	818.39	SRC	B1・10 階	昭和 63 年 6 月
B2	ワコーレ方南町 ビル	東京都杉並区和泉四丁目 47 番 22 号	585.91	1,659.71	RC	7 階	平成 4 年 7 月
B3	日本橋第二ビル	東京都中央区日本橋箱崎町 41 番 12 号	971.83	6,332.48	SRC	B1・10 階	平成 5 年 11 月
B4	中野 NK ビル	東京都中野区中野四丁目 4 番 11 号	403.02	2,430.93	SRC	11 階	昭和 61 年 6 月
合計			8,893.69	29,580.23			

(注) 私道部分の共有持分を含んでいません。

信託不動産の、賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数、賃貸戸数、テナントの総数及び稼働率は以下の通りです。

物件番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸戸数 (戸)	テナントの総数	稼働率 (%)
A1	パインセンターハイツ大塚	769.82	722.35	30	29	1	93.8
A2	悠裕館	1,754.40	1,561.36	17	15	1	89.0
A3	セジュール田町	1,275.49	1,213.49	56	52	1	95.1
A4	パークピラハ雲	3,061.03	3,061.03	14	14	1	100.0
A5	マンション白陽	1,747.23	1,501.74	33	28	1	85.9
A6	ジェイ・ステージ若林	1,280.55	1,094.89	20	17	1	85.5
A7	ジョイ尾山台	1,057.19	1,057.19	21	21	1	100.0
A8	ライフテック川崎	867.68	867.68	44	44	1	100.0
A9	クラウンパレス	1,067.97	1,027.97	46	44	1	96.3
A10	西片グリーンマンション	736.24	604.95	15	12	1	82.2
A11	ターキーズ田園調布第二	462.12	445.32	27	26	1	96.4
A12	コスモスパジオ池上	603.60	513.81	16	13	1	85.1
A13	ジェイドハウス	404.23	388.19	25	24	1	96.0
B1	アサヒビル	808.35	733.54	11	10	1	90.7
B2	ワコレ方南町ビル	1,345.03	1,345.03	7	7	1	100.0
B3	日本橋第二ビル	3,992.60	3,992.60	10	10	1	100.0
B4	中野 NK ビル	2,128.84	1,486.62	12	9	1	69.8
合計		23,362.37	21,617.76	404	375	17	92.5

(注) 各物件の稼働率の平均値は92.1%です。

## B. 個別信託不動産に係る概要

物件番号A1：パインセンターハイツ大塚

特定資産の種類、所在地等			
特定資産の種類	信託受益権		
所在地	(地番) 東京都豊島区南大塚三丁目39番4 (住居表示) 東京都豊島区南大塚三丁目39番4号		
交通条件	JR線「大塚」駅から徒歩約3分		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	地積	242.47㎡	建ぺい率/容積率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	865.01㎡	建築時期
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	取得価格	414百万円
前所有者	ゲン・インターナショナル株式会社	現信託受益者	本投資法人
賃貸借の概況(平成16年2月29日現在)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	30
月額賃料	2,792千円	賃貸戸数	29
敷金等	6,765千円	賃貸可能面積	769.82㎡
稼働率	93.8%	賃貸面積	722.35㎡
過年度の収益状況等		鑑定評価書の概要	
事業期間	平成15年3月1日 ～平成16年2月29日	鑑定機関	トーエイ不動産鑑定株式会社
		価格時点	平成16年2月9日
賃貸事業収益	35,278千円	鑑定評価額	420百万円
貸室賃料・共益費	34,420千円	直接還元法による収益価格	433百万円
その他収入	858千円	還元利回り	6.00%
賃貸事業費用	9,858千円	DCF法による収益価格	410百万円
維持管理費	8,328千円	分析期間中の割引率	5.80%
公租公課	1,458千円	最終還元利回り	6.50%
損害保険料	71千円	積算価格	308百万円
その他支出	0円		
NOI (-)	25,419千円		
建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年2月23日
予想最大損失率	23.3%	早期修繕費(1年以内)	210千円
再調達価格	198,600千円	長期修繕費(今後15年間)	35,520千円
地域特性等			
対象不動産の存する地域は、「大塚」駅の南方約200mに位置する中高層の店舗・事務所ビル、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域です。 対象不動産付近はJR山手線大塚駅背後の、区画整理がなされた商業地域であり、大塚駅から徒歩3分程度に位置し利便性が高いことから店舗、事務所、共同住宅等が密集している地域です。			
特記事項			
南西側隣地より駐車場屋根が対象不動産に越境していますが、当該越境物については再建築時に是正する旨の覚書が締結されています。 本書の日付現在において、南西側公道との境界確定手続きが完了していません。			

物件番号A2：悠裕館

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都江東区冬木28番8、28番9 (住居表示) 東京都江東区冬木11番16号			
交通条件	東京メトロ線「門前仲町」駅から徒歩約6分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	650.45㎡	建ぺい率/容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権	用途	居宅、集会所
	延床面積	1,987.04㎡	建築時期	昭和63年2月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		取得価格	650百万円
前信託受益者	有限会社ゴールデンホーク		現信託受益者	本投資法人
賃貸借の概況(平成16年2月29日現在)				
テナントの総数	1		賃貸可能戸数	17
月額賃料	4,328千円		賃貸戸数	15
敷金等	8,648千円		賃貸可能面積	1,754.40㎡
稼働率	89.0%		賃貸面積	1,561.36㎡
過年度の収益状況等		鑑定評価書の概要		
事業期間	平成15年6月1日 ～平成16年2月29日	鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー	
		価格時点	平成16年3月10日	
賃貸事業収益	39,676千円	鑑定評価額	665百万円	
貸室賃料・共益費	36,493千円	直接還元法による収益価格	683百万円	
その他収入	3,183千円	還元利回り	6.65%	
賃貸事業費用	23,030千円	DCF法による収益価格	661百万円	
維持管理費	7,023千円	分析期間中の割引率	6.45%	
公租公課	2,359千円	最終還元利回り	6.95%	
損害保険料	- (注)	積算価格	525百万円	
その他支出	13,647千円			
NOI ( - )	16,646千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年3月25日	
予想最大損失率	13.4%	早期修繕費(1年以内)	0千円	
再調達価格	511,500千円	長期修繕費(今後15年間)	73,380千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、「門前仲町」駅の北東方約470mに位置します。対象不動産が南西側で接面している区道沿いに、中層共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ住宅地域です。 土地の利用状況は、中層共同住宅としての利用が中心的です。				
特記事項				
前信託受益者との間の不動産信託受益権譲渡契約において、本投資法人が前信託受益者に対して請求できる損害賠償の上限額は、総額50,000,000円とされており、また、損害賠償等の補償請求は、受益権取得後、2ヶ月内に制限されています。 (注) 過年度の収支状況等における、損害保険料に関しては、前信託受益者が付保して損害保険料を支払っていたとの説明を受けていますが、保険証券等、保険契約の証憑となる書類が確認できなかったことから、金額は記載していません。				

物件番号A3：セジュール田町

特定資産の種類、所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	(地番) 東京都港区芝浦二丁目3番49 (住居表示) 東京都港区芝浦二丁目14番13号			
交通条件	JR線「田町」駅から徒歩約8分			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	地積	341.22㎡	建ぺい率/容積率	60% / 400%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所、駐車場
	延床面積	1,554.00㎡	建築時期	昭和60年10月
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社(予定)		取得予定価格	524百万円
前所有者	-		現所有者	ダイドー住販株式会社
賃貸借の概況(平成16年2月29日現在)				
テナントの総数	1		賃貸可能戸数	56
月額賃料	3,877千円		賃貸戸数	52
敷金等	8,004千円		賃貸可能面積	1,275.49㎡
稼働率	95.1%		賃貸面積	1,213.49㎡
過年度の収益状況等		鑑定評価書の概要		
事業期間	平成16年1月1日 ～平成16年2月29日	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー	
		価格時点	平成16年3月9日	
賃貸事業収益	7,755千円	鑑定評価額	534百万円	
貸室賃料・共益費	7,290千円	直接還元法による収益価格	548百万円	
その他収入	465千円	還元利回り	6.30%	
賃貸事業費用	1,876千円	DCF法による収益価格	531百万円	
維持管理費	1,507千円	分析期間中の割引率	6.10%	
公租公課	336千円	最終還元利回り	6.60%	
損害保険料	32千円	積算価格	407百万円	
その他支出	0千円			
NOI(-)	5,879千円			
建物状況調査報告書の概要				
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年3月24日	
予想最大損失率	14.9%	早期修繕費(1年以内)	130千円	
再調達価格	354,100千円	長期修繕費(今後15年間)	49,200千円	
地域特性等				
対象不動産の存する地域は、「田町」駅の南東方約590mに位置し、中層店舗又は事務所付共同住宅等が建ち並ぶ商業・住宅混在地域です。				
特記事項				
対象不動産に存する物置の一部が西側隣地に越境していますが、本投資法人の取得日までに当該物置は取壊しを予定しています。本書の日付現在において、南西側公道、西側公道及び南側公道との境界確定手続きが完了していません。本書の日付現在において、地番3番48、3番50、3番55の各隣地所有者との境界確定手続きが完了していません。				



物件番号A4：パークピラ八雲

特定資産の種類、所在地等			
特定資産の種類	信託受益権		
所在地	(地番) 東京都目黒区八雲三丁目142番1、142番7 (住居表示) 東京都目黒区八雲三丁目12番10号		
交通条件	東急線「都立大学」駅から徒歩12分		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	地積	1,761.06㎡	建ぺい率/容積率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	3,933.63㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	取得予定価格	1,740百万円
前信託受益者	ミヤビ・ワン・キャピタル有限公司	現信託受益者	有限公司ブレリート
賃貸借の概況(平成16年2月29日現在)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	14
月額賃料	11,967千円	賃貸戸数	14
敷金等	59,224千円	賃貸可能面積	3,061.03㎡
稼働率	100.0%	賃貸面積	3,061.03㎡
過年度の収益状況等		鑑定評価書の概要	
事業期間	平成15年3月1日 ～平成16年2月29日	鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー
		価格時点	平成16年2月12日
賃貸事業収益	164,507千円	鑑定評価額	1,770百万円
貸室賃料・共益費	143,605千円	直接還元法による収益価格	1,830百万円
その他収入	20,902千円	還元利回り	6.10%
賃貸事業費用	28,641千円	DCF法による収益価格	1,760百万円
維持管理費	16,068千円	分析期間中の割引率	5.90%
公租公課	11,067千円	最終還元利回り	6.30%
損害保険料	1,142千円	積算価格	1,702百万円
その他支出	364千円		
NOI (-)	135,865千円		
建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年2月26日
予想最大損失率	11.3%	早期修繕費(1年以内)	103千円
再調達価格	801,800千円	長期修繕費(今後15年間)	90,650千円
地域特性等			
対象不動産の存する地域は、「都立大学」駅の南西方約920mに位置し、目黒通り沿いに中層店舗付共同住宅等が建ち並び商業・住宅混在地域です。 土地の利用状況は、1～2階を店舗、事務所等とし、3階以上を住宅としての利用が中心的です。			
特記事項			
北側隣地所有のブロック塀が、対象不動産に越境していますが、当該越境に関する覚書等は締結されていません。 本書の日付現在において、南側公道との境界確定手続きが完了していません。 2階部分12部屋については、賃借人が内装工事を行っており、以下の事項が確認されています。 居室4室と通路の用途に使用されている室には、建築基準法に定める排煙設備が設置されていません。 開口部を有しない居室3室と通路の用途に使用されている室には、建築基準法の定める非常照明設備が設置されていません。 また、建築基準法で定める必要換気量が確保できているか確認していません。			

物件番号A5：マンション白陽

特定資産の種類、所在地等			
特定資産の種類	信託受益権		
所在地	(地番) 東京都北区東田端二丁目9番15、9番16、9番17、9番18 (住居表示) 東京都北区東田端二丁目9番14号		
交通条件	JR線「田端」駅から徒歩約6分		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	地積	577.47㎡	建ぺい率/容積率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	2,189.67㎡	建築時期
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	取得予定価格	663百万円
前信託受益者	株式会社プラトン	現信託受益者	有限会社ブレリート
賃貸借の概況(平成16年2月29日現在)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	33
月額賃料	4,457千円	賃貸戸数	28
敷金等	18,822千円	賃貸可能面積	1,747.23㎡
稼働率	85.9%	賃貸面積	1,501.74㎡
過年度の収益状況等		鑑定評価書の概要	
事業期間	平成15年6月1日 ～平成16年2月29日	鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー
		価格時点	平成16年3月8日
賃貸事業収益	43,208千円	鑑定評価額	673百万円
貸室賃料・共益費	40,469千円	直接還元法による収益価格	708百万円
その他収入	2,739千円	還元利回り	6.65%
賃貸事業費用	11,041千円	DCF法による収益価格	664百万円
維持管理費	6,241千円	分析期間中の割引率	6.45%
公租公課	2,731千円	最終還元利回り	6.95%
損害保険料	1,670千円	積算価格	515百万円
その他支出	398千円		
NOI (-)	32,166千円		
建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年3月26日
予想最大損失率	11.6%	早期修繕費(1年以内)	140千円
再調達価格	452,200千円	長期修繕費(今後15年間)	69,040千円
地域特性等			
対象不動産の存する地域は、「田端」駅の北西方約450mに位置し中層共同住宅、店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ商業・住宅混在地域です。 土地の利用状況は、小規模な店舗・事務所ビル、作業所から対象不動産のような規模の大きな共同住宅まで様々であり、画地規模、形状もばらつきがあります。			
特記事項			
本書の日付時点において、1階北側避難通路が「バイク置場」になっています。 西側隣地所有のひさしが対象不動産に越境していますが、当該越境についての覚書等は締結されていません。			

物件番号A6：ジェイ・ステージ若林

特定資産の種類、所在地等			
特定資産の種類	信託受益権		
所在地	(地番) 東京都世田谷区若林四丁目342番1、347番1、347番3 (住居表示) 東京都世田谷区若林四丁目38番4号		
交通条件	東急線「若林」駅から徒歩約5分		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	地積	743.76㎡	建ぺい率/容積率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	1,699.18㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社(予定)	取得予定価格	629百万円
前所有者	-	現所有者	全国保証株式会社
賃貸借の概況(平成16年2月29日現在)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	20
月額賃料	3,293千円	賃貸戸数	17
敷金等	6,234千円	賃貸可能面積	1,280.55㎡
稼働率	85.5%	賃貸面積	1,094.89㎡
過年度の収益状況等		鑑定評価書の概要	
事業期間	平成16年2月1日 ～平成16年2月29日	鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー
		価格時点	平成16年2月29日
賃貸事業収益	4,305千円	鑑定評価額	640百万円
貸室賃料・共益費	3,293千円	直接還元法による収益価格	656百万円
その他収入	1,012千円	還元利回り	5.35%
賃貸事業費用	756千円	DCF法による収益価格	636百万円
維持管理費	515千円	分析期間中の割引率	5.15%
公租公課	230千円	最終還元利回り	5.55%
損害保険料	10千円	積算価格	674百万円
その他支出	0千円		
NOI (-)	3,549千円		
建物状況調査報告書の概要			
調査会社	有限会社マスターデザイナーズ	レポート日付	平成16年3月9日
予想最大損失率	10.2%	早期修繕費(1年以内)	2,930千円
再調達価格	445,027千円	長期修繕費(今後15年間)	65,980千円
地域特性等			
対象不動産の存する地域は、「若林」駅の西方約360mに位置し幅員約6m舗装区道沿いに中層共同住宅と一般住宅が混在する住宅地域です。 対象不動産の存する地域及びその周辺地域は、幅員約4～6mの街路により区画され、規模の大きい画地はマンションとして、200㎡以下の画地は一般住宅として利用されています。一部に区画が細分化された場所もみられますが、全体としては区画整然とした閑静な住宅地域です。			
特記事項			
対象不動産の塀の一部が北西側隣地へ越境していますが、当該越境についての覚書等は締結されていません。			

物件番号A7：ジョイ尾山台

特定資産の種類、所在地等			
特定資産の種類	信託受益権		
所在地	(地番) 東京都世田谷区尾山台三丁目9番4 (住居表示) 東京都世田谷区尾山台三丁目9番4号		
交通条件	東急線「尾山台」駅から徒歩約5分		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	地積	446.28㎡	建ぺい率/容積率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	1,221.70㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社(予定)	取得予定価格	478百万円
前所有者	-	現所有者	全国保証株式会社
賃貸借の概況(平成16年2月29日現在)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	21
月額賃料	3,558千円	賃貸戸数	21
敷金等	24,328千円	賃貸可能面積	1,057.19㎡
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,057.19㎡
過年度の収益状況等		鑑定評価書の概要	
事業期間	平成15年5月1日 ～平成16年2月29日	鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー
		価格時点	平成16年2月29日
賃貸事業収益	34,736千円	鑑定評価額	489百万円
貸室賃料・共益費	33,421千円	直接還元法による収益価格	512百万円
その他収入	1,315千円	還元利回り	5.95%
賃貸事業費用	7,701千円	DCF法による収益価格	483百万円
維持管理費	5,828千円	分析期間中の割引率	5.75%
公租公課	1,776千円	最終還元利回り	6.25%
損害保険料	96千円	積算価格	431百万円
その他支出	0円		
NOI (-)	27,034千円		
建物状況調査報告書の概要			
調査会社	有限会社マスターデザイナーズ	レポート日付	平成16年3月9日
予想最大損失率	12.0%	早期修繕費(1年以内)	0千円
再調達価格	296,912千円	長期修繕費(今後15年間)	59,150千円
地域特性等			
<p>対象不動産の存する地域は、「尾山台」駅の南方約330mに位置し、幅員約10.9m舗装区道沿いに小売店舗、中層店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域です。</p> <p>対象不動産の存する地域及びその周辺の地域は、区道沿いに店舗等が集積した駅前商店街です。土地の利用状況は、規模の大きい画地は店舗・事務所付共同住宅として、200㎡以下の画地は主として店舗付住宅等としての利用が標準的です。</p>			
特記事項			
1階の住宅部玄関ホール天井に漏水のしみが目撃されることから、現所有者の負担により改装工事を実施していますが、本書日付時点において工事は完了していません。			

物件番号A8：ライフテック川崎

特定資産の種類、所在地等			
特定資産の種類	信託受益権		
所在地	(地番) 神奈川県川崎市川崎区旭町一丁目13番11 (住居表示) 神奈川県川崎市川崎区旭町一丁目13番11号		
交通条件	京急線「港町」駅から徒歩約3分		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	地積	372.53㎡	建ぺい率/容積率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	1,137.56㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社(予定)	取得予定価格	389百万円
前所有者	-	現所有者	全国保証株式会社
賃貸借の概況(平成16年2月29日現在)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	44
月額賃料	3,344千円	賃貸戸数	44
敷金等	0円	賃貸可能面積	867.68㎡
稼働率	100.0%	賃貸面積	867.68㎡
過年度の収益状況等		鑑定評価書の概要	
事業期間	平成16年2月1日 ～平成16年2月29日	鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー
		価格時点	平成16年3月11日
賃貸事業収益	3,344千円	鑑定評価額	404百万円
貸室賃料・共益費	3,344千円	直接還元法による収益価格	412百万円
その他収入	0円	還元利回り	7.55%
賃貸事業費用	330千円	DCF法による収益価格	402百万円
維持管理費	115千円	分析期間中の割引率	7.35%
公租公課	158千円	最終還元利回り	7.95%
損害保険料	6千円	積算価格	237百万円
その他支出	50千円		
NOI (-)	3,013千円		
建物状況調査報告書の概要			
調査会社	有限会社マスターデザイナーズ	レポート日付	平成16年3月9日
予想最大損失率	11.8%	早期修繕費(1年以内)	230千円
再調達価格	285,934千円	長期修繕費(今後15年間)	66,790千円
地域特性等			
対象不動産の存する地域は、「港町」駅の南西方約200mに位置し、国道409号線沿いに中低層の共同住宅を中心として一般住宅、事務所等が混在する地域です。 土地の利用状況は、住宅としての利用が中心적입니다。			
特記事項			
本書の日付現在において、北側公道及び南側公道との境界確定手続きが完了していません。 エンドテナント(実際の利用者)は1テナントです。			

物件番号A9：クラウンパレス

特定資産の種類、所在地等			
特定資産の種類	信託受益権		
所在地	(地番) 埼玉県さいたま市中央区本町西一丁目1930番1、1930番2 (住居表示) 埼玉県さいたま市中央区本町西一丁目7番20号		
交通条件	JR線「与野本町」駅から徒歩約11分		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	地積	739.50㎡	建ぺい率/容積率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	1,289.49㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	取得予定価格	296百万円
前所有者	西京ハウス株式会社	現信託受益者	有限会社ブレリート
賃貸借の概況(平成16年2月29日現在)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	46
月額賃料	2,726千円	賃貸戸数	44
敷金等	2,875千円	賃貸可能面積	1,067.97㎡
稼働率	96.3%	賃貸面積	1,027.97㎡
過年度の収益状況等		鑑定評価書の概要	
事業期間	平成15年8月1日 ～平成16年2月29日	鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー
		価格時点	平成16年3月1日
賃貸事業収益	21,371千円	鑑定評価額	297百万円
貸室賃料・共益費	20,321千円	直接還元法による収益価格	303百万円
その他収入	1,050千円	還元利回り	8.05%
賃貸事業費用	3,956千円	D C F 法による収益価格	296百万円
維持管理費	2,639千円	分析期間中の割引率	7.85%
公租公課	1,243千円	最終還元利回り	8.35%
損害保険料	73千円	積算価格	265百万円
その他支出	0千円		
NOI ( - )	17,415千円		
建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年3月15日
予想最大損失率	9.0%	早期修繕費(1年以内)	230千円
再調達価格	302,500千円	長期修繕費(今後15年間)	41,970千円
地域特性等			
対象不動産の存する地域は、「与野本町」駅の南西方約830mに位置する幅員約4m舗装市道沿いに中層共同住宅と一般住宅が混在する住宅地域です。 対象不動産の存する地域及びその周辺の地域は、幅員約4～6mの街路により区画され、さらにその区画内が開発等により細分化が進行している状況にあります。			
特記事項			
西側隣地より、ブロック塀沿いにコンクリートブロック製のゴミ箱が設置されており、対象不動産に越境している可能性があります。			

物件番号A10：西片グリーンマンション

特定資産の種類、所在地等			
特定資産の種類	信託受益権		
所在地	(地番) 東京都文京区西片一丁目29番1 (住居表示) 東京都文京区西片一丁目19番1号		
交通条件	都営地下鉄線「春日」駅から徒歩約7分		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	地積	120.49㎡	建ぺい率/容積率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	835.09㎡	建築時期
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	取得予定価格	288百万円
前信託受益者	全国保証株式会社	現信託受益者	有限会社ブレリート
賃貸借の概況(平成16年2月29日現在)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	15
月額賃料	1,790千円	賃貸戸数	12
敷金等	5,742千円	賃貸可能面積	736.24㎡
稼働率	82.2%	賃貸面積	604.95㎡
過年度の収益状況等		鑑定評価書の概要	
事業期間	平成15年11月1日 ～平成16年2月29日	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー
		価格時点	平成16年3月5日
賃貸事業収益	6,163千円	鑑定評価額	295百万円
貸室賃料・共益費	5,883千円	直接還元法による収益価格	305百万円
その他収入	280千円	還元利回り	6.15%
賃貸事業費用	2,371千円	DCF法による収益価格	293百万円
維持管理費	1,904千円	分析期間中の割引率	5.95%
公租公課	444千円	最終還元利回り	6.45%
損害保険料	22千円	積算価格	248百万円
その他支出	0円		
NOI ( )	3,791千円		
建物状況調査報告書の概要			
調査会社	有限会社マスターデザイナーズ	レポート日付	平成16年3月9日
予想最大損失率	23.0%	早期修繕費(1年以内)	600千円
再調達価格	203,830千円	長期修繕費(今後15年間)	62,570千円
地域特性等			
対象不動産の存する地域は、「春日」駅の北方約500mに位置し、白山通り沿いに中層店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業・住宅混在地域です。 土地の利用状況は、1～2階を店舗、事務所等として、3階以上を住宅としての利用が中心的です。			
特記事項			
南側隣地所有の屋根梁及び扉鉄柱の一部が対象不動産に越境していますが、当該越境に関しては合意書を締結しています。 本書の日付現在において、西側公道との境界確定手続きが完了していません。 現信託受益者は、前信託受益者との受益権譲渡契約において、売主への瑕疵担保責任を免除しています。			

物件番号A11：ターキーズ田園調布第二

特定資産の種類、所在地等			
特定資産の種類	信託受益権		
所在地	(地番) 東京都大田区田園調布本町155番10、155番11 (住居表示) 東京都大田区田園調布本町57番8号		
交通条件	東急線「御嶽山」駅から徒歩約4分		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	地積	248.88㎡	建ぺい率/容積率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	491.78㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	取得予定価格	236百万円
前信託受益者	株式会社ジャパンプランホールディングス	現信託受益者	有限会社ブレリート
賃貸借の概況(平成16年2月29日現在)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	27
月額賃料	1,763千円	賃貸戸数	26
敷金等	3,526千円	賃貸可能面積	462.12㎡
稼働率	96.4%	賃貸面積	445.32㎡
過年度の収益状況等		鑑定評価書の概要	
事業期間	平成15年3月1日 ～平成16年2月29日	鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー
		価格時点	平成16年3月4日
賃貸事業収益	21,425千円	鑑定評価額	238百万円
貸室賃料・共益費	21,425千円	直接還元法による収益価格	246百万円
その他収入	0円	還元利回り	6.45%
賃貸事業費用	1,695千円	DCF法による収益価格	236百万円
維持管理費	846千円	分析期間中の割引率	6.25%
公租公課	833千円	最終還元利回り	6.85%
損害保険料	15千円	積算価格	164百万円
その他支出	0円		
NOI( )	19,729千円		
建物状況調査報告書の概要			
調査会社	日本不動産総合評価トラスト株式会社	レポート日付	平成16年3月12日
予想最大損失率	10.8%	早期修繕費(1年以内)	10,400千円
再調達価格	123,100千円	長期修繕費(今後15年間)	35,100千円
地域特性等			
<p>対象不動産の存する地域は、「御嶽山」駅の西方約300mに位置する。環八通り沿いに、中層共同住宅、事務所ビル等が建ち並ぶ商業・住宅混在地域です。</p> <p>土地の利用状況は、200～300㎡程度の土地は概ね店舗付共同住宅、共同住宅等の敷地として利用されており、200㎡より小さい規模、あるいは500㎡以上の敷地は、作業所、事務所ビル等に利用されています。</p>			
特記事項			
対象不動産の西側擁壁が、隣接地内にある擁壁と一体化しており、分離できません。			



物件番号A12：コスモスバジオ池上

特定資産の種類、所在地等			
特定資産の種類	信託受益権		
所在地	(地番) 東京都大田区池上四丁目914番3、914番9 (住居表示) 東京都大田区池上四丁目6番3号		
交通条件	東急線「池上」駅から徒歩約9分		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	地積	359.14㎡(注)	建ぺい率/容積率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	624.96㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	取得予定価格	225百万円
前信託受益者	株式会社ノエル	現信託受益者	有限会社ブレリート
賃貸借の概況(平成16年2月29日現在)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	16
月額賃料	1,519千円	賃貸戸数	13
敷金等	2,764千円	賃貸可能面積	603.60㎡
稼働率	85.1%	賃貸面積	513.81㎡
過年度の収益状況等		鑑定評価書の概要	
事業期間	平成15年8月1日 ～平成16年2月29日	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー
		価格時点	平成16年3月5日
賃貸事業収益	12,154千円	鑑定評価額	235百万円
貸室賃料・共益費	11,715千円	直接還元法による収益価格	241百万円
その他収入	439千円	還元利回り	6.40%
賃貸事業費用	1,246千円	D C F 法による収益価格	233百万円
維持管理費	526千円	分析期間中の割引率	6.20%
公租公課	638千円	最終還元利回り	6.70%
損害保険料	80千円	積算価格	203百万円
その他支出	0円		
NOI ( - )	10,907千円		
建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年3月17日
予想最大損失率	8.4%	早期修繕費(1年以内)	170千円
再調達価格	150,600千円	長期修繕費(今後15年間)	21,820千円
地域特性等			
対象不動産の存する地域は、「池上」駅の北東方約650mに位置し、幅員約5.5m舗装区道沿いに、駐車場、戸建住宅、共同住宅の建ち並ぶ住宅地域です。 土地の利用状況は、規模の大きい画地は共同住宅として、200㎡以下の画地は主として戸建住宅等としての利用が標準的です。			
特記事項			
地番914番9の北側隣接地との境界確認手続きが完了していません。 北側隣地所有の物置及び植木鉢等が対象不動産に越境していますが、当該越境に関する覚書等は締結されていません。 (注) 私道部分の共有持分を含んでいません。			

物件番号A13：ジェイドハウス

特定資産の種類、所在地等			
特定資産の種類	信託受益権		
所在地	(地番) 東京都杉並区高円寺南一丁目435番1 (住居表示) 東京都杉並区高円寺南一丁目20番16号		
交通条件	東京メトロ線「東高円寺」駅から徒歩約5分		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	地積	224.03㎡	建ぺい率/容積率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	509.61㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	取得予定価格	205百万円
前所有者	有限会社シティーマスター	現信託受益者	有限会社ブレリート
賃貸借の概況(平成16年2月29日現在)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	25
月額賃料	1,665千円	賃貸戸数	24
敷金等	3,395千円	賃貸可能面積	404.23㎡
稼働率	96.0%	賃貸面積	388.19㎡
過年度の収益状況等		鑑定評価書の概要	
事業期間	平成15年3月1日 ～平成15年12月31日	鑑定機関	トーエイ不動産鑑定株式会社
		価格時点	平成16年2月6日
賃貸事業収益	17,678千円	鑑定評価額	209百万円
貸室賃料・共益費	16,794千円	直接還元法による収益価格	207百万円
その他収入	884千円	還元利回り	8.00%
賃貸事業費用	1,427千円	DCF法による収益価格	215百万円
維持管理費	790千円	分析期間中の割引率	6.00%
公租公課	589千円	最終還元利回り	8.50%
損害保険料	48千円	積算価格	168百万円
その他支出	0千円		
NOI (-)	16,250千円		
建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年2月18日
予想最大損失率	6.9%	早期修繕費(1年以内)	940千円
再調達価格	111,400千円	長期修繕費(今後15年間)	30,260千円
地域特性等			
対象不動産の存する地域は、「東高円寺」駅の北西方約400m、幅員約11.0mの都道(大久保通り)を中心とする中層のマンション、中層～中高層の店舗兼マンション、事務所ビル、低層戸建住宅等が建ち並び住商混在地域です。旧来から市街地化しており、大久保通り沿いはやや商業性が高く、その背後には戸建住宅やアパートが密集する住宅地域を形成しています。			
特記事項			
本書の日付現在において、北側公道、西側公道及び南側公道との境界確定手続きが完了していません。 本書の日付現在において、地番434番2の隣地所有者との境界確定手続きが完了していません。			

物件番号B1：アサヒビル

特定資産の種類、所在地等			
特定資産の種類	信託受益権		
所在地	(地番) 東京都中央区日本橋二丁目9番1、9番2 (住居表示) 東京都中央区日本橋二丁目9番5号		
交通条件	東京メトロ線「日本橋」駅から徒歩約1分		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	地積	105.65㎡	建ぺい率/容積率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	818.39㎡	建築時期
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	取得予定価格	443百万円
前信託受益者	有限会社アサヒ不動産	現信託受益者	本投資法人
賃貸借の概況(平成16年2月29日現在)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	11
月額賃料	3,729千円	賃貸戸数	10
敷金等	25,938千円	賃貸可能面積	808.35㎡
稼働率	90.7%	賃貸面積	733.54㎡
過年度の収益状況等		鑑定評価書の概要	
事業期間	平成15年3月1日 ～平成16年2月29日	鑑定機関	株式会社アセツアールアンドディー
		価格時点	平成16年3月12日
賃貸事業収益	39,103千円	鑑定評価額	450百万円
貸室賃料・共益費	39,103千円	直接還元法による収益価格	478百万円
その他収入	0円	還元利回り	6.25%
賃貸事業費用	8,239千円	DCF法による収益価格	448百万円
維持管理費	3,339千円	分析期間中の割引率	6.05%
公租公課	4,658千円	最終還元利回り	6.65%
損害保険料	142千円	積算価格	500百万円
その他支出	99千円		
NOI( )	30,863千円		
建物状況調査報告書の概要			
調査会社	日本不動産総合評価トラスト株式会社	レポート日付	平成16年3月19日
予想最大損失率	12.7%	早期修繕費(1年以内)	29,700千円
再調達価格	219,500千円	長期修繕費(今後15年間)	54,000千円
地域特性等			
対象不動産の存する地域は、「日本橋」駅の南方約60mに位置し、昭和通り沿いに、中高層店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域です。 土地の利用状況は、50㎡程度から200㎡超程度までの画地中心です。			
特記事項			
対象不動産よりテナントが設置したアンテナが南西側隣地に越境していますが、当該越境に関して覚書等は締結されていません。 本書の日付現在において、南東側公道との境界確定手続きが完了していません。 本書の日付現在において、地番9番10、9番18、9番24の各隣地所有者との境界確定手続きが完了していません。			

物件番号B2：ワコーレ方南町ビル

特定資産の種類、所在地等			
特定資産の種類	信託受益権		
所在地	(地番) 東京都杉並区和泉四丁目313番6 (住居表示) 東京都杉並区和泉四丁目47番22号		
交通条件	東京メトロ線「方南町」駅から徒歩約4分		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	地積	585.91㎡	建ぺい率/容積率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	1,659.71㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	取得予定価格	650百万円
前所有者	-	現信託受益者	有限会社リザーブ・キャピタル・スリー
賃貸借の概況(平成16年2月29日現在)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	7
月額賃料	5,244千円	賃貸戸数	7
敷金等	25,190千円	賃貸可能面積	1,345.03
稼働率	100.0%	賃貸面積	1,345.03
過年度の収益状況等		鑑定評価書の概要	
事業期間	平成15年3月1日 ～平成16年2月29日	鑑定機関	株式会社アセットアールアンドディー
		価格時点	平成16年3月8日
賃貸事業収益	70,283千円	鑑定評価額	656百万円
貸室賃料・共益費	62,928千円	直接還元法による収益価格	679百万円
その他収入	7,355千円	還元利回り	6.50%
賃貸事業費用	52,960千円	DCF法による収益価格	650百万円
維持管理費	5,820千円	分析期間中の割引率	6.30%
公租公課	5,799千円	最終還元利回り	6.80%
損害保険料	179千円	積算価格	517百万円
その他支出	41,161千円		
NOI (-)	17,322千円		
建物状況調査報告書の概要			
調査会社	株式会社イー・アール・エス	レポート日付	平成16年3月19日
予想最大損失率	12.3%	早期修繕費(1年以内)	90千円
再調達価格	476,900千円	長期修繕費(今後15年間)	62,400千円
地域特性等			
<p>対象不動産の存する地域は、「方南町」駅の西方約250mに位置し、方南通り沿いに、中層店舗付共同住宅、店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ商業・住宅混在地域です。</p> <p>土地の利用状況は、100㎡程度から1,000㎡程度までのばらつきがあり、店舗付共同住宅、店舗・事務所ビルが概ね半々程度の利用になっています。</p>			
特記事項			
南側隣地所有の花壇が対象不動産に越境していますが、当該越境についての覚書等は締結されていません。			

物件番号B3：日本橋第二ビル

特定資産の種類、所在地等			
特定資産の種類	信託受益権		
所在地	(地番) 東京都中央区日本橋箱崎町41番3 (住居表示) 東京都中央区日本橋箱崎町41番12号		
交通条件	東京メトロ線「水天宮前」駅から徒歩約1分		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	地積	971.83㎡	建ぺい率/容積率
建物	所有形態	所有権	用途
	延床面積	6,332.48㎡	建築時期
	構造・階数	鉄筋鉄骨コンクリート造陸屋根地下1階付10階建	
信託受託者	ユーエフジェイ信託銀行株式会社	取得予定価格	2,950百万円
前信託受益者	-	現信託受益者	-
賃貸借の概況(平成16年2月29日現在)			
テナントの総数	1	賃貸可能戸数	10
月額賃料	22,162千円	賃貸戸数	10
敷金等	202,307千円	賃貸可能面積	3,992.60㎡
稼働率	100.0%	賃貸面積	3,992.60㎡
過年度の収益状況等		鑑定評価書の概要	
事業期間	平成15年6月1日 ～平成16年1月31日	鑑定機関	株式会社アイレックス
		価格時点	平成16年3月16日
賃貸事業収益	193,803千円	鑑定評価額	3,033百万円
貸室賃料・共益費	178,077千円	直接還元法による収益価格	3,086百万円
その他収入	15,725千円	還元利回り	6.50%
賃貸事業費用	47,892千円	DCF法による収益価格	3,033百万円
維持管理費	9,558千円	分析期間中の割引率	6.50%
公租公課	18,267千円	最終還元利回り	7.00%
損害保険料	627千円	積算価格	2,545百万円
その他支出	19,438千円		
NOI( )	145,910千円		
建物状況調査報告書の概要			
調査会社	日本不動産総合評価トラスト株式会社	レポート日付	平成16年3月19日
予想最大損失率	15.3%	早期修繕費(1年以内)	3,500千円
再調達価格	1,834,000千円	長期修繕費(今後15年間)	250,000千円
地域特性等			
対象不動産の存する地域は、「水天宮前」駅の南東方至近に位置し、10m前後と比較的幅員の広い区道(表通り)と5m程度の幅員の狭い区道(裏通り)とが入り乱れ、表通り沿いには中高層のマンション・事務所ビルが目立つ一方、裏通り沿いには店舗兼用住宅等の小規模画地もみられる住宅・商業混在地域です。			
特記事項			
なし			

物件番号B4：中野NKビル

特定資産の種類、所在地等			
特定資産の種類	信託受益権		
所在地	(地番) 東京都中野区中野四丁目660番22 (住居表示) 東京都中野区中野四丁目4番11号		
交通条件	JR線「中野」駅から徒歩約5分		
土地	所有形態	所有権	用途地域
	地積	403.02㎡	商業地域
建物	所有形態	所有権	建ぺい率/容積率
	延床面積	2,430.93㎡	80% / 600%
	用途	事務所、駐車場	建築時期
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	取得予定価格	913百万円
前所有者	-		
現所有者	ジャパン・リアルティ・インベスターズ・リミテッド(建物)、昭栄株式会社(土地)		
賃貸借の概況(平成16年2月29日現在)			
テナントの総数		1) 賃貸可能戸数	12
月額賃料	6,067千円	賃貸戸数	9
敷金等	62,266千円	賃貸可能面積	2,128.84㎡
稼働率	69.8%	賃貸面積	1,486.62㎡
過年度の収益状況等			
事業期間	平成15年3月1日 ～平成16年2月29日	鑑定評価書の概要	株式会社アセツアールアンドディー
賃貸事業収益	80,601千円	鑑定評価額	940百万円
貸室賃料・共益費	69,971千円	直接還元法による収益価格	998百万円
その他収入	10,629千円	還元利回り	6.40%
賃貸事業費用	21,432千円	D C F法による収益価格	925百万円
維持管理費	16,523千円	分析期間中の割引率	6.20%
公租公課	4,419千円	最終還元利回り	6.80%
損害保険料	481千円	積算価格	844百万円
その他支出	9千円		
NOI ( - )	59,168千円		
建物状況調査報告書の概要			
調査会社	日本不動産総合評価トラスト株式会社	レポート日付	平成16年3月12日
予想最大損失率	13.1%	早期修繕費(1年以内)	7,600千円
再調達価格	718,000千円	長期修繕費(今後15年間)	148,600千円
地域特性等			
対象不動産の存する地域は、「中野」駅の北方約350mに位置し、中野通り沿いに、中高層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域です。 土地の利用状況は、50㎡程度から1,000㎡超程度までばらつきがありますが、大半が店舗・事務所ビルとして利用されています。			
特記事項			
本書の日付現在において、東側公道及び北側公道との境界確定手続きが完了していません。 本書の日付現在において、地番1番1、659番2の各隣地所有者との境界確定手続きが完了していません。 公道に設置された看板について、設置許可手続きが完了していません。 現所有者との売買契約において、売主の瑕疵担保責任を免除しています。			

### C. 不動産鑑定評価の概要

記載されている数値は、各鑑定業者による不動産鑑定評価書に基づいています。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額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。

物件番号	物件名	不動産鑑定業者 (注1)	鑑定評価額 (百万円)	参考情報						取得価格 (取得予定価格) (注2)	
				直接還元法による 収益価格 (百万円)	還元利回り (%)	DCF法による 収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	積算価格 (百万円)	価格 (百万円)	投資比率 (%)
A1	パインセンター ハイツ大塚		420	433	6.00	410	5.80	6.50	308	414	3.5
A2	悠裕館		665	683	6.65	661	6.45	6.95	525	650	5.6
A3	セジュール田町		534	548	6.30	531	6.10	6.60	407	524	4.5
A4	パークピラ八雲		1,770	1,830	6.10	1,760	5.90	6.30	1,702	1,740	14.9
A5	マンション白陽		673	708	6.65	664	6.45	6.95	515	663	5.7
A6	ジェイ・ステージ 若林		640	656	5.35	636	5.15	5.55	674	629	5.4
A7	ジョイ尾山台		489	512	5.95	483	5.75	6.25	431	478	4.1
A8	ライフテック 川崎		404	412	7.55	402	7.35	7.95	237	389	3.3
A9	クラウンパレス		297	303	8.05	296	7.85	8.35	265	296	2.5
A10	西片グリーン マンション		295	305	6.15	293	5.95	6.45	248	288	2.5
A11	ターキーズ 田園調布第二		238	246	6.45	236	6.25	6.85	164	236	2.0
A12	コスモスパジオ 池上		235	241	6.40	233	6.20	6.70	203	225	1.9
A13	ジェイドハウス		209	207	8.00	215	6.00	8.50	168	205	1.8
B1	アサヒビル		450	478	6.25	448	6.05	6.65	500	443	3.8
B2	ワコーレ方南町		656	679	6.50	650	6.30	6.80	517	650	5.6
B3	日本橋第二ビル		3,033	3,086	6.50	3,033	6.50	7.00	2,545	2,950	25.2
B4	中野NKビル		940	998	6.40	925	6.20	6.80	844	913	7.8

(注1) 不動産鑑定評価書における不動産鑑定業者は、それぞれ以下の通りです。

株式会社アセツアールアンドディー  
トーエイ不動産鑑定株式会社  
株式会社アイレックス

(注2) 「取得価格(取得予定価格)」とは、受益権譲渡契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

#### D. 建物状況評価の概要

個別の取得予定資産毎に、当該敷地及び周辺の状況、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出、再調達価格の算出、建物の有害物質含有・土壌環境等の調査、遵法性等に関する調査を調査業者に委託し、建物状況調査報告書として報告を受けています。但し、報告内容については、委託調査業者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。

物件番号	物件名	委託調査業者 (注1)	早期修繕費		今後15年間に 必要と思われる 修繕更新費用 (千円)	再調達価格 (千円)	調査書日付
			緊急を要する 修繕項目 及び費用	1年以内に 必要とする 修繕費 (千円)			
A1	パインセンターハイツ 大塚		-	210	35,520	198,600	平成16年2月23日
A2	悠裕館		-	0	73,380	511,500	平成16年3月25日
A3	セジュール田町		-	130	49,200	354,100	平成16年3月24日
A4	パークピラハ雲		-	103	90,650	801,800	平成16年2月26日
A5	マンション白陽		-	140	69,040	452,200	平成16年3月26日
A6	ジェイ・ステージ若林 (注2)	、	-	2,930	65,980	445,027	平成16年3月9日
A7	ジョイ尾山台(注2)	、	-	0	59,150	296,912	平成16年3月9日
A8	ライフテック川崎(注2)	、	-	230	66,790	285,934	平成16年3月9日
A9	クラウンパレス		-	230	41,970	302,500	平成16年3月15日
A10	西片グリーンマンション (注2)	、	-	600	62,570	203,830	平成16年3月9日
A11	ターキーズ田園調布第二		-	10,400	35,100	123,100	平成16年3月12日
A12	コスモスパジオ池上		-	170	21,820	150,600	平成16年3月17日
A13	ジェイドハウス		-	940	30,260	111,400	平成16年2月18日
B1	アサヒビル		-	29,700	54,000	219,500	平成16年3月19日
B2	ワコーレ方南町ビル		-	90	62,400	476,900	平成16年3月19日
B3	日本橋第二ビル		-	3,500	250,000	1,834,000	平成16年3月19日
B4	中野NKビル		-	7,600	148,600	718,000	平成16年3月12日

(注1) 建物状況調査報告書における委託調査業者は、それぞれ以下の通りです。

株式会社イー・アール・エス  
日本不動産総合評価トラスト株式会社  
有限会社マスターデザイナーズ

(注2) 建物状況調査報告書中、土壌環境診断報告書については株式会社イー・アール・エスに、その他の部分については有限会社マスターデザイナーズに委託しています。



#### E . 地震リスク診断報告の概要

個別の取得（予定）資産毎及びポートフォリオ全体について、応用アール・エム・エス株式会社より地震リスク診断報告書として報告を受けています。但し、本地震リスク診断報告書については、委託調査業者の見解に過ぎず、内容を保証するものではありません。

物件番号	物件名	PML 値 (%)	調査書日付
A1	バインセンターハイツ大塚	23.3	平成 16 年 2 月 23 日
A2	悠裕館	13.4	平成 16 年 3 月 25 日
A3	セジュール田町	14.9	平成 16 年 3 月 24 日
A4	パークビラ八雲	11.3	平成 16 年 2 月 26 日
A5	マンション白陽	11.6	平成 16 年 3 月 26 日
A6	ジェイ・ステージ若林	10.2	平成 16 年 3 月 9 日
A7	ジョイ尾山台	12.0	平成 16 年 3 月 9 日
A8	ライフテック川崎	11.8	平成 16 年 3 月 9 日
A9	クラウンパレス	9.0	平成 16 年 3 月 15 日
A10	西片グリーンマンション	23.0	平成 16 年 3 月 9 日
A11	ターキーズ田園調布第二	10.8	平成 16 年 3 月 12 日
A12	コスモスパジオ池上	8.4	平成 16 年 3 月 17 日
A13	ジェイドハウス	6.9	平成 16 年 2 月 18 日
B1	アサヒビル	12.7	平成 16 年 3 月 19 日
B2	ワコーレ方南町ビル	12.3	平成 16 年 3 月 19 日
B3	日本橋第二ビル	15.3	平成 16 年 3 月 19 日
B4	中野 NK ビル	13.1	平成 16 年 3 月 12 日
ポートフォリオ PML		9.1	

## F. ポートフォリオの分散状況

取得（予定）資産の分散状況は以下の通りです。なお、表中の投資比率は、各区分に属する取得（予定）資産の取得（予定）価格の合計が全取得（予定）資産の取得（予定）価格の合計に対する比率を表しています。

### (イ) 地域別投資比率

	物件数	取得（予定）価格 （百万円）(注1)	投資比率（%） (注2)
東京 23 区	15	11,012	94.1%
その他	2	685	5.9%
合計	17	11,698	100.0%

(注1) 「取得価格」及び「取得予定価格」とは、受益権譲渡契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

(注2) 「投資比率」とは、全取得資産及び取得予定資産の取得価格及び取得予定価格の合計に対する当該信託受益権等の取得価格又は取得予定価格の比率をいいます（小数点第2位を四捨五入して記載しています。）。

### (ロ) 用途別投資比率

	物件数	取得（予定）価格 （百万円）(注1)	投資比率（%） (注2)
居住用不動産	13	6,741	57.6%
オフィスビル	4	4,956	42.4%
その他	-	-	-
合計	17	11,698	100.0%

(注1) 「取得価格」及び「取得予定価格」とは、受益権譲渡契約書等に記載された売買価格をいいます。なお、価格に消費税等は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

(注2) 「投資比率」とは、全取得資産及び取得予定資産の取得価格及び取得予定価格の合計に対する当該信託受益権等の取得価格又は取得予定価格の比率をいいます（小数点第2位を四捨五入して記載しています。）。

## G. 主なテナントへの賃貸条件

### (イ) 主なテナントの一覧

#### a. 本書の日付現在

本書の日付におけるポートフォリオの総賃貸可能面積の10%以上を占めるテナントは以下の通りです。なお、賃貸面積及び比率については平成16年2月末日現在の数字です。

テナント名	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める 当該テナントの 賃貸面積の比率（%） (注1)
株式会社 武翔総合管理	不動産管理業	バインセンターハイツ大塚 悠裕館	2,283.71	10.6
主なテナントの合計			2,283.71	10.6
ポートフォリオ全体の総賃貸面積			21,605.53	100.0

(注1) 総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 株式会社城西企業、株式会社武翔総合管理は、賃借人として物件名の欄に記載の物件を一括管理し、エンドテナント（実際の利用者）に転貸しています。

b. 取得予定資産の取得完了後

本投資法人による取得予定資産の取得完了時におけるポートフォリオの総賃貸面積の10%以上を占めるテナントは、以下の通りを予定しています。なお、賃貸面積及び比率については平成16年2月末日現在の数字です。

テナント名	業種	物件名	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に 占める当該テナント の賃貸面積の比率 (%)
株式会社 城西企業	不動産管理業	セジュール田町 パークピラハ雲 ジェイ・ステージ若林 マンション白陽 アサヒビル ワコーレ方南町ビル 日本橋第二ビル 中野NKビル	14,416.71	66.7
株式会社 武翔総合管理	不動産管理業	パインセンターハイツ大塚 悠裕館 ジョイ尾山台 ライフテック川崎 西片グリーンマンション コスモスパジオ池上	5,327.34	24.7
主なテナントの合計			19,744.05	91.4
ポートフォリオ全体の総賃貸面積			21,605.53	100.0

(ロ) 主なテナントへの賃貸条件

a. 本書の日付現在

本書の日付における主なテナントへの賃貸条件は、以下の通りです。なお、月額賃料については、平成16年2月末日における金額を記載しています。

( ) 株式会社城西企業

物件名	契約期間	契約更改の方法	月額賃料 (千円)
アサヒビル	平成16年4月14日 平成21年4月30日	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	3,729

( ) 株式会社武翔総合管理

物件名	契約期間	契約更改の方法	月額賃料 (千円)
パインセンターハイツ 大塚	平成16年3月19日 平成21年3月31日	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	2,792
悠裕館	平成16年4月14日 平成21年4月30日	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	4,328

b. 取得予定資産の取得完了後

本投資法人による取得予定資産の取得完了時における主なテナントへの賃貸条件は、以下の通りです。なお、月額賃料については、平成16年2月末日における金額を記載しています。

( ) 株式会社城西企業

物件名	契約期間	契約更改の方法	月額賃料 (千円)
セジュール田町	平成16年4月23日より 平成21年4月30日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	3,877
パークピラハ雲	本投資法人取得日より 平成21年3月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	11,967
ジェイ・ステージ若林	本投資法人取得日より 平成21年5月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	3,293
マンション白陽	本投資法人取得日より 平成21年3月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	4,457
アサヒビル	平成16年4月14日より 平成21年4月30日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	3,729
ワコーレ方南町ビル	平成16年4月23日より 平成21年4月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	5,244
日本橋第二ビル	本投資法人取得日より 平成21年5月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	22,162
中野NKビル	本投資法人取得日より 平成21年5月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	6,067

( ) 株式会社武翔総合管理

物件名	契約期間	契約更改の方法	月額賃料 (千円)
パインセンターハイツ大塚	平成16年3月19日より 平成21年3月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	2,792
悠裕館	平成16年4月14日より 平成21年4月30日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	4,328
ジョイ尾山台	本投資法人取得日より 平成21年5月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	3,558
ライフテック川崎	本投資法人取得日より 平成21年5月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	3,344
西片グリーンマンション	本投資法人取得日より 平成21年3月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	1,790
コスモスパジオ池上	本投資法人取得日より 平成21年3月31日まで	賃貸人と賃借人との協議により、契約期間を延長することができるものとします。	1,519

### (3) 分配方針

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行います。

#### 利益の分配

本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、不動産（本投資法人が取得する信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含みます。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益に資産の売買損益及び償還差損益を加減し、諸費用（減価償却費を含みます。）、支払利息、資産運用報酬等を控除し、繰越欠損金のあるときはその全額を補填した後の金額とします。なお、損失が生じた場合は次期へ繰り越すものとします（規約第 17 条（1））。

分配金額は、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号、以下「租税特別措置法」といいます。）第 67 条の 15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得」といいます。）の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます（規約第 17 条（2））。

分配金に充当せず留保した利益又は決算期までの分配可能利益については、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします（規約第 17 条（3））。

#### 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 100 分の 90 に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、当該決算期に係る利益の金額に営業期間の末日に計上する減価償却額に相当する金額を加算した金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて金銭で分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的を持って本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができません（規約第 17 条（4））。

#### 分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、決算日現在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、投資口の保有口数に応じて分配します（規約第 17 条（5））。

#### 分配金の時効等

投資主又は登録質権者に対する分配金は、その支払開始の日から満 3 年を経過したときに、本投資法人がその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします（規約第 17 条（6））。

本投資法人は、上記 から 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) 上記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類(ロ) a.及び b.」に掲げる有価証券及び金銭債権は、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし(規約第12条第1項)。
- (ロ) 上記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類(ロ) c.」に掲げる金融デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクヘッジを目的とした運用に限るものとし(規約第12条第2項)。

##### 投信法による制限

本投資法人は投信法による投資制限に従います。主なものは次の通りです。

##### (1) 資産運用会社による投資制限

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

##### a. 投資法人相互間の取引

資産運用会社が資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うこと(投信法第34条の3第1項第5号)。但し、双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の取引を除きます(投信法施行令第33条)。

( ) 次に掲げる要件の全てを満たす取引

(a) 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること

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

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

( ) 個別の取引毎に双方の投資法人の全ての投資主の同意を得て行う取引

( ) その他投資主の保護に欠けるおそれのないものとして金融庁長官の承認を受けて行う取引

##### b. 投資信託財産と投資法人の取引

資産運用会社が投資信託委託業者として運用指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引を行うこと(投信法第15条第1項第

3号)。但し、投資信託財産に係る受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の取引を除きます（投信法施行令第18条）。

- ( ) 投資信託財産について、次に掲げる要件の全てを満たす取引
  - (a) 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること
    - ・ 投資信託契約の終了に伴うものである場合
    - ・ 投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払に不応ずるために行うものである場合
    - ・ 法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
    - ・ 投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合
  - (b) 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること
- ( ) 投資法人について、次に掲げる要件の全てを満たす取引
  - (a) 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること
    - ・ 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
    - ・ 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に不応ずるために行うものである場合
    - ・ その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
    - ・ 投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合
  - (b) 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること
- ( ) 個別の取引毎に全ての受益者及び全ての投資主の同意を得て行う取引
- ( ) その他受益者及び投資主の保護に欠けるおそれのないものとして金融庁長官の承認を受けて行う取引

c. 第三者の利益を図る取引

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

d. 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の実行の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第7号）。

e. その他投信法施行規則で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則で定める以下の行為（投信法第34条の3第1項第8号、投信法施行規則第52条）。

- ( ) 資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払の時期その他の資産運用委託契約の内容の重要な部分の変更を、投信法第34条の

7において準用する有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律(昭和61年法律第74号。その後の改正を含みます。以下「投資顧問業法」といいます。)第15条第1項に規定する書面に準ずる書面を交付しないで行うこと(当該書面の交付に代えて、電磁的方法により当該書面に記載すべき事項を提供する場合にあっては、当該事項を提供しないで行うこと)

- ( ) 資産運用会社が資産運用委託契約を締結した投資法人以外の者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと
- ( ) 他人から不当な制限又は拘束を受けて投資法人の資産の売買その他の取引を行い、又は行わないこと
- ( ) 特定の銘柄の有価証券等について、不当に売買高若しくは取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うこと
- ( ) 投資法人のために投資顧問業法第2条第13項に規定する証券取引行為を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人となること(但し、資産運用会社が証券業を営んでいる場合を除きます。)

#### (ロ) 同一株式の取得制限

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

#### (ハ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

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

- a. 合併によるとき
- b. 投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき
- c. 投信法の規定により投資口の買取りをするとき

#### (ニ) 子法人による親法人投資口の取得制限

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

- a. 合併によるとき
- b. 投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき

#### その他の投資制限

#### (イ) 有価証券の引受け及び信用取引

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。

#### (ロ) 借入れ及び投資法人債

- a. 本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債を発行することができます。なお、資金を借入れる場合は、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14条第1項、第3項)。
- b. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ5,000億円とし、かつ、その合計額が5,000億円を超えないものとします(規約第14条第2項)。



(ハ) 集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、投資不動産の所在地による分散投資に関する方針について、前記「(1) 投資方針 基本方針」をご参照ください。

(ニ) 他のファンドへの投資

他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資について規約上制限はありません。

### 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。但し、以下は本投資証券への投資に関する全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。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする各信託に係る信託受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様にあてはまります。また、本投資法人が取得を予定している個別の不動産関連資産特有のリスクについては、前記「2. 投資方針(2) 投資対象 取得資産・取得予定資産の概要」を併せてご参照ください。

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。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。

##### 一般的なリスク

- (イ) 投資法人の法律上、税制上、その他の諸制度の取扱いに関するリスク
- (ロ) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク
- (ハ) 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク
- (ニ) 本投資証券の市場性に関するリスク
- (ホ) 本投資証券の価格変動に関するリスク
- (ヘ) 投資口の希薄化に関するリスク
- (ト) LTVに関するリスク
- (チ) 金銭の分配に関するリスク
- (リ) 本投資法人の登録が取消されるリスク

##### 商品設計及び関係者に関するリスク

- (イ) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- (ロ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の関係者への依存に関するリスク
- (ニ) 役員の職務遂行に係るリスク
- (ホ) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人や資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
- (ト) 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
- (チ) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク
- (リ) 敷金・保証金の利用に関するリスク
- (ル) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

##### 不動産に関するリスク

- (イ) 不動産の流動性に関するリスク
- (ロ) 物件取得の競争に関するリスク
- (ハ) テナント獲得競争に関するリスク
- (ニ) 不動産の瑕疵に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ヘ) 区分所有建物に関するリスク
- (ト) 共有物件に関するリスク
- (チ) 借地物件に関するリスク

- (リ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク
- (ヌ) 不動産の賃貸借契約に関するリスク
- (ル) 賃料の減額に関するリスク
- (ヲ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク
- (ウ) 入居者の建物使用態様に関するリスク
- (カ) 建物の毀損、滅失及び劣化に関するリスク
- (コ) 不動産に係る所有者責任に関するリスク
- (ク) 有害物質に関するリスク
- (レ) 投資対象不動産の偏在に関するリスク
- (ソ) テナントの集中に関するリスク
- (ツ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

#### 信託受益権特有のリスク

- (イ) 信託受益者として負うリスク
- (ロ) 信託受益権の流動性に係るリスク
- (ハ) 信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク
- (ニ) 信託受託者の債務負担に伴うリスク

#### 税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 投資法人が同族会社に該当するリスク
- (ニ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ホ) 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) 投資法人の資金調達に関するリスク

一般的なリスク

(イ) 投資法人の法律上、税制上、その他の諸制度の取扱いに関するリスク

不動産又は不動産を主たる裏付けとする信託受益権等を主たる運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに投信法施行令及び投信法施行規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い及び解釈は、今後、大幅に変更され、又は新たな法令が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口及び投資証券は、それぞれ株式会社における株式及び株券に類似する性質を持ち、投資資金の回収や利回りの如何は、経済状況や不動産及び証券市場等の動向、本投資法人の業務又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができない場合があります。また、本投資法人にかかる通常の清算又は倒産手続きの下における清算においては、最劣後の地位となり、投資額の全部又は一部の回収ができない可能性があります。投資証券は、投資額が保証される商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象にはなっていません。

(ハ) 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。従って、投資主が本投資証券を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等を除き、第三者に対する売却(証券取引所を通じた売却を含みます。)に限られます。本投資証券の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できないこととなります。

(ニ) 本投資証券の市場性に関するリスク

本投資証券は、本募集の終了後、大阪証券取引所に上場する予定ですが、大阪証券取引所に定める「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に規定される上場審査基準を充足することができない場合、かかる上場は認められないこととなります。また、上場後においても、「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資法人の上場が廃止されます。

本投資証券の上場が認められない場合、遅延した場合、若しくは上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資証券の大阪証券取引所における売却が困難あるいは不可能となった場合には、投資主は、本投資証券を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。

さらに、将来の不動産投資信託の市場規模や本投資証券がどの程度活発に取引されるかを予測することはできません。また、不動産投資信託の上場市場の存続も保証されていません。

(ホ) 本投資証券の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における需給関係や、不動産関係資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、証券市場の状況、金利情勢、経済情勢等様々な要因の影響を受けます。また、地震等の天災その他の事象を契機として、不動産への投資とそれ以外の資産への投資との比較により、不動産投資信託全般の需給が崩れないとの保証はありません。

また、大阪証券取引所の不動産投資信託証券市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資証券の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

本書の日付現在、本投資証券を所有する投資主は、本投資証券の上場後、市場で投資口を売却することができ、これを妨げる法令諸規則はありません。したがって、本投資証券の上場後にこれらの既存投資主が市場で本投資証券を売却することにより、需給関係に大きな影響を与え、本投資証券の価格が大幅に下落する可能性があります。

(ハ) 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを随時必要としており、かかる資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口総数に対する割合は希薄化する可能性があります。また、営業期間中において追加発行された投資口に対して、その期の保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行う予定であり、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口一口あたりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受けることがあります。

(ト) LTVに関するリスク

本投資法人のLTV水準は、資産運用会社の運用ガイドラインにより最大65%を目安としますが、資産の取得等に伴い一時的に65%を超えることがあります。一般的に、LTVの値が高まるほど、分配可能金額が金利変動の影響を受けやすくなり、その結果投資主への分配額が減少する可能性があります。

(チ) 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、金額及びその支払いは、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。

(リ) 本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法のもとで投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取消される可能性があります（投信法第216条）。その場合、本投資法人の上場が廃止されるとともに、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続きに入ることとなります。

商品設計及び関係者に関するリスク

(イ) 収入及び支出、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として投資対象不動産からの賃料収入に依存しています。投資対象不動産に係る投資対象不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の履行遅滞・不履行等により大きく減少する可能性があります。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。

また、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働（又は低稼働）の投資対象不動産の取得等による支出の増加は、キャッシュ・フローを減ずる効果をもたらす、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、投資対象不動産の売却により収入が発生することがありますが、かかる収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境等に左右されるものであって、安定的に得られる性格のものではありません。

また投資対象不動産に関する費用としては、減価償却費、公租公課、保険料、

管理組合費、水道光熱費、清掃委託費用、警備委託費用、設備管理委託費用、造作買取費用、修繕費等があります。かかる費用の額は、個々の投資対象不動産によって異なる上、投資対象不動産の状況のみならず市況その他の一般的な状況によっても増大する可能性があります。

このように、投資対象不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、投資対象不動産に関する費用が増大する可能性があり、これらの双方又は一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (ロ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。本投資法人は規約において、借入れ及び投資法人債発行の限度額をそれぞれ5,000億円とし、かつ、その合計額が5,000億円を超えないものとしています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受ける為、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。また、借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ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、その後の市場動向にも左右されます。市場金利が上昇した場合、本投資法人の利払額が増加し、分配可能金額が減少する可能性があります。税法上、利益配当の損金算入要件のうち、投資法人による借入金の借入先を適格機関投資家に限定するという要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、規約の変更が制限される場合があります。このような場合、本投資法人の運営に支障をもたらすほか、分配可能金額に重大な悪影響を及ぼす場合があります。また、金銭借入れ又は投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合（当初無担保であっても、一定の条件のもとに担保設定を要求される場合があります。）本投資法人が当該担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない又は希望する価格で売却できない可能性があります。

また、収益の悪化等により運用資産の評価額が借入先によって引き下げられた場合、又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、評価額が引下げられたりした場合には、借入先より借入金の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借換え資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より運用資産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人が、本投資法人の資産の売却により借入資金の期限前返済を行う場合にも、違約金等がその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動により投資主に損害を与える可能性があります。

さらに、本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により、運用資産を処分しなければ借入れ及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能

性があります。

本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の強制執行が行われることがあると共に、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立が行われる可能性があります。

#### (ハ) 本投資法人の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者にそれぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウによ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との保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき、投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者のそれぞれが、破産手続、再生手続又は更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人によるそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあります。さらに一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。このような場合に新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない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るほか、場合によっては、本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受けている業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物管理会社等があります。本投資法人の収益性向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウによ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との保証はありません。また、これらの者について業務の懈怠その他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。さらに、プロパティ・マネジメント会社、建物管理会社等が、破産又はその他の法的倒産手続等により業務執行能力を喪失する場合においては、当該不動産の管理状況が悪化し、本投資法人が損失を被るおそれがあります。

#### (ニ) 役員職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表し、その業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として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。）及び法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っていますが、本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務及び忠実義務に反する行為を行い、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

#### (ホ) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

投信法上、資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用にかかる業務を遂行することが義務付けられているほか（投信法第34条の2）、資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行うことが明示的に禁止されています（投信法第34条の3第2項第1号、第2号）。

しかしながら、資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定をする可能性を否定できません。

また、利害関係者は、資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、利害関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、資産運用会社が、利害関係者に有利な条件で、本投資法人に係る資産を取得させたり、当該取得した資産の管理を利害関係者に不合理に有利な条件で委ねたりすることにより、利害関係者の利益を図る可能性があり、第二に、本投資法人と利害関係者が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、利害関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

(ハ) 本投資法人や資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ平成14年1月18日及び平成13年4月12日に設立されましたが、未だ実績が乏しく、過去の実績を的確に評価すること及び将来の運用成果等を予測することは困難です。

(ト) 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 取得資産・取得予定資産の概要」に記載した過去の収支状況は、信託不動産又は信託受益権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。これらは信託不動産又は信託受益権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、全てが正確であり、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、本募集後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

(チ) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、上場投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法第166条に定める会社関係者の禁止行為(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上はインサイダー取引規制に抵触しません。本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。

このような取引が行われることを未然に防止するため、資産運用会社は、社内規則においてインサイダー取引の類似取引の防止規程を設けています。但し、かかる社内規則は証券取引法の定めるインサイダー取引規則と一致するとは限らず、かつ当該規程違反のみでは刑事罰は課されないため、法令と同じ程度の実効性が確保されるとの保証はありません。なお、本投資法人が借入れを行っている場合において、借入先である適格機関投資家は、融資の条件として、本投資法人に対し公表されていない重要事実の開示を要求できる立場にたつことがあります。

また、上場投資証券については、上場株券等と異なり、大量保有報告書制度及び公開買付けに関する規制は設けられていません。したがって、本投資証券につき支配権獲得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、支配権獲得後の投資主総会での決議等の結果として、本投資法人の運用方針、運営形態等



が投資主の当初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。

(リ) 敷金・保証金の利用に関するリスク

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。

(ヌ) 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得ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

不動産に関するリスク

(イ) 不動産の流動性に関するリスク

不動産の構成要素として不可欠である土地は他の一般の諸財と異なり、地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、不増性、個別性（非同質性、非代替性）等の特徴を有しています。これらの特徴のために、不動産は一般的に、市場性を有する有価証券等の金融資産等に比べ流動性が低い資産として認識されています。

また不動産の現実の取引価格等は、取引等の必要に応じて個別的に形成されるのが通常であり、しかも経済環境、不動産需給状態等のみならず個別的な事情等によっても左右されるものであるため、本投資法人が希望する時期・条件で不動産を取得又は売却できない可能性があります。

さらに、対象不動産が共有の場合、区分所有建物の場合、又は土地と建物が別個の所有者に属する場合等権利関係の態様によっては、以上の流動性等に関するリスクが増大することがあります。

これらの結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、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。

(ロ) 物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行う方針ですが、不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が活発化した場合には、不動産の取得競争が激化し、物件取得ができない可能性又は投資採算の観点から希望した価格で取引を行えない可能性等があります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。

(ハ) テナント獲得競争に関するリスク

近隣地域又は同一需給圏内において、競合する不動産の新築、リニューアル等が行われることにより、テナント獲得競争が激化し、賃料引下げや稼働率の低下等を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する可能性があります。

(ニ) 不動産の瑕疵に関するリスク

一般に不動産には、地質、地盤、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。そこで本投資法人が、不動産の欠陥、瑕疵等により思わぬ損害を被ることがないように、資産運用会社が不動産又は信託受益権の選定・取得の判断を行うにあたっては、不動産の欠陥、瑕疵等の当該不動産について利

害関係のない専門業者から建物状況調査報告書等を取得するなどの物件精査を行うとともに、原則として当該不動産の売主から譲渡時点における一定の表明及び保証を取得し、状況に応じては、瑕疵担保責任を負担させることとしています。

しかし、建物状況調査報告書等の作成に係る専門業者による調査においては、所有権移転時期との関係から調査可能な範囲が限定されたり、時間的制約や収集可能な資料等に一定の限界があり、完全な報告が行われているとは限りません。また、不動産又は信託受益権の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、瑕疵担保責任の期間及び責任額も一定範囲に限定されるのが通例です（なお強制競売で購入した物件には、瑕疵担保責任の追及はできません（民法570条但書））。

さらに、不動産をめぐる権利義務関係の複雑性や、不動産登記には公信力が認められていないために、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。加えて、投資不動産を取得するまでの時間的制約等から隣接地権者との間で境界確認ができない、又は境界確定同意が得られない場合も考えられ、状況によっては、係争に発展し、権利面積の減少、損害賠償責任の負担等を余儀なくされ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。

#### (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

不動産のうち建物は、建築基準法等の建築関係法令の規定に服しますが、物件取得後の建築基準法等の改正により変更後の規制のもとで投資対象不動産が不適格（いわゆる既存不適格建物）となる可能性、又は取得時において既存不適格建物である場合があります。この場合、建物の建替え等を行う場合には、現行の規定に合致するよう、追加的費用等の負担が必要となる恐れがあります。なお、建築基準法は、耐震基準について昭和56年に新耐震基準を採用していますが、阪神淡路大震災では、新耐震基準より前の建物と後の建物で、被害率の差が確認されており、本投資法人では、基本的に新耐震基準を満たしている建物を投資対象とする方針です。

その他、不動産に係る様々な行政法規や各地方公共団体の条例による規制が投資対象不動産に適用される可能性があります。条例による規制の例として、住宅付置義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務等が挙げられます。このような義務が課せられた場合、投資対象不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりするおそれがあります。

さらに、投資対象不動産を含む地域が道路整備、公共施設設置等都市計画等の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、将来不動産の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。

また、環境保護を目的とする法令等の規制により、投資対象不動産について、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。加えて、消防法その他不動産の建築・管理・運営に影響する関係法令や条例の改正等により、投資対象不動産の管理費用等が増加する可能性があります。

消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の建築・運営・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。また、都市計画法、建築基準法等の不動産に関する行政法規の改正、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、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。この場

合、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。

(ハ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物及びその敷地とは、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」といいます。）第2条第3項に規定する専有部分（居室等）並びに当該専有部分に係る同条第4項に規定する共用部分の共有持分（エントランス部分等）及び同条第6項に規定する敷地利用権をいいます。

不動産が区分所有建物である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められた管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更することができず（区分所有法第31条第1項）、また建替決議等をする場合には更なる多数決要件が加重されています。本投資法人が決議要件以上の議決権を有していない場合には、区分所有建物の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更される可能性があります。この場合、新区分所有者の資力、属性、使用収益の状況等の如何によっては、投資対象不動産の価値や収益が減少する可能性があります。この点に関し、管理規約等において区分所有者が専有部分（共用部分の共有持分及び敷地利用権を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手續の履践義務等が課されている場合がありますが、この場合には、本投資法人の知らない間に他の区分所有者が現れるリスクは減少しますが、本投資法人が専有部分を処分する場合に制約を受ける可能性があります。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。

その結果、本投資法人の投資対象不動産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

さらに、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立を履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

なお、区分所有法は、原則として、専有部分と敷地利用権を分離して処分することを禁止し（区分所有法第22条）、不動産登記法（明治32年法律第24号。その後の改正を含みます。）には、「敷地権の登記」の制度が用意されています。従って、敷地権の登記がされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処理されても、当該分離処分は無効となります。しかし、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。その結果、専有部分のみ、又は敷地利用権のみを有する所有者が出現する可能性等があります。そのような場合には、区分所有者と敷地の権利関係が複雑になり、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

(ト) 共有物件に関するリスク

投資対象不動産が第三者との間で共有されている場合、単独で所有している場合に比べ、法的に様々な側面で制約を受けるとともに、種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定するものとされています（民法第252条）。従って、特に本投資法人が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) 他の共有者による権利行使によって、本投資法人の投資対象不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。この場合、新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、投資対象不動産の価値や収益に影響を与える可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続きの履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。従って、本投資法人は共有物を希望する時期及び条件で売却できないおそれがあります。

また、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求(民法第256条)を受ける可能性があります。分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります(民法第258条第2項)。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが(民法第256条)合意の有効期間は5年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の特約をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、共有者が破産し、又は会社更生手続若しくは民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。但し、共有者は、破産、会社更生手続又は民事再生手続の対象となったほかの共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法第67条、会社更生法第60条、民事再生法第48条)。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の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います。従って、本投資法人は、他の共有者の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押さえられたり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。

#### (フ) 借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権付建物に投資することがあります。ここで借地権とは、借地借家法(廃止前の借家法を含みます。)に基づく借地権(建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権)をいい、借地権付建物とは、借地権を権原とする建物が存する場合における当該建物及び借地権をいいます。借地権付建物は、土地建物共に所有権を有する場合に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正当事由をもって更新を拒絶した場合(普通借地権)に消滅します。このほか借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により消滅する可能性もあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権(借地借家法第13条、借地法第4条)が確保されている場合を除き、借地上に存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。仮に建物買取請求権が認められても、本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、

借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移転する可能性があります。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。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、仮に承諾を得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。

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

(リ) 不動産の鑑定評価等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査方法若しくは時期によっては、鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。また、かかる鑑定及び価格調査の結果は、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を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。

(ル) 不動産の賃貸借契約に関するリスク

日本におけるオフィスビル及び居住用不動産の賃貸借契約では、その契約期間は2年が一般的であり、契約期間満了後に契約が更新される保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、賃借人が一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合も多く見られます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たな賃借人が入居する保証はなく、賃料収入が減少する可能性があります。なお、賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、かかる規定が場合によっては裁判所により無効とされ又は一部減額される可能性があります（定期賃貸借契約の場合も含みます。）

これに対し、不動産の賃貸人からの賃貸借契約の解除及び更新拒絶は、正当事由が認められる等の特段の事情がある場合を除いて困難であることが多いのが実情です。

定期賃貸借契約においては、賃借人の賃料減額請求権を契約で排除することが可能です。また、定期賃貸借契約の有効期間中は、契約中に定められた賃料を賃借人に対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約において賃借人が早期解約した場合、残存期間全体についての賃借人に対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期賃貸借契約において契約期間中の賃料改定を行わない旨の契約がなされた場合、一般的な賃料水準に対する当該定期賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

(ル) 賃料の減額に関するリスク

投資対象不動産の賃借人が支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、その時々における賃料相場等を参考にして賃借人との協議により減額される可能性があります。さらに賃借人が賃貸人に対し、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。

また、本投資法人が賃貸している投資対象不動産を賃借人が転貸している場合

には、転貸条件が賃貸条件と同一である保証はなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接の賃貸借契約を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

(7) 不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、水道光熱費等の高騰、不動産管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

(7) テナントの建物使用態様に関するリスク

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、テナントが建物の変更工事、内装の変更等を行ったり、道路上に建物の造作を越境させたりすることにより、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る場合があります。このような場合には、本来、テナントが違反状態を解消する義務を負いますが、事情によっては、本投資法人がその改善のための費用を負担す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、テナントによる転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なく行われる可能性があります。さらに、テナントにより「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」(昭和23年法律第22号、その後の改正を含みます。)に定める風俗営業が開始されたり、反社会的勢力により不動産が占有される可能性があります。このような場合には、建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(カ) 建物の毀損、滅失及び劣化に関するリスク

突発的な事故、又は火災、地震、洪水、落雷等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化し、その価値が消滅又は減少する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失又は劣化した個所を修復するため一定期間建物が不稼動を余儀なくされることにより、賃料水準が低下し又は当該不動産の価値が下落する可能性があります。

但し、本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険又は賠償責任保険等を付保する方針であり、このような複数の保険を付保することによって、災害等が発生した場合にも、かかる保険による保険期間及び保険金の範囲内において、原状回復措置が期待できます。しかし、対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる保険金の限度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延する場合には、本投資法人は著しい悪影響を受ける可能性があります。付保方針は、災害等の影響と保険料負担を比較考量して決定します。なお、取得予定資産である全ての物件について、地震保険を付保する予定はありません。

また、保険金が支払われた場合であっても、行政法規その他の理由により当該不動産を災害等の発生前の状態に回復させることができない場合があります。

(3) 不動産に係る所有者責任に関するリスク

土地の工作物(建物を含みます。)の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償責任を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています(民法第717条)。従って、本投資法人の投資不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、投資不動産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険を付保する方針ですが、保険契約に基づいて支払われる保険金の限度額を上回る損害が発

生しないとの保証はなく、また、保険事故が発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

(ク) 有害物質に関するリスク

投資不動産に係る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場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。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り、予想外の費用や時間が必要になる可能性があります。また、投資不動産に係る建物にアスベストその他の有害物質を含む建材等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又はPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、投資不動産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

(ク) 投資不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、前記「2. 投資方針(1) 投資方針」に記載された投資方針に基づき運用を行います。投資不動産が、一定の用途又は地域に偏在した場合、当該地域における地震その他の災害、市況低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

一般に、資産総額に占める割合が大きい投資不動産に関して上記リスクが発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に顕著な影響を与えます。

(ク) テナントの集中に関するリスク

不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合は、特定のテナントの退去、支払能力の悪化、利用状況その他の事情により、当該不動産の収益が大きく影響を受ける可能性があります。さらに、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のために一度に多額の資金を要し、また大きな面積の空室が生じ当該不動産の収益が急激に悪化することがあるとともに、新テナントを誘致するのに時間を要し、かつ、場合によってはテナントに有利な条件での契約を求められ、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

(ク) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般的に、不動産を売却した後にその売主が倒産手続きに入った場合、当該不動産の売買が管財人により否認されることがあります。また、債務超過の状況にあるなど財務状態が健全でない売主が不動産を売却した場合に当該不動産の売買が当該売主の債権者により詐害行為として取消されることがあります(いわゆる否認及び詐害行為のリスク)。さらに、当該取引を担保取引であると法的に性格付けることにより、当該不動産は破産者である売主の破産財団を構成し、又は更生会社若しくは民事再生債務者である売主の財産に属するとみなされることがあります(いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク)。本投資法人は、取得する不動産について、売主等についての信用状況や諸般の事情等を慎重に調査し、可能な限りかかるリスクを回避するよう努める予定ですが、このリスクを完全に排除することは困難です。

信託受益権特有のリスク

(イ) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは、信託の利益を享受するものですが(信託法(大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。)第7条)他方で受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受

益者が負担することになっていきます（信託法第36条、第37条）。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産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、最終的には全て受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデューデリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があります。また、一旦、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保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にはほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 信託受益権の流動性に係るリスク

本投資法人が信託の受益権を保有運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、土地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、証券取引上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託の受益権の流通市場や明確な仲介業務ルールを定める法令が存在するわけではありません。このように信託の受益権も、有価証券を比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負った上での信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

(ハ) 信託受託者の破産・会社更生等に係るリスク

信託法上、信託受託者につき破産、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合に、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産である不動産その他の資産が信託受託者の破産財団、再生債権者又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属すると解釈される可能性は低いものと考えられます。信託受託者が破産した場合、信託法第42条第1項に基づき受託者の任務は終了し、信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明する見解があります（破産法第6条第1項）。また、信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押さえは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられます。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、本投資法人は、この信託設定登記がなされるものに限り取得する予定ですが、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

(ニ) 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託受託者が、信託契約又は信託受益者の意思に反して信託財産である不動産を処分すること、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等により、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消の発生権を受益者に認めています（信託法第31条）常にかかる権利の行使により損害を回避できるとは限りません。



## 税制に関するリスク

### (イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主に対する二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすように努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資口の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。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）課税上の取り扱い」をご参照ください。

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

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に対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、投資主への分配金等に悪影響をもたらす可能性があります。

### (ハ) 投資法人が同族会社に該当するリスク

導管性要件のうち、事業年度の終了日において同族会社に該当していない（発行済投資口総額の50%超が3人以下の投資主又はその特殊関係者により保有されていない）こととする要件については、投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意思に関わらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなる結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配金等に悪影響をもたらす可能性があります。

### (ニ) 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、規約において、特定不動産の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第10条第1項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税の軽減措置（後記「4. 手数料等及び税金（5）課税上の取り扱い」をご参照下さい。）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。

### (ホ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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、投資口に係る利益の配当、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、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少したり、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

(1) 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、本投資証券が大阪証券取引所に上場された後遅滞なく、前記「2. 投資方針(2)投資対象 取得資産・取得予定資産の概要」に記載の本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って取得する予定の資産欄記載の取得予定資産を購入する予定としています。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産の所有者又は信託の受益者との間で、信託受益権譲渡契約を締結する予定です。

しかし、本書の日付以後資産取得までの間に、経済環境が著しく変化すること等により、取得予定資産を購入することができず、投資主に損害を与える可能性があります。

なお、本投資法人は取得予定資産のみを取得することを目的として組成されたものではありません。今後、投資信託委託業者を通じての資産の運用において、取得予定資産の売却並びに取得予定資産以外の特定資産の取得又は売却が行われる予定です。

(1) 投資法人の資金調達に関するリスク

本投資法人は、前記「2. 投資方針(2)投資対象 取得資産・取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を取得する予定ですが、その購入資金は、本募集によって調達した資金のほか、資金の借入れを行うことで調達することを予定しています。しかし、本投資法人が取得予定資産を購入するまでに借入金利が著しく変更される等、資金の借入れに時間を要し、取得予定資産を購入することが遅れることで、投資主に損害を与える可能性があります。

また、借入れを予定どおり行い、本投資法人が取得予定資産を購入した後においても、本投資法人がその資産を売却することにより借入資金の期限前返済を行う場合には、その時点における金利情勢によって決定される期限前返済コスト(違約金等)が発生する等、予測しがたい経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記の様々なリスクに関し、以下のような体制により、可能な限り、本投資証券への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針です。

資産運用会社の体制

資産運用会社は、本投資法人の規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、本投資法人の基本方針を踏まえ、その社内規程として運用ガイドラインを制定しています。かかる運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産受益権に係るリスクの管理に努めています。

資産運用会社は、運用管理部において本投資法人の資産運用に係る基本方針及び計画の策定等を行い重要事項の決定プロセスを明確化するほか、投資運用部において不動産等の調査、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、リスク管理に努めます。

資産運用会社は、コンプライアンス委員会において、投資戦略委員会及び投資委員会の各委員会の議事に関するリスク管理及び遵法性の審議、利害関係人取引に関するリスク管理及び遵法性等の審議を行い、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めます。

資産運用会社は、業務監査室において、社内規程や規則等の制定改廃及びその遵

守状況のチェック、法令等の遵守状況の点検、管理を行うことにより役員及び従業員によるインサイダー類似取引の防止等に努めます。

#### 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき 3 ヶ月に 1 回以上役員会を開催し、資産運用会社から運用状況の報告を受けるほか、執行役員は適宜資産運用会社の運用状況の聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、資産運用会社の管理・監督等を行います。

以上のように、本投資法人及び資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、これらの体制が十分に機能する保証、あるいはこれらの機能が万全であるとの保証はありません。

#### 4. 手数料等及び税金

- (1) 申込手数料  
該当事項はありません。
- (2) 買戻し手数料  
該当事項はありません。
- (3) 管理報酬等

#### 執行役員及び監督役員

執行役員報酬は 1 名につき月額 30 万円を上限とし、監督役員報酬は 1 名につき月額 20 万円を上限とし、それぞれの報酬月額は役員会で決定し、当月分を当月末までにそれぞれ指定の口座への振込みにより支払います。(規約第 31 条)

本書の日付現在、本投資法人は執行役員 1 名に対する報酬を月額 15 万円とし、監督役員 2 名に対する報酬を月額 1 人あたり 10 万円とする旨を役員会の決議を経て決定しています。

#### 会計監査人

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に 1,500 万円を上限として役員会で決定します。その支払時期は、決算日後 3 ヶ月以内に会計監査人の指定する口座への振込みにより支払うものとしします。(規約第 34 条)

#### 資産運用会社

資産運用会社に対する報酬は、運用報酬 1、運用報酬 2 及び取得・譲渡報酬から構成され、具体的な金額又は計算方法並びに支払い時期は以下の通りとします。(規約第 37 条第 2 項(6))

#### 運用報酬 1

本投資法人の運用する資産の月末純資産額に応じて、以下の料率を乗じた金額の合計額を 12 で除した金額(1 円未満切捨て)を月額報酬として、毎月、当該月の翌月末までに支払います。

- 100 億円以下の部分に対して 1.0%
- 100 億円超 300 億円以下の部分に対して 0.8%
- 300 億円超 500 億円以下の部分に対して 0.6%
- 500 億円超の部分に対して 0.5%

## 運用報酬 2

本投資法人の決算期間ごとに計算される運用報酬 2 控除前の分配可能金額（規約第 17 条に定めるものをいいます。）に対し、3%を上限として役員会が決定した料率を乗じた金額（1 円未満切捨て）を決算日後 3 ヶ月以内に支払います。

## 取得・譲渡報酬

本投資法人が運用の対象たる不動産等及び信託の受益権その他資産の裏付けとなる不動産等を取得又は譲渡した場合、その売買代金（建物に係る消費税相当分を除く）の 0.5%を上限とした金額を、当該資産を取得又は譲渡した日の属する月の翌月末までに支払います。

### 名義書換等にかかる一般事務受託者

名義書換等にかかる一般事務受託会社に対して、a. 名義書換委託事務手数料及び b 機関運営委託事務報酬を支払います。その具体的な金額又は計算方法及び支払時期は以下の通りです。

- (イ) 名義書換委託事務手数料として、別表1の委託事務手数料表により計算した金額を支払うものとする。但し、別表1に定めのない事務手数料は、その都度協議のうえ定めるものとする。
- (ロ) 前項にかかる委託事務手数料は、請求により当月請求分を毎月末から1ヶ月以内に、名義書換等にかかる一般事務受託者の指定する口座へ振込むものとする。
- (ハ) 上記(イ)にかかわらず、1月から6月及び7月から12月における各期間（以下「計算期間」といいます）の名義書換委託事務手数料の累計額（以下「累計額」といいます）が、計算期間末日（6月末日及び12月末日）における本投資法人の貸借対照表上出資の部合計金額の0.15%に相当する金額（以下「上限額」といいます）を超える場合においては、計算期間末の翌月末までに、本投資法人に対し、累計額と上限額の差額を返還するものとする。
- (ニ) 機関運営委託事務報酬として、別表2の委託事務報酬表により計算した金額を支払うものとする。但し、別表2に定めのない事務報酬は、その都度協議のうえ定めるものとする。
- (ホ) 上記(ニ)にかかる委託事務報酬は、名義書換等にかかる一般事務受託者の請求により当月請求分を毎月末から1ヶ月以内に、名義書換等にかかる一般事務受託者の指定する口座へ振込むものとする。
- (ヘ) 上記(イ)及び(ニ)にかかわらず、委託契約効力発生日から本投資法人の発行する投資証券の証券取引所上場日の属する月の前月までの委託事務手数料及び報酬は、本投資法人の毎月末貸借対照表上出資の部合計金額の0.1%に相当する額を12で除した金額（1円未満切捨て）を月額報酬（日割計算は行わない）とする。

a . 名義書換委託事務手数料

別表 1 -

項目	料率	事務の内訳
基本料	毎月末現在投資主（端投資主含みます。投資主と実質投資主の名寄せ後の投資主数。）につき下記段階の料率により区分計算した合計額の6分の1（月額） 但し、月額最低料金は200,000円とする。 5,000名まで 1名につき 470円 5,000名超過 10,000名まで 1名につき 410円 10,000名超過 30,000名まで 1名につき 350円 30,000名超過 50,000名まで 1名につき 290円 50,000名超過 1名につき 240円 月中の失格及び新規投資主 1名につき 40円	(1) 投資主名簿、投資証券不所持台帳、投資主票及びその他投資口に関する帳簿書類の備置維持管理 (2) 期末現在における投資主及び実質投資主の確定並びに投資口諸統計表の作成 (3) 投資口事務取扱報告等の諸報告 (4) 除籍投資主名簿、同投資主票の整理保管及び新規投資主名簿の作成等
登録料	名義書換投資口数 月間投資口数 1口につき 100円 名義書換投資証券 1枚につき 90円	投資口の名義書換並びに質権の登録、信託財産の表示及び抹消に関し、投資証券、投資主名簿等への記載 なお、諸届のうち投資証券面の投資主名表示の変更を含みます
投資証券交換分合料	回収投資証券 1枚につき 70円 交付投資証券 1枚につき 80円	除権判決、毀損、汚損、分割、併合、満欄、投資証券不所持の申出並びに交付、返還等による投資証券の回収、交付
分配事務手数料	分配金を受領する投資主（投資主と実質投資主の名寄せ後の投資主数）につき下記段階の料率により区分計算した合計額 但し、最低料金は345,000円とする。 5,000名まで 1名につき 115円 5,000名超過 10,000名まで 1名につき 110円 10,000名超過 30,000名まで 1名につき 95円 30,000名超過 50,000名まで 1名につき 80円 50,000名超過 1名につき 60円 分配金振込口座指定料 1件につき 130円加算	(1) 分配金の計算、分配金支払原簿及び分配金領収証、郵便振替支払通知書等の作成 (2) 外人投資主等の特別税率適用者に対する分配金の計算 (3) 分配金口座振込関係書類の作成 (4) 分配金支払調書の作成 (5) 支払済分配金領収証又は郵便振替支払通知書の整理保管 (6) 未払分配金の確定及び同一一覧表の作成
未払分配金支払手数料	分配金領収証又は郵便振替支払通知書 1枚につき 500円	銀行（郵便局）取扱期間経過後の分配金の支払
諸届処理料	諸届 1件につき 500円	(1) 住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、法定代理人、常任代理人等の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。）の変更を要する諸届の受付並びに処理 (2) 投資証券事故届、改印届、分配金口座振込指定書及び特別税率適用届等投資口に関する諸届の受付並びに処理 (3) 投資証券不所持申出並びに交付（返還）請求の受付並びに処理
証明調査料	名義人 1件につき 500円	投資証券発行証明、投資口登録証明及び分配金支払証明その他投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。）の記載事項に関する諸証明書の作成及び投資口の取得、移動（譲渡、相続、贈与等）投資証券事故等に関する調査資料の作成並びにその他投資口に関する各種照会に対する調査

別表 1 -

項目	料率	事務の内容
投資主一覧表作成料	一部の投資主を記載する場合 該当投資主 1名につき 50円 全投資主を記載する場合 1名につき 15円	大口投資主一覧表、法人投資主一覧表の作成 全投資主一覧表の作成
議決権行使書作成及び集計料	作成料 作成 1通につき 20円 集計料 集計 1通につき 50円	議決権行使書の作成及び同提出投資主の議決権の集計
諸通知封入発送料	封入料 (1)機械封入 封入物2種まで 1通につき 12円 3種以上1種増すごとに5円加算 (2)手作業封入料 封入物2種まで 1通につき 24円 3種以上1種増すごとに10円加算 送料 1通につき 8円 書留郵便物受領証(配達記録郵便物引受証)作成料 1通につき 12円 宛名印刷料 1通につき 10円 照合料 1通につき 10円 送付先変更、発送差止料 1通につき 120円	(1)投資主総会招集通知書、同決議通知書、議決権行使書、資産運用報告書、分配金領収証等の封入発送並びにこれらに付随する事務 (2)各種資料等の封入発送並びにこれらに付随する事務
返戻郵便物処理料	返戻郵便物 1通につき 180円	返戻郵便物の記帳、整理、保管及び再発送

本表に定めのない新規恒常事務(投資主総会及び開示書類等の電磁化等)、臨時事務(新投資口の発行、臨時に行う投資主確定事務等)については別に手数料を定めます。

別表 1 - (保管振替制度関係)

項目	料率	事務の内訳
実質投資主管理料	毎月末現在実質投資主につき下記段階の料率により区分計算した合計額。 但し、月額最低料金は45,000円とする。 5,000名まで 1名につき 45円 5,000名超過 10,000名まで 1名につき 40円 10,000名超過 30,000名まで 1名につき 35円 30,000名超過 50,000名まで 1名につき 30円 50,000名超過 1名につき 20円 失格及び新規実質投資主 1名につき 40円	(1)実質投資主名簿及び実質投資主票の備置維持管理 (2)実質投資主間及び実質投資主と投資主との名寄せ事務 (3)抹消・減少通知による実質投資主名簿の変更の記載 (4)除籍実質投資主名簿、同投資主票の整理保管及び新規実質投資主名簿の作成
実質投資主関係データ受取料	実質投資主票受取料 1件につき 160円 実質投資主通知受取料 1件につき 140円	(1)実質投資主票に基づく実質投資主の仮登録 (2)実質投資主通知及び照合用実質投資主データの受取並びに処理

## b. 機関運営事務報酬

別表 2

項目	料率	事務の内訳
役員会運営報酬	役員会の運営に関する事務の報酬 月額 84,000円	(1)役員会招集通知の作成及び役員への通知 (2)役員会事務局運営管理 (3)役員会議事録の作成
投資主総会運営報酬	投資主総会の運営に関する事務の報酬 1開催につき 1,000,000円	(1)投資主総会招集通知及び決議通知の作成 (2)投資主総会事務局運営管理 (3)投資主総会議事録の作成

本表に定めのない臨時事務(開示資料等の作成、投資法人説明会等の開催、新聞広告等の掲載)については別に手数料を定めます。

## 資産保管会社

- (イ) 資産保管会社に支払う報酬は、以下のa.及びb.の合計額となります。
- 基本報酬として、年額 500 万円を支払います。
  - 残高比例報酬として、本投資法人の月末総資産額に応じた下記計算式により算出した月額報酬を支払います(なお、超とは の月末純資産額のうち100億円を超える部分、超とは の月末純資産額のうち200億円を超える部分を意味し、他も同様です)。

月末総資産額	月額報酬計算式
～ 100 億円以下	( 総資産額 × 0.04% ) ÷ 12
100 億円超～ 200 億円以下	( 4 百万円 + 超の総資産額 × 0.035% ) ÷ 12
200 億円超～ 300 億円以下	( 7.5 百万円 + 超の総資産額 × 0.025% ) ÷ 12
300 億円超～ 400 億円以下	( 10 百万円 + 超の総資産額 × 0.02% ) ÷ 12
400 億円超～ 500 億円以下	( 12 百万円 + 超の総資産額 × 0.015% ) ÷ 12
500 億円超～	( 13.5 百万円 + 超の総資産額 × 0.01% ) ÷ 12

- (ロ) 支払時期
- に関しては、月割り計算した当該月の支払手数料並びに当該手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を資産保管会社からの請求により当該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振込みにより支払うものとします。
  - に関しては、上記(イ)のb.により計算した当該月の支払手数料並びに当該手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を資産保管会社からの請求により当該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振込みにより支払うものとします。

## 会計事務等にかかる一般事務受託者

- (イ) 会計事務等に係る一般事務受託会社に支払う報酬は、以下のa.からb.の合計額となります
- 基本報酬として、年額500万円を支払います。
  - 残高比例報酬として、本投資法人の月末総資産額に応じた下記計算式により算出した月額報酬を支払います。

月末総資産額	月額報酬計算式
～ 100 億円以下	( 総資産額 × 0.04% ) ÷ 12
100 億円超～ 200 億円以下	( 4 百万円 + 超の総資産額 × 0.035% ) ÷ 12
200 億円超～ 300 億円以下	( 7.5 百万円 + 超の総資産額 × 0.025% ) ÷ 12
300 億円超～ 400 億円以下	( 10 百万円 + 超の総資産額 × 0.02% ) ÷ 12
400 億円超～ 500 億円以下	( 12 百万円 + 超の総資産額 × 0.015% ) ÷ 12
500 億円超～	( 13.5 百万円 + 超の総資産額 × 0.01% ) ÷ 12

- (ロ) 支払時期
- に関しては、月割り計算した当該月の支払手数料並びに当該手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を会計事務等に係る一般事務受託会社からの請求により当該月の翌月末日までに会計事務等に係る一般事務受託会社の指定する銀行口座へ振込みにより支払うものとします。

b. に関しては、上記(イ)のb.により計算した当該月の支払手数料並びに当該手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を会計事務等に係る一般事務受託会社からの請求により当該月の翌月末日までに会計事務等に係る一般事務受託会社の指定する銀行口座へ振込みにより支払うものとしします。

(4) その他の手数料等

以下の諸費用は、本投資法人の負担とします。

運用資産の取得及び売却に関する費用

- (イ) 運用資産の取得及び売却に係る公租公課
- (ロ) 仲介手数料
- (ハ) デューデリジェンス等に係る費用
- (ニ) 不動産信託受託者の信託報酬
- (ホ) 鑑定評価費用
- (ヘ) 法律顧問、税務・会計顧問、司法書士等の専門家に対する報酬

運用資産の運営に関する費用

- (イ) 運用資産の保有に係る公租公課
- (ロ) 運用資産に係る水道光熱費、借地借家料、維持修繕費用(改修等を含みます。)、保険料、外部管理会社に対する報酬
- (ハ) テナント誘致費用(媒介手数料、広告宣伝費等)
- (ニ) 不動産信託受託者の信託報酬
- (ホ) 法律顧問、税務・会計顧問、司法書士等の専門家に対する報酬

借入金及び投資法人債に関する費用

- (イ) 借入金利息、借入れ等に係る諸費用
- (ロ) 格付取得及び維持に係る諸費用

本投資法人の運営に関する費用

- (イ) 分配金支払に係る費用(取扱手数料、領収書作成交付費用等)
- (ロ) 投資主総会招集に係る費用(公告費用、招集通知作成交付、会場設置運営費用等)
- (ハ) 役員会招集に係る費用
- (ニ) 執行役員及び監督役員に係る費用(保険料、旅費等)
- (ホ) 本投資法人の広告宣伝、IRに係る費用

運用報告書等の作成に関する費用

- (イ) 運用報告書等(資産運用報告書、財務諸表、有価証券報告書、臨時報告書等)の作成、印刷及び交付に係る費用(監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。)
- (ロ) 不動産等の定期的な評価に係る費用

投資証券又は投資法人債の発行に関する費用

- (イ) 有価証券届出書及び目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用(監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。)
- (ロ) 投資口申込証及び投資証券等の作成、印刷及び交付に係る費用(印紙税を含みます。)
- (ハ) 投資証券の上場に関する費用
- (ニ) 投資口募集に係る広告宣伝費等



#### 引受手数料

本投資証券の本書による募集につき報酬は支払われません。(前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券(投資法人債券を除きます。)<sup>1</sup>・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 1 引受け等の概要」をご覧ください。

#### 会計監査人報酬

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1500万円を上限として役員会で決定します。その支払時期は、決算日後3ヶ月以内に会計監査人の指定する口座への振込みにより支払うものとします(規約第34条)。

#### (5) 課税上の取り扱い

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以下の通りです。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。

#### 個人投資主の税務

##### (イ) 利益の分配にかかる税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、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。但し、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、個人投資家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、利益の分配にかかる源泉徴収税率は、特例により平成20年3月31日までに受取る利益の分配に関しては所得税7%、住民税3%、平成20年4月1日以後に受取る利益の分配に関しては所得税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、原則どおり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。

##### (ロ) 利益を超えた金銭の分配にかかる税務

個人投資主が本投資法人から受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取扱われ、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(イ)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を上回る金額は、投資口の譲渡にかかる収入金額(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(ハ)における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となります。

##### (ハ) 投資口の譲渡にかかる税務

個人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡益については、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原則20%の申告分離課税(所得税15%、地方税5%)の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、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。

- a. 申告分離課税の税率は、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%)、平成20年1月1日以後の譲渡等に関しては20%(所得税15%、住民税5%)となります。
- b. 本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結果、株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、一定の要件のもとにこの損失を翌年以後3年間にわたり、株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。

- c. 証券会社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。

## 法人投資主の税務

### (イ) 利益の分配にかかる税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、原則として分配の決議があった日の属する投資主の事業年度において益金に計上され、原則 20%の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉徴収税率は、平成 20 年 3 月 31 日までに受取るものに関しては7%、平成 20 年 4 月 1 日以後に受取るものに関しては 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。

### (ロ) 利益を超えた金銭の分配にかかる税務

法人投資主が本投資法人から受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）として前記(イ)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、投資口の譲渡にかかる収入金額（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（注4）の額を計算します。この譲渡損益の額の取扱いは、下記(ハ)における投資口の譲渡の場合と同様となります。

### (ハ) 投資口の譲渡にかかる税務

法人投資主が本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）投資口の譲渡にかかる収入金額は、以下の通り算定されます。

$$\text{投資口の譲渡にかかる収入金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{みなし配当金額}$$

- （注3）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資払戻し直前の投資口の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末の簿価純資産価額}}$$

この割合は、小数点第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。

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

## 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（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人が支払う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満たすべき導管性要件の主たる事項は次の通りです。

- a. 配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。
- b. 他の法人の発行済株式総数又は出資金額の50%以上を有していないこと。
- c. 借入れは、適格機関投資家（証券取引法第2条第3項第1号）からのものであること。
- d. 事業年度の終了時において同族会社に該当していない（発行済投資口総額の50%超が3人以下の投資主又はその特殊関係者により保有されていない）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人以上の投資主又は適格機関投資家のみによって所有されていること。

### (ロ) 不動産流通税の軽減措置

#### a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準の2%（平成18年3月31日までは1%に軽減）の税率により課されます。但し、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。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を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16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課税標準の4%（平成18年3月31日までは3%に軽減）の税率により課税されます。但し、上記a.の要件を満たす投資法人が平成17年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準が3分の1に軽減されます。

## 5. 運用状況

### (1) 投資状況（平成16年2月29日現在）

資産の種類	内容等による区分	貸借対照表計上額 (千円)	資産総額に対する投資比率 (注1)
その他の資産	預金等・その他の資産	3,421,850	99.01%
	その他の資産(注2)合計	34,331	0.99%
資産総額		3,456,182	100.0%
負債総額		0	
純資産総額		3,456,182	

- ・資産総額に対する負債総額の比率 0.00%
- ・資産総額に対する純資産総額の比率 100.00%

(注1) 資産総額に対する投資比率は、小数点以下第3位を四捨五入しています。

(注2) その他資産として宅地建物取引業者の営業保証金として法務局に供託している  
供託金及び創業費(繰延資産)を計上しています

### (2) 運用実績

#### 純資産等の推移

年月日	総資産額(千円)	純資産総額(千円)	1口あたりの純資産額 (円)
第1期計算期間末 平成14年12月末日	175,633	174,074	435,185
第2期計算期間末 平成15年6月末日	161,200	159,604	399,011
第3期計算期間末 平成15年12月末日	1,159,501	1,155,878	372,864
平成15年3月末日(注2)	169,914	169,914	424,786
平成15年4月末日(注2)	168,465	168,465	421,164
平成15年5月末日(注2)	167,019	167,019	417,548
平成15年6月末日	161,200	159,604	399,011
平成15年7月末日(注2)	159,397	159,252	398,130
平成15年8月末日(注2)	157,819	157,819	394,548
平成15年9月末日(注2)	156,389	156,389	390,972
平成15年10月末日(注2)	154,210	154,210	385,526
平成15年11月末日(注2)	152,786	152,786	381,965
平成15年12月末日	1,159,501	1,155,878	372,864
平成16年1月末日(注2)	2,562,251	2,561,776	360,002 (注3)
平成16年2月末日(注2)	3,456,182	3,456,182	373,681

(注1) 1口あたりの純資産額は、小数点第1位以下を切り捨てています。

(注2) 決算期末以外の月の末日は未払報酬を計上していません。

(注3) 1月末日が銀行休業日であったため1月30日払込の新投資口266口にかかる資産は貸借対照表に計上されていません。

#### 分配の推移

該当する事項はありません。

### 自己資本利益率（収益率）の推移

計算期間	自己資本利益率	（年換算値）
第1期 （平成14年1月18日～平成14年12月31日）	13.8%	14.5%
第2期 （平成15年1月1日～平成15年6月30日）	8.6%	17.4%
第3期 （平成15年7月1日～平成15年12月31日）	2.4%	4.8%

### （3）販売及び買戻しの実績

計算期間	販売日	販売口数（口）	買戻し口数（口）
第1期 （平成14年1月18日～ 平成14年12月31日）	平成14年1月18日 （設立時）	400	0
第2期 （平成15年1月1日～ 平成15年6月30日）	-	0	0
第3期 （平成15年7月1日～ 平成15年12月31日）	平成15年12月25日	2,700	0

（注）本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

## 6. 管理及び運営

### (1) 資産管理等の概要

#### 資産の評価

##### (イ) 純資産額の算出

本投資法人が発行する投資口 1 口あたりの純資産額は、後記「 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式で算出します。

1 口あたりの純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) ÷ 発行済投資口総数

純資産額の算出にあたり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて下記(ロ)の通りとするほか、投信法、「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。) 投資信託協会規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。

##### (ロ) 資産評価の方法 (規約第15条)

###### a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分について定額法により算定します。

###### b. 不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権

信託財産中の不動産、土地の賃借権及び地上権については、上記 a. に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

###### c. 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が、上記 a. 及び b. に掲げる資産の場合はそれぞれに定める評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額をもって評価します。

###### d. 有価証券

###### ( ) 証券取引所に上場されている有価証券

証券取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券市場における最終市場価格に基づき算出した価格により評価します。

###### ( ) 店頭売買有価証券

証券業協会(店頭売買有価証券が 2 以上の証券業協会に備える証券取引法第 75 条第 1 項に規定する店頭有価証券登録原簿に登録されている場合には、当該店頭売買有価証券が主として取引されている証券業協会とします。)が開設する店頭売買有価証券市場又はこれに類似する市場で外国に所在するものにおける最終市場価格に基づき算出した価格により評価します。

###### ( ) 上記( ) 及び( ) 以外の有価証券

証券会社等から気配相場が提示されている場合には、当該気配相場で評価することを原則とします。気配相場が提示されていない場合は、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって評価することを原則とします。

- e. 金銭の信託の受益権  
信託財産構成物を上記に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。
- f. 金銭債権  
取得価額から貸倒引当金を控除した金額とします。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額とします。
- g. その他  
上記に定めがない場合については、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会計基準により付されるべき評価額をもって評価します。
- h. 資産運用報告書等により評価額を開示する目的で評価する場合には、上記a.の「取得価額から減価償却累計額を控除した価額」を「不動産鑑定士による鑑定評価に基づいて算定した価額」と読み替えるものとします。

#### 申込手続等

「第一部証券情報」に従って本募集が行われます。申込の方法及び申込証拠金、発行価格等の申込みの条件については「第一部証券情報」をご参照ください。

#### 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5条）

なお、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大阪証券取引所に申請しています。本投資証券の上場後は大阪証券取引所を通し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。

#### 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できます。保護預りの場合、本投資証券は混蔵保管され、投資主に対しては預り証が交付されます。（本投資証券が大阪証券取引所に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。）保護預り証券について預かり証を省略し、取引の都度、その時点で残高が記載された「取引明細書」を交付する方法によることも可能です。

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、又は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。この場合、保管振替機構はこれらの預託された本投資証券について分別保管せず混蔵保管によって集中保管します。保管振替機構は、これらの預託された本投資証券について預託後相当の時期に保管振替機構名義への書換えの請求を本投資法人に対して行います。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を委託をした証券会社等に申し出ることにより、保管振替機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。

また投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することも可能です。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となります。

#### 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

本投資法人の決算期間は、第4期は平成16年1月1日から平成16年12月末日までとし、第5期以降の決算期間は、毎年1月1日から6月末日までと7月1日から12月末日まで（以下、決算期間の末日をそれぞれ「決算日」といいます。）の各6ヶ月間とします（規約第16条、第41条）。

#### その他

##### (イ) 増減資に関する制限

###### a. 投資口の追加発行

本投資法人は、既発行の投資口を含み、200万口を上限として、役員会の承認を得たうえで投資口の追加発行を行うことができます（規約第6条）。但し、後記「(ロ) 規約の変更等」に記載の方法によって、規約を変更することにより追加発行の口数の上限が変更されることがあります。

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号八（投資法人の課税の特例）に規定される要件を満たすため、本投資法人が発行する投資口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（規約第6条第2項）。

###### b. 最低純資産額の変更

本投資法人は、5,000万円を最低限度の純資産額（以下「最低純資産額」といいます。）として保持します（規約第8条）。今後、最低純資産額を増加又は減少させる可能性があります。最低純資産額を減少させることを内容とする規約の変更を行う場合には、後記「(ロ) 規約の変更等」に記載の方法によるほか、投資法人の債権者に対する異議申述手続きを行う必要があります（投信法第142条、商法第376条）。なお、5,000万円を下回る最低純資産額を定めることはできません（投信法第67条第6項）。

##### (ロ) 解散条件

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

- ・ 規約で定めた存立時期の満了又は解散事由の発生
- ・ 投資主総会の決議
- ・ 合併
- ・ 破産
- ・ 解散を命ずる裁判
- ・ 投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人には、解散又は償還事由の定めはありません。

##### (ハ) 規約の変更等

###### a. 規約変更の手続き

規約を変更するには、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります。但し、議決権の代理行使及び書面による議決権行使が認められていること並びに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される場合があることにつき後記「(3) 投資主の権利 投資主総会における議決権」をご参照下さい。



b. 規約を変更した場合における開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、大阪証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配分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。

(二) 関係法人との契約の更改等

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（株式会社パワーインベストメント）との間の資産運用委託契約

契約期間

本投資法人の成立日を契約の効力発生日とし、契約期間は効力発生日から3年間とします。期間満了日の6ヶ月前までに相手方に対する書面による申出がなされなかったときは、更に3年間契約期間を延長するものとします。

契約期間中の解約に関する事項

相手方に対して解約日の6ヶ月前までに書面をもって解約の予告を行い、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、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、資産運用会社が下記の(イ)又は(ロ)のいずれかに該当するときは、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。

(イ) 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき。

(ロ) 資産の運用に係る業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき。

本投資法人は、資産運用会社が下記の(イ)から(ハ)のいずれかに該当するときは、資産運用委託契約を解約しなければなりません。

(イ) 投資信託委託業者でなくなったとき。

(ロ) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき。

(ハ) 解散したとき。

b. 資産保管会社（中央三井信託銀行株式会社）との間の資産保管委託契約

契約期間

契約の期間は、契約締結日から2年間とします。但し、この期間満了の3ヶ月前までに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1年間延長するものとし、その後も同様とします。但し、契約期間中に投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。

契約期間中の解約に関する事項

契約を解約する場合は、当事者双方のいずれかの一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知します。但し、資産保管会社が本契約を解約する場合には、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を鑑み、本投資法人が中央三井信託銀行株式会社以外の者との間で資産保管契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。）よりさらに90日間解約の効力発生を延期できるものとします。

1. 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、直ちに本契約を解約することができます。
    - イ. 契約の各条項に違背し、かつ引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
    - ロ. 破産、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
  2. 契約が解約された場合、本投資法人又は代理人は、資産保管会社所定の解約依頼書に届出の印章により記名押印のうえ、保管品を引取ることとします。なお、印章を失った場合に解約するときは、このほか 15 条に準じて取扱うこととします。
  3. 上記 2 による資産保管品の引取りが遅延したときには、遅延損害金として解約日又は契約期間の満了日の属する月の翌月から引取りの日の属する月までの委託報酬相当額を月割計算により、本投資法人は資産保管会社に支払います。なお、資産保管会社はこの委託報酬相当額を引取り日に、本投資法人が指定した預金口座等から普通預金通帳・信託総合口座通帳、同払戻請求書又は小切手によらず自動引落しすることができます。
  4. 上記 2 による資産保管品の引取り手続きが 3 ヶ月以上遅延したときは、内容証明郵便により本投資法人に通知した上で、資産保管会社は資産保管品を別途管理若しくは一般に適当と認められる方法、時期、価格等により処分し、又は処分が困難な場合には廃棄することができます。これらに要する費用は本投資法人の負担とします。
  5. 委託報酬、遅延損害金その他預け主が負担すべき費用が支払われないときは、前項の処分代金をこれに充当することができます。この場合、不足額が生じたときは、資産保管会社からの請求があり次第、当該不足分を本投資法人は支払わなければなりません。
- 契約内容の変更
- 資産保管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、本投資法人と資産保管会社は協議のうえ、これ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。
- c. 名義書換等に関する一般事務受託会社（株式会社だいこう証券ビジネス）との間の一般事務委託契約
- 契約期間
- 一般事務委託契約締結の日から 3 年間とします。但し、期間満了の 6 ヶ月前までに当事者のいずれからも文書による本契約終了の申出がないときは、さらに 3 年間契約期間を延長するものとします。
- 契約内容の変更及び解約
- (イ) 契約の変更又は解約は、当事者間のいずれかの一方から相手方に対し、その 3 ヶ月前までに文書により通知し、当事者間が協議のうえ、当事者間の合意によりできるものとします。但し一般事務受託者よりの申出による場合、その契約解除が投資法人業務遂行に与える影響に配慮し相当の猶予期間を設けることができます。
- (ロ) 本投資法人は、一般事務受託者が次に定める事由の一つにでも該当する

場合には、上記(イ)に依らず直ちに契約を解除することができます。

- ・ 契約の各条項に違反したとき
  - ・ 差押、仮差押、仮処分、競売開始決定、国税滞納処分の手続きが開始されたとき
  - ・ 破産、会社整理、民事再生手続、会社更生の申立をなし、又はそれらの申立があったとき
  - ・ 振出しにかかる手形、小切手が不渡りになるなど、信用状態が悪化したと相手方が認めたとき
  - ・ 上記のほか、当事者間の信頼関係が著しく損なわれたと認められるとき
- (ハ) 本投資法人に上記(ロ)の各々の事由が生じた際には、一般事務受託者は契約を解除することができます。但し、本投資法人が供託その他然るべき方法により、一般事務受託者の損失回避に資するべく必要な合理的措置を講じた場合は、一般事務受託者は6ヶ月を上限に当該解除を猶予しなければなりません。
- (ニ) 委託報酬が、経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情により不適当となったときは当事者間の協議のうえ、これを変更することができます。但し、報酬の変更は投資主総会の事前の承認を必要とします。

d. 会計事務等に関する一般事務受託会社（株式会社中央三井信託銀行）との間の一般事務委託契約

契約期間

契約の期間は、契約締結日から2年間とします。但し、この期間満了の3ヶ月前までに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1年間延長するものとし、その後も同様とします。但し、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。

契約の解約

- (イ) 契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知します。但し、一般事務受託者が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を鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者（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できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じ。）より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとし、具体的には以下の通り取り扱います。
- (a) 解約日時点で本投資法人が後任一般事務受託者と一般事務委託契約を締結できる場合は、当該解約日で本契約は終了します。
  - (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日間経過時に契約が終了するものとし、
  - (c) 当該90日経過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で、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、一般事務受託者は投資法人との協議の上、解約の効力発生時を更に延長することができます。
- (ロ) 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、直ちに契約を

解約することができます。

(a) 契約の各条項に違背し、かつ引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。

(b) 破産、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。

(ハ) 上記(ロ)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であった日に到達したものとみなします。

(ニ) 一般事務受託者は、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、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ます。

契約内容の変更

契約は、当事者間の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。

e. 会計監査人に関する、会計監査人（中央青山監査法人）との間の監査契約  
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 32 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、その投資主総会で再任されたものとみなします（規約第 33 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) 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以下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、第 33 条、投信法施行規則第 53 条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を所有していることその他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意味します（投信法第 15 条第 2 項）。

( ) 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政令で定めるもの
- ( ) 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。
  - ( ) 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
    - b. 登録金融機関
    - c. 宅地建物取引業者
    - d. 上記 a. から c. までに掲げる者の他、政令で定めるもの
  - ( ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が他の有価証券の引受けに係る主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。
  - ( ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社又は登録金融機関が他の有価証券の募集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、当該証券会社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証券会社又は登録金融機関が予定していた額に達していないと見込まれる状況の下で、当該証券会社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、又は買付けすること。
  - ( ) 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。
  - ( ) 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。
  - ( ) 資産運用会社の利害関係人等である信託会社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会社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、当該信託会社等の要請を受けて、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。
  - ( ) 資産運用会社の利害関係人等である中小企業等投資事業有限責任組合契約（以下「有限責任組合契約」といいます。）の業務執行組合員が有限責任組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該有限責任組合契約の出資額が当該有限責任組合契約の業務執行組合員が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該業務執行組合員の要請を受けて、当該有限責任組合契約に係る投資事業有限責任組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

(D)利益相反のおそれがある場合の書面の交付（投信法第 34 条の 6 第 2 項）

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定財産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じ意味で用います。）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す。）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。但し、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す。）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。

(H)資産の運用の制限（投信法第 195 条、第 193 条）

本投資法人は、本投資法人の執行役員又は監督役員、資産運用会社、本投資法人の執行役員又は監督役員の親族、資産運用会社の取締役若しくは監査役若しくはこれに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為（投資家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を除きます。）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．不動産の管理の委託（但し、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が認められています（投信法施行令第 96 条第 1 号））
- f．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

利害関係人との取引における自主ルール（利害相反对策ルール）

資産運用会社は、資産運用会社と一定の利害関係を有する者との取引等に関する自主ルールを以下の通り定めております。また、当該利害関係人との間での運用資産の売買等に係る投資委員会及び取締役会の審議・承認については、当該利害関係人の役職員である委員及び取締役はその決議に参加できないこと、並びに、出席した委員及び取締役の数に参入しないこととしています。

(I)利害関係人等の範囲

投信法上定義されている利害関係人等に加え、資産運用会社の全ての株主及びその株主が過半数以上の議決権を有するなど、支配権が形式的及び実質的に認められる法人（以下「スポンサー関係者」といいます。）を利害関係人等を含めます。

(D)スポンサー関係者との取引の範囲及び取引と実行プロセス

- a．スポンサー関係者からの運用資産の取得  
スポンサー関係者より運用資産を取得する場合は、下記の手続きに従い、取引を行います。

- ( ) コンプライアンス委員会は、スポンサー関係者との当該取引についてコンプライアンスの審査を行ったうえで、その結果を投資委員会に答申書又は意見書として報告します。なお、スポンサー関係者より運用資産を取得する場合の「取得価額」(不動産等資産そのものの取得金額のみとし、不動産鑑定評価額の対象となっていない、税金及び取得費用等は含まないもの)とします。)は不動産鑑定士の不動産鑑定評価額以下とします。
- なお、今後、本投資法人の投資適格物件をスポンサー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、その後本投資法人が取得する場合には、「取得価額」に、スポンサー関係者が当該運用資産取得のために負担した諸費用(仲介手数料、不動産鑑定書作成費用、建物状況調査報告書作成費用、信託設定費用等)相当額を含めることにより、スポンサー関係者からの運用資産取得の際の上限価格である鑑定評価額を超過した金額で取得する場合があります。
- ( ) 投資委員会において、審議対象取引について、事前に( )のコンプライアンス委員会による審議が行われ、その結果利益相反取引でないとの報告を受けていることを確認した上で、投資判断に関する審議に入ることとします。
- ( ) 上記の結果、コンプライアンス委員会が利害関係人との利益相反取引ではないと判断し、かつ投資委員会において実行が妥当と判断した取引について、取締役会にて最終の投資決議が行われます。
- ( ) 資産運用会社は、( )における決議事項が、本投資法人の役員会の事前承認を得て、当該取引を実行することができます。
- b. スポンサー関係者への運用資産の売却
- スポンサー関係者に対して運用資産を売却する場合は、a.( )から( )の手続きに従い、コンプライアンス委員会の審査を行った上で実行します。なお、スポンサー関係者に対して運用資産を売却する場合の「売却価額」(不動産等資産そのものの取得金額のみとし、不動産鑑定評価額の対象となっていない、税金及び取得費用等は含まないもの)とします。)は不動産鑑定士の不動産鑑定評価額以上とします。
- c. スポンサー関係者への運用資産の取得・売却又は賃貸にかかる媒介手数料の支払
- 利害関係人等との間で不動産売買・賃貸に関する媒介契約を締結する場合は、当該契約は一般媒介契約によるものとします。また、支払うべき手数料の額は、宅地建物取引業法(昭和27年法第176号、その後の改正を含みます。)に規定する報酬の範囲内(信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。)とします。なお、媒介手数料の金額については、期毎に開示します。
- d. スポンサー関係者への建物保守管理・テナント管理業務(PM業務)の委託
- スポンサー関係者にPM業務を委託する場合は、以下の基準に従って、取引を行います。
- ( ) コンプライアンス委員会は、スポンサー関係者との当該取引についてコンプライアンスの審査を行ったうえで、その結果を投資委員会に答申書又は意見書として報告します。なお、スポンサー関係者とPM業務の委託契約を締結する場合の委託報酬については、予めスポンサー関係者以外の同業2社以上の見積もりを取り、その平均金額を上回らない水準とします。
- ( ) 投資委員会において、審議対象取引について、事前に( )のコンプライアンス委員会による審議が行われ、その結果利益相反取引でないとの報告を受けていることを確認した上で、PM業者選定に関する審議に入ること

とします。

- ( ) 上記の結果、コンプライアンス委員会が利害関係人との利益相反取引ではないと判断し、かつ投資委員会において実行が妥当と判断した後、取締役社長の決裁により PM 業務の委託が決定します。
- ( ) 資産運用会社は、( ) における決定事項が、本投資法人の役員会において確認された後、当該取引を実行することができます。

なお、スポンサー関係者への管理委託については、委託決定後速やかに開示します。また、スポンサー関係者への運用資産の賃貸状況につきましては、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府例（平成 5 年大蔵省令第 22 号。その後の改正を含みます。）により、有価証券届出書及び有価証券報告書への記載が要求されている「主要なテナント（賃貸面積が総賃貸面積の合計の 10%以上を占めるテナント）」に加えて、スポンサー関係者への賃貸条件の開示を行います。

e. 利益相反のおそれのある取引に関する本投資法人に対する書面の交付

資産運用会社は、自己又は利害関係人等と本投資法人との間で取引が行われた場合には、投信法第 34 条の 6 第 2 項の規定に基づく当該取引に関する事項を記載した書面を作成し、3 ヶ月以内に本投資法人に対して交付します。投信法上の利害関係人等に該当しない利害関係者と本投資法人との間で取引が行われた場合にも、資産運用会社は、これに準じた書面を作成し、本投資法人に対して交付します。

なお、当該書面には、以下の事項を記載します。

- ( ) 本投資法人の名称
- ( ) 書面を交付する理由（当該取引の相手方と資産運用会社との関係を含む。）
- ( ) 取引を行った理由
  - ・取引を行った特定資産の種類、銘柄、その他特定資産を特定するために必要な事項
  - ・数量
  - ・取引価格
  - ・取引の方法
  - ・取引を行った年月
- ( ) 取引の内容
- ( ) 特定資産の売買に係る価格調査の結果
- ( ) 当該書面の交付年月日
- ( ) その他参考になる事項

f. 特定資産の価格等の調査

投信法第 16 条の 2 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（指定資産を除く。）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者を除く外部の所定の第三者により価格等の調査を受けます。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下のものをいいます。

- ( ) 弁護士又は弁護士法人
- ( ) 公認会計士又は監査法人
- ( ) 不動産鑑定士

なお、調査の対象である特定資産が不動産、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。



(ハ) スポンサー関係者との取引実績及び予定

本書の日付現在におけるスポンサー関係者との取引の状況(予定及び実績)は、以下の通りです。

a. スポンサー関係者からの運用資産の取得

利害関係人等	物件名	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	契約(予定)日	売買実行(予定)日
有限会社プレリート (資産運用会社の株主である株式会社東京リーートの100%出資子会社)	パークピラハ雲	1,740	1,770	平成16年3月31日	(注1)
	マンション白陽	663	673	平成16年3月30日	
	クラウンパレス	296	297	平成16年3月26日	
	西片グリーンマンション	288	295	平成16年3月30日	
	ターキーズ田園調布第二	236	238	平成16年3月31日	
	コスモスパジオ池上	225	235	平成16年3月30日	
	ジェイドハウス	205	209	平成16年3月31日	
	日本橋第二ビル	2,950	3,033	平成16年4月15日	
合計	5,605	6,750			

(注1) 売買実行日は、本投資法人によって予定されている資金調達が完了した翌日(翌日が休日の場合はその翌日)を予定しています。

b. スポンサー関係者への運用資産の売却

該当事項はありません。

c. スポンサー関係者への運用資産の取得・売却又は賃貸にかかる媒介手数料の支払

利害関係人等	取引の内容	物件名	媒介手数料額 (百万円) (注1)	取得(予定)価格 (百万円)	媒介契約日
株式会社東京リート (資産運用会社の株主)	取得媒介	パインセンターハイツ大塚	12	414	平成16年1月29日
	取得媒介	悠裕館	19	650	平成16年3月4日
	取得媒介	セジュール田町	15	524	平成16年3月9日
	取得媒介	パークピラハ雲	52	1,740	平成16年3月31日
	取得媒介	マンション白陽	19	650	平成16年3月30日
	取得媒介	クラウンパレス	8	478	平成16年3月26日
	取得媒介	ターキーズ田園調布第二	7	296	平成16年3月31日
	取得媒介	コスモスパジオ池上	6	288	平成16年3月30日
	取得媒介	ジェイドハウス	6	236	平成16年3月31日
	取得媒介	アサヒビル	13	225	平成16年3月3日
	取得媒介	ワコーレ方南町ビル	19	205	平成16年3月3日
	取得媒介	日本橋第二ビル	29	2,950	平成16年3月4日
	取得媒介	中野NKビル	27	913	平成16年2月26日
	合計		239	9,912	

(注1) 媒介手数料額には、消費税は含まれず、百万円未満は切り捨てています。

d. スポンサー関係者への建物保守管理・テナント管理業務（PM業務）の委託

利害関係人等	物件名	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積 に占める当 該テナント の賃貸面積 の比率(%)	契約期間	月額賃料 (千円)
株式会社 城西企業 (資産運用会社の 株主)	セジュール田町	14,428.94	66.8	平成16年4月26日より 平成21年4月30日まで	3,877
	パークピラハ雲			平成16年3月30日より 平成21年3月31日まで	11,967
	ジェイ・ステージ若林			本投資法人取得日より 平成21年5月31日まで	3,293
	マンション白陽			平成16年3月30日より 平成21年3月31日まで	4,457
	アサヒビル			平成16年4月14日より 平成21年4月30日まで	3,729
	ワコーレ方南町ビル			平成16年4月26日より 平成21年4月31日まで	5,244
	日本橋第二ビル			本投資法人取得日より 平成21年5月31日まで	22,162
	中野NKビル			本投資法人取得日より 平成21年5月31日まで	6,067
株式会社 武翔総合管理(資産 運用会社の株主)	パインセンターハイツ大塚	5,327.34	24.6	平成16年3月19日より 平成21年3月31日まで	2,792
	悠裕館			平成16年4月26日より 平成21年4月30日まで	4,328
	ジョイ尾山台			本投資法人取得日より 平成21年5月31日まで	3,558
	ライフテック川崎			本投資法人取得日より 平成21年5月31日まで	3,344
	西片グリーンマンション			平成16年3月30日より 平成21年3月31日まで	1,790
	コスモスパジオ池上			平成16年3月30日より 平成21年3月31日まで	1,519
株式会社 オール商会(資産運 用会社の株主)	クラウンパレス	1,861.48	8.6	平成16年3月26日より 平成21年3月31日まで	2,726
	ターキーズ田園調布第二			平成16年3月31日より 平成21年3月31日まで	1,763
	ジェイドハウス			平成16年3月31日より 平成21年3月31日まで	1,665
主なテナントの合計		21,617.76	100.0		
ポートフォリオ全体の総賃貸面積		21,617.76	100.0		

(3) 投資主の権利

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（但し、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せん。）第6条第1項）
- b. 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結（但し、規約に記載されている成立時に締結される投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結を除きます。）及び解約の承認又は同意（投信法第34条の9第2項、第198条第2項、第206条第1項）

- c. 投資口の併合（投信法第85条第1項）
- d. 投資法人の解散（投信法第143条第2項）
- e. 規約の変更（投信法第140条第1項）
- f. 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）

(D) 投資主の有する議決権の権利行使の手続きは、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を除き、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21条）。
- b. 投信法第140条第1項の決議は、発行済投資口の総数の過半数にあ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以上にあたる多数をもって決めます。
- c. 投資主総会に出席しない投資主（代理人を出席させる投資主は除きます。）は、書面によって議決権を行使することができません（投信法第92条第1項、規約第22条第1項）。
- d. 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22条第2項）。
- e. 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（投信法第92条の2）。
- f. 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します（投信法第93条第1項、規約第23条第1項）。
- g. 前記f.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23条第2項）。
- h. 本投資法人は決算日の最終の投資主名簿に記載された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（規約第24条第1項）。
- i. 前記h.の場合のほか、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するものとします（規約第24条第2項）。

その他の共益権

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

6ヶ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ます。

(II) 投資主総会決議取消請求権（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平なとき、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ヶ月以内に、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。

(III) 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ヶ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。

(ニ) 新投資口発行無効訴権(投信法第123条、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ヶ月以内に、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。

(ホ) 合併無効訴権(投信法第150条、商法415条第1項、第2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ヶ月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

(ハ) 投資主提案権(投信法第94条第1項、商法232条の2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ヶ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。

(ト) 投資主総会招集請求権(投信法第94条第1項、商法第237条第1項、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ヶ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。

(チ) 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ヶ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(6ヶ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、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。

(リ) 執行役員等解任請求権(投信法第99条、第104条、商法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ヶ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。

(ヌ) 解散請求権(投信法第144条、商法第406条の2)

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、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続が問題となるような場合には裁判所に解散請求をすることができます。

分配金請求権（投信法第 136 条、規約 17 条）

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方法に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有します。分配金は、毎決算期最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者を対象として投資口の所有口数に応じて、分配されます。本投資法人の金銭の分配方針に関しては、前記「2. 投資方針（3）分配方針」をご覧ください。

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、所有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

払戻請求権（規約第 5 条）

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません（クローズド・エンド型）。

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。

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し出ることもできます。

帳簿閲覧権（投信法第 138 条第 1 項、第 2 項）

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

## 第2 関係法人の状況

### 1. 資産運用会社の概況

#### (1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称

株式会社パワーインベストメント

Power Investment, Ltd.

資本の額

本書の日付現在 325,000,000 円

事業の内容

投信法に基づく投資法人資産運用業

沿革

年月日	事項
平成 13 年 4 月 12 日	会社設立
平成 13 年 6 月 2 日	宅地建物取引業免許取得（東京都知事(1)第 79708 号）
平成 13 年 8 月 7 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 10 号）
平成 13 年 9 月 14 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 15 号）
平成 14 年 4 月 1 日	株式会社東京リート投信からエスピーアイリート投信株式会社に社名変更 本店所在地を東京都渋谷区渋谷から東京都港区西新橋へ移転
平成 15 年 5 月 31 日	エスピーアイリート投信株式会社から株式会社パワーインベストメントに社名変更
平成 15 年 7 月 1 日	本店所在地を東京都港区西新橋から東京都新宿区西新宿へ移転

株式の総数及び資本の額の増減

(イ) 発行する株式の総数（本書の日付現在）

26,000 株

(ロ) 発行済株式数の総数（本書の日付現在）

6,500 株

(ハ) 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 13 年 7 月 18 日	資本の額を 1 億円から 1 億 3,000 万円に増額
平成 13 年 12 月 28 日	資本の額を 1 億 3,000 万円から 3 億 2,500 万円に増額

経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下の通りです。

(イ) 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

（単位：千円）

	平成 14 年 3 月 31 日現在	平成 15 年 3 月 31 日現在
総資産	322,962	243,340
総負債	5,094	1,440
総資本	317,867	241,899

(D) 最近の事業年度における損益の概況

(単位：千円)

	第1期		第2期	
	自 平成13年4月12日 至 平成14年3月31日		自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日	
経常収益		30,000		3,170
経常利益		6,665		75,678
当期純利益		7,132		75,968

その他

(イ) 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の3分の1以上に当たる株式を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議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1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（但し、本書の日付現在の監査役の任期はその就任後3年内）の最終の決算期に関する定時株主総会終結の時までです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は前任者の任期が満了すべき時までとします。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）。

(ロ) 定款の変更

資産運用会社の定款を変更するためには、株主総会の特別決議が必要です（商法第343条）。資産運用会社は、平成14年4月1日に商号及び本店所在地、平成14年5月29日に発行株式の総数等、平成15年5月31日に商号、並びに、平成15年7月1日に本店所在地の変更を行っています。

(ハ) 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。

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。

(イ) 本投資法人の資産の取得、運用及び処分に関する業務

(ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務

(ハ) 本投資法人の資産の管理業務、賃貸業務に関わる基本的事項の決定、承認、確認及び審査等に関する業務

(ニ) その他本投資法人が随時委託する前記（イ）から（ハ）に関連し又は付随する業務

(2) 運用体制

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

### (3) 大株主の状況

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%)
株式会社東京リート	東京都渋谷区渋谷二丁目9番11号	2,470	38.0
エイチ・エス証券株式会社(注2)	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号	1,300	20.0
株式会社パワーマネージメント	東京都港区赤坂一丁目14番5号	650	10.0
株式会社城西企業	東京都練馬区関町南一丁目12番4号	455	7.0
株式会社武翔総合管理	東京都練馬区旭丘一丁目20番7号	455	7.0
株式会社オール商会	東京都中央区銀座一丁目24番9号	325	5.0
廣田証券株式会社(注2)	大阪市中央区北浜一丁目1番24号	325	5.0
黒川木徳証券株式会社(注2)	東京都中央区日本橋一丁目16番3号	325	5.0
リテラ・クリア証券株式会社(注2)	東京都中央区日本橋茅場町一丁目6番11号	195	3.0
合計		6,500	100.0

(注1) 比率とは、発行済株式総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	土屋 孝樹	昭和 48 年 4 月 平成 15 年 6 月  平成 15 年 8 月 平成 16 年 2 月	協立証券株式会社 (現エイチ・エス証券株式会社) 入社 エイチ・エス証券株式会社取締役営業管掌兼経営企画室部長兼営業統括部長 同社取締役営業統括本部長 同社取締役 株式会社パワーインベストメント代表取締役 (現任)	0
取締役	小林 弘志	昭和 63 年 4 月 平成 12 年 4 月  平成 13 年 2 月 平成 14 年 1 月 平成 14 年 3 月 平成 15 年 7 月 平成 16 年 2 月	野村證券株式会社入社 クレッシェンド・ベンチャー・キャピタル株式会社代表取締役 (現任) 株式会社サンテパール代表取締役 (現任) 株式会社東京リート代表取締役 (現任) 株式会社スノーヴァ (現株式会社アドボックス) 取締役 (現任) 株式会社ニナファームジャパン代表取締役 (現任) 株式会社パワーインベストメント取締役 (現任)	0
取締役	野瀬 一成	昭和 59 年 4 月 平成 2 年 4 月 平成 6 年 6 月  平成 12 年 4 月 平成 13 年 12 月  平成 15 年 2 月 平成 16 年 2 月	株式会社住友銀行 (現株式会社三井住友銀行) 入行 株式会社日本債券信用銀行 (現株式会社あおぞら銀行) 入行 有限会社クヒオ・リサーチジャパン (現株式会社クヒオ) 代表取締役 (現任) 株式会社ダイナシティ取締役副社長 株式会社ダイナミックキャピタルインベストメント (現株式会社ダイナシティアセットマネジメント) 代表取締役 株式会社パワーマネージメント代表取締役 (現任) 株式会社パワーインベストメント取締役 (現任)	0
監査役	井出 真	昭和 57 年 4 月 昭和 61 年 10 月 昭和 63 年 10 月 平成 2 年 4 月 平成 12 年 2 月 平成 12 年 5 月 平成 13 年 4 月  平成 14 年 2 月 平成 15 年 6 月	財団法人日本不動産研究所 永井晴夫税理士事務所 税理士・不動産鑑定士 井出真事務所開業 (現任) 株式会社不動産税務コンサルタント代表取締役 (現任) 株式会社東京リート取締役 株式会社エヌ・ケイ・リートワン代表取締役 株式会社東京リート投信 (現株式会社パワーインベストメント) 取締役 株式会社東京リート監査役 (現任) 株式会社パワーインベストメント監査役 (現任)	0

(5) 事業 の 内 容 及 び 営 業 の 概 況

資産運用会社は投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業のみを行っています。本書の日付現在、資産運用会社が資産を運用する投資法人は本投資法人のみです。

## 2. その他の関係法人の概況

### (1) 名義書換等に係る一般事務受託者

名称、資本の額及び事業の内容

(イ) 名称

だいこう証券ビジネス株式会社

(ロ) 資本の額

平成 16 年 2 月 29 日現在 5,768 百万円

(ハ) 事業の内容

名義書換代理人業務、名義書換取次業務、有価証券配送業務、有価証券保管業務、証券情報処理業務、メーリング業務、貸金業務及び証券業を営んでいます。

#### 関係業務の概要

一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき下記の業務を行います。

- ・発行する投資口の名義書換に関する事務
- ・投資主名簿の作成及び管理に関する事務
- ・投資証券の発行に関する事務
- ・機関の運営に関する事務
- ・投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務
- ・投資主総会及び役員会の機関運営に関する事務
- ・投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務
- ・以上の業務に付随する業務

#### 資本関係

該当事項はありません。

### (2) 資産保管会社、会計事務等に係る一般事務受託会社

名称、資本の額及び事業の内容

(イ) 名称

中央三井信託銀行株式会社

(ロ) 資本の額

平成 16 年 2 月 29 日現在 330,992 百万円

(ハ) 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営に関する法律に基づき信託業務を営んでいます。

#### 関係業務の概要

- (イ) 資産保管会社として、資産保管業務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき本投資法人の資産の保管にかかる業務を行います。
- (ロ) 会計事務等にかかる一般事務受託者として一般事務委託契約に従い、本投資法人からの委託に基づき下記の業務を行います。
- ・計算に関する事務
  - ・会計帳簿の作成に関する事務
  - ・納税に関する事務

#### 資本関係

該当事項はありません。

### (3) 引受人

#### 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額 (平成16年2月29日現在)	事業の内容
エイチ・エス証券株式会社	3,332 百万円	証券取引法に基づき証券業 を営んでいます。
廣田証券株式会社	600 百万円	
黒川木徳証券株式会社	1,475 百万円	
リテラ・クリア証券株式会社	3,794 百万円	
そしあす証券株式会社	4,727 百万円	
中央証券株式会社	4,374 百万円	
松井証券株式会社	11,414 百万円	
安藤証券株式会社	1,500 百万円	
豊証券株式会社	2,540 百万円	
アーク証券株式会社	2,619 百万円	
岩井証券株式会社	2,462 百万円	
立花証券株式会社	6,695 百万円	

(注1) 資本の額は、百万円未満を切り捨てています。

#### 関係業務の概要

投資口の募集等にかかる一般事務受託者としての業務をおこないます。

#### 資本関係

該当事項はありません。

### 第3 投資法人の経理状況

#### 1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成に関する規則」(昭和38年大蔵省令59号)及び同規則第2条の規定により、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号)に基づいて作成しています。

#### 2. 監査証明について

監査証明について本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第2期計算期間(平成15年1月1日から平成15年6月30日まで)及び第3期計算期間(平成15年7月1日から平成15年12月31日まで)の財務諸表について、中央青山監査法人の監査を受けており、それぞれの監査報告書は財務諸表の直前に掲げています。

#### 3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

## 第 3 期監查報告書



## 第 2 期監查報告書





1. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

科目	期別	第2期 (平成15年6月30日現在)		第3期 (平成15年12月31日現在)		
		注記 番号	金 額	構成 比 (%)	金 額	構成 比 (%)
資産の部合計						
流動資産			122,813	76.2	1,125,170	97.0
現金及び預金			122,813	76.2	1,125,170	97.0
仮払税金			0	0.0	0	0.0
固定資産			10,000	6.2	10,000	0.9
投資その他の資産			10,000	6.2	10,000	0.9
差入保証金			10,000	6.2	10,000	0.9
繰延資産			28,386	17.6	24,331	2.1
創業費			28,386	17.6	24,331	2.1
資産の部合計			161,200	100.0	1,159,501	100.0

科目	期別	第2期 (平成15年6月30日現在)		第3期 (平成15年12月31日現在)		
		注記 番号	金 額	構成 比 (%)	金 額	構成 比 (%)
負債の部						
流動負債			1,595	1.0	3,622	0.3
未払費用			1,450	0.9	3,147	0.3
未払法人税等			144	0.1	474	0.0
負債の部合計			1,595	1.0	3,622	0.3
出資の部						
出資総額		2 3	200,000	124.1	1,212,500	104.6
出資総額			200,000	124.1	1,212,500	104.6
剰余金		1	40,395	25.1	56,621	4.9
当期末処理損失			40,395	25.1	56,621	4.9
出資の部合計			159,604	99.0	1,155,878	99.7
負債・資本の部合計			161,200	100.0	1,159,501	100.0

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

科目	期別	第2期		第3期	
		自 平成15年1月1日 至 平成15年6月30日	自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日	自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日	自 平成15年7月1日 至 平成15年12月31日
	注記 番号	金 額	百分比 (%)	金 額	百分比 (%)
経常損益の部					
営業損益の部					
営業収益		-	-	-	-
営業費用		9,882	0.0	11,238	0.0
役員報酬		2,100	0.0	2,100	0.0
資産運用報酬		1,433	0.0	2,748	0.0
資産保管委託報酬		2,525	0.0	2,557	0.0
一般事務委託報酬		2,609	0.0	2,718	0.0
会計監査人報酬		900	0.0	750	0.0
支払手数料		313	0.0	363	0.0
その他費用		1	0.0	1	0.0
営業損失		9,882	0.0	11,238	0.0
営業外損益の部					
営業外収益		2	0.0	0	0.0
受取利息		2	0.0	0	0.0
営業外費用		4,444	0.0	4,512	0.0
雑損失	4	389	0.0	456	0.0
創業費償却		4,055	0.0	4,055	0.0
経常損失		14,324	0.0	15,750	0.0
税引前当期純損失		14,324	0.0	15,750	0.0
法人税、住民税及び事業税		145	0.0	475	0.0
当期純損失		14,469	0.0	16,225	0.0
前期繰越損失		25,926		40,395	
当期末処理損失		40,395	0.0	56,621	0.0

〔重要な会計方針〕

項 目	第 2 期 (自 平成 15 年 1 月 1 日 至 平成 15 年 6 月 30 日)	第 3 期 (自 平成 15 年 7 月 1 日 至 平成 15 年 12 月 31 日)
1. 繰延資産の処理方法	創業費 5 年間で均等額を償却して います。	同左
2. その他財務諸表を 作成するための基 本となる重要事項	消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会 計処理は、税抜方式によっ ています。	同左

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

項目	第 2 期 (平成 15 年 6 月 30 日現在)	第 3 期 (平成 15 年 12 月 31 日現在)
1. 1 出資の欠損	40,395 千円	56,621 千円
2. 2 発行する投資口 の総数及び発行済 投資口数	発行する投資口の総数 20 万口 発行済投資口数 400 口	発行する投資口の総数 20 万口 発行済投資口数 3,100 口
3. 3 投資信託及び投 資法人に関する法 律第 67 条第 6 項に 定める最低純資産 額	50,000 千円	50,000 千円

(損益計算書関係)

項目	第 2 期 (自 平成 15 年 1 月 1 日 至 平成 15 年 6 月 30 日)	第 3 期 (自 平成 15 年 7 月 1 日 至 平成 15 年 12 月 31 日)
4. 4 雑損失の内訳	控除対象外消費税を全額雑損失 として処理しています。	同左

## (リース取引関係)

項目	第2期 (自平成15年1月1日 至平成15年6月30日)	第3期 (自平成15年7月1日 至平成15年12月31日)
リース取引は行っていないため、該当事項はありません。		

## (有価証券関係)

項目	第2期 (自平成15年1月1日 至平成15年6月30日)	第3期 (自平成15年7月1日 至平成15年12月31日)
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。		

## (デリバティブ関係)

項目	第2期 (自平成15年1月1日 至平成15年6月30日)	第3期 (自平成15年7月1日 至平成15年12月31日)
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。		

## (退職給付関係)

項目	第2期 (自平成15年1月1日 至平成15年6月30日)	第3期 (自平成15年7月1日 至平成15年12月31日)
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。		

## (税効果会計関係)

項目	第2期 (自平成15年1月1日 至平成15年6月30日)	第3期 (自平成15年7月1日 至平成15年12月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳	(繰延税金資産) 税務上の繰越欠損金 16,813千円 繰延税金資産控除額 16,813千円 繰延税金資産合計 - (繰延税金資産の純額) -	(繰延税金資産) 税務上の繰越欠損金 23,436千円 繰延税金資産控除額 23,436千円 繰延税金資産合計 - (繰延税金資産の純額) -
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	当期純損失を計上しているため記載していません。	同左

## (持分法損益関係)

項目	第2期 (自平成15年1月1日 至平成15年6月30日)	第3期 (自平成15年7月1日 至平成15年12月31日)
本投資法人には関係会社が存在しないため、該当事項はありません。		

( 関連当事者との取引 )

第 2 期 ( 自 平成 15 年 1 月 1 日 至 平成 15 年 6 月 30 日 )

1 . 親会社及び法人主要投資主等

( 単位 : 千円 )

属 性	会社等の名称	住 所	資本金 又は 出資金	事業の 内容又 は職業	議決権 等の所有 (被所有 割合)	関係内容		取引の 内容	取引 金額	科 目	期末 残高
						役員 の 兼任等	事業上 の関係				
主要 投資主	株式会 社パワ ーイン ベスト メント	東京都 港区	325,000	投資信 託委託 業者	直 接 50%	-	資産運 用委託	資産運 用委託 報酬	1,433	未払費 用	226

(注1) 上記金額のうち、取引金額及び期末残高には消費税等は含まれていません。

(注2) 千円未満を切り捨てて表示しています。

2 . 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3 . 子会社等

該当事項はありません。

4 . 兄弟会社等

該当事項はありません。

第 3 期 ( 自 平成 15 年 7 月 1 日 至 平成 15 年 12 月 31 日 )

1 . 親会社及び法人主要投資主等

( 単位 : 千円 )

属 性	会社等の名称	住 所	資本金 又は 出資金	事業の 内容又 は職業	議決権 等の所有 (被所有 割合)	関係内容		取引の 内容	取引 金額	科 目	期末 残高
						役員 の 兼任等	事業上 の関係				
主要投 資主	株式会 社パワ ーイン ベスト メント	東京都 新宿区	325,000	投資信 託委託 業者	直 接 6.4%	-	資産運 用委託	資産運 用委託 報酬	2,748	未払費 用	1,643

(注1) 上記金額のうち、取引金額及び期末残高には消費税等は含まれていません。

(注2) 千円未満を切り捨てて表示しています。

2 . 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3 . 子会社等

該当事項はありません。

4 . 兄弟会社等

該当事項はありません。

## (1口当たり情報)

第2期 (自平成15年1月1日 至平成15年6月30日)	第3期 (自平成15年7月1日 至平成15年12月31日)
1口当たり純資産額 399千円 1口当たり当期純損失 36千円	1口当たり純資産額 372千円 1口当たり当期純損失 33千円
1口当たり純損失は、当期純損失を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純損失については、潜在投資口がないため、記載していません。	1口当たり純損失は、当期純損失を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純損失については、潜在投資口がないため、記載していません。

(注)1口当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

項目	第2期 (自平成15年1月1日 至平成15年6月30日)	第3期 (自平成15年7月1日 至平成15年12月31日)
当期純損失(千円)	14,469	16,225
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純損失(千円)	14,469	16,225
期中平均投資口数	400	488

(重要な後発事象)

第2期 (自平成15年1月1日 至平成15年6月30日)	第3期 (自平成15年7月1日 至平成15年12月31日)																																																		
<p>1. 新投資口の発行 下表のとおり、私募による投資口の追加発行が行われました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>役員会開催日</th> <th>払込日</th> <th>発行口数(口)</th> <th>発行価格(円)</th> <th>発行価格の総額(円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成15年12月11日</td> <td>平成15年12月25日</td> <td>2,700</td> <td>375,000</td> <td>10,105,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>また、上記表中の募集行為(証券取引法第2条第3項2号の口に定める少人数私募)に関し、投信法第111条第1号に定める、投資口の募集に関する一般事務受託者としてエイチ・エス証券株式会社と事務委託契約を締結しています。</p>	役員会開催日	払込日	発行口数(口)	発行価格(円)	発行価格の総額(円)	平成15年12月11日	平成15年12月25日	2,700	375,000	10,105,000	<p>1. 新投資口の発行 下表のとおり、私募による投資口の追加発行が行われました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>役員会開催日</th> <th>払込日</th> <th>発行口数(口)</th> <th>発行価格(円)</th> <th>発行価格の総額(円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成15年12月29日</td> <td>平成16年1月8日</td> <td>1,350</td> <td>375,000</td> <td>506,250,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年1月14日</td> <td>平成16年1月20日</td> <td>1,333</td> <td>375,000</td> <td>499,875,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年1月21日</td> <td>平成16年1月26日</td> <td>267</td> <td>375,000</td> <td>100,125,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年1月22日</td> <td>平成16年1月27日</td> <td>800</td> <td>375,000</td> <td>300,000,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年1月23日</td> <td>平成16年1月30日</td> <td>266</td> <td>375,000</td> <td>99,750,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年1月29日</td> <td>平成16年2月4日</td> <td>800</td> <td>375,000</td> <td>300,000,000</td> </tr> <tr> <td>平成16年2月3日</td> <td>平成16年2月6日</td> <td>1,333</td> <td>375,000</td> <td>499,875,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>また、上記表中のそれぞれの募集行為(証券取引法第2条第3項2号の口に定める少人数私募)に関し、投信法第111条第1号に定める、投資口の募集に関する一般事務受託者としてエイチ・エス証券株式会社と事務委託契約を締結しています。</p> <p>2. 資産の取得について 平成16年3月24日開催の役員会において、16物件の資産を取得することを決議しています。</p> <p>16物件のうち平成16年4月に取得予定の4物件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取得予定価格:総額2,268百万円(消費税等別)</li> <li>・ 資産の種類:不動産又は不動産を信託する信託の受益権</li> </ul> <p>16物件のうち平成16年5月に取得予定の12物件 取得予定価格:総額9,016百万円(消費税等別)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資産の種類:不動産又は不動産を信託する信託の受益権</li> <li>・ 主な取得条件:投資法人が、投資法人の発行する大阪証券取引所への上場を企図して行う予定の投資証券の募集及びこれと同時期に行われる予定の金融機関からの借入れ等により、購入価格相当分の資金調達を完了すること。</li> </ul>	役員会開催日	払込日	発行口数(口)	発行価格(円)	発行価格の総額(円)	平成15年12月29日	平成16年1月8日	1,350	375,000	506,250,000	平成16年1月14日	平成16年1月20日	1,333	375,000	499,875,000	平成16年1月21日	平成16年1月26日	267	375,000	100,125,000	平成16年1月22日	平成16年1月27日	800	375,000	300,000,000	平成16年1月23日	平成16年1月30日	266	375,000	99,750,000	平成16年1月29日	平成16年2月4日	800	375,000	300,000,000	平成16年2月3日	平成16年2月6日	1,333	375,000	499,875,000
役員会開催日	払込日	発行口数(口)	発行価格(円)	発行価格の総額(円)																																															
平成15年12月11日	平成15年12月25日	2,700	375,000	10,105,000																																															
役員会開催日	払込日	発行口数(口)	発行価格(円)	発行価格の総額(円)																																															
平成15年12月29日	平成16年1月8日	1,350	375,000	506,250,000																																															
平成16年1月14日	平成16年1月20日	1,333	375,000	499,875,000																																															
平成16年1月21日	平成16年1月26日	267	375,000	100,125,000																																															
平成16年1月22日	平成16年1月27日	800	375,000	300,000,000																																															
平成16年1月23日	平成16年1月30日	266	375,000	99,750,000																																															
平成16年1月29日	平成16年2月4日	800	375,000	300,000,000																																															
平成16年2月3日	平成16年2月6日	1,333	375,000	499,875,000																																															

(3) 附属明細表

有価証券明細表  
該当事項はありません。

信用取引残高明細表  
該当事項はありません。

特定取引及び為替予約取引の契約等及び時価の状況表  
該当事項はありません。

不動産等明細表  
該当事項はありません。

その他特定資産の明細表  
該当事項はありません。

創業費の償却の状況表

(単位：千円)

	取得価格	期首残高	当期償却額	期末残高
創業費				
設立企画人報酬	30,000	21,000	3,000	18,000
司法書士報酬	64	45	6	38
新投資口発行費用	95	66	9	57
投資口払込金取扱手数料	300	210	30	180
投資法人印章等作成費	47	33	4	28
設立登記登録免許税	37	26	3	22
印紙代費用	8	5	0	4
資産保管業務委託報酬	5,000	3,500	500	3,000
一般事務委託報酬	5,000	3,500	500	3,000
合計	40,552	28,386	4,055	24,331

投資法人債明細表  
該当事項はありません。

投資法人債明細表  
該当事項はありません。

投資法人債発行費用の償却の状況表  
該当事項はありません。



投資法人債差額の償却の状況表  
該当事項はありません。

出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

(単位：千円)

区 分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘要
出資総額	200,000	1,012,500	-	1,212,500	-
合 計	200,000	1,012,500	-	1,212,500	-

(注) 出資総額の増加は、平成15年12月25日における私募増資によるものです。

執行役員及び監督役員に支払った報酬額の明細表

(単位：千円)

区 分	支給人員	支給額	摘 要
執行役員	平成15年7月から平成15年12月まで1名	900	報酬上限額：月額15万円
監督役員	平成15年7月から平成15年12月まで2名	1,200	報酬上限額：月額10万円
合 計	平成15年7月から平成15年12月まで3名	2,100	

資産の運用を行う投資信託委託業者の利害関係人等との取引状況表及び当該利害関係人等への支払手数料等の状況表  
該当事項はありません。

## その他（参考情報）

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

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

### 参考情報 金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

科 目	第 2 期	第 3 期
	(自 平成 15 年 1 月 1 日 至 平成 15 年 6 月 30 日)	(自 平成 15 年 7 月 1 日 至 平成 15 年 12 月 31 日)
当期末処理損失	40,395,572	56,621,015
分配金の額	0	0
(投資口 1 口当たり分配金の額)	0	0
次期繰越損失	40,395,572	56,621,015

### 分配金の額の算出方法

本投資法人の規約 17 条第 1 号の定めに従い金銭の分配を行わず、当期末処理損失を次期に繰り越します。

参考情報 キャッシュ・フロー計算書

		第2期 (自平成15年1月1日 至平成15年6月30日)	第3期 (自平成15年7月1日 至平成15年12月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		14,324	15,750
創業費償却額		4,055	4,055
受取利息		2	0
未払費用の増加・減少額		156	1,696
その他		1	0
小計		10,112	99,998
利息の受取額		2	0
法人税等の支払額		265	144
営業活動によるキャッシュ・フロー		10,375	10,142
投資活動によるキャッシュ・フロー			
投資活動によるキャッシュ・フロー		-	-
財務活動によるキャッシュ・フロー			
投資口の発行による収入		-	1,012,500
財務活動によるキャッシュ・フロー		-	1,012,500
現金及び現金同等物の増加・減少額		10,375	1,002,357
現金及び現金同等物の期首残高		133,189	122,813
現金及び現金同等物の期末残高		122,813	1,125,170

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表の用語、様式の作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号)」に基づき作成し、参考資料として添付しております。

## (重要な会計方針) (参考情報)

項目	第2期 (自平成15年1月1日 至平成15年6月30日)	第3期 (自平成15年7月1日 至平成15年12月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託現金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に所管期限の到来する短期投資からなっています。	同左

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

(単位:千円)

第2期 (自平成15年1月1日 至平成15年6月30日)	第3期 (自平成15年7月1日 至平成15年12月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(平成16年6月30日現在)	(平成16年12月31日現在)
現金及び預金 122,813	現金及び預金 1,125,170
信託現金及び信託預金 -	信託現金及び信託預金 -
現金及び現金同等物 -	現金及び現金同等物 -

## 2. 投資法人の現況

### (1) 純資産額計算書

(平成16年2月29日現在)

資産総額	3,451,286,127 円
負債総額	0 円
純資産総額 ( - )	3,451,286,127 円
発行済投資口数	9,249 口
1口当たり純資産額 ( / )	373,152 円

### (2) 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

### (3) 投資不動産物件

該当事項はありません。

### (4) その他投資資産の主要なもの

現預金 3,421,633,013 円

### (5) 借入れの現況

借入れ予定

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(注1)を行う予定です。

区分 (注2)	借入先	借入 予定日	借入 予定額(億 円)	利率	変動・固 定の区分	返済 期限	返済 方法	用途	担保
短期	中央三井 信託銀行 株式会社	未定	60 (注3)	未定	変動	借入実 行日より1年	期日一括 返済	取得予定 資産の購 入資金及 びそれら の付帯費 用	担保付・ 無保証・ 非劣後

(注1) 借入れの実行は、借入先として予定されている各金融機関により、融資関連契約書の内容、その他貸付実行の停止条件等につき、既に別途合意されている基準を充たすこと、各金融機関における審査手続きが完了すること等を条件とします。

(注2) 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年超の場合を言います。

(注3) 借入予定額は本書の日付現在における見込額であり、本書に基づく募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

### 財務制限条項

本投資法人の財務状況によって、金利の付加、キャッシュ・リザーブ積立額の付加、資産の取得及び処分制限、債務負担行為及び支払の制限、配当の制限、追加担保の提供などの財務制限を受けることがあります。

#### 第4 その他

- 1．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。
- 2．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161号、その後の改正を含みます。）に関す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。
- 3．本有価証券届出書「第二部 発行者情報」の主な内容を要約した文章及び図案を「投資法人の概要」として目論見書に掲載することがあります。
- 4．目論見書の表紙以降の頁に、投資資産及び投資予定資産の写真及び所在分布図等を掲載することがあります。

東京グロースリート投資法人

新投資口発行届出目論見書









## TGR Investment Inc.

発行口数	発行口数 3,000口(引受人の買取り受による一般募集)
発行価格	未定 発行価格はブックビルディング期間中に随時公表した募集状況等に基づき、発行価格決定日に決定されます。
申込単位	1口以上1口単位
日 限	ブックビルディング期間 平成16年4月28日(月)から平成16年6月6日(水)まで
発行価格決定日	平成16年6月7日(金)
申込期間	平成16年6月10日(月)から平成16年6月13日(木)まで
上場予定日	平成16年6月17日(月)

## 投資法人の概況

### 名 称

東京グロースリット投資法人  
TGR Investment Inc.

### 設 立

平成14年1月18日

### 目的及び性格

投資法に基づき、主として不動産及び不動産対応証券等の特定資産（本文「第2節 発行者情報 第1 投資法人の状況 2投資方針(2)投資対象①投資対象とする資産の種類」をご参照ください。）に投資し、本投資法人に属する資産の成長を日増して運用を行うことを基本方針として設立された法人です。

### 計算期間

毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までの各6ヶ月間  
但し、第4期は他の計算期間と異なり、平成16年1月1日より平成16年12月31日までとなっております。

### 投資法人の仕組み





## 基本方針



## 投資不動産の投資及び運用方針

### (i) 投資地域・用途

早期に新たな投資不動産を取得し、資産規模を拡大させるために、本投資法人は、産業・人口の集積地である東京23区に所在する物件を主な投資対象とし、当該地域に所在する物件の投資額比率を資産総額の67%以上とすることを目標とした、特化戦略による投資を行います。

また、本投資法人は、主たる用途が居住用である物件（以下「居住用不動産」といいます。）を保有することにより、安定運用を図る可能性が最も高くなると判断していることから、「居住用不動産」に対する投資額が資産総額の51%以上となることを目標に投資を行います。

### (ii) 投資不動産の規模

本投資法人は、前記の地域・用途の中で、ポートフォリオの分散を図ることを目指し、一運用資産あたりの最高投資額を以下の通り制限します。

- ①一運用資産あたりの最高投資額は、原則として運用資産への投資額累計の40%以下とします。
- ②上記①に加えて、投資法人の総資産額が前期末において300億円以上となるまでは、総投資額の67%以上の運用資産について、一運用資産あたりの最高投資額が原則として40億円未満となるよう投資を行います。

### (iii) 保有期間

本投資法人では、原則として一定期間（3年以上7年未満の期間を目途とする）後の売却を前提として物件を取得します。

## 大阪証券取引所 不動産投資信託証券市場第1号（予定）

平成15年12月18日、大阪証券取引所に不動産投資信託証券市場が開設されました。

大阪証券取引所は、高成長企業及び潜在的成長性に富んだ新興企業を対象とする「ヘラクレス」市場を運営するなど、成長性ある企業の支援・育成に取り組んでおります。

本投資法人は、下記制度趣旨等を鑑み、大阪証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場する予定です。

### 制度趣旨（～大阪証券取引所『不動産投資信託証券市場の創設について』より抜粋～）

平成12年11月に「投資信託及び投資法人に関する法律」が改正されたことに伴い、投資家から集めた資金を賃貸ビル等の不動産で運用し、その賃貸料や売却益等を分配金として投資家に還元する、いわゆる不動産投資信託のスキームによるファンドの創設が可能となった。当該法律改正によって、これまで民間に不動産投資信託が創設され、また上場もされてきた。当所では、従来から上場されているような不動産投資信託のみならず、より特長のあるファンドの上場ニーズを満たす一方で、投資家に対しては安定的な利回りの得られる可能性の高い商品を提供する目的で、新たに不動産投資信託証券市場を創設することとする。

# Locations of Portfolio properties

## ポートフォリオマップ

### Residences

- A1 バイセンター・ハイツ大塚
- A2 悠裕館
- A3 セージュール田町
- A4 パークピラハ雲
- A5 マンション白鷺
- A6 ジェイ・ステージ若林
- A7 ジェイ尾山台
- A8 ライフテック川崎
- A9 クラウン・イレース
- A10 西片グリーンマンション
- A11 ターキーズ山園調布第二
- A12 コスモス・パシフィック池上
- A13 ジェイドハウス

### Offices

- B1 アサヒビル
- B2 ワコーレ方南町ビル
- B3 日本橋第二ビル
- B4 中野NKビル



### 東京周辺部





東京23区



# Portfolio profile

## ポートフォリオの概要

### ポートフォリオ一覧

物件番号	用途	物件名	所在地
A1	居住用不動産	ハインセンター・ハイツ大塚	東京都豊島区南大塚三丁目39番4号
A2		悠裕館	東京都江東区冬木11番16号
A3		セジュール田町	東京都港区芝浦二丁目14番13号
A4		パークビル八雲	東京都目黒区八雲三丁目12番10号
A5		マンション白鷺	東京都北区東田端二丁目9番14号
A6		ジェイ・ステージ若林	東京都世田谷区若林四丁目38番4号
A7		ジョイ尾山台	東京都世田谷区尾山台三丁目9番4号
A8		ライフテック川崎	神奈川県川崎市川崎区旭町一丁目13番11号
A9		クラウンパレス	埼玉県さいたま市中央区本町西一丁目7番20号
A10		西片グリーンマンション	東京都文京区西片一丁目19番1号
A11		ターキーズ田園駅布第二	東京都大田区田園駅布本町57番8号
A12		コスモスノボナ池上	東京都大田区池上四丁目6番3号
A13		ジェイドハウス	東京都杉並区藤円寺南一丁目20番16号
B1	オフィスビル	アサヒビル	東京都中央区日本橋二丁目9番5号
B2		ワークレ方南町ビル	東京都杉並区和泉四丁目47番22号
B3		日本橋第二ビル	東京都中央区日本橋箱崎町41番12号
B4		中野NKビル	東京都中野区中野四丁目4番11号
合 計			

(注1) 私建部分の共有持分を含んでおりません。

(注2) 取得(予定)価格は、経理簿籍を基に円未満四捨五入で表示しております。そのため、表示されている数値を足し合わせても、合計額とは必ずしも一致しません。

(注3) 稼働率の合計値は、稼働率の平均値を表示しております。



地 積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率	用途別投資比率	稼働率
242.47	865.01	414	3.5%	57.6%	93.8%
650.45	1,987.04	650	5.6%		89.0%
341.22	1,554.00	524	4.5%		95.1%
1,761.06	3,933.63	1,740	14.9%		100.0%
577.47	2,189.67	663	5.7%		85.9%
743.76	1,699.18	629	5.4%		85.5%
446.28	1,221.70	478	4.1%		100.0%
372.53	1,137.56	389	3.3%		100.0%
739.50	1,289.49	296	2.5%		96.3%
120.49	835.09	288	2.5%		82.2%
248.88	491.78	236	2.0%		96.4%
359.14(※1)	624.96	225	1.9%		85.1%
224.03	509.61	205	1.8%		96.0%
105.65	818.39	443	3.8%		42.4%
585.91	1,659.71	650	5.6%	100.0%	
971.83	6,332.48	2,950	25.2%	100.0%	
403.02	2,430.93	913	7.8%	89.8%	
8,893.69	29,580.23	11,698	100%	100%	92.1%

(平成16年2月29日現在)

# Overview of Portfolio properties

## ポートフォリオの概要

### パークビル八雲

A4



所在地	東京都目黒区八雲三丁目12番10号
地積	1,761.06㎡
延床面積	3,933.63㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸上建
階数	地下1階付6階建
賃貸可能戸数	14戸
築都時期	平成1年3月



### ジェイ・ステージ若林

A6



所在地	東京都渋谷区若林四丁目39番4号
地積	743.76㎡
延床面積	1,699.18㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸上建
階数	地下1階付4階建
賃貸可能戸数	20戸
築都時期	平成3年5月







悠裕館 ————— A2

所在地	東京都江東区本木11番16号
地積	650.45㎡
延床面積	1,987.04㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸上型
階数	10階建
賃貸可能戸数	17戸
建築時期	昭和63年2月



西片グリーンマンション ————— A10

所在地	東京都文京区西片一丁目19番1号
地積	120.49㎡
延床面積	835.09㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸上型
階数	8階建
賃貸可能戸数	15戸
建築時期	昭和62年2月



コスモスパジオ池上 ————— A12

所在地	東京都大田区池上四丁目6番3号
地積	350.14㎡
延床面積	624.96㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸上型
階数	6階建
賃貸可能戸数	16戸
建築時期	平成1年8月

# Overview of Portfolio properties

## ポートフォリオの概要



### パインセンターハイツ大塚 ————— A1

所在地	東京都豊島区南大塚三丁目39番4号
地積	242.47㎡
延床面積	865.01㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸上層構
階数	地下1階付8階建
賃貸可能戸数	30戸
建築時期	平成2年11月



### セジュール田町 ————— A3

所在地	東京都港区芝浦二丁目14番13号
地積	341.22㎡
延床面積	1,554.00㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸上層構
階数	地下1階付10階建
賃貸可能戸数	56戸
建築時期	昭和60年10月



### マンション白陽 ————— A5

所在地	東京都北区東田端二丁目9番14号
地積	577.47㎡
延床面積	2,189.67㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸上層構
階数	8階建
賃貸可能戸数	33戸
建築時期	平成3年8月



### ジョイ尾山台 ————— A7

所在地	東京都世田谷区尾山台三丁目9番4号
地積	446.28㎡
延床面積	1,221.70㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸上層構
階数	5階建
賃貸可能戸数	21戸
建築時期	昭和60年7月

(※)本書の発行時点において、掲載の通りです。



ライフテック川崎 ————— A8

所在地	神奈川県川崎市川崎区旭町一丁目13番11号
地積	372.53㎡
延床面積	1,137.56㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	6階建
賃貸可能戸数	44戸
建築時期	平成3年3月



クラウンパレス ————— A9

所在地	埼玉県さいたま市中央区本町西一丁目7番20号
地積	739.50㎡
延床面積	1,289.49㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	4階建
賃貸可能戸数	45戸
建築時期	平成2年6月



ターキーズ田園調布第二 ————— A11

所在地	東京都大田区田園調布本町57番9号
地積	248.88㎡
延床面積	491.78㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	5階建
賃貸可能戸数	27戸
建築時期	平成1年2月



ジェイドハウス ————— A13

所在地	東京都杉並区高円寺南一丁目20番16号
地積	274.03㎡
延床面積	509.61㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
階数	5階建
賃貸可能戸数	25戸
建築時期	昭和52年4月

# Overview of Portfolio properties

## ポートフォリオの概要



アサヒビル ————— B1

所在地	東京都中央区日本橋二丁目9番5号
地積	305.65㎡
延床面積	818.39㎡
構造	鉄骨-鉄筋コンクリート造階層構
階数	地下1階付10階建
築竣時期	昭和63年6月



ワコーレ方南町ビル ————— B2

所在地	東京都杉並区和泉町4丁目22号
地積	585.91㎡
延床面積	1,650.71㎡
構造	鉄筋コンクリート造階層構
階数	7階建
築竣時期	平成4年7月





日本橋第二ビル ————— B3

所在地	東京都中央区日本橋梅田町41番12号
地積	971.83㎡
床面積	6,332.48㎡
構造	鉄筋鉄骨コンクリート造陸上型
階数	地下1階付10階建
竣工時期	平成5年11月



中野NKビル ————— B4

所在地	東京都中野区中野山丁目4番11号
地積	403.02㎡
床面積	2,430.93㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸上型
階数	11階建
竣工時期	昭和61年6月



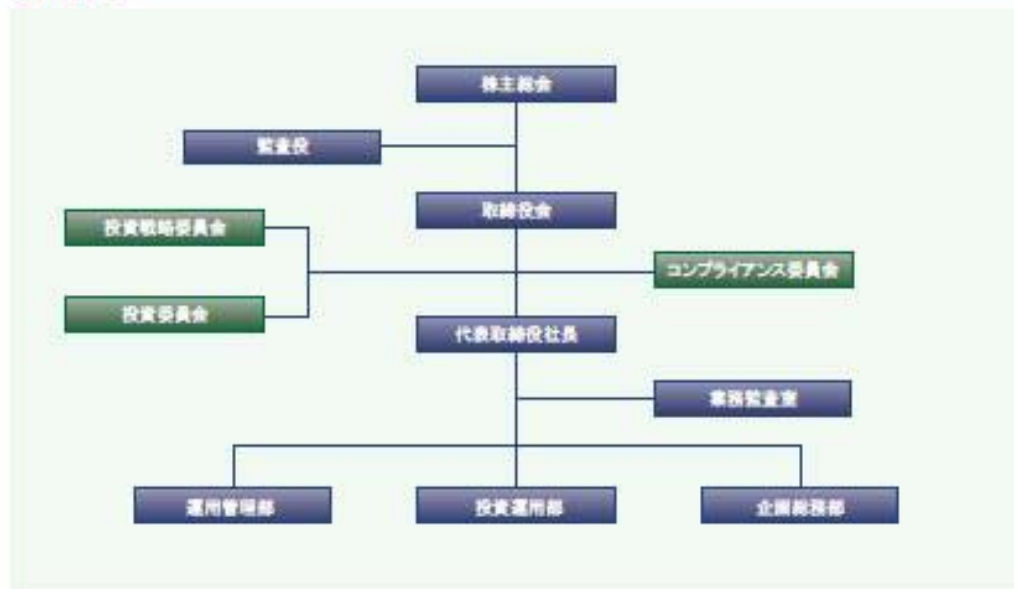


社名 ————— 株式会社パワーインベストメント  
Power Investment, Ltd.  
資本金 ————— 325百万円  
事業の内容 ————— 投信法に基づく投資法人資産運用業  
設立 ————— 平成13年4月12日

株主構成

株主名	所有株式数 (株)	比率 (%)
株式会社東京リート	2,470	38.0
エイチ・エス証券株式会社	1,300	20.0
株式会社パワーマネージメント	650	10.0
株式会社城西企業	455	7.0
株式会社武蔵総合管理	455	7.0
株式会社オール商会	325	5.0
廣田証券株式会社	325	5.0
藤川本徳証券株式会社	325	5.0
リテラ・クレア証券株式会社	195	3.0
合 計	6,500	100.0

運用体制



## 第5 内国投資証券事務の概要

### 1. 名義書換の手続き、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等に関する一般事務受託者である株式会社だいこう証券ビジネスの定める手続に従って本投資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、事務受託者及び手数料は次の通りです。

取扱場所	東京都中央区日本橋兜町 14 番 9 号 株式会社だいこう証券ビジネス東京支社
取次所	株式会社だいこう証券ビジネス各支店
事務受託者の名称	大阪市中央区北浜二丁目 4 番 6 号 株式会社だいこう証券ビジネス
手数料	なし

### 2. 投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

### 3. 投資主に対する特典

該当事項はありません。

### 4. 内国投資証券の譲渡制限内容

該当事項はありません。

### 5. 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。