【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成24年11月22日
【計算期間】	第21期 （自 平成24年３月１日 至 平成24年８月31日）
【発行者名】	日本リテールファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　難波 修一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内二丁目７番３号 東京ビルディング
【事務連絡者氏名】	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 リテール本部長　今西 文則
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内二丁目７番３号 東京ビルディング
【電話番号】	03（5293）7081
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】
第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】
（１）【主要な経営指標等の推移】
① 主要な経営指標等の推移

期		第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
計算期間		自 平成19年９月１日 至 平成20年２月29日	自 平成20年３月１日 至 平成20年８月31日	自 平成20年９月１日 至 平成21年２月28日	自 平成21年３月１日 至 平成21年８月31日	自 平成21年９月１日 至 平成22年２月28日
営業収益	百万円	18,708	20,254	20,447	20,503	20,035
（うち賃貸事業収益）	百万円	(18,708)	(20,254)	(20,359)	(20,503)	(20,035)
営業費用	百万円	11,199	12,475	12,563	12,729	12,505
（うち賃貸事業費用）	百万円	(9,272)	(10,343)	(10,442)	(10,593)	(10,414)
営業利益	百万円	7,508	7,778	7,883	7,773	7,529
経常利益	百万円	6,145	6,095	6,040	5,897	5,346
当期純利益	(a) 百万円	6,131	6,080	5,820	5,880	5,329
純資産額	(b) 百万円	256,896	256,845	256,584	256,645	256,093
（対前期比）	%	(△0.1)	(△0.0)	(△0.1)	(+0.0)	(△0.2)
総資産額	(c) 百万円	546,831	589,630	578,674	588,500	578,829
（対前期比）	%	(+11.9)	(+7.8)	(△1.9)	(+1.7)	(△1.6)
出資総額	百万円	250,764	250,764	250,764	250,764	250,764
（対前期比）	%	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口総数	(d) 口	386,502	386,502	386,502	386,502	386,502
１口当たり純資産額	(b)/(d) 円	664,670	664,538	663,864	664,020	662,593
１口当たり当期純利益	(a)/(d) 円	15,865	15,732	15,059	15,215	13,788
分配総額	(e) 百万円	6,131	6,080	5,820	5,881	5,329
１口当たり分配金額	(e)/(d) 円	15,865	15,733	15,059	15,216	13,788
（うち１口当たり利益分配金）	円	(15,865)	(15,733)	(15,059)	(15,216)	(13,788)
（うち１口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率（注６）	%	1.2 (2.4)	1.1 (2.1)	1.0 (2.1)	1.0 (2.0)	0.9 (1.8)
自己資本利益率（注６）	%	2.4 (4.8)	2.4 (4.7)	2.3 (4.6)	2.3 (4.5)	2.1 (4.2)
自己資本比率	(b)/(c) %	47.0	43.6	44.3	43.6	44.2
（対前期比増減）		(△5.6)	(△3.4)	(+0.7)	(△0.7)	(+0.6)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
［その他参考情報］						
賃貸ＮＯＩ （Net Operating Income） （注６）	百万円	13,596	14,668	14,764	14,762	14,481
ネット・プロフィット・マージン （注６）	%	32.8	30.0	28.5	28.7	26.6
デット・サービス・カバレッジ・ レシオ（注６）	倍	8.9	7.8	7.4	7.5	6.5
１口当たりＦＦＯ （Funds from Operation）（注６）	円	26,628	28,043	27,374	27,770	26,365
ＦＦＯ倍率 （Funds from Operation）（注６）	倍	12.0	8.2	5.8	9.0	7.9
固定資産税等調整後１口当たり 分配可能額（注７）	円	15,614	15,495	14,864	15,191	13,771
固定資産税等調整後１口当たり ＦＦＯ（注７）	円	26,377	27,806	27,179	27,745	26,348

期		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
計算期間		自 平成22年３月１日 至 平成22年８月31日	自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日	自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日	自 平成23年９月１日 至 平成24年２月29日	自 平成24年３月１日 至 平成24年８月31日
営業収益	百万円	23,326	22,925	21,824	23,642	23,559
（うち賃貸事業収益）	百万円	(23,326)	(21,868)	(21,789)	(23,634)	(23,559)
営業費用	百万円	14,428	13,577	13,278	18,304	13,957
（うち賃貸事業費用）	百万円	(11,772)	(11,298)	(11,136)	(12,061)	(11,699)
営業利益	百万円	8,898	9,348	8,546	5,338	9,602
経常利益	百万円	5,893	6,764	6,005	2,827	7,220
当期純利益	(a) 百万円	13,093	6,698	5,502	2,312	7,220
純資産額	(b) 百万円	278,844	279,369	278,173	294,972	295,286
（対前期比）	%	(+8.9)	(+0.2)	(△0.4)	(+6.0)	(+0.1)
総資産額	(c) 百万円	666,843	625,312	621,377	659,346	657,027
（対前期比）	%	(+15.2)	(△6.2)	(△0.6)	(+6.1)	(△0.4)
出資総額	百万円	250,764	250,764	250,764	270,752	270,752
（対前期比）	%	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(+8.0)	(0.0)
発行済投資口総数	(d) 口	1,688,198	1,688,198	1,688,198	1,880,198	1,880,198
１口当たり純資産額	(b)/(d) 円	165,173	165,483	164,775	156,883	157,050
１口当たり当期純利益	(a)/(d) 円	7,755	3,967	3,259	1,239	3,840
分配総額	(e) 百万円	6,173	6,698	5,501	6,905	7,219
１口当たり分配金額	(e)/(d) 円	3,657	3,968	3,259	3,673	3,840
（うち１口当たり利益分配金）	円	(3,657)	(3,968)	(3,259)	(3,673)	(3,840)
（うち１口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率（注６）	%	0.9 (1.9)	1.0 (2.1)	1.0 (1.9)	0.4 (0.9)	1.1 (2.2)
自己資本利益率（注６）	%	4.9 (9.7)	2.4 (4.8)	2.0 (3.9)	0.8 (1.6)	2.4 (4.9)
自己資本比率	(b)/(c) %	41.8	44.7	44.8	44.7	44.9
（対前期比増減）		(△2.4)	(+2.9)	(+0.1)	(△0.1)	(+0.2)
配当性向	(e)/(a) %	47.2	100.0	100.0	298.6	100.0
［その他参考情報］						
賃貸ＮＯＩ （Net Operating Income） （注６）	百万円	16,964	15,730	15,781	16,954	17,128
ネット・プロフィット・マージン （注６）	%	25.3 （注８）	29.2	25.2	12.0 （注９）	30.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（注６）	倍	5.3 （注８）	6.3	5.8	5.0 （注９）	7.6
１口当たりＦＦＯ （Funds from Operation）（注６）	円	6,846 （注８）	6,398	6,297	6,492 （注９）	6,642
ＦＦＯ倍率 （Funds from Operation）（注６）	倍	8.3 （注８）	10.9	9.2	9.3 （注９）	10.2
固定資産税等調整後１口当たり分配可能額（注７）	円	3,636	3,951	3,259	3,613	3,834
固定資産税等調整後１口当たりＦＦＯ（注７）	円	6,824 （注８）	6,381	6,297	6,432 （注９）	6,635

（注１）営業収益等には、消費税等は含まれていません。
（注２）特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。
（注３）第17期の当期純利益には特別利益として計上した負ののれん発生益7,202百万円が含まれています。
（注４）第20期の分配総額には配当積立金の取崩しによる分配金充当額4,592百万円が含まれています。
（注５）平成22年３月１日を効力発生日として投資口１口につき４口の割合による投資口分割を行っています。

（注６）記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、（ ）内の数値は、第12期は会計計算期間182日、第13期は会計計算期間184日、第14期は会計計算期間181日、第15期は会計計算期間184日、第16期は会計計算期間181日、第17期は会計計算期間184日、第18期は会計計算期間181日、第19期は会計計算期間184日、第20期は会計計算期間182日、第21期は会計計算期間184日によりそれぞれ年換算した数値を記載しています。

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

（注７）不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「１口当たり分配可能額」（概算）及び「１口当たりＦＦＯ」（概算）を表しています。また、当該分配可能額は分配総額に金銭の分配に係る計算書に記載の次期繰越利益を加えて算定しています。なお、当該数値は監査の対象ではありません。

（注８）第17期のネット・プロフィット・マージン、デット・サービス・カバレッジ・レシオ及びＦＦＯの算定に使用する当期純利益には、負ののれん発生益を含めていません。

（注９）第20期のネット・プロフィット・マージン、デット・サービス・カバレッジ・レシオ及びＦＦＯの算定に使用する当期純利益には、法人税等調整額を含めていません。

② 当期の資産の運用の経過

ａ．主な推移

日本リテールファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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。）に基づき、平成13年９月14日に設立され、日本で初の商業施設不動産の運用に特化した投資法人として、平成14年３月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：8953）しました。

本投資法人は、上場直後に４物件を取得し実質的な運用を開始後、第10期末（平成19年２月28日）には、上場時目標とした総資産規模4,000億円を達成しました。その後は、平成20年４月には「中期運用基本方針」を発表し「ポートフォリオの多様化・分散」を図るとともに、「ポートフォリオの質」の追求と、リーマン・ショック後の世界的な金融不安に対処するための「財務の安定性強化」に努めました。

平成22年３月１日にはラサール ジャパン投資法人（以下「LJR」といいます。）と合併、平成22年９月３日にはLJRとの合併で承継した商業施設以外のオフィス並びに住居用ビル計18物件を総額332億円で売却し、かかる売却手取金による借入金返済で、合併により上昇した有利子負債比率（LTV）（注）の低減を図りました。

第20期には、平成23年９月に５年ぶりに新投資口（192,000口、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当を含みます。）を発行し、新たに12物件を総額460億円で取得する一方、「博多リバレイン／イニミニマニモ」を譲渡しました。

上記の結果、本投資法人は第21期末（平成24年８月31日）時点では、上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）全体において第３位の資産規模6,676億円（70物件の取得価格の合計）を運用しています。

（注）「LTV」とは、有利子負債残高に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額を総資産額で除したものをいいます。以下同じです。

ｂ．投資環境と運用実績

① 投資環境

日本経済は、平成23年に発生した東日本大震災、タイで発生した大規模な洪水や欧州の経済危機の影響を受けながらも、平成24年上期においては東日本大震災に伴う復興事業を下支えにして緩やかな回復軌道に移行してきました。また、内閣府の景気ウォッチャー判断指数も平成20年下期を底として東日本大震災までは上昇傾向にあり、その後東日本大震災による一時的影響はあったものの、平成23年５月以降は再び回復傾向となりました。こうしたなか、消費者マインドは、安定した水準を維持しているものと考えられます。

商業地公示地価は、平成22年には大きく落ち込みましたが、平成23年は下落幅が縮小しました。また、不動産取引額も、世界的金融危機以来、平成21年を底として平成22年には低水準ながら前年比で回復傾向にあり、平成23年前半に東日本大震災の影響を受けましたが、商業施設を含む不動産売買市場は、緩やかな回復トレンドに入ったと本投資法人は考えています。東京都心部の都市型商業施設及び東京近郊の郊外型商業施設については、既に私募ファンドやJ-REIT などによる取得競争が激化しており、取得時のキャップ・レート(注)水準は低下傾向にあります。地方都市でも、東京周辺ほどその傾向は顕著ではないものの、優良立地の商業施設については取得競争が高まりつつあります。背景として、商業施設は、他のアセットクラスに比べると依然として比較的魅力のある利回りが見込めるケースが多い上、昨年来総じて小売企業の業績が堅調であることや、都心部の未稼働床のリーシングが進み賃料単価の上昇も期待できる状況になってきたことなどがあると考えられます。

（注）「キャップ・レート」とは、NOI 利回りと同義であり、NOI を取得（予定）価格で除して求められます。

小売セクター動向については、高齢化と人口減少の進展が見込まれる日本の人口動向を踏まえると、長期的には大幅な成長は見込めないと考えられる一方、経済産業省の商業動態統計調査に見られるように、小売販売額は、前年同月比で、平成23年３月及び同年４月には東日本大震災の影響から一時的に落ち込んだものの、全体的には緩やかな回復傾向を続けました。その中でも、復興需要による必需品の売上げの回復だけでなく、衣料や身の回り品の売上げも比較的堅調に推移していることから、消費者の消費マインドもやや回復してきたものと見られます。なお、税制改正により平成26年４月から段階的に消費税率が引上げられる見込みであり、その実施時には過去の税率引上げ時にも見られた一時的な買い急ぎ、並びにその後の反動減が予想されます。しかし、税率引上げについては消費者マインドに相当程度織り込まれつつあり、中長期的な消費トレンドに及ぼす影響は、比較的限定的と本投資法人は考えています。

② 運用実績

このような環境の中で平成24年８月期（第21期）の本投資法人が保有する都市型商業施設の稼働率は、前期に引続き上昇し期末時点で97.0%（期首比0.1ポイント増加）となり、郊外型商業施設の期末時点の稼働率99.9%と合わせて、ポートフォリオ全体の期末時点の稼働率は99.8%と安定した状態を維持しています。

本投資法人が保有する郊外型商業施設においても、小売業界の業績の動向と比例して、地デジ駆け込みの反動減の影響を受けた家電量販店が入居する物件を除くと、比較的堅調な客単価にも支えられて、売上前年同月比平均値で概ね100%前後の状況で推移しました。その中で特に大型の郊外型商業施設は昨年と比較して順調に売上げが推移しています。都市型商業施設の売上げの状況においても、平成24年上期における東京スカイツリータウン、渋谷ヒカリエ等の大型商業施設の相次ぐ開業による集客分散の懸念がありましたが、大きな影響は見受けられず、むしろ郊外部から都心部への集客モチベーションが高まったと本投資法人では考えています。

ｃ．資金調達の概要

満期返済及び新規借入により当期末の借入金残高は2,537億円となり、その内訳は短期借入金142億円及び長期借入金2,395億円となっています。投資法人債につきましては、第２回債、第３回債及び第６回債を合わせて当期末残高は400億円となっています。

本投資法人のLTVは第20期末現在においては54.3%でしたが当期末現在53.9%となっています。

ｄ．業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益23,559百万円、固定資産税及び資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は9,602百万円、経常利益は7,220百万円、当期純利益は7,220百万円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約第26条第１項第２号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第１項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、当期未処分利益7,220百万円に対して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く全額7,219百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口１口当たりの分配金は3,840円となりました。

ｅ．決算後に生じた重要な事実

① 新投資口の発行

平成24年９月11日及び平成24年９月24日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成24年10月１日、第三者割当による新投資口については平成24年10月31日にそれぞれ払込みが完了しています。この結果、出資総額は295,474,720,160円、発行済投資口数の総数は2,079,198口となっています。なお、これらの発行条件は以下のとおりとなっています。

（公募による新投資口の発行）

＜日本国内、米国及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては米国証券法ルール144Ａに基づく適格機関投資家への販売のみとする）における募集＞

発行新投資口数　　：194,500口（国内95,000口、海外99,500口（海外引受会社による買取引受けの対象口数95,000口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数4,500口））
発行価格（募集価格）　　：１口当たり128,310円
発行価格（募集価格）の総額　：24,956,295,000円
発行価額（払込金額）　　：１口当たり124,230円
発行価額（払込金額）の総額　：24,162,735,000円
払込期日　　：平成24年10月１日
分配金起算日　　：平成24年９月１日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数　　：4,500 口
発行価額（払込金額）　　：１口当たり124,230円
発行価額（払込金額）の総額　：559,035,000円
払込期日　　：平成24年10月31日
分配金起算日　　：平成24年９月１日
割当先　　：ＳＭＢＣ日興証券株式会社

② 取得資産

本投資法人は、上記①の新投資口の発行による手取金、新規借入金及び自己資金により、下表のとおり不動産及び不動産信託受益権を取得しました。

物件名	所在地	取得価格(百万円)	取得日
Gビル三軒茶屋01（不動産信託受益権）	東京都世田谷区	3,725	平成24年10月２日
ラウンドワン横浜駅西口店（不動産信託受益権）	神奈川県横浜市西区	3,930	
Gビル表参道（不動産）	東京都渋谷区	5,850	
mozo ワンダーシティ（不動産信託受益権）（注１）	愛知県名古屋市西区	26,750	
ラウンドワンスタジアム堺中央環状店（不動産信託受益権）	大阪府堺市東区	1,750	
pivo 和泉中央（不動産信託受益権）	大阪府和泉市	6,000	平成24年10月５日
テックランド福岡志免本店（不動産信託受益権）	福岡県糟屋郡志免町	4,150	
合計		52,155	

（注１） 「mozo ワンダーシティ」については、本投資法人による取得対象は、当該物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分50%です。

（注２） 上記のほか、自己資金により、平成24年10月17日付で、岸和田カンカンベイサイドモールの隣地（11,086.43㎡）を取得し、同日付で追加信託しました（取得価格245百万円）。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

ａ．投資法人の目的及び基本的性格

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

ｂ．投資法人の特色

本投資法人は、資産を主として投信法第２条第１項に定める特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人は、資産運用を、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法」といいます。）上の金融商品取引業者である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）にすべて委託してこれを行います。

（注１）投資法人に関する法的枠組みは大要以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引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、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、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「第二部投資法人の詳細情報 第３管理及び運営 ３投資主・投資法人債権者の権利」をご参照下さい。

投資法人にはその機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。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。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構」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、投資法人債を引き受ける者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「同(2) 投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針にしたがって、金銭の分配を行います。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。

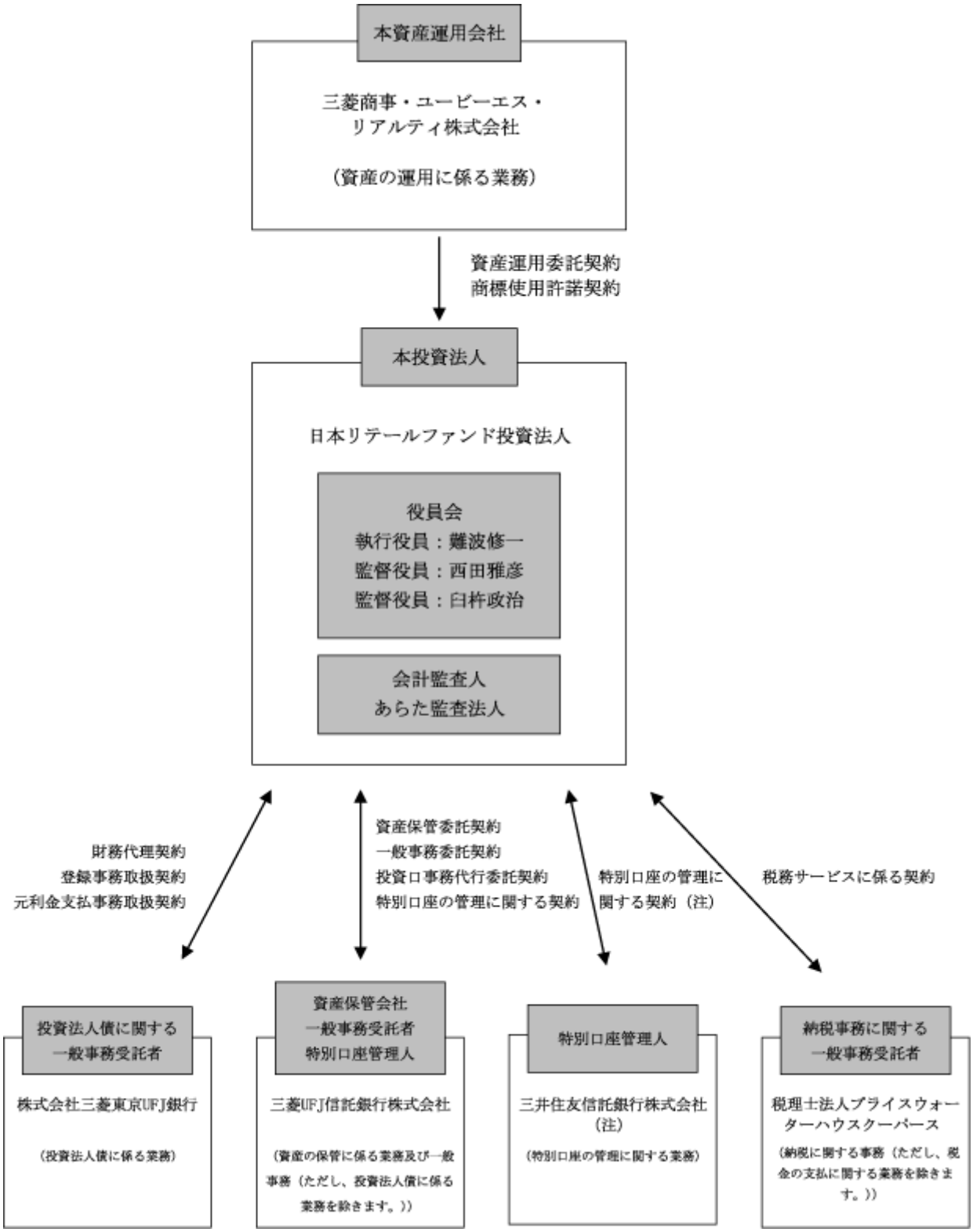
登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業を行う金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託会社等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」及び後記「第二部投資法人の詳細情報 第４関係法人の状況」をご参照下さい。

（注２）本投資法人の投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）第226条第１項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第１項、第227条第１項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

（３）【投資法人の仕組み】

ａ．本投資法人の仕組図



（注）　本投資法人とラサールジャパン投資法人との合併に伴い、ラサール ジャパン投資法人と同投資法人の特別口座管理人である三井住友信託銀行株式会社（中央三井信託銀行株式会社、中央三井アセット信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社は、平成24年４月１日付で住友信託銀行株式会社を吸収合併存続会社として合併しており、住友信託銀行株式会社は同日付で三井住友信託銀行株式会社に商号を変更しています。以下、当該合併及び商号変更後の名称を記載しています。）との間の平成21年１月５日付特別口座の管理に関する契約上の同投資法人の地位を、本合併の効力発生日である平成22年３月１日付をもって承継し、三井住友信託銀行株式会社は本投資法人の一般事務受託者となりました。

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

名称	運営上の役割	関係業務の内容
日本リテールファンド投資法人	投資法人	投資主より募集した資金を、主として不動産を裏付けとする信託の受益権その他の資産に投資することにより運用を行います。
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	資産運用会社	ⅰ．規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用資産の運用を行います（本投資法人のために資金の借入れを行うことを含みます。）。 ⅱ．運用資産の運用状況について、法令の定めるところに従い本投資法人に対して定期的に報告を行います。 ⅲ．上記のほか、本投資法人から運用資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行います（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）。 なお、以上のほか、本投資法人に対してロゴマークの使用を許諾しています。
三菱UFJ信託銀行株式会社	一般事務受託者及び特別口座管理人兼資産保管会社	<u>一般事務受託業務</u> ① 投資主名簿に関する事務 ② 本投資口の発行に関する事務 ③ 機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務 ④ 計算に関する事務 ⑤ 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務 ⑥ 本投資法人に対する投資主からの権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務 ⑦ 会計帳簿の作成に関する事務 ⑧ 納税に関する事務 <u>資産保管業務</u> ① 規約で定められた本投資法人が取得する特定資産及びそれ以外の資産の保管 ② 本投資法人が収受し保有する金銭の保管 ③ 上記①及び②の業務に関連して付随的に発生する事務 ④ 法令に基づく資産保管に係る帳簿の作成事務
三井住友信託銀行株式会社	特別口座管理人	① 投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務 ② 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等
株式会社三菱東京UFJ銀行	投資法人債に関する一般事務受託者	① 投資法人債券の発行に関する事務及び期中における事務 ② 投資法人債原簿に関する事務 ③ 投資法人債の元利金の支払に関する事務 ④ 投資法人債権者からの申出の受付等の事務
税理士法人プライスウォーターハウスクーパース	納税事務に関する一般事務受託者	納税に関する事務（ただし、税金の支払に関する業務を除きます。）

（４）【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

(イ) 機関の内容

本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は２名以上（ただし、執行役員の員数に１を加えた数以上とします。）とされています（規約第33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、役員会及び会計監査人により構成されています。

(i) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ３ 投資主・投資法人債権者の権利 （イ）投資主の権利（e）議決権」をご参照下さい。本投資法人における投資主総会の決議は、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって行われます（規約第47条）が、規約の変更（投信法第140条）等投信法第93条の２第２項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって行われます（特別決議）。ただし、本投資法人においては、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第48条）。

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

また、本投資法人は、本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。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。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）。

(ii) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務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109条第１項、第５項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。ただし、本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109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。役員会は、執行役員及び監督役員で構成されます。役員会は一定の執行役員の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行われます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第37条）。決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができず、その場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に算入されません（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）。

(iii) 会計監査人

本投資法人は、あらた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（投信法第115条の２第１項）とともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の３第１項等）。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。かかる役員会については、役員全員の出席のもと開催できるよう年初において１年間の予定を作成して日程を確保の上、原則として、毎月２回開催します。また、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として毎回顧問法律事務所の出席を求め、法令遵守や内部管理態勢の状況について十分な議論を行います。本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、公認会計士１名、大学教授１名が選任されており、各監督役員はそれぞれの専門的見地から、執行役員の職務執行に関する監督機能を果たしています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、役員会において、執行役員及び本資産運用会社から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を受け、また、監視機能の実効性を高めるため、外部専門家を活用し監督役員主導による業務監査を実施することにより、執行役員の職務執行に関する監督業務を遂行しています。

また、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、執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令等に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行っていますが、さらに財務諸表承認決議の役員会へ出席することにより、監督役員との相互連携を図っています。

(ニ) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人は、役員会において、本資産運用会社に、運用状況の報告と共に資産運用に関連する各種議案の説明を求め、同社による資産運用業務の状況を確認します。前記のとおり、かかる役員会には、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として毎回顧問法律事務所の出席を求め、財務諸表承認決議の役員会においては、顧問法律事務所と共に会計監査人の出席を求めており、本資産運用会社等の法令遵守や内部管理態勢の状況について十分な議論を行います。

更に、半年に一度、定期的に一般事務受託者及び資産保管会社から執行状況、法令遵守や内部管理態勢等について報告させることとしています。

加えて、前記のとおり、監督役員による監視機能の実効性を高めるため、外部専門家を活用し監督役員主導による業務監査を実施することとしています。

② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社は、本投資法人の他に産業ファンド投資法人からもその資産の運用を受託しています。産業ファンド投資法人は、産業用不動産を投資対象とする投資法人であり、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度」に記載の商業施設を投資対象とする本投資法人とはその投資対象が異なっており、更に、本資産運用会社は、それぞれの投資法人の資産の運用に際して利益相反が生じることのないように、以下のように運用体制を整備しています。

(a) 資産運用部門の分離とサポート体制

本資産運用会社は、本投資法人に係る資産運用に従事するリテール本部と産業ファンド投資法人に係る資産運用に従事するインダストリアル本部（以下、併せて「両本部」ということがあります。）という２本部制を導入し、各投資法人の資産運用について、各本部の専担制にすることにより、運用体制を強化するとともに運用責任を明確化しています。また、後記「(ロ) 業務分掌体制」に記載のとおり、経営企画部、調査部、業務管理部及び財務部において、機関運営、市場調査、経理・適時開示業務及び資金調達業務等を通じて各本部の業務をサポートする体制となっています。

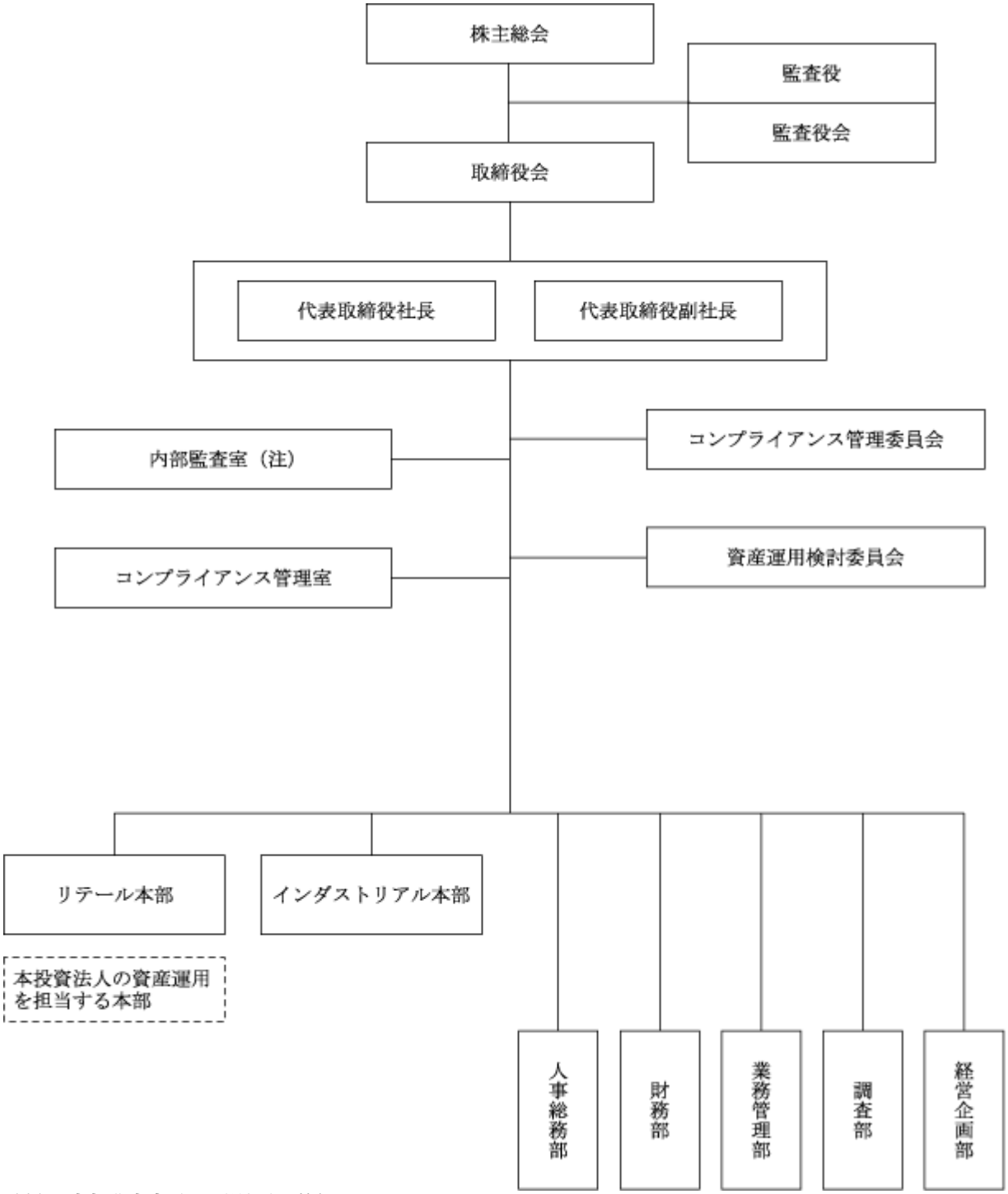
(b) 運用意思決定に係る独立性の確保

社内体制上、各々の投資法人に係る資産運用に関する意思決定は、後記「③ 投資運用の意思決定機構」に記載の通り、本資産運用会社の社長による確認、資産運用検討委員会の承認及び場合によっては取締役会の承認が必要となりますが、かかる社長の確認、資産運用検討委員会の承認及び取締役会の承認の可否においては、本資産運用会社の各本部の意思決定として妥当か否かという観点のみから検討され、他の本部の事情は考慮しないものとしています。

（イ）経営体制

本資産運用会社の業務運営の組織体系は、以下の通りです。

組 織 機 構 図



（注） 内部監査室長は、副社長が兼任しています。

(ロ) 業務分掌体制

リテール本部、経営企画部、調査部、業務管理部、財務部、人事総務部、内部監査室及びコンプライアンス管理室の業務分掌体制は、以下の通りです。

組織		業務の概略
リテール本部		
	不動産投資・運用関連業務	i. 投資戦略の立案に関する事項 ii. 投資基準の起案及び管理に関する事項 iii. 投資対象資産の発掘、評価、選定に関する事項 iv. 投資対象資産の取得に関する交渉、取り纏め、文書化等の実行（ストラクチャリングを含みます。）に関する事項 v. 投資対象資産の処分に関する事項 vi. 不動産売買市場情報と営業情報（機密情報を含みます。）の作成・保管に関する事項 vii. 運用対象資産の運用管理計画策定に関する事項 viii. 運用対象資産の物件管理・維持・修繕等に関する事項（運用の一環として行う建て替え・大規模修繕を含みます。） ix. 運用対象資産のテナント・賃貸借契約条件等に関する事項 x. 運用対象資産のプロパティ・マネジメント会社の選定に関する事項 xi. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xii. 上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xiii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xiv. 上記各事項に関連するその他の事項
	投資法人管理業務	i. 本投資法人の予算、収益予想、実績管理及び差異分析に関する事項 ii. 本投資法人の財務戦略策定、資金管理・調達に関する事項（ただし、取引金融機関との窓口は財務部によります。） iii. 本投資法人の投資主との関係維持／強化に関する事項 iv. アナリストを含む本投資法人の投資家からの照会に対する対応に関する事項 v. 本投資法人の決算説明会・個別IRミーティングでの決算報告に関する業務支援 vi. 本投資法人の支払指図に関する事項 vii. 本投資法人の重要書類の作成・管理に関する事項（一般事務委託契約、資産保管委託契約、投資口事務代行委託契約、資産運用委託契約、資産管理計画書等を含みます。） viii. 信託銀行などの本投資法人の外部業務委託会社との窓口 ix. 本投資法人の投資主への書類縦覧に関する事項 x. 本投資法人のポートフォリオ管理に関する事項 xi. 投資対象資産及び運用対象資産におけるエンジニアリングに関する事項 xii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xiii. 上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xiv. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xv. 上記各事項に関連するその他の事項

経営企画部	i．　株式、株主及び株主総会に関する事項 ii．　取締役会に関する事項 iii．資産運用検討委員会に関する事項 iv．　戦略的・長期的目標及び戦略計画の策定・実施・監視・報告等に関する事項 v．　全体資源配分及び組織に関する事項 vi．　本資産運用会社の予算方針の策定に関する事項 vii．本資産運用会社全体に係わる主要問題の分析及びサポートに関する事項 viii．不動産業界でのプレゼンス及び政官財産業界との連携に関する事項 ix．　潜在的影響力のある国内外の重要問題の確認と対応戦略に関する事項 x．　新業務・新商品ラインの開発、導入管理に関する事項 xi．　不動産証券化協会、社団法人投資信託協会等の業界団体との窓口 xii．新聞・雑誌等からの取材受付、イベント参加申込み等の広報窓口 xiii．経営情報の提供に関する事項 xiv　本資産運用会社がその資産を運用する投資法人（以下、本(ロ)において「投資法人」といいます。）の不動産投資運用に関するサポート業務 xv　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xvi．上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xvii．上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xviii.上記各事項に関連するその他の事項
調査部	i．　不動産市場、産業及び経済・金融事情に関する各種データの分析に関する事項 ii．　調査・分析結果を活かした投資法人の投資運用戦略策定に関するサポートにかかる事項 iii．　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 iv．　上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 v．　上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 vi．　上記各事項に関連するその他の事項
業務管理部	i．　本資産運用会社及び投資法人のホームページや情報開示に関する事項 ii．　投資法人の資産運用報告、有価証券報告書等の継続開示書類の作成取りまとめ及び提出に関する事項 iii．東京証券取引所及び米国Securities and Exchange Commission等の開示規定で定められた投資法人の報告・プレスリリースに関する事項 iv．　投資法人の新投資口発行に伴う有価証券届出書及び目論見書等の作成取りまとめ及び提出に関する事項 v．　その他関係官庁、団体への情報開示に関する事項 vi．　本資産運用会社及び投資法人の経理・決算・税務に関する事項 vii．投資法人の予算、収益予想、実績管理及び差異分析に関する業務支援 viii．本資産運用会社及び投資法人の会計監査に関する窓口 ix．　経理規程及び経理に関する手続の策定・管理に関する事項 x．　投資法人の機関運営事務委託会社との窓口 xi．　本資産運用会社及び投資法人の公告に関する事項 xii．上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xiii．上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xiv．上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xv．　上記各事項に関連するその他の事項

財務部	i．　投資法人の財務戦略策定支援 ii．　投資法人の資金調達手法に関する企画・提案 iii．投資法人の取引金融機関との窓口 iv．　株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）への必要書類の作成、提出に関する事項 v．　格付機関等に対する業績説明 vi．　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 vii．上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 viii．上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 ix．　上記各事項に関連するその他の事項
人事総務部	i．　人事労務の運営・管理に関する事項 ii．　採用・教育・研修に関する事項 iii．福利厚生・社会保険等に関する事項 iv．　社内総務・庶務・秘書業務に関する事項 v．　情報システム（不動産運用関係システムを含みます。）の管理・開発監理、情報セキュリティ管理に関する事項 vi．　所管する什器・動産・不動産の管理及びそのリースに関する事項 vii．文書の企画管理とファイリングに関する事項 viii．宅地建物取引業に基づく事務 ix．　登記等に関する事項 x．　上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xi．　上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xii．上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xiii．上記各事項に関連するその他の事項
内部監査室	i．　各本部・部・室・各委員会の組織運営・業務遂行の状況、会計処理の状況、及び法令諸規則等の遵守状況の監査の実施に関する事項 ii．　内部監査の方針・監査計画の立案及び監査結果の報告に関する事項 iii．特に定める事項の監査に関する事項 iv．　上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 v．　上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 vi．　上記各事項に関連するその他の事項

コンプライアンス管理室	i．　法令等諸規則及び社内規則の遵守状況の検証・提案、その変更、並びに新規則施行状況の点検に関する事項 ii．　法令等諸規則の制定・変更に関する情報の蓄積、役職員への周知に関する事項 iii．内部者取引の管理等に関する事項 iv．　個人情報管理に関する事項 v．　重要契約書の文書審査 vi．　広告宣伝等及び文書審査に関する規則に定める文書審査 vii．内部統制に関する事項（主要株主への報告を含みます。） viii．主要株主による業務監査の窓口 ix．　企業倫理、従業員の行動規範等の遵守状況の検証・提案に関する事項 x．　役職員へのコンプライアンス教育に関する事項 xi．　コンプライアンス・ハンドブックに関する事項 xii．コンプライアンス管理委員会に関する事項 xiii．コンプライアンス・プログラムの策定・遂行に関する事項 xiv．本資産運用会社のリスク管理に関する事項 xv．　苦情・紛争処理に関する事項 xvi．従業員等からの問合せ、告発等への対応 xvii．コンプライアンス違反案件の内容確認・調査と対応指導 xviii.社内規程等の体系の検証・提案 xix．金融庁及び国土交通省に対する窓口 xx．　上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xxi．上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xxii．上記各事項に関連するその他の事項

(ハ) 委員会の概要

本資産運用会社は、資産運用検討委員会及びコンプライアンス管理委員会の２つの委員会（このうち、コンプライアンス管理委員会は、意思決定のための諮問機関であり、意思決定機関ではありません。）を有していますが、投資法人毎には委員会を設置しておらず、各委員会は、本投資法人に関する事項だけではなく、産業ファンド投資法人に関する事項についても審議します。ただし、意思決定の独立性を担保する観点から、各委員会の参加者にはそれぞれ以下の通り制限を設けています。すなわち、資産運用検討委員会においては、リテール本部及びインダストリアル本部に所属する者は、各々が投資運用管理を行う投資法人に係る議案の審議にのみ委員として参加又は陪席できるものとし、所属本部が投資運用管理を行っていない投資法人に係る議案の審議には参加又は陪席することができません。コンプライアンス管理委員会においては、個別の投資法人に係るコンプライアンス上の問題及びリスク管理の検討、計画、確認、評価を行う場合、社長は、当該投資法人の投資運用管理に関与しないリテール本部又はインダストリアル本部に所属する者が当該議案の検討等に参加することの可否を決することができます。

本投資法人に関する各委員会の概要は、以下の通りです。

ａ．資産運用検討委員会

資産運用検討委員会は、リテール本部所属の部長の申立てに応じて開催し、投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達に係る議案について、また、特定資産の取得・処分・運用管理に関する議案について、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果等を審議し、企業統治の向上及び投資法人の持続的成長に資する意思決定を行うことを目的とします。

委員	社長を委員長とし、副社長、申立者が所属する本部の本部長及び副本部長、申立者が所属する本部の部長、並びに、コンプライアンス管理室長、経営企画部長、調査部長、業務管理部長及び財務部長を委員とします。また、コンプライアンス管理室長は、自らが事故その他の理由により出席することができないときは、自らの代理人を指名し委員会に出席させることができます。 また、社長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして招聘することができるものとします。更に、常勤監査役は委員会に出席し意見を述べることができます。
審議事項	ｉ．　投資方針、運用管理方針、予決算関連 （ｉ）　投資方針、投資基準に関する事項 （ii）分配方針に関する事項（出資の払戻し、内部留保、内部留保の取崩しなど） （iii）運用管理方針、運用管理基準に関する事項 （iv）投資法人の予決算に関する事項 ・大規模修繕と資本的支出の予算は、工事ごとに機能維持工事(機器類の更新、経年劣化対応等)と機能向上工事(増築を含み、Value UPに資するもの)を分別して集計し、工事総額１億円以上のものは列記して行う。 （v）　投資法人の運用目標と進捗に関する事項（特定資産の取得・処分計画、増資・投資法人債発行・短中期借入れを含む資金調達計画など） （vi）IR計画の概要（方針、戦略など） ii．資金調達関連 （ｉ）　投資法人の長期借入れの実施（変動金利の場合の個別金利の決定は除きます。） （ii）投資法人の長期借入れにかかる繰上げ返済 （iii）投資法人の短期借入枠の設定（借入枠内の個別の短期借入実施は除きます。） （iv）投資法人債の発行に関する提案、期限前償還に関する提案 （v）　投資法人の増資に関する提案（投資口の募集取扱事務委託先の選定、ロックアップ条項等を含みます。） （vi）投資法人の資金調達にかかるデリバティブ取引の実施 （vii）その他、投資法人の財務に重要な影響を与えると判断される事項

	iii．特定資産の取得・処分関連 （i）　特定資産の取得・処分に係る収益性及びリスクの評価 ・ポートフォリオ全体に与える影響 ・インベストメント・ガイドラインに基づく評価 ・デュー・ディリジェンス手続に基づく評価 ・鑑定に基づく評価 ・利益相反がないことの確認 ・売買契約における特殊な特約条項 iv．特定資産の運用管理関連 （i）　個別の特定資産におけるプロパティ・マネジメント会社の選定 （ii）特定資産の運用管理におけるリスク（投資法人による取引先への与信供与を含みます。） （iii）既取得の個別の特定資産の運用の一環として隣接する又は密接に関連し、かつ既取得の個別の特定資産の価値増大につながる資産を取得し、又は、既に取得している特定資産の一部を処分すること（取得対象資産又は処分対象資産が5,000万円以上の場合に限ります。） （iv）個別の特定資産において総額１億円以上の大規模修繕や資本的支出又はテナント別の年間賃料を超える資本的支出のうち、(i）機能維持工事で予算を超えるもの、(ii)機能向上工事又は(iii)予算外のものを行うこと （v）　個別の特定資産において総額1,000万円以上のテナントコンセッションにかかる修繕又は資本的支出 （vi）個別の特定資産において総収入ベースで（直近の決算数値、又は実績がない場合には予想数値に基づき）30%以上の割合を有するテナント又は年間賃料収入が１億円以上のテナントとの新規契約の締結及び契約条件の変更（ただし、経済条件以外の変更で委員長が重要性がないと判断する場合を除きます。） （vii）保険の付保範囲の決定、又は変更 （viii)その他、特定資産の運用管理に重要な影響を与えると判断される事項 v．　その他 （i）　投資法人資産運用委託契約に関する事項 （ii）調停・訴訟の開始・解決に関する事項 （iii）鑑定評価を依頼できる会社の選定 （iv）その他上記の付議事項に該当しないもので、取締役会に付議する事項 （v）　委員長が必要と判断する事項
審議方法等	資産運用検討委員会では、上程された議案につき、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果等が検討、確認、評価され、委員による決議により意思決定を行います。 決議は、委員長及び各委員の過半数が出席し、申立者を除く出席者の３分の２以上でこれを行います。ただし、決議のためには、委員長の出席を必要とします。なお、委員長、副社長及び申立者が所属する本部の本部長は、それぞれ単独で議案を否決する権限（以下「否決権」といいます。）を有します。

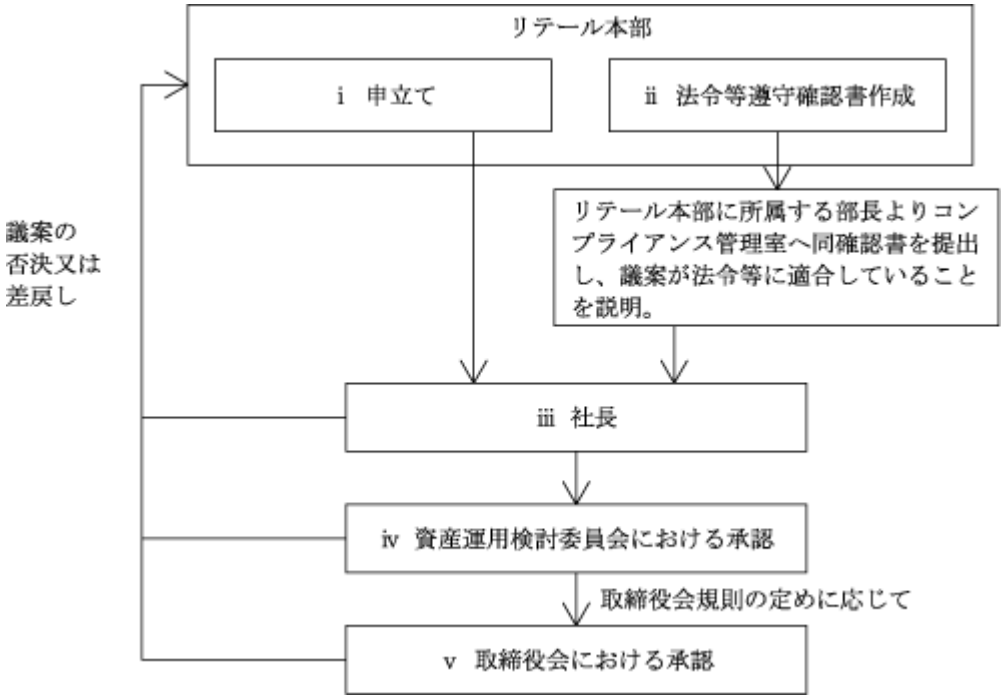
b．コンプライアンス管理委員会

コンプライアンス管理委員会は、本資産運用会社並びに本資産運用会社が委託を受けた本投資法人及び産業ファンド投資法人のコンプライアンス上の問題の防止及び対策並びにリスク管理（ただし、資産運用検討委員会に係属する事項を除きます。）を、具体的及び実践的な観点から定期的に議論し、総合的な経営運営の立場から検討、計画、確認、評価するために開催されます。なお、深刻なコンプライアンス上の問題（不祥事・苦情等）が発生した時には、当該委員会がコンプライアンス本部となることがあります。

委員	社長を委員長とし、副社長、本部長、副本部長、部長及びコンプライアンス管理室長を常任委員とします。社長は、適宜、非常任委員を指名することができます。また、コンプライアンス管理室長は、コンプライアンス・シニア・マネージャーを自らの代理人として出席させることができるほか、非常任委員に指名することができます。 また、社長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして招聘することができるものとします。更に、常勤監査役は、委員会に出席し意見を述べることができます。内部監査室長は、内部監査室長の立場で、必要に応じ、出席することができます。 本投資法人に係るコンプライアンス上の問題及びリスク管理の検討、計画、確認、評価を行う場合、社長は、インダストリアル本部に所属する者が当該議案の検討等に参加することの可否を決することができます。
審議事項	・コンプライアンス対策についての検討、確認、評価 ・コンプライアンス態勢／体制の把握、評価 ・コンプライアンス・プログラムの内容や改善策の検討、確認、評価 ・コンプライアンス関連問題・事件の防止策、対処策の検討、確認、評価 ・内部監査室との連携を要する事項の協議 ・会社の業務運営に関する事務リスク及びシステムリスクに関する諸問題の適時の把握、検討と、必要な対応策・管理方針の策定 ・リスク管理方針・対策の、社内周知徹底のための施策の検討・評価 ・戦略目標や許容リスクの変更に対応すべく管理・報告マニュアル、重要な自主点検手法及び業務・組織体制などの適時の評価、検討、見直し ・規程等の評価、検討、見直し
審議方法等	委員会は、コンプライアンス及びリスク管理に関連する事項の審議・協議機関又は遵守規定の周知徹底を行う場です。集約された委員会意見はコンプライアンス及びリスク管理に関する意思決定に当たり尊重されます。

③ 投資運用の意思決定機構

本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達、特定資産の取得・処分・運用管理についての決定に際しては、資産運用検討委員会が意思決定を行い、取締役会規則の定めに応じて、取締役会に上程し承認を得るものとします。



i. 本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算、資金調達及び特定資産の取得・処分・運用管理に係る事項については、リテール本部に所属する部長が資産運用検討委員会へ申立てを行います。申立者は、事務局宛に資産運用検討委員会の招集を依頼し、議題及び関係資料を作成します。

ii. 申立者は、資産運用検討委員会の開催に先立ち、原則としてコンプライアンス管理室へ法令等遵守確認書を提出し、議案が法令等に適合していることを説明します。コンプライアンス管理室は、同確認書につき内容を確認の上、委員長、各委員及び常勤監査役に意見書を提出します。

iii. 当委員会の開催依頼を受けた事務局は、当委員会の開催を通知し、委員を招集します。ただし、社長は委員会開催の申立てを差し戻すことができます。

iv. 資産運用検討委員会では、上程された議案につき、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果等が検討、確認、評価され、委員による決議により意思決定を行います。決議は、委員長及び各委員の過半数が出席し、申立者を除く出席者の３分の２以上でこれを行います。ただし、決議のためには、委員長の出席を必要とします。なお、委員長、副社長及び申立者が所属する本部の本部長は、それぞれ否決権を有します。

v. リテール本部長は、取締役会規則に定めのある場合には、同規則に従い議案を取締役会に上程し、取締役会において８人の内６人以上の賛成を以って承認を得るものとします。

vi. 特定資産の取得及び処分に関する事項については、申立者は一次伺と二次伺を申し立てます。申立者は、案件を実行する上で対処すべき項目（以下「要対処項目」といいます。）を明らかにし、案件の推進につき、一次伺として申立てを行うものとし、資産運用検討委員会の承認を得た場合には、商慣習上の道義的義務を伴う手続を行うことができるものとします。また、申立者は、案件の精査を行った結果、要対処項目への対処が可能であることが明らかとなり、かつ、新たな対処項目が発見されなかったときは、案件の実行につき、二次伺として申立てを行うものし、資産運用検討委員会の承認を得た場合には、法的義務を伴う手続を行うことができるものとします。

vii．投資法人への影響が大きい事項については、申立者は、関係者間で大枠の合意が形成されつつあり、資産運用検討委員会の意思を案件の今後の推進・検討に反映できる段階で、あらかじめ方針伺として申立てを行うものとします。

viii．本資産運用会社の株主及びその関係者との取引、その他本資産運用会社の株主及びその関係者と本投資法人の利害が対立する可能性がある事項や決裁権限規程にて定められている事項については、取締役会において８人の取締役の内６人以上の賛成を以って承認を得ます。

なお、本資産運用会社では、上記に加えて、その利害関係者との取引において遵守すべき社内規程（自主ルール）を定めています。後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。

なお、本資産運用会社は、投資対象資産の取得に必要な資金調達に時間を要する場合等には、本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社等が匿名組合出資等を行っている、当該投資対象資産の保有のみを目的とする法人等に一旦投資対象を取得させることがありますが、かかる法人等からの当該投資対象資産の取得についても、上記と同様、本資産運用会社は、その自由な意思に基づき、投資決定プロセスに従い、投資の意思決定を行います。かかる投資の意思決定については、上記投資決定プロセスに従い、本資産運用会社の株主及びその関係者と本投資法人の利害が対立する事項として、本資産運用会社の取締役会において８人の取締役の内６人以上の賛成を必要とします。また、この場合にも、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）の対象となります。後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。

④ 投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

本資産運用会社は、投資者保護及び投資運用業の適正な運営を図るため、投資運用業の本旨に則し、顧客たる投資法人のため忠実にかつ善良な管理者の注意をもって投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することを業務運営の原則としており、当該原則に従って、リスク管理にあたっています。具体的には、以下のような重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じて、投資運用に係るリスクその他のリスク等について、各リスクの内容と程度に合わせて、必要・適正なレベルで、複数の検証システムによる管理を行っており、重要な事項は取締役会に報告されています。

まず、本資産運用会社は、リテール本部において、資産の取得又は処分に伴う各種リスク（主に不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売主の倒産に伴うリスク、共有物件に伴うリスク、開発物件に関するリスク、有害物質に関するリスク）、資産の運用管理に伴う各種リスク（主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク、不動産にかかる所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク）及び本投資法人の資金調達等に関する各種リスクについて管理を行います。これらのリスク管理に加え、リスク管理責任者（代表取締役副社長）の下で、コンプライアンス管理室が、他の各本部・部・室（以下、本④において「各本部」といいます。）から独立した立場で、全社的な立場から本資産運用会社のリスク管理態勢の企画・立案を行うと共に、その整備状況及び運用状況の確認・改善業務を統括します。

次に、本資産運用会社は、資産の取得・処分・運用管理、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達等に関するポートフォリオ全体の総合的なリスクを、資産運用検討委員会において検証・議論し、また同時にそれらのリスクに対する対応策を決定しています。

更に、社長、副社長、本部長、副本部長、部長及びコンプライアンス管理室長を常任委員として構成されるコンプライアンス管理委員会が、原則として３か月に１度開催され、資産運用検討委員会に係属する事項以外のリスクについて適時に把握、検討し、必要な対応策及び管理方針を策定する体制にあります。

常勤監査役は、資産運用検討委員会及びコンプライアンス管理委員会のそれぞれに出席し、意見を述べることができます。

また、内部監査室は、全社及び各本部におけるリスク管理の状況について、内部監査規程に基づき定期的に内部監査を実施し、内部監査報告書を作成します。同報告書に関する改善策は、監査役監査及び会計監査人監査における指摘事項等とあわせ、コンプライアンス管理委員会における協議を経て、コンプライアンス・プログラムとして取りまとめられます。内部監査室長は、コンプライアンス管理委員会の委員として同委員会に出席し、協議を行い、その進捗状況を把握することに努めます。コンプライアンス・プログラムは、取締役会に報告され、その承認を得ます。このプログラムの進捗状況は、コンプライアンス管理委員会でモニタリングされ、更に取締役会へ報告されています。なお、内部監査室長は、本資産運用会社の副社長が兼任しており、監査員として内部監査規程に従い外部専門家を指名した上で、内部監査を実施しています。また、各本部内におけるコンプライアンス担当者により、各本部内におけるリスク管理及び業務効率化のためのセルフ・アセスメントを行い、適切な自己点検制度の確立を図っています。

本資産運用会社では、上記各体制に加えて、コンプライアンス管理室による法令等遵守に対する点検及び社内規程との整合性の確認、更には利害関係者との利益相反行為の有無等の確認など網羅的な内部牽制により、常勤監査役との連携を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制を取っています（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）。

（５）【投資法人の出資総額】（本書の日付現在）

出資総額　295,474,720,160円
本投資法人の発行可能投資口総口数　800万口
発行済投資口総数　2,079,198口

最近５年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	総数	増減	総額	
平成22年３月１日	投資口分割	1,159,506	1,546,008	－	250,764	（注１）
平成22年３月１日	合併	142,190	1,688,198	－	250,764	（注２）
平成23年９月14日	公募増資	187,500	1,875,698	19,520	270,284	（注３）
平成23年10月12日	第三者割当増資	4,500	1,880,198	468	270,752	（注４）
平成24年10月１日	公募増資	194,500	2,074,698	24,162	294,915	（注５）
平成24年10月31日	第三者割当増資	4,500	2,079,198	559	295,474	（注６）

（注１）投資口１口につき４口の投資口分割を行いました。
（注２）本投資法人を吸収合併存続法人とし、ラサールジャパン投資法人を吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。
（注３）１口当たり発行価格107,640円（引受価額104,107円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする公募新投資口を発行しました。
（注４）１口当たり発行価額104,107円にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。
（注５）１口当たり発行価格128,310円（引受価額124,230円）にて、新規物件の取得資金の一部の調達を目的とする公募新投資口を発行しました。
（注６）１口当たり発行価額124,230円にて、新規物件の取得に付随する諸費用の一部の調達、新投資口の発行にかかる費用の調達及び借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

平成24年８月31日現在の主要な投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	住　　所	所　有 投資口数 （口）	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合（%） （注４）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海１丁目８－11	361,821	19.24
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町２丁目２－２	125,877	6.69
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海１丁目８－12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーＺ棟	111,769	5.94
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	76,742	4.08
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町２丁目11－３	58,953	3.13
ガバメント オブ シンガポールインベストメント コーポレーション ピー リミテッド	168 ROBINSON ROAD #37-01 CAPITAL TOWER SINGAPORE068912	51,001	2.71
ザ バンク オブ ニユーヨーク トリーテイー ジヤスデツク アカウント	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	38,692	2.05
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内２丁目３－１	35,900	1.90
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	27,239	1.44
ドイツ証券株式会社	東京都千代田区永田町２丁目11－１ 山王パークタワー	25,867	1.37
合計		913,861	48.60

（注１）　上記記載の情報は、平成24年８月31日現在の日本リテールファンド投資法人投資主名簿に記載されているもので、氏名又は名称、住所等はその後変更されている場合があります。

（注２）　みずほ信託銀行株式会社により、平成24年９月７日付で、平成24年８月31日現在、みずほ投信投資顧問 株式会社（60,394口、3.21%）等３社が本投資法人の投資口118,278口（株券等保有割合6.29%）を保有している旨の大量保有報告書の変更報告書が提出されています。

（注３）　野村證券株式会社により、平成24年９月７日付で、平成24年８月31日現在、野村アセットマネジメント株式会社（74,394口、3.96%）等４社が本投資法人の投資口108,395口（株券等保有割合5.77%）を保有している旨の大量保有報告書が提出されています。また、同社により、平成24年９月24日付で、平成24年９月14日現在、野村アセットマネジメント株式会社（73,619口、3.92%）等４社が本投資法人の投資口92,281口（株券等保有割合4.91%）を保有している旨の大量保有報告書の変更報告書が提出されています。

（注４）　発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数第３位以下を切り捨てて表示しています。

（参考）平成24年８月31日現在の所有者別投資主数及び所有者別投資口数は、以下のとおりです。

	所有者別投資主数 （人）	比率（%）	所有者別投資口数 （口）	比率（%）
個人その他	18,319	96.03	175,837	9.35
金融機関（特例証券会社を含みます。）	134	0.70	945,695	50.30
その他の法人	275	1.44	85,056	4.52
外国法人・個人	349	1.83	673,610	35.83
合計	19,077	100.00	1,880,198	100.00

２【投資方針】

（１）【投資方針】

ａ．基本方針

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

ｂ．投資態度

本投資法人は、借入金の圧縮による財務体質の強化、事業の選択及び集中並びに資産効率の向上に対する株式市場等からの要請、いわゆる減損会計の導入等をきっかけに増加しつつある、店舗を所有しない形態での出店を通じて更なる成長を目指す小売業界の店舗賃借ニーズと、元工場用地や社宅用地等を利用して商業施設を保有している事業会社の資産売却ニーズ、さらに、長引く低金利やペイオフ解禁の中で高まっている、個人投資家、年金、生・損保業界、内外のファンドオブファンズ等、不動産ポートフォリオに対する投資ニーズを結び付け、中長期的な視点に立った商業不動産の保有・賃貸事業を展開することを基本とします。具体的には、以下のように投資を行います（規約第14条）。

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

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

（注２）郊外型ショッピングセンターとは、例えば、車でのアクセスが容易な郊外の敷地に立地する商業施設をいいます。なお、ショッピング（買物）に加え飲食・映画・スポーツ施設等を含む総合的なエンターテイメント施設として提供されている高度集積型商業施設、並びに各種サービス関連施設も含みます。

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

② 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設が、特定の地域に集中することにより増大する地域経済リスク、地震リスク等により生ずる影響を軽減させるために、その関連情報を定期的に見直して商業施設の所在場所について地域分散を図るものとします。

③ 本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する商業施設を、原則として、賃貸借期間を10年以上とする賃貸借契約を締結して賃貸するものとします。また、賃借人の財務内容、営業成績、業種の将来性を慎重に調査して安定的な収益の確保に努めるものとします。

④ 本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情報又は本投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の利益を毀損する恐れがある場合、上記③の定めにかかわらず、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができるものとします。

⑤ 本投資法人が資産運用するときには、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（以下「特定不動産の割合」といいます。）を75%以上になるようにします。

⑥ 本投資法人が資産運用するときには本投資法人の有する資産の総額のうちに占める不動産等（不動産（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）第37条第３項第２号イ、ロ及びホに掲げる資産をいいます。以下、本⑥において同じです。）、不動産の賃借権、同号ヘに掲げる資産、地上権及び地役権並びにこれらの資産を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の割合が70%以上になるようにします。

⑦ 本投資法人は、本投資法人が適切と認めて商業施設以外の物件を保有する場合には、これらの物件についても、安定的な収益の確保に努めるものとします。

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

(ｉ) 投資対象物件

本投資法人の主たる投資対象は、主として都心型商業店舗ビル、郊外型ショッピングセンター及びロードサイド型店舗等の商業施設又は主として商業施設を裏付けとする特定資産とします。

(ii) ポートフォリオ運用方針

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

ａ．商業施設の業態

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

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

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

ｂ．地域による分散

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

ｃ．賃借人の属性

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

ｄ．目標ポートフォリオ

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

目標ポートフォリオ 中長期的な視点から目標とする保有資産の構成割合						
投資スタイル	物件タイプ		地域		賃貸期間	
インカム型資産 60～70%		上限割合	東京及び東京周辺都市部	40～60%	２年未満	10～20%
	単一商業施設	80%			２～10年	30～40%
	総合スーパー等	70%	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	20～40%	10年超	40～60%
	百貨店・専門店等	30%			（賃料収入をベースに算出した割合）	
	低価格量販店等	20%	政令指定都市	10～30%		
			その他	0～20%		
グロース型資産 30～40%	複合商業施設	50%				
	都市型	40%				
	郊外型	30%				
既稼働収益物件の割合は、ポートフォリオ全体の80%以上とする。						
投資案件１件の割合は、最大でポートフォリオ全体の20%以内とする。						
信用力がトリプルＢ以上に相当するテナントの割合は、ポートフォリオ全体の30%以上とする。 （賃料収入をベースに算出した割合）						

・ インカム型資産とは、中長期にわたり安定したキャッシュ・フローが期待できる投資対象をいい、例えば、信用力のある優良と判断される核となるテナントとの長期の賃貸借契約に基づき、中長期的に賃料収入が安定的に確保されている商業施設がこれに分類されます。
・ グロース型資産とは、テナントの入替えや稼働率の引上げ等により物件価値やキャッシュ・フローの成長を積極的に目指す投資対象をいいます。グロース型資産においては、インカム型資産と比較してテナントとの賃貸借契約期間を短めに設定し、可能な限り売上歩合賃料を導入することで、上記目標を達成することを目指しています。

(iii) 物件選定基準

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

ａ．商圏の状況

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

ｂ．賃貸借契約の内容

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

ｃ．建物の状況

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

ｄ．権利の態様

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

(ⅳ) 物件取得方法に関する方針

前記「１投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ③ 投資運用の意思決定機構」に記載のとおり、本資産運用会社は、投資対象資産の取得に必要な資金調達に時間を要する場合や、投資対象資産についての否認リスク（後記「３投資リスク ａ．リスク要因 ⑤ 不動産及び信託受益権に関するリスク（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク」をご参照下さい。）を減少させるために一定の期間が必要な場合等必要と判断される場合には、本投資法人が直接原所有者から投資対象資産を取得する代わりに、本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が匿名組合出資等を行っている、当該投資対象資産の保有のみを目的とする法人に、一旦投資対象資産を取得させることがあります。

(ⅴ) 運営・売却方針

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

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

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

(ⅵ) 財務方針

本投資法人は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務にかかる履行を含みます。）等を目的として、借入れを行い、投資法人債を発行できます。借入れ及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつその合計額が１兆円を超えないものとします。ただし、借入先は金商法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法施行規則第22条の19第１項に記載するものに限ります。）に限定されます。

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

また、本投資法人の資産総額のうち、借入金額及び投資法人債発行残高並びに本投資法人（及び本投資法人が保有する受益権の対象たる信託の信託財産）が受け入れた敷金又は保証金等の占める割合（以下「負債比率」といいます。）は、最大50%を目安としていますが、資産の取得等に伴い一時的に50%を超えることがあります。

上記の他、更に借入れについては以下の方針で実施されます。

ａ．借換時の金融環境変化による影響を抑えつつ、低廉な資金調達コストを実現するよう、固定金利借入れの割合、借入期間、担保設定の有無等の借入諸条件を、借入先候補となる複数の適格機関投資家と交渉の上、比較して決定します。ただし、期限前返済の場合の手数料等が、その時点における金利情勢によって決定される等、予測しがたい経済状況の変化で資金調達コストが変動する場合があります。

ｂ．将来の特定資産の追加取得又は敷金・保証金の返還に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメント・ライン契約等の、事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

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

なお、借入れ及び投資法人債に関するリスクについては、後記「３ 投資リスク ａ．リスク要因 ③ 本投資法人の運用に関する一般的なリスク (ロ)新投資口の発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク」をご参照下さい。

(ⅶ) 不動産管理方針

プロパティ・マネジメント会社は、本投資法人が直接に取得した不動産又は信託の受益権の裏付けとなる不動産の運営管理業務（以下かかる業務を「プロパティ・マネジメント」ということがあります。）を行います。プロパティ・マネジメント会社は、各々の商業施設の特性に応じて個別物件毎に選定され、当該物件の運営管理業務を統括し、必要に応じて、その専門性と判断に基づき日常的な修繕、清掃等を行う会社を選定し、自ら又は信託銀行等を当事者としてこれらの会社と契約を締結し又は締結させます。

プロパティ・マネジメント会社の行う運営管理業務の具体的内容は、各々の運用資産の特性に応じて様々ですが、いずれの資産についても共通の業務として、予算管理、テナント管理（テナント営業戦略の策定、賃貸借条件交渉、クレーム対応等）、建物の修繕に関する管理等が挙げられます。さらに、グロース型資産等においては、テナント売上金管理、販売促進活動の企画立案及び実施等もプロパティ・マネジメント会社の行う業務の重要な一部となっています。

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社の選定を、複数社に入札を打診し提案書を受領した上で面談を行い、専門知識・経験実績・報酬額等を考慮に入れながら総合的に判断し選定します。また、本投資法人は、個別物件毎の特性、テナントニーズを常に把握し、収入の拡大（賃料の増加、稼働率の向上）と費用の低減（外注委託費、水道光熱費等の削減等）を図るために、プロパティ・マネジメント会社への委託契約期間を極力短くし、業務成果等により定期的に見直しを行います。

(ⅷ) 本資産運用会社との商標使用許諾契約について

本投資法人は、ブランド戦略の一環として、本資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社より、ロゴマークの商標使用許諾を受けており、当該ロゴマークに本投資法人の商号を併記して使用することがあります。

（２）【投資対象】

ａ．投資対象とする資産の種類

（ⅰ）主要投資対象の特定資産（規約第12条）

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

① 不動産、不動産の賃借権又は地上権

② 金銭（信託財産を主として不動産、地上権若しくは不動産の賃借権に対する投資として運用することを目的とする場合に限ります。）、不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権（受益証券が発行されている場合を含みます。）

③ 当事者の一方が相手方の行う上記①、②又は下記④に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該財産に対する投資として運用し、当該財産から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産等匿名組合出資持分」といいます。）

④ 金銭の信託の受益権であって、信託財産を主として不動産等匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とするもの（受益証券が発行されている場合を含みます。）

⑤ 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。（以下「資産流動化法」といいます。））第２条第９項に定める優先出資証券（ただし、主として上記①から③までに掲げる資産を投資資産として運用することを目的とするものに限ります。）

⑥ 資産流動化法第２条第15項に定める特定目的信託の受益証券（ただし、主として上記①から③までに掲げる資産を信託資産として運用することを目的とするものに限ります。）

⑦ 投信法第２条第７項に定める投資信託の受益証券（ただし、主として上記①から③までに掲げる資産を信託資産として運用することを目的とするものに限ります。）

⑧ 投信法第２条第14項に定める投資口（ただし、主として上記①から③までに掲げる資産を投資資産として運用することを目的とするものに限ります。）

⑨ 金銭債権

⑩ 外国のキャプティブ再保険会社が発行する優先株式

⑪ 投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。（以下「投信法施行令」といいます。））第３条第１号に掲げる有価証券（以下「有価証券」といいます。）（ただし、上記①から⑩に該当するものを除きます。）

(b) 金商法第２条第２項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、本(ⅰ)、下記(ⅱ)及び(ⅲ)を適用するものとします。

(ⅱ) 主要投資対象以外の資産（規約第13条第１項）

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

① 預金

② コール・ローン

③ 国債

④ 地方債

⑤ コマーシャル・ペーパー

⑥ 譲渡性預金証書

⑦ 上記①から⑥に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（受益証券が発行されている場合を含みます。）

⑧ 投信法第２条第４項に定める証券投資信託のうち、追加型公社債投資信託の受益証券

⑨ 合同運用指定金銭信託の受益権

⑩ 貸付信託法（平成18年法律第109号。その後の改正を含みます。）第２条に定める貸付信託の受益証券

(ⅲ) その他

① 本投資法人は、運用資産の価格変動リスク、金利変動リスク、為替リスクその他のリスクを低減するため、為替予約取引、通貨スワップ取引、金利先物取引、金利オプション取引、金利スワップ取引又は金利先渡取引その他、投信法施行令第３条第２号に定めるデリバティブ取引（以下「デリバティブ取引」といいます。）を行うことができます。（規約第13条第２項）

② 本投資法人は、前記(ⅰ)(a)、(ⅱ)及び(ⅲ)①に定める資産の外、以下に掲げる資産に投資することができます（規約第13条第３項）。

イ．特定の不動産に付随する商標権、温泉権、一般社団法人の基金拠出者の地位（基金返還請求権を含みます。）その他の資産であって当該不動産とあわせて取得することが適当と認められるもの、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号にかかる商標権その他組織運営に伴い保有するもの、その他本投資法人の運営上必要と認められる資産

ロ．特定事業（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。その後の改正を含みます。）第２条第２項に定めるものをいいます。）を行う選定事業者（同法第２条第５項に定めるものをいいます。）に対する出資の持分（ただし、特定資産に該当するものを除きます。）

ハ．動産（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）で規定される動産のうち、設備、備品その他の構造上若しくは利用上不動産に付加された物件等、又は不動産、不動産の賃借権若しくは地上権の取得に付随して取得する物件をいいます。）

ニ．地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に定める算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

ｂ．投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

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

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

（３）【分配方針】

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

(イ) 投資主に分配する金銭の総額の計算方法（規約第26条第１項）

① 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（以下「分配可能金額」といいます。）は、決算期の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額及び出資剰余金（出資総額等）並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額とします。

② 本投資法人は、原則として租税特別措置法第67条の15第１項に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」といいます。）の90%に相当する金額（法令改正等により当該金額に変更があった場合には変更後の金額とします。以下同じです。）を超えて分配するものとします。

(ロ) 利益を超えた金銭の分配（規約第26条第２項）

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の90%に相当する金額以下である場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、法令等（社団法人投資信託協会規則等を含みます。）に定める範囲内で利益の額に当該決算期に計上した固定資産の減価償却額に相当する金額を加えた金額に達するまで投資主に金銭を分配することができます。ただし、この場合において、なおも金銭の分配金額が配当可能利益の額の90%に相当する金額以下である場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、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す。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除します。

(ハ) 分配金の支払方法（規約第27条）

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

(ニ) 分配金の除斥期間（規約第28条）

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

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

（４）【投資制限】

ａ．規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

(1) 本投資法人は、その資産の運用を受託した資産運用会社が投資運用業に関する業務の方法を記載した書類において、運用を行う資産の種類として不動産を定めている場合に限って、前記「(2)投資対象　ａ．投資対象とする資産の種類（ｉ）主要投資対象の特定資産(a)①」に掲げる不動産への投資を行うものとします（規約第15条）。なお、本資産運用会社の当該書類にはその旨の記載があります。

(2) 資金の借入れに関する制限

① 本投資法人は、前記「(1)投資方針　ａ．基本方針」に従い、金商法第２条第３項第１号に定める適格機関投資家（ただし、機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ(2)に定めるものをいいます。）に限ります。）からの借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行を行うことができます。本投資法人は、投資法人債の発行にあたり、投資法人債を引き受ける者の募集、投資法人債原簿の作成及び備え置きその他の投資法人債原簿に関する事務（但し、当該投資法人債が短期投資法人債である場合において投資法人債原簿を作成しない場合を除きます。）、発行に関する事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務その他の事務を、法令の定めにより他の者に委託します（規約第21条）。

② 借入れ及び投資法人債の使途は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の履行を含みます。）等とします（規約第22条）。

③ 借入れ及び投資法人債の発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、その合計額が１兆円を超えないものとします（規約第23条）。

④ 借入れ若しくは投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第24条）。

ｂ．その他の投資制限

(1) 有価証券の引受け及び信用取引

有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(2) 集中投資

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

(3) 他のファンドへの投資

他のファンド（投資信託の受益証券及び投資証券）に対する投資は、主として以下の①ないし③を裏付けとするものに限ります（規約第12条第１項第７号及び第８号）。

① 不動産、不動産の賃借権又は地上権

② 金銭（信託財産を主として不動産、地上権若しくは不動産の賃借権に対する投資として運用することを目的とする場合に限ります。）、不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権（受益証券が発行されている場合を含みます。）

③ 不動産等匿名組合出資持分

3【投資リスク】

a．リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券若しくは本投資法人債券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資家が損失を被る可能性があります。

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

なお、本書に記載の事項には、本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測によるものであり、実際の結果が異なることとなる可能性があります。

① 投資証券及び投資法人債券の商品性に関するリスク

（イ）投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

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

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、本投資証券又は本投資法人債券に対する需給状況、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

（ロ）投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止された場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

（ハ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「a. リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下（建物の建替え及び大規模修繕等を要因とする場合も含みます。）、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「⑤ 不動産及び信託受益権に関するリスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。個別の資産の過去の受取賃料の状況は、当該資産の今後の受取賃料の状況と一致する保証はありません。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、個別の資産及び運用資産全体の過去の収支の状況が必ずしも将来の収支の状況と一致し又は同様の傾向を示すとは限りません。何らかの理由によりこれらの収支に変更が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(ホ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

(ヘ) 新投資口の発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主は、当該新投資口の発行がなかった場合に比して、１口当たりの受取分配金額が減少する可能性があります。

更に、当該新投資口の発行の結果、本投資法人の投資口１口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受け本投資証券の市場価格が下落する可能性があります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を商業施設に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、都心型商業店舗ビル、郊外型ショッピングセンター、ロードサイド型店舗等の商業施設を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圏内の競争状況、人口動向等に大きく依存しているということができます。場合によっては、テナントが、賃料を約定通り支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求をすることがあります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受けることがあります。

また、本投資法人が、テナントとの間で売上歩合賃料を採用している場合、賃料は変動賃料となりますので、テナントの売上減少が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることになります。

更に、本投資法人が投資対象とする商業施設には、大規模集客施設に該当するものが含まれていますが、これらの大規模集客施設が都市計画法に定める特定大規模建築物に該当する場合には、当該施設の所在地の用途地域の定めによっては、平成19年11月施行の都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）の改正に伴い、建築基準法上のいわゆる既存不適格建築物となっている可能性があります。なお、いわゆる既存不適格に関するリスクについては、後記「⑤ 不動産及び信託受益権に関するリスク (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク」をご参照下さい。

（ロ）少数のテナントに依存していることによるリスク

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

（ハ）シングル／核テナント物件に関するリスク

本投資法人の運用資産の多くは、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件か少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件となっています。

一般的に、シングルテナント及び核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もありますので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さと個別テナント向けの特別仕様の物件が多いことから、代替テナントとなりうる者が限定されているために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を与える可能性があります。

（ニ）テナントの業態の偏りに関するリスク

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

③ 本投資法人の運用に関する一般的なリスク

（イ）不動産を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他の不動産ファンド及びその他の投資家等による不動産に対する投資が活発化し、取得競争が激化した場合に、必ずしも、本投資法人が希望する不動産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。更に、本投資法人が不動産等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（ロ）新投資口の発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

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

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入契約にかかる借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失するなどの可能性があり、その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

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

（ハ）敷金及び保証金に関するリスク

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

④ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーへの依存、利益相反に関するリスク

三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーは、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式総数のそれぞれ51％及び49％を保有し、また、本資産運用会社の役員中数名が三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーの子会社等の出身です。したがって、三菱商事株式会社又はユービーエス・エイ・ジーの利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。三菱商事株式会社又はユービーエス・エイ・ジーは、それぞれ本投資法人が三菱商事株式会社若しくはその関連会社等又はユービーエス・エイ・ジー若しくはその関連会社等から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があり、また、本投資法人は、三菱商事株式会社若しくはその関連会社等又はユービーエス・エイ・ジー若しくはその関連会社等と資産の取得等に関し直接又は間接的に競合する場合もあります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があり、本投資法人の投資口価格や分配金が減少する可能性があります。

（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、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、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反行為を行わない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。特に、本投資法人のために資産の運用を行う本資産運用会社において、その利害関係者のために本投資法人の利益を害する取引が行われるリスクがあり、本資産運用会社では、かかるリスクに適切に対処するための社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定めています（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）が、かかる対策が完全に機能するとは限りません。なお、投信法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられてはおらず、本投資法人の資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、本投資法人のほか、産業ファンド投資法人からも資産の運用を受託しています。本資産運用会社は、それぞれの資産の運用に際して利益相反が生じることのないように、投資法人間の利益相反防止のためのチェックリストを作成し（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）、本投資法人に係る資産運用に従事するリテール本部と産業ファンド投資法人に係る資産運用に従事するインダストリアル本部を独立させていますが、かかるチェックリストが想定通り機能しない場合もあり得ます。また、ミドル・オフィス部門及びバック・オフィス部門においてはかかる区別はなされていません。また、本資産運用会社のリテール本部のみならずインダストリアル本部において不適切な行為が行われた場合、行政処分が本資産運用会社に対して課せられ、その結果、本投資法人の資産運用に悪影響を与える可能性や、本投資法人のレピュテーションも低下する可能性があります。

このほかに、本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る業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人は、資産運用を本資産運用会社に委託しており、その運営は、本資産運用会社の人材に大きく依存しています。したがって、本資産運用会社の人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資証券は、上場株式等と異なり、金商法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。本投資法人及び本資産運用会社は、その内部規則において、役職員が金商法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行わないよう規制し、役職員の行う本投資法人の発行する投資証券の取得及び譲渡に関する手続も定めていますが、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等がかかる規則を遵守せずにインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

(へ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

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

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

⑤ 不動産及び信託受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、不動産等及びこれを裏付けとする資産です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合とほぼ同様の経済的状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありませんし、取得時には想定し得ない隠れた構造上その他の欠陥・瑕疵の存在等が取得後に判明するおそれもあります。また、本投資法人の取得時の調査においても、物理的、時間的その他の制約があり、調査が完全であるとの保証はありません。本投資法人は、状況によっては、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる予定ですが、表明及び保証又は瑕疵担保責任を負担させることができない可能性があるほか、負担させた場合においてかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もありえます。このようなリスクは前所有者又は前信託受益者が特別目的会社である場合により高いと考えられます。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

（ロ）賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。これらの理由等により賃借人が退去した場合、本投資法人は新たな賃借人を誘致するよう努めますが、新たな賃借人の獲得競争が激しく、新たな賃借人を早期に誘致できない場合には、当該不動産が空室となり又は稼働率が低下し、賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

本投資法人の主たる投資対象である商業施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、このような見直しが行われた場合には、本投資法人が締結する賃貸借契約が長期のものであっても、本書に記載の賃料が維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成３年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。また、建物の所有を目的とする土地の賃借人についても、借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求が認められています。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

e. 優先的購入権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

本投資法人は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件か少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件を投資対象としています。これらの物件の賃貸借契約においては、賃借人との間で優先的購入や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）をすることにより、賃貸人等が物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に賃借人に優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利（いわゆる優先的購入権や先買権）が与えられたり、その他賃貸人による物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。本投資法人が現在保有する多数の物件においてもかかる合意が存在しますが、かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」と総称します。）により不動産が滅失、毀損又は劣化し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、毀損又は劣化した個所を修復するために多額の費用を要したり、一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されていない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等に損害を与えた場合に、本投資法人に損害賠償義務が発生する可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上の土地工作物責任等の理論により、無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されていない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要し、修繕のために一定期間建物を不稼働とすることを余儀なくされる場合には賃料収入が減少する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ホ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

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

（へ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

（ト）法令の制定・変更に関するリスク

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

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機状態にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消（詐害行為取消）される可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

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

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

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

（リ）転貸に関するリスク

本投資法人の運用資産である不動産の賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

（ヌ）マスターリース契約に関するリスク

本投資法人は、マスターリース会社が信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各エンドテナントに対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターリース会社の財務状況が悪化した場合、エンドテナントがマスターリース会社に賃料を支払ったとしても、マスターレッシーの債権者がマスターレッシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターリース会社から信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

（ル）テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

テナント等による不動産の利用・管理状況により、当該不動産の法令等への適合性に問題が生じ、又は当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、賃借人、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

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

（ヲ）共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との共有物件である場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

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

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

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

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

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権や先買権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却しようとする場合に他の共有者が優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利を与えるようにする義務を負い、またその他物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。

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

共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合がありますが、かかる場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されることとなります。これを回避するために、賃借人からの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取り決めることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各賃借人に対する賃料債権が差し押さえられることもあり、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。また、複数の共有者が、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与する場合、かかる複数の共有者の他の共有者に対する賃料分配債権が不可分債権と解される可能性があり、共有者はかかる他の共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

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

（ワ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び規約（規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。規約の設定、変更及び廃止は、集会において区分所有者及び議決権（規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各４分の３以上の決議が、また、建替え決議をする場合には集会において区分所有者及び議決権の各５分の４以上の多数の決議が必要とされる等（区分所有法第31条、第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権、先買権又は処分禁止の合意をする場合があることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の低下要因が増す可能性があります。

（カ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）第４条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ヨ）借地物件に関するリスク

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

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

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

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

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

（タ）借家物件に関するリスク

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

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

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

（レ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。また、本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、新たな建物を建築する目的で更地を購入したり、不動産の開発を行う特別目的会社に出資を行う可能性もあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通り物件の引渡しを受けられない可能性その他の不動産の開発に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を負担する可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ソ）有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や、近隣の施設や賃借人の活動によりかかる有害物質で当該土地が汚染される可能性があり、これらの場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか又は使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニール（PCB）廃棄物が保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

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

（ツ）不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人の資産には、信託受益権の形式で保有しているものがあります。

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

信託契約においては信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は原則として私法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、私法上の有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

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

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

借地権が信託財産となっている場合において、当該借地の所有者から信託受益権の譲渡に関して承諾を得なければならないものとされている場合において当該借地の所有者が当該承諾をしない場合においても、信託受益権の譲受人は、当該借地の所有者に対して、借地借家法上の借地非訟手続を利用することはできません。

本投資法人が信託受益権を準共有する場合、共有物件とほぼ同様のリスクが存在します。まず、準共有する信託受益権の行使については、それが信託財産の管理に関する事項である場合、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の過半数で行うものと解されるため（民法第264条、民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該信託受益権の行使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、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行えると解されていますが、準共有する信託受益権については、準共有者間の合意により、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分を行わないことが義務づけられたり、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。準共有する信託受益権については、単独保有する場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、減価要因となる可能性があります。

（ネ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産信託受益権を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（ナ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号 平成15年10月31日）が、平成17年４月１日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益や分配金の支払能力に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、本投資法人の税負担が増加する可能性があります。

⑥ 税制に関するリスク

（イ）導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記(ニ)に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、後記「４ 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

（ロ）税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

平成21年４月１日以後終了した営業期間に係る導管性要件のうち、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法施行令」といいます。）第39条の32の３に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の90％超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益（会計上の税引後当期純利益）が減少した場合、又は90％の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なる場合には、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があり得ます。

（ハ）借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下本「⑥ 税制に関するリスク」において同じです。）のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ニ）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の３に定めるものに該当していないこと（発行済投資口の総数又は議決権総数の50%超が１人の投資主及び特殊関係者により保有されていないこと）とする要件、即ち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。

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

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

（ヘ）税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することがあります。また、平成21年３月31日以前に終了した営業期間については、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされていたため、上記更正処分により会計処理と税務上の取扱いに差異が生じた場合には、当該営業期間における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。現行税法上このような場合の救済措置が設けられていないため、本投資法人が当該営業期間において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ト）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

（チ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

⑦ そ の 他

（イ）専門家の意見への依拠に関するリスク

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にとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在又は将来において当該鑑定評価額や調査価格により当該不動産の売買が可能であると保証又は約束するものではありません。

建築物環境調査報告書、土壌環境評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染等の環境上の問題が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示される第三者によるマーケット分析又は統計情報は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません（不動産の欠陥・瑕疵に関するリスクについては、前記「⑤不動産及び信託受益権に関するリスク（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク」をご参照下さい。）。また、各調査会社が試算した修繕費用は、あくまでも調査会社の意見であり、その内容の妥当性、正確性が保証されているものではありません。なお、本投資法人が構造計算書を所持していない保有物件の一部に関し、外部の調査機関に対する建物の耐震性の確認依頼に基づく調査結果及び昨今の震災等の影響を検討の上、必要に応じ補強工事等の対応を行うこととしています。また、不動産に関して算出されるPMLは、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ロ）会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上、その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産等匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資することとなりますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

ｂ． 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のような投資リスクを踏まえ、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかし、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

本投資法人は、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。かかる役員会については、役員全員の出席のもと開催できるよう年初において１年間の予定を作成して日程を確保の上、原則として毎月２回開催します。本投資法人は、役員会において、本資産運用会社に、運用状況の報告と共に資産運用に関連する各種議案の説明を求めており、同社による資産運用業務の状況を確認しています。その上で、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として役員会には毎回顧問法律事務所へも出席を求めています。また、財務諸表承認決議の役員会においては、顧問法律事務所と共に会計監査人の出席を求め、法令遵守や内部管理態勢の状況について十分な議論を行います。

更に、半年に一度、定期的に一般事務受託会社及び資産保管会社から執行状況、法令遵守や内部管理態勢等について報告させることとしています。

加えて、監督役員による監視機能の実効性を高めるため、原則２年に１回外部専門家を活用し監督役員主導による業務監査を実施することとしています。

一方、本投資法人の委託を受けた本資産運用会社では、以下のような重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じて、投資運用に係るリスクその他のリスク等について、各リスクの内容と程度に合わせて、必要・適正なレベルで、複数の検証システムによる管理を行っており、重要な事項は取締役会に報告されています。

まず、本資産運用会社は、リテール本部において、資産の取得又は処分に伴う各種リスク（主に不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売主の倒産に伴うリスク、共有物件に伴うリスク、開発物件に関するリスク、有害物質に関するリスク）、資産の運用管理に伴う各種リスク（主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク、不動産にかかる所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク）及び本投資法人の資金調達等に関する各種リスクについて管理を行います。これらのリスク管理に加え、リスク管理責任者（代表取締役副社長）の下で、コンプライアンス管理室が、他の各本部・部・室（以下、本ｂ．において「各本部」といいます。）から独立した立場で、全社的な立場から本資産運用会社のリスク管理態勢の企画・立案を行うと共に、その整備状況及び運用状況の確認・改善業務を統括します。

次に、本資産運用会社は、資産の取得・処分、運用管理方針・基準、予算及び資金調達等に関するポートフォリオ全体の総合的なリスクを、資産運用検討委員会において検証・議論し、また同時にそれらのリスクに対する対応策を決定しています。

更に、社長、副社長、本部長、副本部長、部長及びコンプライアンス管理室長を常任委員として構成されるコンプライアンス管理委員会が、原則として３か月に１度開催され、資産運用検討委員会に係属する事項以外のリスクについて適時に把握、検討し、必要な対応策及び管理方針を策定する体制にあります。

常勤監査役は、資産運用検討委員会及びコンプライアンス管理委員会のそれぞれに出席し、意見を述べることができます。なお、各委員会の概要については、前記「１ 投資法人の概況 (4)投資法人の機構 ②投資法人の運用体制」をご参照下さい。

また、内部監査室は、全社及び各本部におけるリスク管理の状況について、内部監査規程に基づき定期的に内部監査を実施し、内部監査報告書を作成します。同報告書に関する改善策は、監査役監査及び会計監査人監査における指摘事項等とあわせ、コンプライアンス管理委員会における協議を経て、コンプライアンス・プログラムとして取りまとめられます。内部監査室長は、コンプライアンス管理委員会の委員として同委員会に出席し、協議を行い、その進捗状況を把握することに努めます。コンプライアンス・プログラムは、取締役会に報告され、その承認を得ます。このプログラムの進捗状況は、コンプライアンス管理委員会でモニタリングされ、更に取締役会へ報告されています。なお、内部監査室長は、本資産運用会社の副社長が兼任しており、監査員として内部監査規程に従い外部専門家を指名した上で、内部監査を実施しています。また、各本部内におけるコンプライアンス担当者により、各本部内におけるリスク管理及び業務効率化のためのセルフ・アセスメントを行い、適切な自己点検制度の確立を図っています。

本資産運用会社では、上記各体制に加えて、コンプライアンス管理室による法令等遵守に対する点検及び社内規程との整合性の確認、更には利害関係者との利益相反行為の有無等の確認など網羅的な内部牽制により、常勤監査役との連携を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制を取っています（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）。

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

４【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

(イ) 執行役員及び監督役員の報酬（規約第30条）

各執行役員の報酬は、月額80万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日に支払います。また、各監督役員に対する報酬は、月額50万円を上限として役員会が定める金額を各月の最終営業日に支払います。

（注）執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、かかる責任について、投信法の規定（投信法第115条の６第７項）に基づき、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合においては、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議によって、法令に定める限度において、免除することができるとしています（規約第39条）。

(ロ) 会計監査人の報酬（規約第31条）

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期毎に2,000万円を上限として役員会が定める金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領後１月以内に支払います。

(ハ) 資産運用会社報酬（規約第29条）

本投資法人は、運用委託資産合計額に年率１％を乗じた額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い本資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより資産運用報酬を計算し、当該契約に定める日までに当該会社に対して支払います（規約第29条第１項）。本投資法人は、本投資法人の直前の決算期の翌日から３か月目の末日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」といいます。）及び当該末日の翌日から決算期までの期間（以下、「計算期間Ⅱ」といい、「計算期間Ⅰ」と併せて「計算期間」といいます。）毎に資産合計額（注）に年率100分の0.6を乗じた額（１年365日として当該計算期間の実日数により日割計算します。）を各計算期間毎の資産運用報酬として、各計算期間の翌々月の末日までに本資産運用会社の指定する口座に入金する方法で支払うものとします。

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

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

本投資法人が不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を取得したとき、当該不動産又は当該特定資産の裏付けとなる不動産の取得価額の２％に相当する額を上限として、本投資法人が役員会の定めるところに従い本資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより資産取得報酬を計算し、当該契約に定める日までに当該会社に対して支払います（規約第29条第２項）。本書の日付現在において、本投資法人が不動産又は主として不動産を裏付けとする特定資産を取得したとき、当該不動産又は当該特定資産の裏付けとなる不動産の取得価額に100分の0.8を乗じて計算した額を資産取得に係る報酬として、取得した日の属する月の翌月末までに本資産運用会社の指定した口座に入金する方法で支払います。

(ニ) 一般事務受託者報酬

① 委託事務のうち、本投資証券の発行に関する事務、機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務（ただし、機関（投資主及び役員会）の運営に関する事務については投資主名簿に関する事務を除きます。）にかかる報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）は、以下のとおりとします。

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

（計算式）

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

(a) αのうち50億円以下の部分に対して金2,000,000円

(b) αのうち50億円超1,000億円以下の部分に対して0.0175％を乗じて得た金額

(c) αのうち1,000億円超2,000億円以下の部分に対して0.015％を乗じて得た金額

(d) αのうち2,000億円超3,000億円以下の部分に対して0.01％を乗じて得た金額

(e) αのうち3,000億円超5,000億円以下の部分に対して0.00875％を乗じて得た金額

(f) αのうち5,000億円超7,000億円以下の部分に対して0.0075％を乗じて得た金額

(g) αのうち7,000億円超の部分に対して0.00625％を乗じて得た金額

２．上記１．の定めにかかわらず、計算期間が３か月間に満たない場合、一般事務報酬は、当該計算期間に含まれる実日数の当該計算期間の末日を最終日とする３か月間の実日数に対する割合で上記１．の定めにより算出された額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）とします。

３．上記１．及び２．の定めにかかわらず、計算期間の末日における本投資法人の出資総額が５億円以下である場合は、当該計算期間中の一般事務報酬は金24万円とします。なお、出資総額が直前決算日において５億円以下であり、かつ、計算期間中において５億円を超えるときは、(ⅰ)当該計算期間の開始日から５億円を超えた日の前日までの実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で24万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、(ⅱ)５億円を超えた日から当該計算期間の末日までの実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、５億円を超えた日の本投資法人の出資総額に基づいて上記１．の定めにより算出された額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額とします。

４．本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間最終月の翌月末までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ入金する方法により支払います。

５．経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続き完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

② 委託事務のうち、投資主名簿に関する事務に関する手数料は、以下のとおりとします。

１．本投資法人は、投資主名簿等管理人が委託事務を行うことの対価として、投資主名簿等管理人に対し、投資口事務代行委託契約の手数料明細表に掲げる手数料を支払うものとします。ただし、手数料明細表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議のうえ決定するものとします。

２．投資主名簿等管理人は、上記１．の手数料を毎月計算して翌月20日までに請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込み（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

＜手数料明細表＞

項　　目	手　　数　　料	対　象　事　務
投資主名簿管理料 （基本料）	１．月末現在の投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額の６分の１（月額） 5,000名まで　390円 10,000名まで　330円 30,000名まで　280円 50,000名まで　230円 100,000名まで　180円 100,001名以上　150円 ただし、月額の最低額を220,000円とします。 ２．月中に失格となった投資主１名につき55円	投資主名簿の保管、管理に関する事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 分配利益明細簿その他の契約に定める法定帳簿の作成、管理及び備置
分配金計算料	１．投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで　120円 10,000名まで　105円 30,000名まで　90円 50,000名まで　75円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 ただし、１回の最低額を350,000円とします。 ２．振込指定分　１投資主につき 130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	１．分配金領収証１枚につき500円 ２．月末現在未払投資主１名につき5円	取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
諸届受理料	諸届受理１件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務
諸通知封入発送料	１．封入発送料 (1) 封書 ① 定型サイズの場合 封入物２種まで１通につき25円 １種増すごとに 5円加算 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入１通につき15円加算 ② 定形外サイズ又は手封入の場合 封入物２種まで１通につき45円 １種類増すごとに15円加算 (2) はがき　１通につき15円 ただし、１回の発送につき最低額を50,000円とします。 ２．書留適用分　１通につき30円加算 ３．発送差止・送付先指定　１通につき200円 ４．振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合１件につき25円加算 ５．ラベル貼付料　１通につき 5円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務

項　　目	手　　数　　料	対　象　事　務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物１通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書（委任状）作成集計料	１．議決権行使書（委任状）作成料　作成１枚につき18円 ２．議決権行使書（委任状）集計料　集計１枚につき50円 ただし、１回の集計につき最低額を100,000円とします。 ３．投資主提案による競合議案がある場合　１通につき50円加算 ４．不統一行使分　１通につき50円加算	議決権行使書（委任状）の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書１枚、又は調査１件１名義につき1,600円 発行残高証明書１枚、又は調査１件１名義につき800円	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	１．総投資主通知に関するデータ受理料 総投資主通知受理料　投資主１名１件につき100円 ２．個別投資主通知に関するデータ受理料 個別投資主通知受理１件につき250円 ３．情報提供請求データ受理料 情報提供請求１件につき250円	総投資主通知にかかるデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

本表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務又は解約に関する事務等）については両当事者協議のうえ、そのつど手数料を定めます。

③ 委託事務のうち、三菱UFJ信託銀行株式会社に対する特別口座の管理に関する事務に関する手数料は、以下のとおりとします。

１．本投資法人は、口座管理事務手数料として、以下の口座管理事務手数料明細表により計算した金額を特別口座管理人に支払うものとします。ただし、口座管理事務手数料明細表に定めのない事務に係る手数料は、そのつど本投資法人と特別口座管理人が協議のうえ決定するものとします。

２．経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記１．の定めにより難い事情が生じた場合は、随時本投資法人と特別口座管理人が協議のうえ口座管理事務手数料を変更し得るものとします。なお、上記１．の定めにより難い事情には、本投資法人及び特別口座管理人の間で締結された投資口事務代行委託契約の失効を含むものとします。

３．口座管理事務手数料について、特別口座管理人は毎月末に締め切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。

＜口座管理事務手数料明細表＞

項 目	料 率	対 象 事 務
特別口座管理料	１．特別口座管理投資主１名につき下記段階により区分計算した合計額（月額） 3,000名まで　150円 10,000名まで　125円 30,000名まで　100円 30,001名以上　75円 ただし、月額の最低額を20,000円とします。 ２．各口座管理事務につき下記(1)～(5)の手数料 ただし、特別口座管理人が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記(1)～(5)の手数料を適用しません。 (1) 総投資主報告料 報告１件につき150円 (2) 個別投資主通知申出受理料 受理１件につき250円 (3) 情報提供請求受理料 受理１件につき250円 (4) 諸届受理料 受理１件につき250円 (5) 分配金振込指定取次料 取次１件につき130円	振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務 総投資主通知に係る報告に関する事務 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務 個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務 特別口座の開設及び廃止に関する事務 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事務 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務 投資口の併合・分割等に関する事務 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
調査・証明料	１．発行異動証明書１枚、又は調査１件１名義につき 1,600円 ２．発行残高証明書１枚、又は調査１件１名義につき　800円	振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動（振替、相続等）に関する調査資料の作成事務
振替請求受付料	振替請求１件につき1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務

※ 本表に定めのない臨時事務（解約に関する事務等）についてはそのつど料率を定めます。

④ 委託事務のうち、三井住友信託銀行株式会社に対する特別口座の管理に関する事務に関する手数料は、以下のとおりとします。

本投資法人は、口座管理事務手数料として、下記口座管理事務手数料表により計算した金額を特別口座管理人に支払うものとします。ただし、同表に定めのない事務に係る手数料は、その都度各当事者が協議のうえ定めます。経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、これにより難い事情が生じた場合は、随時各当事者が協議のうえ口座管理事務手数料を変更することができるものとします。

＜口座管理事務手数料表＞

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１. 特別口座管理料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、月額の最低料金は20,000円とします。 5,000名まで　150円 10,000名まで　130円 10,001名以上　110円	特別口座の管理 振替・取次の取扱の報告 保管振替機構との投資口数残高照合 取引残高報告書の作成
２. 振替手数料	振替請求１件につき　800円	振替申請書の受付・確認 振替先口座への振替処理
３. 諸届取次手数料	諸届１件につき　300円	住所変更届、分配金振込指定書等の受付・確認 変更通知データの作成及び保管振替機構あて通知

⑤ 委託事務のうち、第２回無担保投資法人債、第３回無担保投資法人債及び第６回無担保投資法人債の元利金支払に関する事務に係る報酬は、以下に定める金額とし、元利金の支払期日の前銀行営業日に支払います（第１回無担保投資法人債は平成22年２月19日付で、第４回無担保投資法人債は平成23年12月22日付で、第５回無担保投資法人債は平成24年５月23日付で償還されています。）。

１．元金支払手数料

(1) 第２回無担保投資法人債及び第６回無担保投資法人債
支払元金金額の10,000分の0.075

(2) 第３回無担保投資法人債
支払元金金額の10,000分の0.5

２．利金支払手数料

(1) 第２回無担保投資法人債及び第６回無担保投資法人債
支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

(2) 第３回無担保投資法人債
支払利金金額の10,000分の10

⑥ 本投資法人は、委託事務のうち第２回無担保投資法人債、第３回無担保投資法人債、第５回無担保投資法人債及び第６回無担保投資法人債の発行に関する事務及び期中における事務にかかる報酬として、第２回無担保投資法人債については1,500万円に投資法人債の発行総額が100億円超500億円以下の場合には100万円を加え、償還期限が５年未満の場合には100万円を減じ、償還期限が10年以上14年以下の場合には100万円を加えた金額を上限として並びに第３回無担保投資法人債、第５回無担保投資法人債及び第６回無担保投資法人債についてはそれぞれ1,600万円に投資法人債の発行金額100円当たり７銭及び償還期限１年間当たり20万円を加えた金額を上限として、また、第２回無担保投資法人債の登録に関する事務にかかる報酬として以下の金額を上限として、投資法人債に関する一般事務受託者に対して、発行日に支払いました。

(a) 発行総額のうち100億円以内の部分に対して額面金額100円当たり10銭
(b) 発行総額のうち100億円超200億円以内の部分に対して額面金額100円当たり９銭
(c) 発行総額のうち200億円超300億円以内の部分に対して額面金額100円当たり８銭
(d) 発行総額のうち300億円超の部分に対して額面金額100円当たり７銭

⑦ 本投資法人は、納税事務に関する一般事務受託者に対して法人税、住民税、事業税及び消費税申告書の作成に関する報酬並びに償却資産税申告書作成に関する報酬として、決算期毎1,500万円又は一件あたり100万円を上限として本投資法人と納税事務に関する一般事務受託者との合意により定める金額を、申告書提出後２か月以内に支払います。

(ホ) 資産保管会社報酬

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

（計算式）

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

(a) αのうち50億円以下の部分に対して金1,250,000円

(b) αのうち50億円超1,000億円以下の部分に対して0.01％を乗じて得た金額

(c) αのうち1,000億円超2,000億円以下の部分に対して0.00875％を乗じて得た金額

(d) αのうち2,000億円超3,000億円以下の部分に対して0.0075％を乗じて得た金額

(e) αのうち3,000億円超5,000億円以下の部分に対して0.00625％を乗じて得た金額

(f) αのうち5,000億円超の部分に対して0.005％を乗じて得た金額

２．上記１．の定めにかかわらず、計算期間が３か月間に満たない場合、資産保管業務報酬は、当該計算期間に属する実日数の当該計算期間の末日を最終日とする３か月間の実日数に対する割合で前項の定めにより算出された額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）とします。

３．上記１．及び２．の定めにかかわらず、計算期間の末日における本投資法人の出資総額が５億円以下である場合は、当該計算期間中の資産保管業務報酬は金15万円とします。また、出資総額が直前の決算日において５億円以下で、かつ、計算期間中において５億円を超えるときは、当該計算期間の開始日から５億円を超えた日の前日までの実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で15万円を按分計算した金額（円単位未満切捨て）と、５億円を超えた日から当該計算期間の末日までの実日数の当該計算期間中の実日数に対する割合で、５億円を超えた日の出資総額に基づいて上記１．により算出された額を按分計算した金額（円単位未満切捨て）の合計額とします。

４．本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間最終月の翌月末までに資産保管会社の指定する銀行口座へ入金する方法により支払います。

５．経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

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

(ヘ) 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 リテール本部
東京都千代田区丸の内二丁目７番３号 東京ビルディング
電話番号 03-5293-7081

(4)【その他の手数料等】

運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社、本資産運用会社及び引受人が本投資法人から委託を受けた業務ないし事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた立替金の利息若しくは損害金については、本投資法人がこれを負担します（規約第32条第１項）。

上記に加えて、本投資法人は、本投資口の発行及びその他運用資産の運用に係る以下の費用を負担します（規約第32条第２項）。

① 本投資口の発行に関する費用
② 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
③ 目論見書及び（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
④ 財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
⑤ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
⑥ 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
⑦ 投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
⑧ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
⑨ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
⑩ 借入金及び投資法人債に係る利息
⑪ 本投資法人の運営に要する費用
⑫ その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

(5)【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記の通りです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

A．個人投資主の税務

(1) 利益の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則として分配金を受け取る際に20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。金融商品取引所に上場されている本投資証券の利益の分配に係る源泉税率は、特例により平成25年12月31日までに受け取る利益の分配については源泉税率が10%（所得税７%、地方税３%）、平成26年１月１日以降に受け取る利益の分配については源泉税率が20%（所得税15%、地方税５%）となります。

なお、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間に生ずる利益の分配に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額とあわせて源泉徴収されます。

上場株式等（本投資証券は上場株式等に該当します。）の配当等については、20%（所得税15%、住民税５%）の税率による申告分離課税を選択できます（但し、平成25年12月31日までの期間に支払を受けるべき上場株式等の配当等の額について10%（所得税７%、住民税３%）が適用されます。）。配当控除の適用はありません。

なお、平成25年から平成49年までの各年分の配当所得に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

また、上場株式等の配当等は特例の対象となり、受け取る配当等の金額にかかわらず、申告不要制度の選択が可能となり、源泉徴収だけで課税関係を終了させることができます。

投資家が受け取るべき上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した選択口座）内に受け入れることを選択できます。

また、平成26年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座（租税特別措置法第37条の14第５項第１号に定める口座をいいます。以下、本Ａ．において同じです。）内において管理されている上場株式等（平成26年１月１日から平成28年12月31日までの３年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円を超えないもの等一定のものに限ります。）に係る配当等で、非課税口座を開設した日から同日の属する年の１月１日以後10年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

なお、上記の上場株式等の配当等に係る取扱いは本投資法人から支払がされる当該分配の支払に係る基準日において発行済投資口総数の100分の３以上を有する個人投資主には適用されません。当該個人投資主が受け取る利益の分配については、原則どおり分配金を受け取る際に20%（所得税）（平成25年1月1日から平成49年12月31日までは復興特別所得税とあわせて20.42%）の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。

(2) 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、資本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税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（計算方法については（注１）参照）として上記(1)の利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、利益を超える金銭の分配の額のうち、みなし配当以外の金額は、本投資証券の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を各自計算する必要があります（注２）。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差し引いた金額は株式等に係る譲渡所得等として原則として下記(3)の投資証券の譲渡と同様の課税を受けます（注３）。

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

（注１）みなし配当 ＝ 資本の払戻し額 － 投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分＊

＊投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分 ＝ 投資法人の資本の払戻し直前の税務上の資本金等の額 × 一定割合† × 各投資主の資本の払戻し直前の当該払戻しに係る所有投資口数／投資法人の資本の払戻しに係る投資口の総数

†一定割合 ＝ 投資法人の資本の払戻し額 ／ 投資法人の税務上の前期末純資産価額（※） （小数点以下第三位未満切上げ）

（※）前期末から当該資本の払戻しの直前の時までの間に税務上の資本金等の額の増減がある場合にはその金額を加減算した金額

（注２）譲渡収入の額 ＝ 資本の払戻し額 － みなし配当

譲渡原価の額 ＝ 資本の払戻し直前の投資口の取得価額 × 一定割合†

†一定割合 ＝ 投資法人の資本の払戻し額 ／ 投資法人の税務上の前期末純資産価額（※） （小数点以下第三位未満切上げ）

（※）前期末から当該資本の払戻しの直前の時までの間に税務上の資本金等の額の増減がある場合にはその金額を加減算した金額

（注３）譲渡損益の額 ＝ 譲渡収入の額 － 譲渡原価の額

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

(3) 投資証券の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資証券を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、原則として株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税（所得税15%、地方税５%）の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、本投資証券を金融商品取引業者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。

なお、平成25年から平成49年までの各年分の株式等の譲渡に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

① 申告分離課税の上記の税率（所得税15%、地方税５%）は、平成25年12月31日までの各年分の上場株式等に係る譲渡所得等については10%（所得税７%、住民税３%）となります。

② 本投資証券の譲渡等により損失が生じ、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、申告を要件にこの損失（以下、本(3)③において「本投資証券の譲渡損失の金額」といいます。）をその年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。以下、本(3)③において同じです。）から控除することが認められます。

③ その年の前年以前３年内の各年において、本投資証券の譲渡損失の金額（本(3)②の適用を受けている場合には適用後の金額となります。）があるときは、申告を要件にこの損失（前年以前に既に控除したものを除きます。）をその年分の株式等の譲渡所得等の金額および上場株式等に係る配当所得の金額から控除することが認められます。

④ 本投資証券は特定口座制度の対象となり、個人投資主が金融商品取引業者に特定口座を開設し、その特定口座に保管されている本投資証券を含む上場株式等の譲渡所得等について「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、本投資証券の譲渡に係る所得について譲渡対価の支払の際に源泉徴収がなされ、申告不要の選択をすることが認められます。源泉税率は、平成25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26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。平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間に生ずる株式等の譲渡に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額とあわせて源泉徴収されます。なお、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座において上場株式等の配当等を受け取ることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座における上場株式等の譲渡につき損失が生じているときは、その源泉徴収選択口座における配当等の総額から当該損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収がなされます。

また、平成26年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等（平成26年１月１日から平成28年12月31日までの３年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円を超えないもの等一定のものに限ります。）について、非課税口座を開設した日から同日の属する年の１月１日以後10年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡をした場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

B．法人投資主の税務

(1) **利益の分配に係る税務**

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

なお、金融商品取引所に上場されている本投資証券の利益の分配については源泉税率は原則15%（所得税）とされていますが、平成25年12月31日までに支払われる利益の分配については７％（所得税）に軽減されています。

平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間に生ずる利益の分配に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額とあわせて源泉徴収されますが、この復興特別所得税は法人投資主の復興特別法人税の申告上、税額控除の対象となります。

(2) **利益を超える金銭の分配に係る税務**

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、資本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税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記(1)の利益の分配と同様の課税上の取扱いになります。また、利益を超える金銭の分配の額のうちみなし配当以外の金額は本投資証券の譲渡に係る収入金額として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を各自計算します。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差し引いた金額は譲渡損益として取扱われます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

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

(3) **投資証券の期末評価方法**

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

(4) **投資証券の譲渡に係る税務**

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

C．本投資法人の税務

(1) **利益配当等の損金算入要件**

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

利益の配当等を損金算入するために満足すべき主要な要件は次のとおりです。

① 配当等の額が配当可能利益の額の90%超（利益を超える金銭の分配がある場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。

② 他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと。

③ 借入れは、機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下本C．について同じです。）からのものであること。

④ 営業期間の終了の時において同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の３に定めるものに該当していないこと。

⑤ 投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。

⑥ 設立時における本投資証券の発行が公募でかつ発行価額の総額が１億円以上であること、又は本投資証券が営業期間の終了の時において50人以上の者又は機関投資家のみによって所有されていること。

(2) **不動産流通税の軽減措置**

① **登録免許税**

一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税の税率は課税標準の２%ですが、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては、平成24年３月31日までは1.3%、平成24年４月１日から平成25年３月31日までは1.5%となります。また、規約において、資産の運用方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は、規約に従い取得した不動産に対しては、平成25年３月31日までに取得する倉庫等以外の不動産の所有権の移転登記について、平成24年３月31日までは1.1%、平成24年４月１日から平成25年３月31日までは1.3%に登録免許税の税率が軽減されます。

② **不動産取得税**

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準の４%の税率により課されますが、住宅および土地については平成27年３月31日までに取得した場合に限り３%となります。また、規約において、資産の運用方針として、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は規約に従い平成25年３月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準が５分の２に軽減されます。特別土地保有税は平成15年以降、当分の間新たな課税は行われません。

５【運用状況】

(1)【投資状況】

（平成24年８月末日現在）

資産の種類	地域等	保有総額（百万円）（注１）	対資産総額比率（%）（注４）
不動産	東京及び東京周辺都市部	17,843	2.7
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	4,965	0.8
	小 計	22,809	3.5
不動産信託受益権	東京及び東京周辺都市部	297,973	45.3
	大阪・名古屋及び同地域周辺都市部	227,047	34.6
	その他の政令指定都市及びその周辺部	85,492	13.0
	小 計	610,513	92.9
小計		633,322	96.4
預金・その他の資産		23,704	3.6
資産総額計		657,027	100.0
負債総額（注２）（注３）		361,740	55.1
純資産総額（注２）		295,286	44.9

（注１）保有総額は、期末日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。
（注２）負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。
（注３）負債総額には、預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金を含みます。
（注４）対資産総額比率は、小数第２位を四捨五入しています。
（注５）記載した数値は、特に記載のない限りいずれも記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

(2)【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

本投資法人が保有する投資不動産物件についての概要等は、便宜上後記「③ その他投資資産の主要なもの」にまとめて記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

ａ．信託受益権及び不動産の概要

(イ) 組入資産明細

平成24年８月末日現在、本投資法人が保有する信託受益権及び不動産に係る商業施設は、以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地（注１）	所有形態	賃貸可能面積（注２）	取得価格	期末算定価額（注３）	帳簿価額	対資産総額比率（注４）
			㎡	百万円	百万円	百万円	%
イオン仙台中山	宮城県仙台市泉区南中山一丁目35番40号他	不動産信託受益権	46,248.96	10,200	10,500	9,314	1.4
イトーヨーカドー川崎店（注５）	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目２番１号他	不動産信託受益権	65,313.47	15,691	13,330	14,272	2.2
大阪心斎橋8953ビル	大阪府大阪市中央区南船場三丁目４番12号	不動産信託受益権	13,666.96	14,300	13,300	12,918	2.0
なるぱーく（注６）	愛知県名古屋市緑区浦里三丁目232	不動産信託受益権	15,227.58	8,540	5,260	8,123	1.2
Ｇビル南青山02	東京都港区南青山五丁目８番５号	不動産信託受益権	1,529.15	5,350	5,340	5,282	0.8
ならファミリー	奈良県奈良市西大寺東町二丁目４番１号	不動産信託受益権	84,981.97	34,875	36,600	33,884	5.2
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番１号	不動産信託受益権	42,865.74	10,322	12,200	9,938	1.5
イトーヨーカドー八柱店	千葉県松戸市日暮一丁目15番８他	不動産信託受益権	21,308.78	1,616	1,880	1,439	0.2
イトーヨーカドー上福岡東店	埼玉県ふじみ野市大原二丁目１番30号	不動産信託受益権	28,316.18	6,900	6,690	6,284	1.0
イトーヨーカドー錦町店	埼玉県蕨市錦町一丁目12番１号	不動産信託受益権	73,438.52	13,212	12,400	11,343	1.7
Ｇビル代官山01	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号	不動産信託受益権	599.79	1,235	1,270	1,241	0.2
Ｇビル神宮前05	東京都渋谷区神宮前二丁目32番５号	不動産信託受益権	1,479.10	2,770	3,680	2,725	0.4
イオンモール東浦	愛知県知多郡東浦町大字緒川字東栄町62番１他	不動産信託受益権	129,124.73	9,142	10,400	7,461	1.1
イオンモール香椎浜	福岡県福岡市東区香椎浜三丁目12番１号	不動産信託受益権	109,616.72	13,300	13,300	12,200	1.9
イオンモール札幌苗穂	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目１番１号	不動産信託受益権	74,625.52	9,260	8,540	7,297	1.1
ジャイル	東京都渋谷区神宮前五丁目10番１号	不動産信託受益権	4,855.97	22,712	22,600	22,409	3.4
Ｇビル神宮前04	東京都渋谷区神宮前五丁目１番17号	不動産信託受益権	540.78	860	1,220	873	0.1
イトーヨーカドー綱島店	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目８番１号	不動産信託受益権	16,549.50	5,000	4,880	4,819	0.7
ビックカメラ立川店（注７）	東京都立川市曙町二丁目12番２号他	不動産信託受益権	20,983.43	11,920	11,900	11,504	1.8
イオン板橋ショッピングセンター	東京都板橋区徳丸二丁目６番１号	不動産信託受益権	72,748.34	12,411	12,700	11,362	1.7
Ｇビル北青山01	東京都港区北青山三丁目14番８号	不動産信託受益権	492.69	989	1,340	967	0.1
イオンモール大和	神奈川県大和市下鶴間一丁目２番６号	不動産信託受益権	85,226.68	16,823	17,300	15,764	2.4

不動産等の名称	所在地（注１）	所有形態	賃貸可能面積（注２）	取得価格	期末算定価額（注３）	帳簿価額	対資産総額比率（注４）
			㎡	百万円	百万円	百万円	%
西友ひばりヶ丘店	東京都西東京市住吉町三丁目９番８号	不動産信託受益権	19,070.88	6,100	6,980	5,248	0.8
イオン戸畑ショッピングセンター	福岡県北九州市戸畑区汐井町２番２号	不動産信託受益権	93,258.23	6,290	6,110	5,636	0.9
イオン高槻	大阪府高槻市萩之庄三丁目47番２号	不動産信託受益権	77,267.23	11,700	9,570	10,565	1.6
Ｇビル自由が丘01	東京都目黒区自由が丘二丁目９番17号他	不動産信託受益権	1,817.65	2,700	3,140	2,556	0.4
イオン八事	愛知県名古屋市昭和区広路町字石坂２番１号	不動産信託受益権	63,778.44	3,700	3,660	3,593	0.5
イオン那覇ショッピングセンター	沖縄県那覇市金城五丁目10番２号	不動産信託受益権	79,090.48	10,830	10,400	10,579	1.6
チアーズ銀座	東京都中央区銀座五丁目９番５号	不動産信託受益権	1,686.58	4,200	3,710	4,051	0.6
イオン西大津	滋賀県大津市皇子が丘三丁目11番１号	不動産信託受益権	62,717.26	13,100	10,800	12,602	1.9
京都ファミリー	京都府京都市右京区山ノ内池尻町１番地１	不動産信託受益権	19,620.63	5,340	5,450	6,014	0.9
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地１他	不動産信託受益権	109,365.50	50,500	40,100	48,887	7.4
イオン大宮	埼玉県さいたま市北区櫛引町二丁目574番１号	不動産信託受益権	75,344.90	6,133	6,160	5,885	0.9
イオンタウン大垣	岐阜県大垣市三塚町字中島233番１他	不動産信託受益権	57,500.35	4,950	3,900	4,087	0.6
河原町オーパ	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385	不動産信託受益権	18,848.20	18,500	15,700	18,541	2.8
イオン上田	長野県上田市常田二丁目12番18号	不動産信託受益権	61,349.07	9,500	8,170	8,558	1.3
イオンモール鶴見緑地	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番１号	不動産信託受益権	138,538.63	29,902	25,700	27,173	4.1
イオンモール伊丹	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目１番１号	不動産信託受益権	157,904.26	21,110	17,800	19,584	3.0
イトーヨーカドー四街道店	千葉県四街道市中央５番地	不動産信託受益権	59,207.19	13,600	10,000	13,289	2.0
おやまゆうえんハーヴェストウォーク（注６）	栃木県小山市大字喜沢1457	不動産信託受益権	57,524.87	10,200	6,680	9,014	1.4
イオンモール八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘二丁目１番３	不動産信託受益権	132,294.48	30,789	21,900	29,192	4.4
Ｇビル神宮前06	東京都渋谷区神宮前六丁目28番３号	不動産	670.43	2,360	2,460	2,374	0.4
イオンモール札幌発寒	北海道札幌市西区発寒八条十二丁目１番１号	不動産信託受益権	102,169.00	18,818	16,800	17,456	2.7
アリオ鳳	大阪府堺市西区鳳南町三丁目199番地12他	不動産信託受益権	95,135.36	19,040	15,400	17,659	2.7
Ｇビル神宮前01	東京都渋谷区神宮前四丁目21番５	不動産	555.75	3,400	3,650	3,416	0.5
Ｇビル神宮前02	東京都渋谷区神宮前四丁目９番９号	不動産信託受益権	426.29	2,233	1,670	2,321	0.4
ＧＤＩＮＩＮＧ札幌（注６）	北海道札幌市中央区南三条西三丁目３番地３他	不動産信託受益権	4,079.80	2,750	2,150	2,947	0.4

不動産等の名称	所在地（注１）	所有形態	賃貸可能面積（注２）	取得価格	期末算定価額（注３）	帳簿価額	対資産総額比率（注４）
			㎡	百万円	百万円	百万円	%
Ｇビル南青山01	東京都港区南青山五丁目４番48号	不動産	922.30	6,430	5,010	6,479	1.0
ラ・ポルト青山（注６）	東京都渋谷区神宮前五丁目51番８号	不動産信託受益権	4,122.44	9,400	9,140	9,311	1.4
イオンモールむさし村山	東京都武蔵村山市榎一丁目１番地３	不動産信託受益権	137,466.97	30,600	30,500	29,107	4.4
イオンモール神戸北	兵庫県神戸市北区上津台八丁目２番地１	不動産信託受益権	128,031.55	15,600	16,000	14,689	2.2
Ｇビル新宿01	東京都新宿区新宿四丁目１番８号	不動産信託受益権	1,093.67	6,600	6,770	6,660	1.0
ライフ太平寺店（底地）	大阪府東大阪市太平寺二丁目43番６	不動産	3,898.01	1,282	1,300	1,304	0.2
ライフ下寺店（底地）	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目５番23他	不動産	4,344.18	1,683	1,740	1,717	0.3
ライフ岸部店（底地）	大阪府吹田市原町四丁目2205番15他	不動産	5,516.61	1,910	2,010	1,942	0.3
Ｇビル神宮前03	東京都渋谷区神宮前三丁目30番12号	不動産	1,676.87	5,520	4,630	5,573	0.8
Ｇビル南池袋01（注６）	東京都豊島区南池袋一丁目19番５号	不動産信託受益権	5,061.47	5,800	7,410	6,027	0.9
Ｇビル心斎橋01	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目５番３号	不動産信託受益権	886.46	1,582	1,740	1,603	0.2
岸和田カンカンベイサイドモール	大阪府岸和田市港緑町２番１号他	不動産信託受益権	38,315.07	7,000	7,830	7,003	1.1
幕張プラザ（注８）	千葉県千葉市花見川区幕張町二丁目7701番地	不動産信託受益権	24,542.93	5,700	6,160	5,688	0.9
MrMax長崎店	長崎県長崎市岩見町26番１号他	不動産信託受益権	12,115.09	2,475	2,810	2,486	0.4
アーバンテラス神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目47番６号	不動産信託受益権	1,719.19	2,797	4,000	2,816	0.4
ラウンドワンスタジアム板橋店	東京都板橋区相生町16番13号	不動産信託受益権	14,828.74	2,400	2,630	2,401	0.4
ラウンドワン町田店	東京都町田市森野一丁目13番14号	不動産信託受益権	6,801.89	2,450	2,600	2,452	0.4
アーカンジェル代官山（底地）	東京都目黒区青葉台一丁目111番14他	不動産信託受益権	904.04	1,820	2,090	1,842	0.3
Ｇビル心斎橋02	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目３番24号	不動産信託受益権	－(注９)	4,380	4,650	4,406	0.7
ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）（注５）	大阪府大阪市中央区難波一丁目1番他	不動産信託受益権	1,711.63	8,000	8,280	8,091	1.2
泉佐野松風台（底地）	大阪府泉佐野市松風台一丁目1138番1	不動産信託受益権	44,009.52	2,625	2,780	2,657	0.4
テックランド寝屋川店（底地）	大阪府寝屋川市大成町327番1他	不動産信託受益権	11,430.04	1,135	1,580	1,154	0.2
mozoワンダーシティ（注８）（注10）	愛知県名古屋市西区二方町40番地1他	不動産信託受益権	86,722.83	5,250	5,490	5,232	0.8
合計		－	2,936,032.24	667,618	621,840	633,322	96.4

（注１）「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
（注２）「賃貸可能面積」は、物件ごとの店舗・事務所等を用途とする建物に係る総賃貸可能面積を意味し、倉庫及び土地（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。
（注３）「期末算定価額」は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士（シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所）による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。
（注４）「対資産総額比率」は、帳簿価額の期末資産総額に対する比率を記載しています。
（注５）当期中に下記のとおり物件名称を変更しました。
・「エスパ川崎」から「イトーヨーカドー川崎店」
・「[仮称]ラウンドワン難波千日前店（底地）」から「ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）」
（注６）パススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転貸可能面積を記載しています。
（注７）「ビックカメラ立川店」については、今後耐震改修工事が必要となる可能性がありますが、当該工事に要する費用を見込んだ上で、期末算定価額は算定されています。
（注８）一部につきパススルー型のマスターリース契約を締結しているため、「賃貸可能面積」にはエンドテナントへの転貸可能面積を記載しています。
（注９）テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。
（注10）準共有持分割合10%を保有していますが、「賃貸可能面積」は物件全体にかかる面積を記載しています。なお、平成24年10月２日、本投資法人は本物件を信託不動産とする不動産信託受益権の準共有持分50%を追加取得しました（取得価格26,750百万円）。
（注11）平成24年８月末日以降、本投資法人は以下の不動産及び不動産信託受益権を取得しました。

物件名	所在地	取得価格(百万円)	取得日
Ｇビル三軒茶屋01（不動産信託受益権）	東京都世田谷区	3,725	平成24年10月２日
ラウンドワン横浜駅西口店（不動産信託受益権）	神奈川県横浜市西区	3,930	
Ｇビル表参道（不動産）	東京都渋谷区	5,850	
mozo ワンダーシティ（不動産信託受益権）（注１）	愛知県名古屋市西区	26,750	
ラウンドワンスタジアム堺中央環状店（不動産信託受益権）	大阪府堺市東区	1,750	
pivo 和泉中央（不動産信託受益権）	大阪府和泉市	6,000	平成24年10月５日
テックランド福岡志免本店（不動産信託受益権）	福岡県糟屋郡志免町	4,150	
岸和田カンカンベイサイドモール（不動産）（注２）	大阪府岸和田市	245	平成24年10月17日
合計		52,400	

（注１）「mozo ワンダーシティ」については、本投資法人による取得対象は、当該物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分50%です。
（注２）隣地（11,086.43㎡）を取得し、取得日と同日付で追加信託しました。

(ロ) 本投資法人が保有する全運用資産の賃貸借の推移

	平成20年２月末	平成20年８月末	平成21年２月末	平成21年８月末	平成22年２月末
物件数	45	49	48	50	50
テナントの総数（注１）	414	413	373	410	478
総賃貸可能面積の合計（㎡）（注２）	2,427,216	2,625,613	2,525,167	2,531,279	2,530,352
稼働率（%）（注３）	99.9	99.9	99.7	99.7	99.5

	平成22年８月末	平成23年２月末	平成23年８月末	平成24年２月末	平成24年８月末
物件数	77	59	59	70	70
テナントの総数（注１）	1,191	530	576	868	879
総賃貸可能面積の合計（㎡）（注２）	2,833,234	2,717,223	2,717,104	2,936,425	2,936,032
稼働率（%）（注３）	99.3	99.1	99.6	99.8	99.8

（注１）「テナントの総数」については、各物件の店舗・事務所等を用途とする建物に係る賃貸借契約の単純合計を記載しています。なお、平成22年２月期より、パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の「テナント総数」については、エンドテナント数を記載しています。
（注２）「総賃貸可能面積の合計」は、小数点以下を切り捨てて表示しています。
（注３）「稼働率」は、総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を表し、小数第２位を四捨五入しています。

(ハ) 主要な不動産の物件

本投資法人が保有する不動産等資産の内、当期（第21期）の総賃貸事業収入の10%以上を占める物件はありません。

次へ

ｂ．個別不動産の概要

本投資法人の保有に係る各不動産及び信託不動産の概要は、以下のとおりです。

ＵＭ－２（注１）　Ｇビル南青山02					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成15年３月４日	信託期間満了日		平成29年４月22日
取得価格		5,350百万円	期末算定価額		5,340百万円
	土地価格（構成割合）	4,737百万円（88.6%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	612百万円（11.4%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
立地条件		東京メトロ表参道駅から徒歩約５分の位置にあります。	建物	構造と階数（注３）	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下１階付３階建
土地	所在地（注２）	東京都港区南青山五丁目８番５号		建築時期（注３）	平成14年３月12日
	面積（注３）	564.97㎡		延床面積（注３）	1,727.24㎡
	用途地域（注４）	商業地域、第二種中高層住居専用地域		種類（注３）	事務所・店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		3	期末総賃貸可能面積		1,529.15㎡
期末入居率		90.4%	期末総賃貸面積		1,382.67㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		ヴァルカナイズ・ロンドン
担保設定の有無		－			
特記事項		・本土地の一部（約50㎡）は、都市計画道路用地となっており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。本建物は当該建築制限を前提として建築されています。			

（注１）本投資法人では、物件に物件番号を付しています。物件番号は、本投資法人が保有する物件をＵＭ型（都市型複合商業施設）、ＳＭ型（郊外型複合商業施設）、ＵＳ型（都市型単一商業施設）及びＳＳ型（郊外型単一商業施設）の４つに分類し、各分類毎にその取得日順に番号を付したものです。以下同じです。

（注２）「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。以下同じです。

（注３）「面積」、「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「種類」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。以下同じです。

（注４）「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。以下同じです。

ＵＭ－３　Ｇビル神宮前05					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成16年１月９日	信託期間満了日		平成31年１月８日
取得価格		2,770百万円	期末算定価額		3,680百万円
	土地価格（構成割合）	2,387百万円（86.2%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	382百万円（13.8%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		東京メトロ千代田線明治神宮前駅から徒歩約５分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付６階建
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前二丁目32番５号		建築時期	昭和60年３月27日
	面積	371.46㎡		延床面積	1,575.26㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		3	期末総賃貸可能面積		1,479.10㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,479.10㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		ディーゼル
担保設定の有無		－			

ＵＭ－５　Ｇビル北青山01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成17年２月１日	信託期間満了日		平成27年１月31日
取得価格		989百万円	期末算定価額		1,340百万円
	土地価格（構成割合）	761百万円（77.0%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	227百万円（23.0%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		東京メトロ表参道駅から徒歩約５分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付２階建
土地	所在地	東京都港区北青山三丁目14番８号		建築時期	平成17年１月12日
	面積	351.37㎡（注）		延床面積	494.19㎡
	用途地域	第一種住居地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		3	期末総賃貸可能面積		492.69㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		492.69㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		NEWS、ベストブライダル
担保設定の有無		－			

（注）私道41.42㎡を含みます。

ＵＭ－６　Ｇビル自由が丘01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		NEXT館： 三菱UFJ信託銀行株式会社 コリーヌ館： 三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成17年３月28日	信託期間満了日		NEXT館： 平成26年５月20日 コリーヌ館： 平成31年１月28日
取得価格		2,700百万円	期末算定価額		3,140百万円
	土地価格（構成割合）	NEXT館： 1,372百万円（65.3%） コリーヌ館： 489百万円（81.6%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	NEXT館： 727百万円（34.7%） コリーヌ館： 110百万円（18.4%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		東急東横線自由が丘駅から徒歩約５分の位置にあります。	建物	構造と階数	NEXT館：鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィング葺地下１階付３階建 コリーヌ館：鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付２階建
土地	所在地	NEXT館：東京都目黒区自由が丘二丁目９番17号 コリーヌ館：東京都目黒区自由が丘二丁目９番19号		建築時期	NEXT館： 平成17年３月７日 コリーヌ館： 昭和59年６月15日
	面積	NEXT館：555.78㎡ コリーヌ館：284.56㎡		延床面積	NEXT館：1,367.43㎡ コリーヌ館：521.68㎡
	用途地域	近隣商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		10	期末総賃貸可能面積		1,817.65㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,817.65㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		next、ミスパリ・ダンディハウス
担保設定の有無		―			

（注）Ｇビル自由が丘01は、NEXT館及びコリーヌ館で構成されています。

ＵＭ－７ チアーズ銀座					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成17年８月11日	信託期間満了日		平成27年８月10日
取得価格		4,200百万円	期末算定価額		3,710百万円
	土地価格（構成割合）	3,390百万円（80.7%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	810百万円（19.3%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		東京メトロ銀座駅から徒歩約１分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建
土地	所在地	東京都中央区銀座五丁目９番５号		建築時期	平成17年２月22日
	面積	318.01㎡（注）		延床面積	1,974.90㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		10	期末総賃貸可能面積		1,686.58㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,686.58㎡
プロパティ・マネジメント会社		野村ビルマネジメント株式会社	主要なテナント		銀座正泰苑、まつじん
担保設定の有無		―			

（注）私道66㎡を含みます。

ＵＭ－８ ジャイル					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成16年３月２日、 平成17年５月27日及び 平成19年10月19日	信託期間満了日		平成29年10月18日
取得価格		22,712百万円	期末算定価額		22,600百万円
	土地価格（構成割合）	18,472百万円（81.3%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	4,240百万円（18.7%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
立地条件		東京メトロ表参道駅、明治神宮前駅徒歩約４分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付５階建
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前五丁目10番１号		建築時期	平成19年10月２日
	面積	1,676.46㎡		延床面積	8,573.57㎡
	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域		種類	店舗、駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		20	期末総賃貸可能面積		4,855.97㎡
期末入居率		95.0%	期末総賃貸面積		4,614.93㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ	主要なテナント		シャネル、ブルガリ
担保設定の有無		―			
特記事項	・本土地の一部（約15㎡）は、都市計画道路予定地となっており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。本建物は当該建築制限を前提として建築されています。				

ＵＭ－９　Ｇビル神宮前06					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
取得年月日		平成19年12月20日	信託期間満了日		－
取得価格		2,360百万円	期末算定価額		2,460百万円
	土地価格（構成割合）	2,135百万円（90.5%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	224百万円（9.5%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
立地条件		東京メトロ明治神宮前駅から徒歩約１分に位置しています。	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付３階建
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前６丁目28番３号		建築時期	平成19年11月６日
	面積	299.07㎡		延床面積	674.15㎡
	用途地域	商業地域、第二種中高層住居専用地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		4	期末総賃貸可能面積		670.43㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		670.43㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		ファミリーマート
担保設定の有無		－			

ＵＭ－１０　Ｇビル神宮前02					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成20年５月30日	信託期間満了日		平成29年３月31日
取得価格		2,233百万円	期末算定価額		1,670百万円
	土地価格（構成割合）	2,039百万円（91.3%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	194百万円（8.7%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
立地条件		東京メトロ表参道駅から徒歩約３分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下１階付２階建
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前四丁目９番９号		建築時期	平成20年４月25日
	面積	250.00㎡		延床面積	432.38㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		3	期末総賃貸可能面積		426.29㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		426.29㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフイス・ミツキ	主要なテナント		アナスタシア
担保設定の有無		－			

ＵＭ－１１　Ｇビル代官山01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		平成15年12月10日	信託期間満了日		平成30年12月10日
取得価格		1,235百万円	期末算定価額		1,270百万円
	土地価格（構成割合）	1,040百万円（84.2%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	194百万円（15.8%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		東急東横線代官山駅から徒歩約１分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付２階建
土地	所在地	東京都渋谷区恵比寿西一丁目35番17号		建築時期	平成３年３月１日他
	面積	312.46㎡		延床面積	644.67㎡
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		599.79㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		599.79㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		F GARDEN
担保設定の有無		―			

ＵＭ－１２　Ｇ　ＤＩＮＩＮＧ札幌					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成21年３月３日	信託期間満了日		平成31年３月２日
取得価格		2,750百万円	期末算定価額		2,150百万円
	土地価格（構成割合）	867百万円（31.5%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	1,882百万円（68.5%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		地下鉄南北線すすきの駅から徒歩約２分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付９階建
土地	所在地	北海道札幌市中央区南三条西三丁目３番地３他		建築時期	平成20年10月29日
	面積	621.58㎡		延床面積	4,877.48㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗、駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		17	期末総賃貸可能面積		4,079.80㎡
期末入居率		71.8%	期末総賃貸面積		2,927.83㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		温味、はなれ味重、Aki Nagao
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、株式会社ザイマックスキューブによるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

ＵＭ－１３ Ｇビル南青山01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
取得年月日		平成21年３月26日	信託期間満了日		－
取得価格		6,430百万円	期末算定価額		5,010百万円
	土地価格（構成割合）	6,005百万円（93.4%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	424百万円（6.6%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
立地条件		東京メトロ表参道駅から徒歩約５分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄骨造（地上部）、鉄筋コンクリート造（地下部）地上２階地下１階
土地	所在地	東京都港区南青山五丁目４番48号		建築時期	平成21年２月18日
	面積	612.91㎡（注）		延床面積	973.08㎡
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）、 借地権（単独）（注）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		922.30㎡
期末入居率		69.3%	期末総賃貸面積		638.85㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		プーマジャパン株式会社
担保設定の有無		－			

（注）本土地の一部（合計面積：14.03㎡）は、本投資法人を賃借人とする借地です。

ＵＭ－１４ ラ・ポルト青山					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		平成22年３月１日	信託期間満了日		平成27年９月30日
取得価格		9,400百万円	期末算定価額		9,140百万円
	土地価格（構成割合）	7,776百万円（82.7%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	1,623百万円（17.3%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
立地条件		東京メトロ表参道駅から徒歩約４分の位置にあり、青山通りに面しています。	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付11階建
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前五丁目51番８号		建築時期	平成16年11月12日
	面積	1,272.58㎡		延床面積	6,572.29㎡
	用途地域	商業地域、第二種住居地域		種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		19	期末総賃貸可能面積		4,122.44㎡
期末入居率		85.5%	期末総賃貸面積		3,523.37㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ	主要なテナント		ブノワ
担保設定の有無		－			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

次へ

ＵＭ－１５　Ｇビル神宮前03					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		―
取得年月日		平成22年３月29日	信託期間満了日		―
取得価格		5,520百万円	期末算定価額		4,630百万円
	土地価格（構成割合）	4,664百万円（84.5%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	855百万円（15.5%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		東京メトロ明治神宮前駅から徒歩約８分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付き５階建
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前三丁目30番12号		建築時期	平成21年６月３日
	面積	735.93 ㎡		延床面積	2,040.74 ㎡
	用途地域	第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		5	期末総賃貸可能面積		1,676.87㎡
期末入居率		79.5%	期末総賃貸面積		1,332.93㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		ホットトイズJAPAN、RIZAP
担保設定の有無		―			

ＵＭ－１６　Ｇビル南池袋01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		平成22年３月30日	信託期間満了日		平成32年３月31日
取得価格		5,800百万円	期末算定価額		7,410百万円
	土地価格（構成割合）	5,225百万円（90.1%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	574百万円（9.9%）	不動産鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
立地条件		各線池袋駅東口から徒歩約３分の位置にあり、明治通りに面しています。	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2 階付8 階建
土地	所在地	東京都豊島区南池袋一丁目19番5 号		建築時期	昭和49年10月１日
	面積	874.80 ㎡		延床面積	7,580.56 ㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		8	期末総賃貸可能面積		5,061.47㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		5,061.47㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ	主要なテナント		アディダス、シティバンク銀行
担保設定の有無		―			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人によるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

ＵＭ－１７ アーバンテラス神宮前					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成23年９月26日	信託期間満了日		平成33年９月30日
取得価格		2,797百万円	期末算定価額		4,000百万円
	土地価格（構成割合）	2,411百万円（86.2%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	385百万円（13.8%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
立地条件		東京メトロ表参道駅から徒歩約５分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付４階建
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前五丁目47番6号		建築時期	平成20年２月15日
	面積	946.25㎡		延床面積	1,734.42㎡
	用途地域	第二種住居地域		種類	集会所・店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		1,719.19㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,719.19㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社グランドアメニティ	主要なテナント		表参道TERRACE
担保設定の有無		－			

ＳＭ－１ ならファミリー					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成15年３月６日、平成19年10月23日、平成20年２月８日及び平成24年６月29日（注１，２）	信託期間満了日		平成25年２月末日
取得価格		34,875百万円	期末算定価額		36,600百万円
	土地価格（構成割合）	21,208百万円（60.8%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	13,667百万円（39.2%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		近鉄奈良線大和西大寺駅から徒歩約３分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付７階建、鉄骨造陸屋根７階建、鉄骨造スレート葺３階建、軽量鉄骨造スレート葺２階建
土地	所在地	奈良県奈良市西大寺東町二丁目４番１号		建築時期	平成４年11月12日・ 平成５年４月30日
	面積	29,342.59㎡（注１）		延床面積	115,707.41㎡
	用途地域	商業地域等		種類	店舗・車庫
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・ 借地権（単独）（注１）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		122	期末総賃貸可能面積		84,981.97㎡
期末入居率		99.8%	期末総賃貸面積		84,812.89㎡
プロパティ・マネジメント会社		イオンモール株式会社	主要なテナント		近鉄百貨店、イオン
担保設定の有無		株式会社近鉄百貨店及びイオンリテール株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に抵当権が設定されています。			
特記事項	・本土地の東側等については、都市計画道路用地（西大寺東線及び西一坊大路線）として都市計画が事業決定されており、当該部分には都市計画法による建築制限があります。また本土地の南側の都市計画道路（西大寺東線）は本土地にかかっている可能性があり、かかっている場合には同様の建築制限を受けます。 ・本土地の一部の南西側隣接地について、境界確認ができていません。				

（注１）本土地の一部（合計面積：1,026.89㎡）は、信託受託者を賃借人とする借地です。

（注２）信託受託者は、平成19年10月23日付で、本物件の駐車場土地（取得価格50百万円）を追加取得し、また平成20年２月８日付で、本物件の隣接地（取得価格84百万円）を追加取得しました。さらに、本投資法人は、平成24年６月29日付で、本土地の一部を構成していた借地の一部（3,848.89㎡、取得価格3,500百万円）を取得し、同日付で追加信託しました。

ＳＭ－２ あびこショッピングプラザ					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成15年３月４日及び平成22年２月12日（注）	信託期間満了日		平成33年４月30日
取得価格		10,322百万円	期末算定価額		12,200百万円
	土地価格（構成割合）	5,984百万円（58.0%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	4,337百万円（42.0%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		JR常磐線我孫子駅から徒歩約５分の位置にあり、国道６号線に面しています。	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨造陸屋根地下１階付６階建 ガーデンコート：鉄骨造陸屋根２階建（注）
土地	所在地	千葉県我孫子市我孫子四丁目11番１号		建築時期	平成６年10月25日 ガーデンコート： 平成22年２月８日
	面積	22,694.35㎡		延床面積	55,761.48㎡
	用途地域	近隣商業地域		種類	店舗・駐車場等
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		56	期末総賃貸可能面積		42,865.74㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		42,865.74㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		イトーヨーカドー
担保設定の有無		株式会社イトーヨーカ堂に対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、本建物に抵当権が設定されています。			

（注）平成22年２月12日にガーデンコート（新棟）を増築しました（増築面積367.71㎡）。これによる追加の取得価格は122百万円です。

ＳＭ－４ 京都ファミリー					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成17年12月21日	信託期間満了日		平成28年１月31日
取得価格		5,340百万円	期末算定価額		5,450百万円
	土地価格（構成割合）	3,130百万円（58.6%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	2,210百万円（41.4%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		阪急京都線西院駅から徒歩約10分に位置し、四条通りに面しています。	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付４階建
土地	所在地	京都府京都市右京区山ノ内池尻町１番地１		建築時期	昭和57年11月９日
	面積	23,119.27㎡（注）		延床面積	本棟：34,307.69㎡ 駐車場棟：9,984.75㎡
	用途地域	準工業地域等		種類	駐車場・百貨店
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・ 借地権（単独）（注）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		65	期末総賃貸可能面積		19,620.63㎡
期末入居率		89.8%	期末総賃貸面積		17,609.74㎡
プロパティ・マネジメント会社		イオンモール株式会社	主要なテナント		イオン、エディオン
担保設定の有無		イオンリテール株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本建物に抵当権が設定されています。			
特記事項		・本土地は、「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例」により、「既成市街地内準工業地域」に指定されており、新たに商業施設の開発事業を行う場合には、店舗面積の上限として「1,000㎡」を目安にする必要があります。 ・本投資法人が保有していたサザン水戸ビル（平成22年９月３日譲渡済み）よりPCB廃棄物を本物件に移動していますが、ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成13年法律第65号。その後の改正を含みます。）に基づき適切に保管しています。			

（注）本土地の一部（合計面積：16,053.28㎡）は、信託受託者を賃借人とする借地です。

ＳＭ－５ 東戸塚オーロラシティ					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成18年３月24日	信託期間満了日		平成28年３月31日
取得価格		50,500百万円	期末算定価額		40,100百万円
	土地価格（構成割合）	30,350百万円（60.1%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	20,150百万円（39.9%）	不動産鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
立地条件		JR横須賀線、JR湘南新宿ラインの東戸塚駅直結の位置にあり、環状２号線に面しています。	建物	構造と階数	西武・オーロラモール棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付８階建 アネックス棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付６階建 ダイエー棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下３階付４階建
土地	所在地	神奈川県横浜市戸塚区品濃町537番地１他		建築時期	西武・オーロラモール棟：平成11年９月８日 アネックス棟・ダイエー棟： 平成11年９月13日
	面積	29,787.61㎡		延床面積	西武・オーロラモール棟：78,513.08㎡ アネックス棟：18,606.71㎡ ダイエー棟：53,564.47㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		4	期末総賃貸可能面積		109,365.50㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		109,365.50㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社エイムクリエイツ	主要なテナント		西武百貨店、ダイエー
担保設定の有無		株式会社西武百貨店に対する敷金返還債務を担保するため、本土地の一部及び本建物のうち西武・オーロラモール棟に抵当権が設定されています。			
特記事項		・本土地は、建築基準法第60条の特定街区であり、建築基準法上各特定街区を一敷地とし、各特定街区毎に建物を全て接続させた一建築物として建築確認を受けています。第１街区には西武・オーロラモール棟の他に住宅１棟が存在し、第２街区にはアネックス棟及びダイエー棟の他に住宅３棟が存在します。 ・本土地の一部に、横浜市のために公共上水道施設及び公共下水道施設の設置を目的とする地上権が設定されています。			

ＳＭ－６ イトーヨーカドー川崎店（注３）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社 アネックス： 株式会社りそな銀行
取得年月日		平成14年３月13日、平成14年12月10日（注１）及び平成19年3月1日（注２）	信託期間満了日		平成32年６月８日 アネックス： 平成32年12月26日
取得価格		15,691百万円	期末算定価額		13,330百万円
	土地価格（構成割合）	8,264百万円（67.0%） アネックス： 2,243百万円（66.8%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	4,067百万円（33.0%） アネックス： 1,117百万円（33.2%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		川崎市南部を通る市電通りに面しています。	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根６階建他
土地	所在地	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目２番１号 アネックス：神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目１番２号		建築時期	平成12年５月31日 アネックス： 平成13年５月31日
	面積	41,326.94㎡ アネックス：10,558.40㎡		延床面積	50,795.60㎡ アネックス：11,922.08㎡
	用途地域	近隣商業地域、準住居地域		種類	店舗・事務所・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		5	期末総賃貸可能面積		65,313.47㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		65,313.47㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		イトーヨーカドー、スポーツデポ
担保設定の有無		株式会社イトーヨーカ堂及び株式会社アルペンに対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、一部本土地及び本建物に抵当権が設定されています。			
特記事項		・本土地の一部（約1,395㎡）は、都市計画道路用地として都市計画が事業決定されており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。本建物は当該建築制限を前提として建築されています。 ・本土地のうち屋外駐車場として利用されている部分の、地区施設（区画道路及び歩道状空地）の築造計画が決定しました。かかる施設の整備は、平成23年７月に完了しており、本信託の受託者を含む関係地権者が工事費用を負担しました。上記施設整備工事に伴い平成25年９月（予定）にかかる敷地1,121.13㎡を川崎市に供出する予定です。			

（注１）本投資法人は、平成14年３月13日に、本信託の受益権の共有持分（80.37%）を取得し（取得価格8,117百万円）、その後、平成14年12月10日に、残る共有持分（19.63%）を取得しました（取得価格1,974百万円）。

（注２）本投資法人は、平成19年３月１日付で、エスパ川崎アネックス（現「イトーヨーカドー川崎店アネックス」）を信託財産とする信託の受益権を取得し、エスパ川崎（現「イトーヨーカドー川崎店」）と一体で運用管理しています。

（注３）本物件は平成24年３月１日に「エスパ川崎」から「イトーヨーカドー川崎店」に物件名称を変更しました。

前へ　次へ

ＳＭ－７ なるぱーく					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		平成15年３月４日	信託期間満了日		平成29年９月末日
取得価格		8,540百万円	期末算定価額		5,260百万円
	土地価格（構成割合）	3,799百万円（44.5%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	4,740百万円（55.5%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		名鉄名古屋本線鳴海駅から徒歩約８分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下１階付４階建
土地	所在地	愛知県名古屋市緑区浦里三丁目232		建築時期	平成９年８月11日
	面積	21,320.60㎡		延床面積	47,442.30㎡
	用途地域	準工業地域		種類	百貨店・車庫
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		47	期末総賃貸可能面積		15,227.58㎡
期末入居率		99.0%	期末総賃貸面積		15,080.61㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		平和堂、ジョーシン
担保設定の有無		－			

（注）期末の数値に関しては、本投資法人によるパススルー型マスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

ＳＭ－８ 岸和田カンカンベイサイドモール					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成23年９月22日	信託期間満了日		平成33年９月30日
取得価格		7,000百万円	期末算定価額		7,830百万円
	土地価格（構成割合）	3,150百万円（45.0%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	3,850百万円（55.0%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
立地条件		南海本線岸和田駅から徒歩約13分の位置にあります。	建物	構造と階数	EAST館： 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下１階付５階建他 WEST館： 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付４階建
土地	所在地	大阪府岸和田市港緑町２番１号他	建物	建築時期	EAST館：平成9年２月26日 WEST館：平成11年９月１日
土地	面積	36,426.28㎡（注１）	建物	延床面積	合計：76,653.06㎡ EAST館：45,658.54㎡ WEST館：30,994.52㎡
土地	用途地域	準工業地域	建物	種類	EAST館： 店舗・駐車場他 WEST館： 店舗・映画館・駐車場
土地	所有・それ以外の別	所有権	建物	所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		115	期末総賃貸可能面積		38,315.07㎡
期末入居率		99.6%	期末総賃貸面積		38,172.98㎡
プロパティ・マネジメント会社		住商アーバン開発株式会社	主要なテナント		EAST館：イズミヤ WEST館：ユナイテッド・シネマ
担保設定の有無		―			

（注１）本件土地の一部（1,545㎡）について、事業用借地契約に基づき建物所有者に賃貸しています。
（注２）平成24年10月17日付で、隣地（11,086.43㎡）を取得し、同日付で追加信託しました（取得価格245百万円）。

ＳＭ－９ 幕張プラザ					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成23年９月22日	信託期間満了日		平成33年９月30日
取得価格		5,700百万円	期末算定価額		6,160百万円
	土地価格（構成割合）	3,887百万円（68.2%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	1,813百万円（31.8%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
立地条件		JR総武線幕張駅から徒歩約15分の位置にあり、国道14号線に面しています。	建物	構造と階数	Ａ館：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 Ｂ館：鉄骨造陸屋根６階建
土地	所在地	千葉県千葉市花見川区幕張町二丁目7701番地		建築時期	Ａ館：平成10年３月17日 Ｂ館：平成10年８月25日
	面積	13,180㎡		延床面積	合計：12,623.79㎡ Ａ館：2,111.97㎡ Ｂ館：10,511.82㎡
	用途地域	準工業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		6（注）	期末総賃貸可能面積		24,542.93㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		24,542.93㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		ヤマダ電機
担保設定の有無		―			

（注）一部（Ａ館）については、千葉県木材市場協同組合によるパススルー型マスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

ＳＭ－１０ 泉佐野松風台（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		平成23年９月28日	信託期間満了日		平成33年９月30日
取得価格		2,625百万円	期末算定価額		2,780百万円
	土地価格（構成割合）	2,625百万円（100%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	－	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
立地条件		泉佐野市の北部を通る府道30号線に面しています。	建物	構造と階数	－
土地	所在地	大阪府泉佐野市松風台一丁目1138番1		建築時期	－
	面積	44,009.52m^2		延床面積	－
	用途地域	工業地域		種類	－
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	－
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		44,009.52㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		－（注）
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ	主要なテナント		ケーヨーデイツー／オークワ
担保設定の有無		－			
特記事項	・対象土地から隣地へ、擁壁及び塀の一部が越境していますが、隣地所有者との間で覚書等は締結されていません。				

（注）テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

ＳＭ－１１ mozoワンダーシティ					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権 （準共有持分10%）	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		平成23年10月３日	信託期間満了日		平成32年３月31日
取得価格		5,250百万円	期末算定価額		5,490百万円
	土地価格（構成割合）	2,289百万円（43.6%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	2,961百万円（56.4%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
立地条件		名鉄犬山線及び名古屋市営地下鉄鶴舞線上小田井駅から徒歩約５分の位置にあります。	建物	構造と階数	本棟：鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付６階建他 別棟：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき３階建他
土地	所在地	愛知県名古屋市西区二方町40番地１他		建築時期	本棟：平成21年４月１日 別棟：平成19年８月６日
	面積（注1）	107,456.04㎡		延床面積（注１）	合計：233,606.73㎡ 本棟：229,976.30㎡ 別棟：3,630.43㎡
	用途地域	工業地域		種類	本棟：店舗・駐車場他 別棟：スポーツセンター・教習所他
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		223（注２）	期末総賃貸可能面積		86,722.83㎡
期末入居率		99.6%	期末総賃貸面積		86,395.47㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ、イオンモール株式会社	主要なテナント		イオン、フラクサス
担保設定の有無		退職金支払請求債権を担保するため、本物件土地の一部（愛知県名古屋市二方町61番1、3,375.80㎡）に極度額3億5,000万円の根抵当権（債務者：株式会社アイテックス、根抵当権者：無限責任中間法人エイチディピー）が設定されています。			
特記事項		・本物件の不動産信託受益権の準共有者間で協定書を締結しており、保有する準共有持分（以下「本準共有持分」といいます。）又はその信託財産たる不動産の本準共有持分相当分の全部又は一部を譲渡する場合には、他の準共有者の事前の承諾が必要であり、また他の準共有者が購入を希望する場合には、他の者に優先して当該他の準共有者と交渉するものとされています。			

（注１）本投資法人は、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分10%を取得しましたが、「土地面積」及び「建物延床面積」は物件全体に係る面積を記載しています。なお、平成24年10月２日付で、本投資法人は本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分50%を追加取得しました（取得価格26,750百万円）。

（注２）一部については、イオンモール株式会社によるパススルー型マスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

ＵＳ－１ 大阪心斎橋8953ビル					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成14年３月13日	信託期間満了日		平成31年２月３日
取得価格		14,300百万円	期末算定価額		13,300百万円
	土地価格（構成割合）	9,867百万円（69.0%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	4,433百万円（31.0%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
立地条件		地下鉄御堂筋線及び長堀鶴見緑地線心斎橋駅から徒歩約４分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下２階付10階建
土地	所在地	大阪府大阪市中央区南船場三丁目４番12号		建築時期	平成11年１月22日
	面積	1,818.67㎡		延床面積	14,014.86㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		13,666.96㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		13,666.96㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		東急ハンズ
担保設定の有無		―			

（注）大阪心斎橋8953ビルの信託受託者（本投資法人は信託受益権を保有）は、当該物件の賃借人である株式会社東急ハンズより、平成23年11月1日付で、大阪地方裁判所に、平成21年12月分以降平成22年12月26日までの分の賃料及び駐車場使用料につき現行比20%、平成22年12月27日以降につき現行比30%の減額を求める賃料減額請求訴訟を提起され、現在係属しています。
本投資法人としては、当該減額請求は、賃貸借契約上の賃料改定条項に反するものであり、またその請求は妥当性を欠くものと考えており、裁判手続きにおいて、信託受託者を通じてその旨を主張しています。

ＵＳ－３ Ｇビル神宮前04					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成16年４月30日	信託期間満了日		平成31年４月29日
取得価格		860百万円	期末算定価額		1,220百万円
	土地価格（構成割合）	735百万円（85.5%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	125百万円（14.5%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		東京メトロ表参道駅から徒歩約４分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付３階建
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前五丁目１番17号		建築時期	平成９年３月11日
	面積	289.48㎡		延床面積	573.94㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		種類	店舗・事務所
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		540.78㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		540.78㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		エルエスモード
担保設定の有無		―			

ＵＳ－４ ビックカメラ立川店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成16年９月29日	信託期間満了日		平成36年９月30日
取得価格		11,920百万円	期末算定価額		11,900百万円（注１）
	土地価格（構成割合）	9,701百万円（81.4%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	2,218百万円（18.6%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
立地条件		JR立川駅北口から徒歩約１分の位置にあります。	建物	構造と階数	本館：鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付８階建 別館：鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付３階建
土地	所在地	本館：東京都立川市曙町二丁目12番２号 別館：東京都立川市曙町二丁目14番７号		建築時期	昭和45年８月14日（注２）
	面積	2,858.13㎡ 本館：2,194.51㎡ 別館：663.62㎡		延床面積	本館：19,354.92㎡ 別館：1,628.51㎡
	用途地域	商業地域		種類	本館：百貨店 別館：休憩所・駐車場、変電所
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		20,983.43㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		20,983.43㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	主要なテナント		ビックカメラ
担保設定の有無		―			
特記事項		・本館建物及び別館建物の容積率は、建設当時の容積率規制が本書の日付現在の基準と異なっていたため、それぞれ約882%及び約456%となっています。現況の建物が存続する限りは違法ではありませんが建物を増築又は新築する場合には、現行の法規に基づく容積率に従うこととなります。			

（注１）本物件については、今後耐震改修工事が必要となる可能性がありますが、当該工事に要する費用を見込んだ上で、期末算定価額は算定されています。

（注２）本館建物については登記簿上の建築時期に、別館建物については検査済証における工事完了検査年月日に基づきます。

前へ　次へ

ＵＳ－６ 河原町オーパ					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成18年９月29日	信託期間満了日		平成28年９月28日
取得価格		18,500百万円	期末算定価額		15,700百万円
	土地価格（構成割合）	15,447百万円（83.5%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	3,052百万円（16.5%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
立地条件		阪急京都線河原町駅から徒歩約１分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下１階付９階建
土地	所在地	京都府京都市中京区河原町通四条上る米屋町385		建築時期	平成10年11月13日
	面積	2,459.49㎡（注１）（注２）		延床面積	18,595.69㎡（注４）
	用途地域	商業地域		種類	百貨店
	所有・それ以外の別	所有権（分有）（注３）		所有・それ以外の別	所有権（共有）（注４）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		18,848.20㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		18,848.20㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ	主要なテナント		オーパ
担保設定の有無		株式会社OPAに対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に抵当権及び根抵当権が設定されています。			
特記事項		・本土地南側の金網フェンスのコンクリート基礎の一部が隣接地に越境しており、将来補修の必要が生じた場合には、信託受託者の負担にて補修する必要があります。 ・本件土地東側の金属性屋根は公共アーケードと一体の構造であるため、隣接地に越境しており、将来補修の必要が生じた場合には、信託受託者の負担にて補修する必要があります。 ・本土地の所有権又は本建物の共有持分を譲渡する場合には、共有者全員に対する事前通知が必要であり、また共有者が購入を希望する場合には、他の者に優先して当該共有者に譲渡するものとされています。また、共有者全員の同意がない限り本土地及び本建物の分割譲渡はできないものとされています。			

（注１）本物件敷地全体は複数の所有者により所有（分有）されており、全体敷地は2,698.23㎡です。
（注２）私道14.34㎡を含みます。
（注３）本投資法人の所有に係る土地が敷地全体に占める割合は91.15%相当になります。
（注４）本建物は複数の所有者により共有されており、本投資法人持分は88.813%です。

ＵＳ－８　Ｇビル神宮前01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
取得年月日		平成20年５月１日	信託期間満了日		－
取得価格		3,400百万円	期末算定価額		3,650百万円
	土地価格（構成割合）	3,219百万円（94.7%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	180百万円（5.3%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
立地条件		東京メトロ表参道駅から徒歩約２分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付２階建
土地	所在地	東京都渋谷区神宮前四丁目21番５		建築時期	平成19年10月22日
	面積	334.18㎡		延床面積	547.64㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		種類	店舗・居宅
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		555.75㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		555.75㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オフィス・ミツキ	主要なテナント		BAPE STORE
担保設定の有無		－			

ＵＳ－９　Ｇビル新宿０１					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成22 年３月23 日	信託期間満了日		平成34 年３月31 日
取得価格		6,600百万円	期末算定価額		6,770百万円
	土地価格（構成割合）	6,052百万円（91.7%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	547百万円（8.3%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		JR新宿駅新南口を出て目の前に位置しています。	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根４階建
土地	所在地	東京都新宿区新宿四丁目１番８号		建築時期	平成20年９月２日
	面積	381.73 ㎡		延床面積	1,041.40 ㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		1,093.67㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,093.67㎡
プロパティ・マネジメント会社		ファーストブラザーズリアルエステート株式会社	主要なテナント		ZARA
担保設定の有無		－			
特記事項	・本土地の一部は、都市計画道路用地となっており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。本建物は当該建築制限を前提として建築されています。				

ＵＳ－１０ Ｇビル心斎橋01					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		平成22年４月２日	信託期間満了日		平成31年12月８日
取得価格		1,582百万円	期末算定価額		1,740百万円
	土地価格（構成割合）	1,483百万円（93.8%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	98百万円（6.2%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		大阪市営地下鉄心斎橋駅から徒歩約８分の位置にあり、心斎橋筋商店街に面しています。	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根４階建
土地	所在地	大阪府大阪市中央区心斎橋筋二丁目５番３号		建築時期	平成６年11月21日
	面積	322.32㎡		延床面積	966.52㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・事務所・倉庫
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		886.46㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		886.46㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ	主要なテナント		セシルマクビー
担保設定の有無		―			

ＵＳ－１１ アーカンジェル代官山（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		平成23年９月27日	信託期間満了日		平成32年12月22日
取得価格		1,820百万円	期末算定価額		2,090百万円
	土地価格（構成割合）	1,820百万円（100%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	―	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
立地条件		東急東横線代官山駅から徒歩約６分の位置にあり、旧山手通りに面しています。	建物	構造と階数	―
土地	所在地	東京都目黒区青葉台一丁目111番14 他		建築時期	―
	面積	904.04㎡		延床面積	―
	用途地域	第一種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域		種類	―
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	―
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		904.04㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		904.04㎡（底地）
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		アーカンジェル
担保設定の有無		―			
特記事項		・対象土地は埋蔵文化財包蔵地「鉢山町・猿楽町17番」に指定されており、文化財保護法（昭和25年法律第214号、その後の改正を含みます。）（以下「文化財保護法」といいます。）に基づき、対象土地上で建物を取り壊す際は渋谷区及び目黒区の立会調査が必要となり、また、対象土地上で建物の新築工事等を行う際は、埋蔵文化財発掘届の提出が義務付けられます。			

ＵＳ－１２　Ｇビル心斎橋02					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		平成23年９月27日	信託期間満了日		平成33年２月10日
取得価格		4,380百万円	期末算定価額		4,650百万円
	土地価格（構成割合）	3,823百万円（87.3%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	556百万円（12.7%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
立地条件		大阪市営地下鉄心斎橋駅から徒歩約２分の位置にあり、心斎橋筋商店街に面しています。	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき地下１階付４階建
土地	所在地	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目３番24号		建築時期	平成21年11月６日
	面積	252.76㎡		延床面積	994.73㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		－（注）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		－（注）
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ	主要なテナント		ザ・スーツカンパニー
担保設定の有無		－			

（注）テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

ＵＳ－１３　ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）（注）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		株式会社りそな銀行
取得年月日		平成23年９月27日	信託期間満了日		平成34年９月30日
取得価格		8,000百万円	期末算定価額		8,280百万円
	土地価格（構成割合）	8,000百万円（100%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	－	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
立地条件		大阪市営地下鉄御堂筋線千日前線なんば駅から徒歩約３分の位置にあります。	建物	構造と階数	－
土地	所在地	大阪府大阪市中央区難波一丁目１番他		建築時期	－
	面積	1,711.63㎡		延床面積	－
	用途地域	商業地域		種類	－
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	－
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		1,711.63㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		1,711.63㎡（底地）
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ	主要なテナント		ラウンドワン
担保設定の有無		－			

（注）本物件は、平成24年４月27日に「[仮称]ラウンドワン難波千日前店（底地）」から「ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）」に物件名称を変更しました。

ＳＳ－１ イオン仙台中山					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成14年３月13日	信託期間満了日		平成29年４月22日
取得価格		10,200百万円	期末算定価額		10,500百万円
	土地価格（構成割合）	6,290百万円（61.7%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	3,909百万円（38.3%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		仙台市泉区の南部を通る宮城県道37号線に面しています。	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根４階建、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根４階建等
土地	所在地	宮城県仙台市泉区南中山一丁目35番40号他		建築時期	平成７年10月23日・ 平成９年４月９日・ 平成11年11月２日
	面積	全体敷地86,424.18㎡ 土地① 52,768.12㎡ 土地② 10,387.87㎡ 土地③ 11,961.83㎡ 土地④ 11,306.36㎡		延床面積	全体面積43,343.55㎡ 建物① 30,275.69㎡ 建物② 9,427.80㎡ 建物③ 3,640.06㎡
	用途地域	近隣商業地域等		種類	百貨店・店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		46,248.96㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		46,248.96㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		イオンリテール株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に根抵当権が設定されています。			

ＳＳ－５ イトーヨーカドー八柱店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成15年６月16日	信託期間満了日		平成25年６月16日
取得価格		1,616百万円	期末算定価額		1,880百万円
	土地価格（構成割合）	1,015百万円（62.8%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	601百万円（37.2%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		JR新八柱駅及び新京成八柱駅から徒歩約１分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付３階建、鉄骨造陸屋根３階建
土地	所在地	千葉県松戸市日暮一丁目15番８他		建築時期	昭和57年10月５日・ 昭和57年９月30日
	面積	8,225.17㎡		延床面積	21,308.78㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		21,308.78㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		21,308.78㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		イトーヨーカドー
担保設定の有無		―			

ＳＳ－６ イトーヨーカドー上福岡東店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成15年９月18日	信託期間満了日		平成31年９月30日
取得価格		6,900百万円	期末算定価額		6,690百万円
	土地価格（構成割合）	4,749百万円（68.8%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	2,150百万円（31.2%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		東武東上線上福岡駅から徒歩約13分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根３階建
土地	所在地	埼玉県ふじみ野市大原二丁目１番30号		建築時期	平成11年８月24日
	面積	40,280.18㎡（注）		延床面積	26,951.11㎡
	用途地域	第二種住居地域		種類	百貨店
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・ 地上権（単独）（注）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		28,316.18㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		28,316.18㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ	主要なテナント		イトーヨーカドー
担保設定の有無		株式会社イトーヨーカ堂に対する保証金及び敷金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に抵当権が設定されていますが、登記はなされていません。			
特記事項	・本土地の一部（約65㎡）は、都市計画道路予定地となっており、当該部分には都市計画法に基づく建築制限があります。本建物は当該建築制限を前提として建築されています。				

（注）幹線道路に接道する土地の一部（合計面積：98.81㎡）については地上権が信託の目的となっています。

ＳＳ－７ イトーヨーカドー錦町店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成15年11月28日	信託期間満了日		平成35年11月27日
取得価格		13,212百万円	期末算定価額		12,400百万円
	土地価格（構成割合）	6,523百万円（49.4%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	6,688百万円（50.6%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
立地条件		JR埼京線戸田駅から徒歩約10分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根４階建他
土地	所在地	埼玉県蕨市錦町一丁目12番１号		建築時期	平成15年11月６日他
	面積	34,632.74㎡		延床面積	73,438.52㎡
	用途地域	工業地域		種類	百貨店・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		73,438.52㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		73,438.52㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ	主要なテナント		イトーヨーカドー
担保設定の有無		―			

前へ　次へ

ＳＳ－８ イオンモール東浦					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成16年１月15日、 平成20年２月17日及び 平成20年５月21日（注１）	信託期間満了日		平成43年７月17日
取得価格		9,142百万円	期末算定価額		10,400百万円
	土地価格（構成割合）	1,088百万円（11.9%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	8,053百万円（88.1%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		JR武豊線緒川駅から徒歩約５分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根４階建、鉄骨造４階建
土地	所在地	愛知県知多郡東浦町大字緒川字東栄町62番１他		建築時期	平成13年７月18日他
	面積	95,952.5㎡（注２）		延床面積	126,639.21㎡
	用途地域	商業地域		種類	百貨店・映画館・事務所・駐車場
	所有・それ以外の別	借地権（一部転借地権を含みます。）（単独）（注２）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		129,124.73㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		129,124.73㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		―			
特記事項		・借地権者兼転借地権設定者であるイオンモール株式会社のために、転借地（愛知県知多郡東浦町大字緒川字申新田弐区63番１の土地を除きます。）に賃借権設定請求権仮登記がなされています。 ・本書の日付現在、上記転借地の所有者85名のうち１名から、イオンモール株式会社から受託者への転貸についての承諾を取得していませんが、現在承認を取得すべく手続を進めています。			

（注１）駐車場棟の新築に伴い、平成20年２月17日に一部内装未完了工事を除いた部分を取得し（取得価格2,278百万円）、平成20年５月21日に未引渡し部分を取得しました（取得価格163百万円）。

（注２）本棟の借地の一部（86,320.55㎡）は、信託受託者を賃借人とする借地（内、73,253.48㎡は転借地）です。また、駐車場棟の借地（9,631.95㎡）は、信託受託者を賃借人とする転借地です。

ＳＳ－９ イオンモール香椎浜					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成16年１月29日	信託期間満了日		平成36年１月31日
取得価格		13,300百万円	期末算定価額		13,300百万円
	土地価格（構成割合）	7,915百万円（59.5%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	5,384百万円（40.5%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
立地条件		JR鹿児島本線香椎駅、西鉄宮地岳線香椎宮前駅から徒歩約15分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根４階建
土地	所在地	福岡県福岡市東区香椎浜三丁目12番１号		建築時期	平成15年11月20日
	面積	67,370.21㎡		延床面積	102,936.41㎡
	用途地域	第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域、近隣商業地域		種類	百貨店・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		109,616.72㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		109,616.72㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		イオン九州株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本土地に抵当権が設定されています。			

（注）本土地の一部は、都市計画道路の予定地に含まれており、本決定がなされた場合は都市計画道路としてかかる土地を福岡市に供出する可能性があります。

ＳＳ－１０ イオンモール札幌苗穂					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成16年３月２日	信託期間満了日		平成35年８月31日
取得価格		9,260百万円	期末算定価額		8,540百万円
	土地価格（構成割合）	2,976百万円（32.1%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	6,284百万円（67.9%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		札幌市東区の南部を通る国道275号線に面しています。	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根５階建他
土地	所在地	北海道札幌市東区東苗穂二条三丁目１番１号		建築時期	平成15年６月12日他
	面積	59,624.27㎡（注）		延床面積	66,893.18㎡
	用途地域	工業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・ 転借地権（単独）（注）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		74,625.52㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		74,625.52㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		―			

（注）本土地の一部（合計面積14,866㎡）は、信託受託者を賃借人とする転借地です。

ＳＳ－１１ イトーヨーカドー綱島店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成16年６月24日	信託期間満了日		平成36年６月30日
取得価格		5,000百万円	期末算定価額		4,880百万円
	土地価格（構成割合）	3,959百万円（79.2%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	1,040百万円（20.8%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		東急東横線綱島駅から徒歩約４分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付４階建
土地	所在地	神奈川県横浜市港北区綱島西二丁目８番１号		建築時期	昭和57年３月５日
	面積	5,043.40㎡		延床面積	16,549.50㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		16,549.50㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		16,549.50㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	主要なテナント		イトーヨーカドー
担保設定の有無		―			

ＳＳ－１２ イオン板橋ショッピングセンター					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成16年12月9日他	信託期間満了日		平成27年８月31日
取得価格		12,411百万円	期末算定価額		12,700百万円
	土地価格（構成割合）	7,915百万円（63.8%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	4,496百万円（36.2%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		東武東上線東武練馬駅から徒歩約１分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下１階付８階建
土地	所在地	東京都板橋区徳丸二丁目６番１号		建築時期	平成12年５月17日、平成23年11月25日
	面積	15,458.09㎡（注１）		延床面積	全体面積：72,737.91㎡ 専有部分：全体64,096.14㎡ のうち取得資産33,098.88㎡ （持分対応面積）（注３）
	用途地域	準工業地域		種類	百貨店、銀行、映画館、駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（分有）（注２）		所有・それ以外の別	所有権（区分所有、一部共有）（注３）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		72,748.34㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		72,748.34㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		―			

（注１）本物件敷地全体は二者により所有（分有）されており、信託受託者の所有に係る部分は全体敷地29,754.31㎡のうち東側部分15,458.09㎡です。
（注２）信託受託者の所有に係る土地が敷地全体に占める割合は51.95%相当になります。
（注３）建物全体は二者により区分所有（一部共有）されており、信託受託者の持分は専有面積全体のうち51.64%相当です。なお、本物件中信託受託者の持分以外の部分の譲渡の際は、イオンリテール株式会社（旧株式会社マイカル）が先買権を有しています。旧株式会社マイカルは、平成23年３月１日付でイオンリテール株式会社との間で同社を吸収合併存続会社とする吸収合併を行っており、当該先買権は同社に承継されています。

ＳＳ－１３ イオンモール大和					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成17年２月17日	信託期間満了日		平成37年２月16日
取得価格		16,823百万円	期末算定価額		17,300百万円
	土地価格（構成割合）	10,604百万円（63.0%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	6,219百万円（37.0%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		小田急江ノ島線鶴間駅より徒歩約６分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付５階建
土地	所在地	神奈川県大和市下鶴間一丁目２番６号		建築時期	平成13年11月27日
	面積	35,821.79㎡		延床面積	85,226.68㎡
	用途地域	準工業地域		種類	店舗・事務所・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		85,226.68㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		85,226.68㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		―			

ＳＳ－１４ 西友ひばりヶ丘店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成17年３月９日	信託期間満了日		平成26年３月31日
取得価格		6,100百万円	期末算定価額		6,980百万円
	土地価格（構成割合）	4,135百万円（67.8%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	1,964百万円（32.2%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		西武池袋線ひばりヶ丘駅前に位置しています。	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付６階建
土地	所在地	東京都西東京市住吉町三丁目９番８号		建築時期	昭和53年10月31日
	面積	3,967.14㎡		延床面積	19,070.88㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		19,070.88㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		19,070.88㎡
プロパティ・マネジメント会社		シービーアールイー株式会社	主要なテナント		西友
担保設定の有無		株式会社西友に対する敷金返還債務を担保するため、本建物に抵当権が設定されています。			

ＳＳ－１５ イオン戸畑ショッピングセンター					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成17年３月９日	信託期間満了日		平成36年２月29日
取得価格		6,290百万円	期末算定価額		6,110百万円
	土地価格（構成割合）	2,480百万円（39.4%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	3,810百万円（60.6%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		JR鹿児島本線戸畑駅の南口直結の位置にあります。	建物	構造と階数	百貨店：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根５階建 駐車場：鉄骨造陸屋根６階建
土地	所在地	福岡県北九州市戸畑区汐井町２番２号		建築時期	平成11年２月16日
	面積	39,682.40㎡		延床面積	93,258.23㎡ （百貨店：53,272.67㎡、駐車場：39,985.56㎡）
	用途地域	商業地域		種類	百貨店・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		93,258.23㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		93,258.23㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		―			

ＳＳ－１６ イオン高槻					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成17年３月25日	信託期間満了日		平成32年３月31日
取得価格		11,700百万円	期末算定価額		9,570百万円
	土地価格（構成割合）	7,650百万円（65.4%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	4,050百万円（34.6%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
立地条件		高槻市の中心部を通る国道171号に面しています。	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺４階建、鉄骨造陸屋根５階建
土地	所在地	大阪府高槻市萩之庄三丁目47番２号		建築時期	平成６年３月15日新築、 平成９年３月３日増築
	面積	43,280.82㎡		延床面積	59,506.89㎡
	用途地域	近隣商業地域		種類	百貨店・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		77,267.23㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		77,267.23㎡
プロパティ・マネジメント会社		シービーアールイー株式会社	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		イオンリテール株式会社に対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、本土地の一部及び本建物に根抵当権が設定されています。			

ＳＳ－１７ イオン八事					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成17年６月10日	信託期間満了日		平成32年６月30日
取得価格		3,700百万円	期末算定価額		3,660百万円
	土地価格（構成割合）	800百万円（21.6%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	2,900百万円（78.4%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
立地条件		名古屋市営地下鉄鶴舞線及び名城線八事駅直結の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下１階付10階建他
土地	所在地	愛知県名古屋市昭和区広路町字石坂２番１号		建築時期	平成５年９月17日他
	面積	12,454.37㎡（注１）		延床面積	全体面積：56,054.11㎡（注２） 共有部分：55,978.15㎡のうち33.45%（注３） 所有部分：75.96㎡（注３）
	用途地域	商業地域		種類	百貨店・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・ 借地権（単独）（注１）		所有・それ以外の別	所有権（共有）・ 所有権（単独）（注３）
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		63,778.44㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		63,778.44㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		イオンリテール株式会社に対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、本建物の一部に根抵当権が設定されています。			
特記事項		・本土地は、隣接地との境界が確定していません。 ・本物件の他の共有者との間で、相互に建物の共有持分に関する先買権を付与する旨の合意がなされています。			

（注１）本物件敷地全体（12,454.37㎡）のうち、4,237.52㎡は信託受託者の所有であり、8,216.85㎡は本建物の他の共有者の所有です。信託受託者と当該他の共有者は、本建物所有の目的で、相互に土地を賃貸借しています。
（注２）建物の延床面積の全体面積は、イオン八事本棟及びその附属建物５棟並びにサイクルショップ棟の床面積の合計です。
（注３）信託受託者は、イオン八事本棟及びその附属建物５棟を共有し（持分割合33.45%）、また、サイクルショップ棟を単独で所有しています。

前へ　次へ

ＳＳ－１８ イオン那覇ショッピングセンター					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成17年６月29日、平成23年12月20日（注２）	信託期間満了日		平成25年10月30日
取得価格		10,830百万円	期末算定価額		10,400百万円
	土地価格（構成割合）	6,105百万円（56.4%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	4,724百万円（43.6%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
立地条件		ゆいレール小禄駅直結の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根７階建
土地	所在地	沖縄県那覇市金城五丁目10番２号		建築時期	平成５年10月23日
	面積	18,617.06㎡（注１）（注２）		延床面積	72,997.08㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・ 借地権（単独）（注１）、（注２）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		79,090.48㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		79,090.48㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		イオン琉球株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本土地の一部及び本建物に根抵当権が設定されています。			
特記事項		・本物件の隣接地との境界は、境界点番号管理図及び座標面積成果表等により確定していますが、境界標は設置されておらず、隣接地の所有者との間で境界確認書も作成されていません。			

（注１）本土地の一部（合計面積：3,999.04㎡）は、信託受託者を賃借人とする借地です。また、当該借地に係る土地賃貸借契約において、土地賃貸借契約の終了時に当該借地の所有者に本建物の一部を売り渡すことについて、協議を行うことができるとされています。

（注２）平成23年12月20日付で、借地の一部（410.00㎡）を取得し、同日付で追加信託しました（取得価格130百万円）。

ＳＳ－１９ イオン西大津					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成17年12月20日	信託期間満了日		平成27年12月19日
取得価格		13,100百万円	期末算定価額		10,800百万円
	土地価格（構成割合）	7,340百万円（56.0%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	5,760百万円（44.0%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
立地条件		JR湖西線大津京駅から徒歩約２分の場所にあります。	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根５階建
土地	所在地	滋賀県大津市皇子が丘三丁目11番１号		建築時期	平成８年11月５日
	面積	22,002.04㎡（注）		延床面積	本棟：46,485.44㎡ 駐車場棟：19,977.60㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・ 借地権（単独）（注）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		62,717.26㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		62,717.26㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		イオンリテール株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に根抵当権が設定されています。			

（注）本土地の一部（合計面積：1,026㎡）は、信託受託者を賃借人とする借地です。

ＳＳ－２０ イオン大宮					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成18年６月23日	信託期間満了日		平成27年８月31日
取得価格		6,133百万円	期末算定価額		6,160百万円
	土地価格（構成割合）	3,679百万円（60.0%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	2,453百万円（40.0%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
立地条件		JR埼玉新都市交通鉄道博物館（大成）駅から徒歩約10分の位置にあります。	建物	構造と階数	百貨店・映画館：鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺５階建 駐車場：鉄骨造陸屋根６階建
土地	所在地	埼玉県さいたま市北区櫛引町二丁目574番１号		建築時期	平成12年10月４日
	面積	46,475.54㎡		延床面積	百貨店・映画館：40,008.94㎡ 駐車場：35,335.96㎡
	用途地域	準工業地域		種類	百貨店・映画館及び駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		75,344.90㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		75,344.90㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		―			
特記事項		・土壌汚染対策法において定義された特定有害物質ではありませんが本物件土地における地下水から油分及び油膜等が検出されています。このため、本投資法人は、地下水における油分及び油膜等の含有状況について調査を実施し、調査結果に基づき適切に対処しています。			

ＳＳ－２１ イオンタウン大垣					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成18年７月26日	信託期間満了日		平成28年７月25日
取得価格		4,950百万円	期末算定価額		3,900百万円
	土地価格（構成割合）	553百万円（11.2％）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	4,397百万円（88.8％）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		JR大垣駅から徒歩約15分の位置にあります。	建物	構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根４階建 別棟：鉄骨造陸屋根３階建
土地	所在地	岐阜県大垣市三塚町字中島233番1他		建築時期	平成17年７月20日
	面積	62,047.13㎡		延床面積	本棟：43,397.53㎡ 別棟：14,102.82㎡
	用途地域	準工業地域		種類	百貨店
	所有・それ以外の別	転借地権（単独）（注）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		57,500.35㎡
期末入居率		100.0％	期末総賃貸面積		57,500.35㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ	主要なテナント		マックスバリュ
担保設定の有無		－			

（注）本物件土地は、イオンタウン株式会社が、所有者である帝國繊維株式会社から事業用定期借地権設定契約に基づき賃借した上で、信託受託者に転貸しています。
イオンタウン株式会社と信託受託者との間の転貸借契約の内容は、以下の通りです。
賃料：　月額14,637,284円（平成23年７月26日改定）
賃貸借期間：平成17年７月26日から平成37年７月25日までの20年間
賃料改定：賃料は、本物件土地に係る帝國繊維株式会社とイオンタウン株式会社との間の事業用定期借地権設定契約の賃料改定に合わせて、同額にて改定されます。ただし、信託受託者とイオンタウン株式会社との間の定期建物賃貸借契約が終了した場合には、３年ごとに、上記事業用定期借地権設定契約の賃料改定額を基準に協議の上改定されます。
なお、本物件土地について、借地権者兼転借地権設定者であるイオンタウン株式会社のために賃借権設定仮登記がなされています。

ＳＳ－２２ イオン上田					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成18年11月１日	信託期間満了日		平成28年５月31日
取得価格		9,500百万円	期末算定価額		8,170百万円
	土地価格（構成割合）	3,933百万円（41.4％）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	5,567百万円（58.6％）	不動産鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
立地条件		長野新幹線・しなの鉄道上田駅から徒歩約12分の位置にあり、国道141号線に面しています。	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根５階建
土地	所在地	長野県上田市常田二丁目12番18号		建築時期	平成16年６月30日
	面積	35,815.73㎡		延床面積	61,349.07㎡
	用途地域	近隣商業地域、工業地域		種類	百貨店・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		61,349.07㎡
期末入居率		100.0％	期末総賃貸面積		61,349.07㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		－			

ＳＳ－２３ イオンモール鶴見緑地					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成18年11月20日他	信託期間満了日		平成28年８月31日
取得価格		29,902百万円	期末算定価額		25,700百万円
	土地価格（構成割合）	14,132百万円（47.3%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	15,770百万円（52.7%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		地下鉄長堀鶴見緑地線今福鶴見駅から徒歩約８分の位置にあり、鶴見通りに面しています。	建物	構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根地下１階付４階建 駐車場棟：鉄骨造陸屋根地下１階付７階建
土地	所在地	大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目17番１号		建築時期	平成18年11月２日
	面積	56,011.17㎡（注）		延床面積	本棟：83,530.14㎡ 別棟：55,008.49㎡
	用途地域	準工業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・ 借地権（一部転借地権を含みます。）（単独）（注）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		138,538.63㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		138,538.63㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		イオンモール株式会社に対する敷金返還債務を担保するため、本建物に抵当権が設定されています。			
特記事項		・本土地の一部に、隣地を要役地として、電線路の設置及びその保守運営のための土地立入り又は通行若しくは使用等を目的とする地役権が設定されています。			

（注）本土地の一部（合計面積：3,916.19㎡）は、信託受託者を賃借人とする借地（内966.44㎡は転借地）です。

ＳＳ－２４ イオンモール伊丹					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
取得年月日		平成18年12月１日、 平成20年９月26日	信託期間満了日		平成28年６月30日
取得価格		21,110百万円	期末算定価額		17,800百万円
	土地価格（構成割合）	12,004百万円（56.9％）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	9,106百万円（43.1％）	不動産鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
立地条件		JR宝塚線伊丹駅直結の位置にあり、伊丹豊中線に面しています。	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下１階付５階建、他
土地	所在地	兵庫県伊丹市藤ノ木一丁目１番１号		建築時期	平成14年９月19日、平成20年９月26日、他
	面積	57,180.21㎡（注１）		延床面積	144,723.12㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場・映画館・倉庫
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・ 借地権（単独）（注１）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		157,904.26㎡
期末入居率		100.0％	期末総賃貸面積		157,904.26㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		イオンモール株式会社に対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に抵当権が設定されています。			
特記事項		・本土地の一部に兵庫県のために流域下水道管渠保有を目的とする地上権が設定されています。 ・本土地のうち公共空地に指定されている土地（合計面積：124.94㎡）について、伊丹市の承諾なく第三者に対して譲渡ができないこと、及び当該土地を本建物のための敷地から除外しても本物件の建蔽率及び容積率に支障を及ぼさなくなった時点で、伊丹市に無償で譲渡することが伊丹市との間で合意されています。			

（注１）本物件土地の一部（合計面積：2,700.81㎡）は、信託受託者を賃借人とする借地です。
（注２）平成20年９月26日に駐車場棟を増床いたしました（増床面積 7,315.20㎡）。これによる追加の取得価格は810百万円です。

ＳＳ－２５ イトーヨーカドー四街道店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成19年８月30日	信託期間満了日		平成29年８月29日
取得価格		13,600百万円	期末算定価額		10,000百万円
	土地価格（構成割合）	9,000百万円（66.2%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	4,600百万円（33.8%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
立地条件		JR総武本線及び成田線四街道駅から徒歩約８分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下１階付２階建
土地	所在地	千葉県四街道市中央５番地		建築時期	平成17年１月14日
	面積	33,839.43㎡		延床面積	55,422.47㎡
	用途地域	商業地域		種類	百貨店・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		59,207.19㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		59,207.19㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ	主要なテナント		イトーヨーカドー
担保設定の有無		株式会社イトーヨーカ堂に対する敷金及び保証金返還債務を担保するため、本土地及び本建物に抵当権が設定されています。			

ＳＳ－２６ おやまゆうえんハーヴェストウォーク					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		平成19年８月31日	信託期間満了日		平成28年９月30日
取得価格		10,200百万円	期末算定価額		6,680百万円
	土地価格（構成割合）	1,860百万円（18.2%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	8,340百万円（81.8%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		小山市の中心部を通る国道４号線に面しています。	建物	構造と階数	鉄骨造地上１階建（一部２階）
土地	所在地	栃木県小山市大字喜沢1457		建築時期	平成19年３月１日、平成19年３月８日、平成19年４月11日、平成19年６月13日、平成19年６月27日
	面積	113,692.86㎡		延床面積	58,767.20㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場・映画館
	所有・それ以外の別	借地権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況（注）					
期末テナント数		72	期末総賃貸可能面積		57,524.87㎡
期末入居率		99.7%	期末総賃貸面積		57,350.51㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		ヨークベニマル、スーパービバホーム
担保設定の有無		―			
特記事項		・前所有者は、本物件の瑕疵（隠れたる瑕疵を含むがこれに限らない。）につき、一切担保責任を負わないものとされています。但し、平成19年８月31日付で、前所有者、本投資法人、及び現地管理責任者間において「物件の維持管理に関する覚書」が別途締結されており、当該覚書に記載の事項については、この限りではありません。			

（注）期末の数値に関しては、株式会社ザイマックスキューブによるパススルー型のマスターリース契約に基づくエンドテナントベースの数値を記載しています。

前へ　次へ

ＳＳ－２７ イオンモール八千代緑が丘					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成19年９月４日	信託期間満了日		平成29年９月３日
取得価格		30,789百万円	期末算定価額		21,900百万円
	土地価格（構成割合）	19,693百万円（64.0%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	11,096百万円（36.0%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
立地条件		東葉高速鉄道八千代緑が丘駅直結の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根６階建（注）
土地	所在地	千葉県八千代市緑が丘二丁目１番３		建築時期	平成17年３月９日
	面積	45,990.71㎡		延床面積	129,874.20㎡
	用途地域	商業地域		種類	百貨店、駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		132,294.48㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		132,294.48㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		―			

（注）上記建物とは別に登記対象とはならないペデストリアンデッキがあります。

ＳＳ－２８ イオンモール札幌発寒					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成20年３月31日及び平成22年３月１日（注１）	信託期間満了日		平成30年３月30日
取得価格		18,818百万円	期末算定価額		16,800百万円
	土地価格（構成割合）	8,234百万円（43.8%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	10,584百万円（56.2%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
立地条件		ＪＲ函館本線発寒駅から徒歩約４分の位置にあります。	建物	構造と階数	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４階建
土地	所在地	北海道札幌市西区発寒八条十二丁目１番１号		建築時期	平成18年10月３日（店舗）、平成20年２月８日（待合所）
	面積	60,840.79㎡（注２）		延床面積	102,169.00㎡
	用途地域	準工業地域		種類	店舗・待合所
	所有・それ以外の別	所有権（単独）・転借地権（単独）（注２）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		102,169.00㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		102,169.00㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		イオンリテール株式会社に対する敷金返還債務を担保にするため、信託受託者の所有地のうち、発寒七条十二丁目692-5、692-6及び692-9を除く部分に抵当権が設定されています。			

（注１）平成22年３月１日に転借地として利用していた隣地を取得し、同日付で追加信託しました（取得価格378百万円）。
（注２）本土地の一部（合計面積2,687㎡）は、信託受託者を賃借人とする転借地です。

ＳＳ－２９ アリオ鳳					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成20年５月１日	信託期間満了日		平成40年４月30日
取得価格		19,040百万円	期末算定価額		15,400百万円
	土地価格（構成割合）	7,178百万円（37.7%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	11,861百万円（62.3%）	不動産鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所
立地条件		ＪＲ阪和線鳳駅東口より徒歩約10分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付５階建
土地	所在地	大阪府堺市西区鳳南町三丁199番地12他		建築時期	平成20年３月25日
	面積	53,739.29㎡		延床面積	95,135.36㎡
	用途地域	近隣商業地域		種類	店舗・駐車場・映画館
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		95,135.36㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		95,135.36㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	主要なテナント		イトーヨーカドー
担保設定の有無		―			

ＳＳ－３０ イオンモールむさし村山					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成22年３月１日	信託期間満了日		平成34年２月２日
取得価格		30,600百万円	期末算定価額		30,500百万円
	土地価格（構成割合）	12,680百万円（41.4%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	17,919百万円（58.6%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
立地条件		武蔵村山市の中心部を通る都道59号線に面しています。	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根５階建
土地	所在地	東京都武蔵村山市榎一丁目１番地３		建築時期	平成18年10月16日
	面積	137,507.50㎡		延床面積	137,466.97㎡
	用途地域	工業地域		種類	店舗・駐車場・映画館
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		１	期末総賃貸可能面積		137,466.97㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		137,466.97㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		―			

ＳＳ－３１ イオンモール神戸北					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		平成22年３月１日	信託期間満了日		平成28年10月31日
取得価格		15,600百万円	期末算定価額		16,000百万円
	土地価格（構成割合）	3,840百万円（24.6%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	11,759百万円（75.4%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
立地条件		中国自動車道神戸三田ICより南東に約３㎞の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付５階建
土地	所在地	兵庫県神戸市北区上津台八丁目２番地１		建築時期	平成18年11月15日
	面積	173,565.50㎡		延床面積	128,031.55㎡
	用途地域	準工業地域		種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権（単独） 転々借地権（単独）		所有・それ以外の別	所有権（単独）
賃貸借概況					
期末テナント数		１	期末総賃貸可能面積		128,031.55㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		128,031.55㎡
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社	主要なテナント		イオン
担保設定の有無		―			
特記事項		・本土地の一部（合計面積6,568㎡）は、信託受託者を賃借人とする転々借地です。なお、当該土地の登記簿上の地目は公衆用道路（現状未供用）であり、当該土地の賃貸借契約が終了した場合、信託受託者は借地上の道路施設の未整備部分について整備を行った上で返還する旨を合意しています。			

ＳＳ－３２ ライフ太平寺店（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		―
取得年月日		平成22 年３月25 日	信託期間満了日		―
取得価格		1,282百万円	期末算定価額		1,300百万円
	土地価格（構成割合）	1,282百万円（100%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	―	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
立地条件		近鉄大阪線俊徳道駅から徒歩10分、JRおおさか東線長瀬駅から徒歩７分の位置にあります。	建物	構造と階数	―
土地	所在地	大阪府東大阪市太平寺二丁目43番6		建築時期	―
	面積	3,898.01 ㎡		延床面積	―
	用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域		種類	―
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	―
賃貸借概況					
期末テナント数		１	期末総賃貸可能面積		3,898.01㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		3,898.01㎡（底地）
プロパティ・マネジメント会社		日本商業開発株式会社	主要なテナント		ライフ
担保設定の有無		―			

ＳＳ－３３ ライフ下寺店（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
取得年月日		平成22年３月25日	信託期間満了日		－
取得価格		1,683百万円	期末算定価額		1,740百万円
	土地価格（構成割合）	1,683百万円（100%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	－	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
立地条件		地下鉄堺筋線恵美須町駅から徒歩７分、松屋町筋と堺筋に挟まれた場所に位置しています。	建物	構造と階数	－
土地	所在地	大阪府大阪市浪速区下寺二丁目５番23他		建築時期	－
	面積	4,344.18㎡		延床面積	－
	用途地域	商業地域		種類	－
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	－
賃貸借概況					
期末テナント数		１	期末総賃貸可能面積		4,344.18㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		4,344.18㎡（底地）
プロパティ・マネジメント会社		日本商業開発株式会社	主要なテナント		ライフ
担保設定の有無		－			

ＳＳ－３４ ライフ岸部店（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産	信託受託者		－
取得年月日		平成22年３月25日	信託期間満了日		－
取得価格		1,910百万円	期末算定価額		2,010百万円
	土地価格（構成割合）	1,910百万円（100%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	－	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
立地条件		ＪＲ京都線岸辺駅から徒歩18分に位置しており、府道14号線に面しています。	建物	構造と階数	－
土地	所在地	大阪府吹田市原町四丁目2205番15他		建築時期	－
	面積	5,516.61㎡		延床面積	－
	用途地域	第二種住居地域、第二種中高層住居専用地域		種類	－
	所有・それ以外の別	所有権（単独）		所有・それ以外の別	－
賃貸借概況					
期末テナント数		１	期末総賃貸可能面積		5,516.61㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		5,516.61㎡（底地）
プロパティ・マネジメント会社		日本商業開発株式会社	主要なテナント		ライフ
担保設定の有無		－			

ＳＳ－３５ MrMax長崎店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		平成23年９月22日	信託期間満了日		平成33年９月30日
取得価格		2,475百万円	期末算定価額		2,810百万円
	土地価格（構成割合）	1,861百万円（75.2%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	613百万円（24.8%）	不動産鑑定評価機関		シービーアールイー株式会社
立地条件		長崎市中心部を通る県道112号線に面しています。	建物	構造と階数	M-M棟：鉄骨造陸屋根３階建 FS-2,3棟：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 FS-1棟：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
土地	所在地	長崎県長崎市岩見町26番1号他		建築時期	M-M棟：平成12年10月12日 FS-2,3棟：平成13年11月5日 FS-1棟：平成13年7月19日
	面積	24,287.87㎡		延床面積	合計：12,207.32㎡ M-M棟：11,719.71㎡ FS-2,3棟：403.87㎡ FS-1棟：83.74㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第二種住居地域		種類	店舗
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		2	期末総賃貸可能面積		12,115.09㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		12,115.09㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		MrMax
担保設定の有無		株式会社ミスターマックスに対する敷金返還債務を担保するため、本物件建物に抵当権が設定されています。			
特記事項		・本物件土地の一部に、電線路を設置及び保持し、またその架設及び保守するための地役権が設定されています。			

ＳＳ－３６ ラウンドワンスタジアム板橋店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		平成23年９月26日	信託期間満了日		平成33年９月30日
取得価格		2,400百万円	期末算定価額		2,630百万円
	土地価格（構成割合）	1,349百万円（56.2%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	1,051百万円（43.8%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
立地条件		都営地下鉄三田線志村三丁目駅から徒歩約10分の位置にあり、環状８号線に面しています。	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下１階付７階建
土地	所在地	東京都板橋区相生町16番13号		建築時期	平成18年４月12日
	面積	4,535.87㎡		延床面積	14,828.74㎡
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域		種類	遊技場・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		14,828.74㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		14,828.74㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ	主要なテナント		ラウンドワン
担保設定の有無		―			

ＳＳ－３７ ラウンドワン町田店					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		平成23年９月26日	信託期間満了日		平成33年９月30日
取得価格		2,450百万円	期末算定価額		2,600百万円
	土地価格（構成割合）	1,621百万円（66.2%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	828百万円（33.8%）	不動産鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
立地条件		小田急小田原線町田駅から徒歩約３分の位置にあります。	建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根地下１階付７階建
土地	所在地	東京都町田市森野一丁目13番14号		建築時期	平成16年７月15日
	面積	1,199.24㎡		延床面積	6,801.89㎡
	用途地域	商業地域		種類	遊技場・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		6,801.89㎡
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		6,801.89㎡
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ジオ・アカマツ	主要なテナント		ラウンドワン
担保設定の有無		―			

ＳＳ－３８ テックランド寝屋川店（底地）					
特定資産の概要			信託受益権の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		平成23年９月28日	信託期間満了日		平成33年９月30日
取得価格		1,135百万円	期末算定価額		1,580百万円
	土地価格（構成割合）	1,135百万円（100%）	価格時点		平成24年８月31日
	建物価格（構成割合）	－	不動産鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
立地条件		寝屋川市の中心部を通る府道21号線沿いの交差点角に位置しています。	建物	構造と階数	－
土地	所在地	大阪府寝屋川市大成町327番１他		建築時期	－
	面積	11,430.04㎡（注１）		延床面積	－
	用途地域	準工業地域		種類	－
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	－
賃貸借概況					
期末テナント数		1	期末総賃貸可能面積		11,430.04㎡（底地）
期末入居率		100.0%	期末総賃貸面積		－（注２）
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ	主要なテナント		ヤマダ電機
担保設定の有無		－			
特記事項	・対象土地は文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地「讃良郡条里遺跡」に該当しており、今後対象土地内で土木工事等を行う場合は、工事開始の60日前までに届出及び試掘が必要となり、試掘調査により埋蔵文化財が発見された場合には、本掘調査が必要となります。				

（注１）平成23年９月６日付地積更正登記により、面積が10,433.26㎡から11,430.04㎡に変更されています。
（注２）テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

前へ　次へ

ｃ．第21期（平成24年３月１日～平成24年８月31日）損益状況

（単位：百万円）

物件名称	Ｇビル南青山02	Ｇビル神宮前05	Ｇビル北青山01	Ｇビル自由が丘01	チアーズ銀座
第21期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	80	99	35	89	107
賃貸収入	73	86	33	82	86
その他収入	7	13	1	6	20
②賃貸事業費用	19	13	5	17	36
公租公課	8	3	1	5	6
建物管理委託費	1	2	0	2	3
修繕費	0	0	0	0	0
保険料・信託報酬	1	1	0	1	0
その他	8	6	2	8	25
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	60	85	29	71	71
④減価償却費	9	8	3	14	16
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	51	77	25	57	54
⑥資本的支出	1	0	0	0	0

物件名称	ジャイル	Ｇビル神宮前06	Ｇビル神宮前02	Ｇビル代官山01	ＧＤＩＮＩＮＧ札幌
第21期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	576	62	31	40	71
賃貸収入	504	59	29	37	71
その他収入	71	3	2	2	0
②賃貸事業費用	171	7	5	7	38
公租公課	52	2	1	2	7
建物管理委託費	29	0	0	0	9
修繕費	0	0	0	－	0
保険料・信託報酬	3	0	1	0	1
その他	85	4	1	3	19
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	404	55	26	33	33
④減価償却費	94	3	3	3	50
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	310	51	22	29	△16
⑥資本的支出	4	－	0	0	11

物件名称	Gビル南青山01	ラ・ポルト青山	Gビル神宮前03	Gビル南池袋01	アーバンテラス神宮前
第21期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	27	260	49	265	100
賃貸収入	26	202	45	229	93
その他収入	1	58	3	35	7
②賃貸事業費用	9	85	16	64	15
公租公課	4	28	7	13	6
建物管理委託費	1	14	2	14	1
修繕費	0	3	0	1	0
保険料・信託報酬	0	1	0	1	0
その他	2	37	5	34	7
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	18	175	33	200	85
④減価償却費	7	27	14	28	6
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	11	147	19	171	78
⑥資本的支出	0	30	10	30	－

物件名称	ならファミリー	あびこショッピングプラザ	京都ファミリー	東戸塚オーロラシティ	イトーヨーカドー川崎店（注）
第21期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	1,997	670	598	1,390	491
賃貸収入	1,687	469	454	1,356	489
その他収入	310	201	144	33	2
②賃貸事業費用	971	315	407	339	95
公租公課	83	32	27	151	78
建物管理委託費	164	105	103	110	3
修繕費	38	3	23	8	4
保険料・信託報酬	12	1	4	6	5
その他	673	172	247	62	3
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	1,026	355	191	1,051	395
④減価償却費	261	99	83	365	102
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	764	255	107	685	293
⑥資本的支出	81	64	89	77	4

（注）平成24年3月1日に「エスパ川崎」から「イトーヨーカドー川崎店」に物件名称を変更しました。

物件名称	なるぱーく	岸和田カンカンベイサイドモール	幕張プラザ	泉佐野松風台（底地）（注）	mozo ワンダーシティ
第21期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	356	786	201	―	331
賃貸収入	270	520	201	―	250
その他収入	86	266	0	―	80
②賃貸事業費用	189	519	16	―	169
公租公課	34	56	13	―	18
建物管理委託費	45	143	―	―	29
修繕費	2	10	1	―	1
保険料・信託報酬	2	1	0	―	0
その他	105	306	1	―	119
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	166	267	185	94	161
④減価償却費	91	123	43	―	50
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	74	143	141	94	110
⑥資本的支出	144	76	0	―	0

物件名称	大阪心斎橋8953ビル	Ｇビル神宮前04	ビックカメラ立川店	河原町オーパ	Ｇビル神宮前01
第21期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	398	32	389	365	70
賃貸収入	398	30	357	362	70
その他収入	0	2	32	2	―
②賃貸事業費用	40	6	85	56	2
公租公課	30	1	40	40	1
建物管理委託費	0	0	30	2	0
修繕費	1	0	1	1	0
保険料・信託報酬	3	0	0	2	0
その他	5	3	12	9	0
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	358	26	304	309	67
④減価償却費	78	2	63	55	2
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	280	24	240	253	64
⑥資本的支出	3	3	20	8	―

（注）賃貸事業収入等については、賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

物件名称	Ｇビル新宿01	Ｇビル心斎橋01	アーカンジェル代官山（底地）（注１）	Ｇビル心斎橋02（注１）	ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）（注２）
第21期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	160	61	―	―	220
賃貸収入	160	57	―	―	―
その他収入	―	3	―	―	220
②賃貸事業費用	7	14	―	―	15
公租公課	5	4	―	―	14
建物管理委託費	―	5	―	―	―
修繕費	―	―	―	―	―
保険料・信託報酬	1	0	―	―	0
その他	0	4	―	―	0
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	153	46	51	113	204
④減価償却費	9	2	―	9	―
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	143	44	51	104	204
⑥資本的支出	―	0	―	―	―

物件名称	イオン仙台中山	イトーヨーカドー八柱店	イトーヨーカドー上福岡東店	イトーヨーカドー錦町店	イオンモール東浦
第21期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	432	78	256	444	480
賃貸収入	432	78	256	444	480
その他収入	0	―	―	―	―
②賃貸事業費用	45	18	46	62	158
公租公課	36	14	38	54	51
建物管理委託費	―	―	0	―	―
修繕費	5	1	1	3	2
保険料・信託報酬	2	1	1	1	3
その他	1	1	4	2	99
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	386	60	210	381	322
④減価償却費	82	16	47	116	160
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	304	44	162	265	161
⑥資本的支出	24	1	10	14	14

（注１）賃貸事業収入等については，賃借人からの同意が得られていないため，非開示としています。
（注２）平成24年４月27日に「[仮称]ラウンドワン難波千日前店（底地）」から「ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）」に物件名称を変更しました。

物件名称	イオンモール香椎浜	イオンモール札幌苗穂	イトーヨーカドー綱島店	イオン板橋ショッピングセンター	イオンモール大和
第21期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	477	375	180	658	536
賃貸収入	477	375	180	658	536
その他収入	―	0	―	0	0
②賃貸事業費用	66	77	21	309	64
公租公課	53	52	17	40	51
建物管理委託費	0	―	―	―	―
修繕費	4	0	0	―	7
保険料・信託報酬	4	1	2	2	3
その他	2	21	1	266	2
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	411	298	158	349	471
④減価償却費	89	124	23	106	117
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	321	173	135	243	354
⑥資本的支出	5	9	0	37	10

物件名称	西友ひばりヶ丘店	イオン戸畑ショッピングセンター	イオン高槻	イオン八事	イオン那覇ショッピングセンター
第21期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	261	315	414	148	398
賃貸収入	261	315	413	148	385
その他収入	0	―	0	0	12
②賃貸事業費用	18	64	60	23	63
公租公課	14	56	52	14	29
建物管理委託費	―	―	―	1	0
修繕費	―	1	3	1	0
保険料・信託報酬	2	4	2	1	4
その他	1	2	1	3	28
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	242	250	353	124	335
④減価償却費	47	72	70	29	95
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	195	177	282	94	239
⑥資本的支出	―	20	0	3	27

物件名称	イオン西大津	イオン大宮	イオンタウン大垣	イオン上田	イオンモール鶴見緑地
第21期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	375	192	321	297	896
賃貸収入	375	192	321	297	896
その他収入	0	0	―	0	0
②賃貸事業費用	35	55	119	42	189
公租公課	26	50	26	36	151
建物管理委託費	―	―	―	―	―
修繕費	0	0	―	0	1
保険料・信託報酬	3	2	2	2	7
その他	5	2	90	2	29
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	339	136	201	254	706
④減価償却費	89	53	115	112	326
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	250	83	86	142	380
⑥資本的支出	―	1	―	1	―

物件名称	イオンモール伊丹	イトーヨーカドー四街道店	おやまゆうえんハーヴェストウォーク	イオンモール八千代緑が丘	イオンモール札幌発寒
第21期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	582	290	561	690	577
賃貸収入	582	289	559	690	577
その他収入	0	0	1	―	―
②賃貸事業費用	112	46	300	99	98
公租公課	96	39	35	90	89
建物管理委託費	―	―	160	―	―
修繕費	1	2	―	0	0
保険料・信託報酬	4	2	3	4	3
その他	9	1	100	4	5
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	469	243	260	590	478
④減価償却費	173	87	173	212	193
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	296	156	86	378	285
⑥資本的支出	2	3	―	51	3

物件名称	アリオ鳳	イオンモール むさし村山	イオンモール 神戸北	ライフ太平寺店（底地）	ライフ下寺店（底地）
第21期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	573	943	582	48	56
賃貸収入	573	942	578	―	―
その他収入	0	0	3	48	56
②賃貸事業費用	109	146	127	2	4
公租公課	98	140	109	2	4
建物管理委託費	0	―	4	―	―
修繕費	5	0	4	―	―
保険料・信託報酬	4	3	3	0	0
その他	1	1	5	0	0
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	464	797	454	45	51
④減価償却費	254	300	192	―	―
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	209	497	262	45	51
⑥資本的支出	3	0	14	―	―

物件名称	ライフ岸部店（底地）	MrMax 長崎店（注）	ラウンドワン スタジアム板橋店	ラウンドワン 町田店	テックランド 寝屋川店（底地）（注）
第21期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収入	68	―	95	90	―
賃貸収入	―	―	95	90	―
その他収入	68	―	0	0	―
②賃貸事業費用	4	―	15	10	―
公租公課	4	―	14	9	―
建物管理委託費	―	―	0	―	―
修繕費	―	―	―	―	―
保険料・信託報酬	0	―	0	0	―
その他	0	―	0	0	―
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②）	63	93	79	79	40
④減価償却費	―	15	16	13	―
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④）	63	78	62	65	40
⑥資本的支出	―	3	―	―	―

（注）賃貸事業収入等については、賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

物件名称	全体合計
第21期中の運用日数	184日
①賃貸事業収入	23,559
賃貸収入	21,535
その他収入	2,024
②賃貸事業費用	6,431
公租公課	2,425
建物管理委託費	999
修繕費	160
保険料・信託報酬	155
その他	2,690
③賃貸ＮＯＩ（＝①－②)	17,128
④減価償却費	5,268
⑤不動産賃貸事業利益（＝③－④)	11,859
⑥資本的支出	934

前へ　次へ

d．期末算定価額の概要

（平成24年８月末調査）

不動産等の名称		期末帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）	直接還元法		DCF法		
				直接還元価格（百万円）	直接還元利回り（%）	DCF価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
イオン仙台中山		9,314	10,500	10,300	7.10	10,600	6.30	6.80
イトーヨーカドー川崎店（注）		14,272	13,330	10,500	5.50	10,400	5.10	5.80
	アネックス			2,840	6.70	2,810	5.80	6.30
大阪心斎橋8953ビル		12,918	13,300	13,600	5.00	13,100	5.20	5.30
なるぱーく		8,123	5,260	5,290	6.50	5,220	6.20	6.70
Gビル南青山02		5,282	5,340	5,670	4.80	5,200	4.50	4.60
ならファミリー		33,884	36,600	36,500	6.20	36,700	5.60	6.50
あびこショッピングプラザ		9,938	12,200	12,200	6.70	12,100	6.00	6.50
イトーヨーカドー八柱店		1,439	1,880	1,900	6.10	1,860	5.90	6.40
イトーヨーカドー上福岡東店		6,284	6,690	6,690	6.30	6,680	5.80	6.30
イトーヨーカドー錦町店		11,343	12,400	12,700	5.90	12,200	6.00	6.20
Gビル代官山01		1,241	1,270	1,280	4.70	1,260	4.50	4.90
Gビル神宮前05		2,725	3,680	3,730	4.60	3,620	4.40	4.80
イオンモール東浦		7,461	10,400	10,400	5.90	10,300	5.50	6.20
イオンモール香椎浜		12,200	13,300	13,500	6.00	13,200	6.20	6.30
イオンモール札幌苗穂		7,297	8,540	8,550	6.70	8,530	6.30	6.90
ジャイル		22,409	22,600	22,600	3.65	22,600	3.45	3.65
Gビル神宮前04		873	1,220	1,230	4.40	1,200	4.10	4.60
イトーヨーカドー綱島店		4,819	4,880	4,890	6.40	4,870	5.70	6.20
ビックカメラ立川店		11,504	11,900	11,800	5.70	11,900	5.30	5.60
イオン板橋ショッピングセンター		11,362	12,700	12,800	5.40	12,600	5.00	5.70
Gビル北青山01		967	1,340	1,350	4.20	1,320	4.00	4.40
イオンモール大和		15,764	17,300	17,200	5.30	17,300	4.90	5.40
西友ひばりヶ丘店		5,248	6,980	7,050	6.70	6,900	6.50	7.00
イオン戸畑ショッピングセンター		5,636	6,110	6,090	7.50	6,120	6.90	8.00
イオン高槻		10,565	9,570	9,600	6.40	9,570	6.50	6.80
Gビル自由が丘01	NEXT館	2,556	3,140	2,550	4.60	2,480	4.40	4.80
	コリーヌ館			628	4.90	611	4.70	5.10
イオン八事		3,593	3,660	3,680	6.90	3,660	6.50	6.80
イオン那覇ショッピングセンター		10,579	10,400	10,500	6.30	10,400	6.10	6.60
チアーズ銀座		4,051	3,710	3,710	4.10	3,700	4.00	4.30
イオン西大津		12,602	10,800	10,800	6.40	10,800	6.30	6.50
京都ファミリー		6,014	5,450	5,440	6.50	5,460	5.90	6.90
東戸塚オーロラシティ		48,887	40,100	40,200	4.90	40,100	4.70	5.10

不動産等の名称	期末帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）	直接還元法		DCF法		
			直接還元価格（百万円）	直接還元利回り（%）	DCF価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
イオン大宮	5,885	6,160	6,150	6.10	6,160	6.60	7.30
イオンタウン大垣	4,087	3,900	3,920	10.90	3,900	7.60	20.20
河原町オーパ	18,541	15,700	15,800	5.00	15,700	4.50	4.80
イオン上田	8,558	8,170	8,200	6.10	8,150	5.80	6.40
イオンモール鶴見緑地	27,173	25,700	25,800	5.40	25,600	5.10	5.60
イオンモール伊丹	19,584	17,800	17,700	5.20	17,900	4.90	5.40
イトーヨーカドー四街道店	13,289	10,000	10,100	5.60	10,000	5.40	5.60
おやまゆうえんハーヴェストウォーク	9,014	6,680	6,750	7.60	6,600	7.20	7.70
イオンモール八千代緑が丘	29,192	21,900	22,200	5.60	21,900	5.30	5.60
Ｇビル神宮前06	2,374	2,460	2,550	4.30	2,420	4.50	4.60
イオンモール札幌発寒	17,456	16,800	16,700	5.60	16,800	5.40	5.80
アリオ鳳	17,659	15,400	15,400	5.70	15,300	5.40	5.90
Ｇビル神宮前01	3,416	3,650	3,820	4.30	3,570	4.60	4.60
Ｇビル神宮前02	2,321	1,670	1,660	5.10	1,680	4.50	4.80
ＧＤＩＮＩＮＧ札幌	2,947	2,150	2,170	6.00	2,130	5.70	6.10
Ｇビル南青山01	6,479	5,010	5,240	5.10	4,910	4.40	4.50
ラ・ポルト青山	9,311	9,140	9,620	4.50	8,940	4.70	4.80
イオンモールむさし村山	29,107	30,500	30,200	5.20	30,500	4.80	5.30
イオンモール神戸北	14,689	16,000	16,000	5.70	16,000	5.30	5.80
Ｇビル新宿01	6,660	6,770	6,820	4.60	6,720	4.20	4.80
ライフ太平寺店（底地）	1,304	1,300	―	―	1,300	5.20	―
ライフ下寺店（底地）	1,717	1,740	―	―	1,740	5.20	―
ライフ岸部店（底地）	1,942	2,010	―	―	2,010	5.10	―
Ｇビル神宮前03	5,573	4,630	4,700	4.60	4,550	4.10	4.50
Ｇビル南池袋01	6,027	7,410	7,510	4.80	7,360	4.70	5.10
Ｇビル心斎橋01	1,603	1,740	1,750	5.00	1,720	4.80	5.20
岸和田カンカンベイサイドモール	7,003	7,830	7,820	6.60	7,830	6.30	6.60
幕張プラザ	5,688	6,160	6,170	6.20	6,160	6.30	6.50
MrMax長崎店	2,486	2,810	2,800	6.70	2,810	6.40	6.80
アーバンテラス神宮前	2,816	4,000	4,270	4.70	3,880	4.70	4.80
ラウンドワンスタジアム板橋店	2,401	2,630	2,700	5.80	2,600	5.90	6.10
ラウンドワン町田店	2,452	2,600	2,660	5.90	2,570	6.00	6.20
アーカンジェル代官山（底地）	1,842	2,090	―	―	2,090	4.70	―
Ｇビル心斎橋02	4,406	4,650	4,650	5.00	4,650	4.60	5.10
ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）（注）	8,091	8,280	―	―	8,280	4.80	―

不動産等の名称	期末帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）	直接還元法		DCF法		
			直接還元価格（百万円）	直接還元利回り（%）	DCF価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
泉佐野松風台（底地）	2,657	2,780	―	―	2,780	5.90	―
テックランド寝屋川店（底地）	1,154	1,580	―	―	1,580	5.30	―
mozoワンダーシティ	5,232	5,490	5,540	5.80	5,480	6.00	6.10

（注）当期中に下記のとおり物件名称を変更しました。

・「エスパ川崎」から「イトーヨーカドー川崎店」

・「[仮称]ラウンドワン難波千日前店（底地）」から「ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）」

前へ　次へ

ｅ．地震リスク評価報告書及び建物状況調査報告書の概要

本投資法人が期末時点で保有している不動産及び不動産信託受益権に係る不動産については、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同報告により、平成24年４月付の地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書（以下「本地震リスク評価報告書」といいます。）が作成されており、本地震リスク評価報告書に基づき下表のPML（予想最大損失率）を記載しています。ただし、本地震リスク評価報告書については、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、「PML（予想最大損失率）」とは、統一された厳密な定義はありませんが、本地震リスク評価報告書においては、対象建物に損失を与えると想定される大小の地震に対して、損失額及び年超過確率の関係から、超過確率0.21％（再現期間475年）における、地震に対する「建物の予想損失額」／「建物再調達価格」（％）を意味するとされています。ただし、PML算定の基準は地震の発生その他の理由により将来的に変更される可能性があるほか、予想損失額は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。なお、本投資法人が本書の日付現在保有している不動産及び信託受益権に係る不動産について、地震保険は付保していません。

また、これらの各不動産については、以下の各調査業者により、建物状況調査報告書が作成されています。ただし、費用についてはあくまで調査業者の意見であり、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。

物件名称	地震リスク評価報告書	建物状況調査報告書		
	PML（予想最大損失率）（％）	長期修繕費(千円)（注１）	年平均（千円）	調査業者 策定年月日
イオン仙台中山				
本館	3.8	574,780 （10年合計）	57,478	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション 平成21年９月７日
別館	3.2			
ライフ館	1.2			
イトーヨーカドー川崎店（注２）	9.1	509,250 （10年合計）	50,925	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション 平成21年１月23日
アネックス				
店舗棟	11.3	366,700 （20年合計）	18,335	大成建設株式会社 平成19年２月
事務所棟	1.4			
大阪心斎橋8953ビル	5.5	549,530 （10年合計）	54,953	株式会社竹中工務店 平成21年８月20日
なるぱーく	7.4	346,700 （10年合計）	34,670	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション 平成23年７月６日
Ｇビル南青山02	13.5	30,200 （20年合計）	1,510	株式会社建築環境評価センター 平成20年12月11日
ならファミリー	5.2	811,240 （10年合計）	81,124	株式会社イー・アール・エス 平成22年１月21日
あびこショッピングプラザ				
本棟	8.8	338,150 （10年合計）	33,815	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション 平成23年２月28日
ガーデンコート棟	13.7	15,840 （20年合計）	792	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション 平成22年２月15日

物件名称		地震リスク評価報告書	建物状況調査報告書		
		PML（予想最大損失率）（%）	長期修繕費(千円)（注１）	年平均（千円）	調査業者 策定年月日
イトーヨーカドー八柱店					
	店舗棟	6.1	187,710 （10年合計）	18,771	株式会社インデックス コンサルティング 平成21年８月12日
	駐車場棟	4.9			
イトーヨーカドー上福岡東店		9.7	310,300 （10年合計）	31,030	株式会社プロパティ・ リスク・ソリューション 平成21年８月20日
イトーヨーカドー錦町店		8.3	319,356 （10年合計）	31,936	清水建設株式会社 平成21年８月19日
Ｇビル代官山01		4.7	8,677 （10年合計）	868	清水建設株式会社 平成21年８月19日
Ｇビル神宮前05		8.5	54,858 （10年合計）	5,486	清水建設株式会社 平成21年８月19日
イオンモール東浦					
	店舗棟	14.2	475,400 （10年合計）	47,540	株式会社プロパティ・ リスク・ソリューション 平成24年１月23日
	駐車場棟	10.1	40,100 （10年合計）	4,010	株式会社プロパティ・ リスク・ソリューション 平成24年１月23日
イオンモール香椎浜		0.9	389,872 （10年合計）	38,987	清水建設株式会社 平成22年２月24日
イオンモール札幌苗穂		1.8	340,980 （10年合計）	34,098	株式会社竹中工務店 平成21年８月20日
ジャイル		4.1	313,306 （20年合計）	15,665	清水建設株式会社 平成19年９月25日
Ｇビル神宮前04		4.5	16,460 （10年合計）	1,646	株式会社竹中工務店 平成22年８月26日
イトーヨーカドー綱島店		12.3	595,200 （20年合計）	29,760	株式会社建築環境評価センター 平成20年10月１日
ビックカメラ立川店		15.5	1,196,130 （20年合計）	59,807	株式会社竹中工務店 平成16年８月６日
イオン板橋ショッピングセンター（注３）		6.0	285,016 （10年合計）	28,502	株式会社竹中工務店 平成22年２月26日
Ｇビル北青山01		11.4	6,420 （10年合計）	642	株式会社プロパティ・ リスク・ソリューション 平成23年２月７日
イオンモール大和		7.9	827,400 （10年合計）	82,740	株式会社プロパティ・ リスク・ソリューション 平成20年11月11日
西友ひばりヶ丘店		10.3	206,510 （10年合計）	20,651	株式会社竹中工務店 平成22年２月26日
イオン戸畑ショッピングセンター		1.9	571,820 （10年合計）	57,182	清水建設株式会社 平成22年２月24日
イオン高槻		3.6	216,100 （10年合計）	21,610	株式会社プロパティ・ リスク・ソリューション 平成22年３月４日

物件名称	地震リスク評価報告書	建物状況調査報告書		
	PML（予想最大損失率）（%）	長期修繕費(千円)（注１）	年平均（千円）	調査業者 策定年月日
Ｇビル自由が丘01				
NEXT館	3.2	14,050 （10年合計）	1,405	株式会社プロパティ・ リスク・ソリューション 平成23年２月18日
コリーヌ館		16,520 （10年合計）	1,652	株式会社プロパティ・ リスク・ソリューション 平成21年１月16日
イオン八事（注４）	4.2	68,372 （10年合計）	6,837	株式会社プロパティ・ リスク・ソリューション 平成24年１月31日
イオン那覇ショッピングセンター	7.3	623,330 （10年合計）	62,333	株式会社竹中工務店 平成22年11月25日
チアーズ銀座	5.7	14,870 （10年合計）	1,487	株式会社プロパティ・ リスク・ソリューション 平成23年２月18日
イオン西大津	4.9	176,050 （10年合計）	17,605	株式会社プロパティ・ リスク・ソリューション 平成22年３月１日
京都ファミリー	3.7	856,100 （10年合計）	85,610	株式会社プロパティ・ リスク・ソリューション 平成23年１月20日
東戸塚オーロラシティ	4.3	1,203,500 （10年合計）	120,350	株式会社プロパティ・ リスク・ソリューション 平成24年１月25日
イオン大宮	8.5	619,520 （10年合計）	61,952	株式会社プロパティ・ リスク・ソリューション 平成24年８月27日
イオンタウン大垣	6.5	351,480 （10年合計）	35,148	株式会社プロパティ・ リスク・ソリューション 平成24年８月27日
河原町オーパ（注５）	2.5	388,006 （20年合計）	19,400	株式会社久米設計 平成18年９月25日
イオン上田	3.3	382,299 （20年合計）	19,115	株式会社イー・アール・エス 平成18年７月21日
イオンモール鶴見緑地	6.6	601,700 （10年合計）	60,170	株式会社プロパティ・ リスク・ソリューション 平成24年８月27日
イオンモール伊丹	4.9	398,000 （10年合計）	39,800	株式会社プロパティ・ リスク・ソリューション 平成24年２月13日
イトーヨーカドー四街道店	5.8	501,199 （20年合計）	25,060	株式会社イー・アール・エス 平成19年８月１日
おやまゆうえん ハーヴェストウォーク	3.4	648,515 （20年合計）	32,426	株式会社イー・アール・エス 平成19年７月６日
イオンモール八千代緑が丘	6.6	379,780 （10年合計）	37,978	株式会社プロパティ・ リスク・ソリューション 平成24年８月27日
Ｇビル神宮前06	8.0	17,276 （20年合計）	864	清水建設株式会社 平成19年12月13日

物件名称	地震リスク評価報告書	建物状況調査報告書		
	PML（予想最大損失率）（%）	長期修繕費(千円)（注１）	年平均（千円）	調査業者 策定年月日
イオンモール札幌発寒	0.6	749,350 （20年合計）	37,468	株式会社建築環境評価センター 平成20年３月19日
アリオ鳳	5.4	1,260,830 （20年合計）	63,042	株式会社建築環境評価センター 平成20年４月18日
Ｇビル神宮前01	13.2	13,500 （20年合計）	675	清水建設株式会社 平成20年３月25日
Ｇビル神宮前02	11.2	16,940 （20年合計）	847	株式会社建築環境評価センター 平成20年５月16日
ＧＤＩＮＩＮＧ札幌	0.9	104,841 （20年合計）	5,242	株式会社イー・アール・エス 平成21年２月９日
Ｇビル南青山01	11.3	21,197 （20年合計）	1,060	株式会社イー・アール・エス 平成21年３月９日
ラ・ポルト青山	2.8	14,660 （10年合計）	1,466	株式会社竹中工務店 平成20年７月24日
イオンモールむさし村山	5.6	556,450 （10年合計）	55,645	株式会社ハイ国際コンサルタント 平成19年８月
イオンモール神戸北	4.8	542,490 （10年合計）	54,249	株式会社ハイ国際コンサルタント 平成19年８月
Ｇビル新宿01	9.9	6,187 （10年合計）	619	清水建設株式会社 平成22年３月８日
Ｇビル神宮前03	10.7	7,560 （20年合計）	378	シティエボリューション 平成22年２月23日
Ｇビル南池袋01	5.3	276,610 （10年合計）	27,661	株式会社イー・アール・エス 平成22年３月15日
Ｇビル心斎橋01	12.3	32,264 （10年合計）	3,226	清水建設株式会社 平成22年３月15日
岸和田カンカンベイサイドモール				
EAST館	4.4	423,050 （10年合計）	42,305	株式会社ERIソリューション 平成23年８月５日
WEST館	4.2	405,090 （10年合計）	40,509	株式会社ERIソリューション 平成23年８月５日
幕張プラザ				
Ａ館	10.8	124,131 （10年合計）	12,413	株式会社イー・アール・エス 平成23年７月20日
Ｂ館	10.7			
MrMax長崎店				
M・M棟	3.2	98,980 （10年合計）	9,898	株式会社ERIソリューション 平成23年８月５日
FS-2,3棟	3.5			
FS-1棟	6.6			
アーバンテラス神宮前	7.4	95,670 （20年合計）	4,784	株式会社ERIソリューション 平成23年８月５日
ラウンドワンスタジアム板橋店	4.8	110,070 （20年合計）	5,504	株式会社東京建築検査機構 平成23年８月３日
ラウンドワン町田店	6.6	87,430 （20年合計）	4,372	株式会社東京建築検査機構 平成23年８月３日
Ｇビル心斎橋02	7.1	23,630 （20年合計）	1,182	株式会社ERIソリューション 平成23年７月15日

物件名称		地震リスク評価報告書	建物状況調査報告書		
		PML（予想最大損失率）（%）	長期修繕費(千円)（注１）	年平均（千円）	調査業者 策定年月日
mozoワンダーシティ（注７）					
	本館棟	7.8	299,377 （20年合計）	14,969	株式会社イー・アール・エス 平成23年７月13日
	立駐棟	5.6			
	スポーツ棟	13.0			
ポートフォリオ全体		2.1			

（注１）「長期修繕費」については、各調査業者が試算した長期修繕費用を記載しています。年平均は、各建物調査会社の建物状況調査レポートに基づく長期修繕費用予測の今後10年又は20年間の年平均額を記載しています。

（注２）当期中に下記のとおり物件名称を変更しました。

・「エスパ川崎」から「イトーヨーカドー川崎店」

（注３）本物件の長期修繕費は、本投資法人の持分比率51.64%の費用を記載しています。

（注４）本物件の長期修繕費は、本投資法人の持分比率33.45%の費用を記載しています。

（注５）本物件の長期修繕費は、本投資法人の持分比率88.813%の費用を記載しています。

（注６）ライフ太平寺店（底地）、ライフ下寺店（底地）、ライフ岸部店（底地）、アーカンジェル代官山（底地）、ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）、泉佐野松風台（底地）及びテックランド寝屋川店（底地）は、底地のみの所有で建物は所有しておらず、また、ポートフォリオ全体のPMLの算出対象にも含まれていないことから、表には記載していません。

（注７）本物件の長期修繕費は、本投資法人の持分比率10.00%の費用を記載しています。

前へ　次へ

ｆ．資本的支出の状況

１．資本的支出の予定について

既存投資物件に関し、平成24年８月末日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
京都ファミリー	京都府京都市	テナント入替に伴うリニューアル工事	平成24年6月～平成24年9月	117	―	―
ならファミリー	奈良県奈良市	センターコート改修工事	平成24年9月	51	―	―
岸和田カンカンベイサイドモール	大阪府岸和田市	ウエスト棟空調設備他省エネ工事	平成24年9月～平成25年1月	50	―	―
京都ファミリー	京都府京都市	売上・ポイント管理システムIP端末設置工事	平成25年1月	50	―	―
イオン高槻	大阪府高槻市	外壁改修工事	平成24年9月～平成24年11月	46	―	―
京都ファミリー	京都府京都市	空調設備更新工事	平成25年2月	46	―	―

２．期中に行った資本的支出について

既存投資物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は934百万円であり、費用に区分された修繕費160百万円と合わせ、合計1,095百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	工事金額（百万円）
なるぱーく	愛知県名古屋市	建物補強促進工事	平成24年3月～平成24年8月	114
イオンモール八千代緑が丘	千葉県八千代市	活性化計画工事	平成23年9月～平成24年4月	49
あびこショッピングプラザ	千葉県我孫子市	テナント入替に伴うリニューアル工事	平成24年3月	40
京都ファミリー	京都府京都市	トイレ給水系統改善工事	平成24年5月～平成24年7月	35
東戸塚オーロラシティ	神奈川県横浜市	外壁補修工事	平成24年3月～平成24年5月	35
その他	―	―	―	657
合計				934

３．計算期間末毎に積み立てた金銭（修繕積立金）

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

（単位：百万円）

営業期間	第12期 自 平成19年 ９月１日 至 平成20年 ２月29日	第13期 自 平成20年 ３月１日 至 平成20年 ８月31日	第14期 自 平成20年 ９月１日 至 平成21年 ２月28日	第15期 自 平成21年 ３月１日 至 平成21年 ８月31日	第16期 自 平成21年 ９月１日 至 平成22年 ２月28日
当期首積立金残高	327	362	366	319	384
当期積立額	35	3	3	64	32
当期積立金取崩額	－	－	（注２）51	－	（注３）414
次期繰越額	362	366	319	384	2

営業期間	第17期 自 平成22年 ３月１日 至 平成22年 ８月31日	第18期 自 平成22年 ９月１日 至 平成23年 ２月28日	第19期 自 平成23年 ３月１日 至 平成23年 ８月31日	第20期 自 平成23年 ９月１日 至 平成24年 ２月29日	第21期 自 平成24年 ３月１日 至 平成24年 ８月31日
当期首積立金残高	2	256	2	－	－
当期積立額	（注４）724	－	11	－	－
当期積立金取崩額	（注３）470	（注５）254	（注３）13	－	－
次期繰越額	256	2	－	－	－

（注１）本投資法人は、各決算期の減価償却額が以下①及び②の金額を上回っている場合、長期修繕積立金の積立ては行わないこととしています。よって上記の表においては、本投資法人が保有する不動産信託受益権に係る信託契約に従って積み立てた金額及び不動産信託受益権の売買に伴う積立金の承継額を記載しています。

①長期修繕積立金の各期の予定積立額

②各期の長期修繕計画上の修繕費用総額

（注２）「ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター」の売却による取崩です。

（注３）資金の効率化を図るために取崩しをしています。

（注４）合併により引き継いだ金額が含まれています。

（注５）平成22年９月３日付18物件（オフィス、住居、住居＋商業）の売却による取崩しが含まれています。

前へ　次へ

ｇ．テナント情報

１．主要なテナントの概要及びテナントの全体概要

平成24年８月末日現在における、上記不動産等における主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が全賃貸面積（ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計）の10%以上を占めるもの）の概要及びテナントの全体概要は、以下のとおりです。

テナントの名称（業種）	主な物件名称	賃貸面積（㎡）（注１）	面積比率（%）（注２）	当期実績賃料（消費税別）（百万円）（注３）	賃料比率（%）（注４）
イオンリテール株式会社（総合スーパー）（注５）	イオン仙台中山 ならファミリー イオンモール札幌苗穂 イオン高槻 イオン八事 京都ファミリー イオン西大津 イオン上田 イオンモール八千代緑が丘 イオンモール札幌発寒 イオン板橋ショッピングセンター イオン大宮 mozoワンダーシティ（注７）	826,878.33	28.2	4,608	21.4
イオンモール株式会社（商業施設ディベロッパー）	イオンモール東浦 イオンモール大和 イオンモール鶴見緑地 イオンモール伊丹 イオンモールむさし村山 イオンモール神戸北	776,292.82	26.5	4,017	18.7
株式会社イトーヨーカ堂（総合スーパー）	イトーヨーカドー川崎店（注６） あびこショッピングプラザ イトーヨーカドー八柱店 イトーヨーカドー上福岡東店 イトーヨーカドー錦町店 イトーヨーカドー綱島店 イトーヨーカドー四街道店 アリオ鳳	386,133.31	13.2	2,425	11.3
小計	―	1,989,304.46	67.9	11,051	51.3
テナント全体の合計	―	2,930,295.56	100.0	21,535	100.0

（注１）「賃貸面積」は、テナント毎の建物の賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

（注２）「面積比率」は、各テナントに対する賃貸面積の総賃貸面積（建物毎の総賃貸面積を意味し、倉庫及び土地（平面駐車場）の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書の表示に基づいています。）の合計に対する比率であり、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、各テナント及びその他の「面積比率」の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

（注３）賃料には共益費及び駐車場使用料収入が含まれます。

（注４）「賃料比率」は、当期実績賃料の合計額に対する比率であり、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注５）イオンリテール株式会社はあびこショッピングプラザの一部（134.34㎡）についても賃借しており、賃貸面積及び当期実績賃料には当該賃借部分の賃貸面積及び当期実績賃料が含まれています。

（注６）当期中に下記のとおりに物件名称を変更しました。

・「エスパ川崎」から「イトーヨーカドー川崎店」

（注７）本投資法人は、mozoワンダーシティを信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分10%を取得していますが、賃貸面積については物件全体に係る面積を記載しています。

２．主要なテナントの契約条件

主要テナントの名称： イオンリテール株式会社

イオン仙台中山			
契約期間	Ａ：20年間（平成29年４月22日迄） Ｂ：18年間（同上） Ｃ：20年間（同上）	敷金 （注）	806,889,272円／駐車場 33,449,067円
契約種類	普通借家契約	保証金 （注）	667,557,088円 （残高 417,223,180円）／ 駐車場 133,796,268円（残高 66,898,136円）

保証金条件：

・平成21年11月18日より、年利１％の利息を付し、８年間で均等返済します。
・駐車場部分の保証金については、平成21年１月21日より、年利１％の利息を付し、８年間で均等返済します。

契約更新・改定：

ジャスコＡ*
契約期間満了の前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容で２年間の自動更新となり、以後この例によります。
ジャスコＢ及びＣ**
契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容で２年間の自動更新となり、以後この例によります。ただし、ジャスコＡに係る建物①の契約が終了した場合は、賃借人からの書面による契約延長通知がない限り、終了します。

* ジャスコＡの賃貸借の対象は、「ｂ．個別不動産の概要 SS-1 イオン仙台中山特定資産の概要」の土地①及び建物①です。なお、「屋内駐車場」を含みます。

** ジャスコＢの賃貸借の対象は、「ｂ．個別不動産の概要 SS-1 イオン仙台中山特定資産の概要」の土地②及び建物②、並びにジャスコＣの賃貸借の対象は、土地④であり、当該土地は平面駐車場として使用されています。

（注）「敷金」及び「保証金残高」は、平成24年８月末日現在の数値です。以下同様です。

ならファミリー			
契約期間	20年間（平成24年11月13日迄）	敷金	958,578,910円
契約種類	普通借家契約	保証金	3,834,315,660円 （残高 0円）

保証金条件：

平成14年11月末日を第１回返済日として、以後10年間にわたって毎年11月末日に年賦均等返済するものとされており、平成23年11月末日付で返済を完了しました。

契約更新・改定：

契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも解約の意思表示がないときは、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。

イオンモール札幌苗穂			
契約期間	20年間（平成35年６月20日迄）	敷金	654,130,571円
契約種類	定期建物賃貸借契約	保証金	－

契約更新・改定：

本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできませんが、継続を希望する場合には協議の上再契約することができます。

イオン高槻			
契約期間	10年間（平成27年３月24日迄）	敷金	1,232,083,447円
契約種類	普通借家契約	保証金	4,928,333,788円　（残高 1,273,152,916円）
保証金条件： 平成17年４月末日を第１回返済日として、毎月末日限り120回にわたり均等償還します。			
契約更新・改定： 賃借人が契約期間満了の６か月前までに、又は賃貸人が契約期間満了の１年前から６か月前までに、それぞれその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、契約期間は同一条件をもって更に１年間更新され、以後この例によります。			

イオン八事			
契約期間	20年間（平成25年９月20日迄）	敷金	502,773,570円
契約種類	普通借家契約	保証金	66,672,536円　（残高 8,334,067円）
保証金条件： 平成17年９月21日を第１回返還日として、以後８年間にわたって毎年９月21日に年賦均等返済します。			
契約更新・改定： 契約期間満了の前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容で３年間の自動更新となり、以後この例によります。			

京都ファミリー			
契約期間	５年間（平成27年９月30日迄）	敷金	206,440,764円
契約種類	普通借家契約	保証金	―
契約更新・改定： 契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれかから解約の意思表示がないときは、同一内容で１年間更新され、以後この例によります。			

イオン西大津			
契約期間	20年間（平成28年11月22日迄）	敷金	988,591,400円
契約種類	普通借家契約	保証金	―
契約更新・改定： 契約期間満了の１年前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、賃貸借期間は同一契約内容にて更に２年間更新され、以後この例によります。			

イオン上田			
契約期間	18年間（平成36年７月25日迄）	敷金	―（注）
契約種類	定期建物賃貸借契約	保証金	―（注）
契約更新・改定： 本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできませんが、継続を希望する場合には協議の上再契約することができます。			

（注）契約期間中において、株式会社格付投資情報センターによる賃借人の長期債投資格付が「BB」以下となった場合には、賃貸借預託金として賃料の３か月分相当額を預託するものとされています。また、株式会社格付投資情報センターによる長期債投資格付が「BB+」以上となった場合は、預託金は賃借人に返還するものとされています。

イオンモール八千代緑が丘			
契約期間	20年間（平成37年３月28日迄）	敷金	684,462,288円（現金預託分のみ）
契約種類	定期建物賃貸借契約	保証金	―

敷金条件：
契約書に定めのある敷金総額のうち456,308,192円については現金の預託は受けておらず、保証委託契約の締結も留保していますが、いつでも保証委託契約の締結を求めることができます。

契約更新・改定：
本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできませんが、契約期間満了の１年前から６か月前までの間に、賃貸人が終了の通知を行わなかった場合は賃借人が引き続き賃借できます。ただし、賃貸人が本契約の終了を通知した場合にはその日から６か月を経過した日に終了します。また、契約満了の１年前までに賃借人による申込があった場合は、協議の結果契約満了の９か月前までに条件につき合意が得られた場合には再契約することができます。

イオンモール札幌発寒			
契約期間	20年間（平成38年10月20日迄）	敷金	573,894,024円
契約種類	定期建物賃貸借契約	保証金	―

契約更新・改定：
本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約満了後の更新はできませんが、６か月前に通知し、協議の上再契約することができます。

イオン板橋ショッピングセンター			
契約期間	12年間（平成27年８月31日迄）	敷金	754,859,182円
契約種類	定期建物賃貸借契約	保証金	―

契約更新・改定：
・本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了日の１年前までに賃借人は賃貸人に通知することにより、本契約の終了時の条件と同一条件で、期間５年間の定期建物賃貸借契約を締結でき、更に当該契約の契約期間満了日の１年前までに賃貸人に通知することにより当該契約終了時の条件と同一条件で、新たに５年間の定期建物賃貸借契約を締結することができるものとされています。それ以降については、当事者間の話合いによるものとされています。
・賃貸人及び賃借人は、契約期間中において賃料を変更することはできません。
・敷金のうち、金38,874,822円については株式会社ワーナー・マイカル相当分として追加預託されています。

イオン大宮			
契約期間	12年間（平成27年８月31日迄）	敷金	440,848,654円
契約種類	定期建物賃貸借契約	保証金	―

契約更新・改定：
・本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了日の１年前までに賃借人は賃貸人に通知することにより、本契約の終了時の条件と同一条件で、期間５年間の定期建物賃貸借契約を締結でき、更に当該契約の契約期間満了日の１年前までに賃貸人に通知することにより当該契約終了時の条件と同一条件で、新たに５年間の定期建物賃貸借契約を締結することができるものとされています。それ以降については、当事者間の話合いによるものとされています。
・賃貸人及び賃借人は、契約期間中において賃料を変更することはできません。
・敷金のうち、金23,769,654円については株式会社ワーナー・マイカル相当分として追加預託されています。

mozoワンダーシティ			
契約期間	10年間（平成31年５月31日迄）	敷金	2,723,650円（注）
契約種類	定期建物賃貸借契約	保証金	―
契約更新・改定： ・本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできませんが、契約期間満了の１年前から６か月前までの間に、賃貸人が終了の通知を行わなかった場合は賃借人が引き続き賃借できます。ただし、賃貸人が本契約の終了を通知した場合にはその日から６か月を経過した日に終了します。 ・賃貸人及び賃借人は、営業開始日から満２年が経過する毎に賃料等を改定するものとされています。また、賃貸人及び賃借人は、改築又は大修繕、設備の導入・更新、新たな公租公課が賦課されたとき、及び、公租公課の額又は付近建物の賃料の額が高騰又は下落し、その他一般物価が上昇又は下降したとき等は、双方協議の上賃料等を改定することができるものとされています。			

（注）mozoワンダーシティの敷金については、本投資法人の持分比率10%に対応する金額を記載しています。以下同じです。

mozoワンダーシティ			
契約期間	20年間（平成41年４月13日迄）	敷金	7,864,190円
契約種類	普通借家契約（注）	保証金	―
契約更新・改定： 契約期間満了の１年前までに、賃貸人又は賃借人が、その相手方に対し書面による意思表示をしないときは、同一契約内容にて更に１年更新され、以後も同様とします。			

（注）イオンモール株式会社との間でパススルー型のマスターリース契約を締結しており、同社からイオンリテール株式会社に転貸されています。

主要テナントの名称：株式会社イトーヨーカ堂

イトーヨーカドー川崎店（注）			
契約期間	20年間（平成32年６月８日迄）	敷金	981,005,702円
契約種類	普通借家契約	保証金	3,924,022,807円　（残高 3,041,117,677円）
保証金条件： 10年間無利息にて据え置き、平成22年６月より年２%の利息を付して、毎月末日限り120回にわたり均等償還します。			
契約更新・改定： 契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議によります。			

（注）平成24年３月１日に「エスパ川崎」から「イトーヨーカドー川崎店」に物件名称を変更しました。

あびこショッピングプラザ			
契約期間	20年間（平成26年10月25日迄）	敷金	480,618,600円
契約種類	普通借家契約	保証金	5,155,537,606円 （残高（A）792,840,771円、（B）140,859,990円）
保証金条件： ・保証金のうち4,216,471,006円（A）については、平成16年10月末日を第１回償還日として、以後年１%の利息を付し、10年間、毎月末日限り117回にわたり均等償還します。 ・保証金のうち939,066,600円（B）については、賃貸借開始の日（平成６年10月26日）から20年間にわたり償却します。なお、平成23年10月までは１年に１回、均等償却をしていましたが、平成24年10月以降の３年間については、半年毎に年２回の均等償却となります。			
契約更新・改定： 契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議を原則とし、それによれないときは、借家法の定めるところによります。			

イトーヨーカドー八柱店			
契約期間	５年間（平成25年10月５日迄）	敷金	450,000,000円
契約種類	普通借家契約	保証金	―
契約更新・改定： 契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議を原則とし、それによれないときは、借地借家法の定めるところによります。			

イトーヨーカドー上福岡東店			
契約期間	20年間（平成31年９月30日迄）	敷金	774,998,600円
契約種類	普通借家契約	保証金	2,579,994,400円（残高 913,748,120円）
保証金条件： 平成11年10月１日から年0.5%の利息を付し、毎月末日限り240回にわたり均等償還し、平成31年９月末日に残高が一括返還されます。			
契約更新・改定： 契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議によります。			

イトーヨーカドー錦町店			
契約期間	20年間（平成35年11月27日迄）	敷金	590,000,000円
契約種類	定期建物賃貸借契約	保証金	―
契約更新・改定： 本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後は賃貸人と賃借人双方が合意した場合に限り、再契約をすることができます。			

イトーヨーカドー綱島店			
契約期間	―（注）	敷金	232,120,000円
契約種類	普通借家契約	保証金	―
契約更新・改定： 契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議又は借家法の定めるところによります。			

（注）更新により期間の定めのない賃貸借契約となっていますが、新たな賃貸借契約の締結について賃借人と協議中です。

イトーヨーカドー四街道店			
契約期間	20年間（平成37年３月29日迄）	敷金	429,520,600円
契約種類	普通借家契約	保証金	3,865,685,400円 （残高 3,865,685,400円）
保証金条件： 平成27年３月末日を第１回返済日として毎月末日限り120回にわたり均等償還します。			
契約更新・改定： 契約期間満了の場合の更新については、賃貸人と賃借人の協議を原則とし、それによれないときは、借地借家法の定めるところによります。			

アリオ鳳			
契約期間	20年間（平成40年４月30日迄）	敷金	1,088,695,860円
契約種類	定期建物賃貸借契約	保証金	―
契約更新・改定： 本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後は賃貸人と賃借人双方が合意した場合に限り、再契約することができます。			

テナントの名称：イオンモール株式会社

イオンモール東浦			
契約期間	27年間（平成43年５月17日迄）	敷金	598,753,548円
契約種類	普通借家契約	保証金	―
契約更新・改定： 契約の更改に関する特段の定めはなく、借地借家法の定めるところによります。			

イオンモール大和			
契約期間	20年間（平成37年２月16日迄）	敷金	1,068,000,000円
契約種類	普通借家契約	保証金	―
契約更新・改定： 契約期間満了の３か月前までに、賃貸人及び賃借人のいずれかが別段の意思表示をしないときには延長されるものとし、延長期間については、賃貸人と賃借人の協議により決定されます。			

イオンモール鶴見緑地			
契約期間	15年間（平成33年11月20日迄）	敷金	1,781,898,024円
契約種類	普通借家契約	保証金	―
敷金条件： 平成21年６月に変更された賃料に伴い、その12か月分を敷金とします。なお、大幅な賃料変動を除き、敷金変動はないものとします。			
契約更新・改定： 契約期間満了の１年前から６か月前までの間に、賃貸人又は賃借人が相手方に対し書面による更新しない旨の通知をしないときは、賃貸人及び賃借人は更新後の賃貸借契約の内容につき協議するものとします。			

イオンモール伊丹			
契約期間	20年間（平成34年９月30日迄）	敷金	900,000,000円
契約種類	普通借家契約	保証金	8,100,000,000円　（残高 5,400,000,000円）
保証金条件： ・平成19年10月１日を第１回償還日として、以降毎年同日に15回分割年賦均等返還します。 ・開店日（平成14年10月１日）より満10年間は利息を付さず、10ヶ年経過後の残高に対して年２％の利息を付すものとし、開店日より満12年目の初日を第１回の支払日とし、以降毎年同日に支払います。			
契約更新・改定： 契約期間満了の２年前までに、賃貸人又は賃借人が、その相手方に対し書面による意思表示をしないときは、同一契約内容にて更に２か年更新され、以後この例によります。			

イオンモール神戸北			
契約期間	19年間（平成38年１月31日迄）	敷金	578,820,000円
契約種類	普通借家契約	保証金	―
契約更新・改定： 契約期間満了の６か月前までに、賃貸人及び賃借人のいずれもが契約の更新を拒絶する旨の書面による意思表示をしないときは、従前と同一条件にて10年間更新されるものとし、以後も同様とします。			

イオンモールむさし村山			
契約期間	15年間（平成33年11月18日迄）	敷金	1,861,961,145円
契約種類	普通借家契約	保証金	―
契約更新・改定： 契約期間満了の１年前までに、賃貸人又は賃借人が、その相手方に対し書面による意思表示をしないときは、同一契約内容にて更に２か年更新され、以後も同様とします。			

前へ

(3)【運用実績】

①【純資産等の推移】

平成23年９月末日から平成24年８月末日までの各月末及び下記計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口１口当たりの純資産額の推移は、次のとおりです。

年月日	総資産額（百万円）	純資産総額（百万円）	１口当たり純資産額（円）
第16期計算期間末 （平成22年２月末日）	578,829 (573,500)	256,093 (250,764)	662,593 (648,805)
第17期計算期間末 （平成22年８月末日）	666,843 (660,669)	278,844 (272,671)	165,173 (161,516)
第18期計算期間末 （平成23年２月末日）	625,312 (618,613)	279,369 (272,670)	165,483 (161,515)
第19期計算期間末 （平成23年８月末日）	621,377 (615,875)	278,173 (272,671)	164,775 (161,516)
第20期計算期間末 （平成24年２月末日）	659,346 (652,440)	294,972 (288,066)	156,883 (153,210)
第21期計算期間末 （平成24年８月末日）	657,027 (649,807)	295,286 (288,066)	157,050 (153,210)
平成23年９月末日	669,183 (663,681)	298,957 (293,455)	159,384 (156,451)
10月末日	670,491 (664,989)	295,555 (290,053)	157,193 (154,267)
11月末日	665,121	297,226	158,082
12月末日	665,109	297,491	158,223
平成24年１月末日	665,598	299,097	159,077
２月末日	659,346 (652,440)	294,972 (288,066)	156,883 (153,210)
３月末日	660,147 (653,241)	296,614 (289,708)	157,756 (154,083)
４月末日	660,368 (653,462)	290,633 (283,727)	154,575 (150,902)
５月末日	654,137	291,932	155,267
６月末日	655,149	293,402	156,048
７月末日	655,396	293,909	156,318
８月末日	657,027 (649,807)	295,286 (288,066)	157,050 (153,210)

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

（注２）括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

（本投資証券の取引所価格及び売買高の推移）

	期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
最近６計算期間の計算期間別最高・最低投資口価格	決算年月	平成22年２月	平成22年８月	平成23年２月	平成23年８月	平成24年２月	平成24年８月
	最高	502,000円	130,400円	160,500円	141,600円	128,700円	139,700円
	最低	335,000円	103,400円	109,600円	105,800円	107,500円	117,200円

	月別	平成24年３月	平成24年４月	平成24年５月	平成24年６月	平成24年７月	平成24年８月
当期の月別最高・最低投資口価格及び本投資証券売買高	最高	126,200円	129,200円	130,300円	129,700円	132,300円	139,700円
	最低	117,300円	119,000円	120,000円	117,200円	127,200円	129,800円
	売買高	101,565口	102,283口	111,720口	86,641口	70,439口	109,017口

（注１）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値によります。
（注２）本投資証券は、平成14年３月12日に、東京証券取引所に上場されました。
（注３）平成22年３月１日を効力発生日とする投資口１口につき４口の分割による投資口分割に伴い、平成22年２月24日より権利落後の投資口価格により取引されています。
なお、表中の「第16期」の最高・最低投資口価格において、権利落後の投資口価格に対しては、４を乗じた価格を１口当たりの投資口価格とみなした上で算出しています。

②【分配の推移】

計算期間	分配総額（百万円）	１口当たり分配金（円）
第16期（自 平成21年９月１日 至 平成22年２月28日）	5,329	13,788
第17期（自 平成22年３月１日 至 平成22年８月31日）	6,173	3,657
第18期（自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日）	6,698	3,968
第19期（自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日）	5,501	3,259
第20期（自 平成23年９月１日 至 平成24年２月29日）	6,905	3,673
第21期（自 平成24年３月１日 至 平成24年８月31日）	7,219	3,840

③【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16期（自 平成21年９月１日 至 平成22年２月28日）	2.1%	（4.2%）
第17期（自 平成22年３月１日 至 平成22年８月31日）	4.9%	（9.7%）
第18期（自 平成22年９月１日 至 平成23年２月28日）	2.4%	（4.8%）
第19期（自 平成23年３月１日 至 平成23年８月31日）	2.0%	（3.9%）
第20期（自 平成23年９月１日 至 平成24年２月29日）	0.8%	（1.6%）
第21期（自 平成24年３月１日 至 平成24年８月31日）	2.4%	（4.9%）

（注）自己資本利益率＝当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷２
なお、第16期は会計計算期間181日、第17期は会計計算期間184日、第18期は会計計算期間181日、第19期は会計計算期間184日、第20期は会計期間182日、第21期は会計計算期間184日により年換算値を算出しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成13年９月13日　設立企画人（三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）による投信法第69条第１項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成13年９月14日　投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記
平成13年９月14日　本投資法人の成立
平成13年９月21日　投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成13年10月18日　内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長第８号）
平成14年２月22日　規約の変更
平成14年３月12日　日本国内における公募による新投資口発行
東京証券取引所に上場
平成14年３月13日　資産運用の開始
平成15年３月４日　日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
平成15年３月26日　第三者割当による新投資口発行
平成15年５月28日　規約の変更
平成16年３月２日　日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
平成17年２月９日　日本国内における公募による第１回無担保投資法人債及び第２回無担保投資法人債の発行
平成17年３月８日　日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
平成17年３月29日　第三者割当による新投資口発行
平成17年５月24日　規約の変更
平成17年９月14日　日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
平成18年２月22日　日本国内における公募による第３回無担保投資法人債の発行
平成18年９月21日　日本国内における公募及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
平成18年９月27日　第三者割当による新投資口発行
平成18年11月22日　規約の変更
平成18年12月22日　日本国内における公募による第４回無担保投資法人債の発行
平成19年５月23日　日本国内における公募による第５回無担保投資法人債及び第６回無担保投資法人債の発行
平成19年９月12日　宅地建物取引業法第77条の２第２項に基づくみなし宅地建物取引業者の登録（通知番号 投法第51号）
平成19年12月25日　短期投資法人債（コマーシャル・ペーパー）を初めて発行
平成20年11月25日　規約の変更
平成21年１月５日　規約の変更
平成22年１月26日　規約の変更
平成22年３月１日　ラサール ジャパン投資法人との合併成立
規約の変更
平成22年３月29日　米国預託証券（ADR）プログラムLevel-1設立・売買開始
平成23年９月14日　日本国内における公募並びに米国及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
平成23年10月12日　第三者割当による新投資口発行
平成23年12月13日　規約の変更
平成24年10月１日　日本国内における公募並びに米国及び欧州を中心とする海外市場における海外募集による新投資口発行
平成24年10月31日　第三者割当による新投資口発行

２【役員の状況】

（本書の日付現在）

氏名	役職名	主要略歴	所有投資口数
難波 修一	執行役員	昭和59年４月 弁護士登録, 尾崎・桃尾法律事務所 昭和61年９月 米国コロンビア大学ロースクール 昭和62年９月 ウェイル, ゴッシャル・アンドメインジス法律事務所勤務 昭和63年２月 米国ニューヨーク州弁護士登録 昭和63年６月 バンカーズ・トラスト銀行 昭和63年12月 米国カリフォルニア州弁護士登録 平成元年４月 桃尾・松尾・難波法律事務所 パートナー（現任） 平成10年２月 三信建設工業株式会社 非常勤監査役（現任） 平成13年９月 本投資法人 監督役員 平成14年６月 伊藤忠エネクス株式会社 非常勤監査役（現任） 平成23年12月 本投資法人 執行役員（現任）	0
西田 雅彦	監督役員	平成10年11月 中央クーパース・アンド・ライブランドコンサルティング株式会社 平成13年２月 朝日アンダーセン株式会社 平成15年４月 株式会社アーケイディア・グループ 平成17年４月 東京国際監査法人社員 公認会計士登録 平成17年12月 株式会社ウェブクルー 非常勤監査役（現任） 平成19年１月 マークス・グループ株式会社 代表取締役（現任） 平成20年12月 日本ファルコム株式会社 非常勤取締役（現任） 平成22年１月 本投資法人 監督役員（現任） 平成24年６月 信永東京有限責任監査法人 非常勤社員（現任）	0
臼杵 政治	監督役員	昭和56年４月 株式会社日本長期信用銀行 平成６年４月 株式会社長銀総合研究所出向 平成10年10月 株式会社ニッセイ基礎研究所 平成12年10月 国際大学経営大学院 非常勤講師 平成15年４月 中央大学国際会計大学院 客員教授 平成15年10月 専修大学経済学研究科大学院 客員教授 平成17年４月 早稲田大学ファイナンス研究科 非常勤講師 平成23年４月 公立大学法人名古屋市立大学経済学研究科 教授（現任） 平成23年12月 本投資法人 監督役員（現任）	0

３【その他】

ａ．役員の変更

執行役員及び監督役員の任期は、選任後２年です。ただし、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は先任者の残存期間と同一です。なお、補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げるものではありません。

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第34条）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行われます（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、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ときは、発行済投資口の100分の３以上にあたる投資口を有する投資主（６か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、当該投資主総会の日から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104条第３項、会社法第854条）。

平成23年12月13日開催の本投資法人第８回投資主総会において、執行役員に難波修一氏、監督役員に西田雅彦氏及び臼杵政治氏が選任されるとともに、執行役員又は監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、本投資法人の資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社リテール本部長である今西文則氏が補欠執行役員として、また、松宮俊彦氏が補欠監督役員として選任されました。

ｂ．役員の責任免除

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、かかる責任について、投信法の規定（投信法第115条の６第７項）に基づき、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合においては、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議によって、法令に定める限度において、免除することができるとしています（規約第39条）。

ｃ．規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約の変更

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

本投資法人は、投資主総会の決議に基づき、平成14年２月22日、平成15年５月28日、平成17年５月24日、平成18年11月22日、平成20年11月25日、平成21年1月5日、平成22年1月26日、平成22年３月１日及び平成23年12月13日に、それぞれ規約を変更しました。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

ｄ．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

大阪心斎橋8953ビルの信託受託者（本投資法人は信託受益権を保有）は、当該物件の賃借人である株式会社東急ハンズより、平成23年11月1日付で、大阪地方裁判所に、平成21年12月分以降平成22年12月26日までの分の賃料及び駐車場使用料につき現行比20%、平成22年12月27日以降につき現行比30%の減額を求める賃料減額請求訴訟を提起され、現在係属しています。

本投資法人としては、当該減額請求は、賃貸借契約上の賃料改定条項に反するものであり、またその請求は妥当性を欠くものと考えており、裁判手続きにおいて、信託受託者を通じてその旨を主張しています。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

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

２【買戻し手続等】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第７条）。

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

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

本投資法人の投資口１口当たりの純資産額は、本投資法人の資産総額から、負債総額を控除した金額（以下「純資産総額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。純資産額は、後記「(4) 計算期間」に記載の計算期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出し、決算日後に作成される計算書類に記載され、投資主に送付されるほか、金商法に基づいて決算日後３か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。また、純資産額は社団法人投資信託協会の規則に従って、公表されます。

(イ) 資産評価の原則（規約第17条）

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

(ロ) 資産評価の基準日（規約第18条）

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

(ハ) 資産評価の方法及び基準（規約第19条）

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとします。

(ⅰ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

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

(ⅱ) 金銭、不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権

前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２ 投資方針 (2) 投資対象 ａ. 投資対象とする資産の種類 （ⅰ）主要投資対象の特定資産(a)②」に掲げる信託資産である不動産、地上権又は不動産の賃借権については、上記(ⅰ)に従って評価し、また、当該信託の信託資産である金融資産及び信託負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価します。信託財産を直接保有する場合と同様の会計処理を行うことが困難な場合には、当該信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価します。

(ⅲ) 不動産等匿名組合出資持分

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

(ⅳ) 有価証券

１．金融商品取引所に上場されている有価証券

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

２．その他の有価証券

金融商品取引業者（第一種金融商品取引業を営む者に限ります。）等から気配相場が提示されているときは、原則として当該気配相場により評価します。気配相場が提示されていないときは、原則として社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって、その他の有価証券を評価します。

(ｖ) 金銭債権

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

(vi) コマーシャル・ペーパー

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

(vii) デリバティブ取引

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

(viii) その他

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

上記資産の評価については、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ４ 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 (ヘ) 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法」に記載の照会先までお問い合わせ下さい。

(ニ) 有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等における価格

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

(ｉ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

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

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

信託資産である不動産、地上権及び不動産の賃借権については、上記(ｉ)に従って評価し、また、信託資産である金融資産及び信託負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って評価します。信託財産を直接保有する場合と同様の会計処理を行うことが困難な場合には、当該信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した信託純資産額をもって、当該信託の受益権を評価します（規約第20条第２項）。

(iii) 匿名組合出資持分

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

(2)【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。

(3)【存続期間】

本投資法人には、存続期間の定めはありません。

(4)【計算期間】

本投資法人の決算期は、毎年２月末日及び８月末日とします（規約第25条）。

(5)【その他】

(イ) 増減資に関する制限

(ⅰ) 新投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、800万口です（規約第５条）。本投資法人は、かかる800万口を上限として、役員会の承認を得た上で新投資口の発行を行うことができます。ただし、後記「(ニ) 規約の変更に関する手続」に記載の方法によって、規約を変更することにより発行可能投資口総口数を変更することができます。

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

(ⅱ) 最低純資産額の変更

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

(ロ) 解散条件

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

(ⅰ) 投資主総会の決議

(ⅱ) 合併（合併により本投資法人が、消滅する場合に限ります。）

(ⅲ) 破産手続開始の決定

(ⅳ) 解散を命ずる裁判

(ⅴ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(ハ) オプションの発行

本投資法人は、オプションの発行を行いません。

(ニ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって、可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項）。ただし、書面による議決権行使が認められること、及び投資主が投資主総会に出席せずかつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき後記「３ 投資主・投資法人債権者の権利 （イ）投資主の権利 (e) 議決権」をご参照下さい。

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

(ホ) 関係法人との契約の更改等に関する手続

(ⅰ) 本資産運用会社との間との資産運用委託契約

① 現在有効な資産運用委託契約の終了予定日は、平成25年２月22日とします。ただし、期間満了の１か月前までに本投資法人又は本資産運用会社から書面による契約終了の申出がない限り、資産運用委託契約は１年間自動的に延長されるものとし、その後もまた同様とします。

② 本投資法人は、投資主総会の決議を経なければ、資産運用委託契約を解約することができません。

③ 前項の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。

イ．本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

ロ．前号に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

④ 本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、資産運用委託契約を解約しなければなりません。

イ．投資信託委託業者(注)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

(注) 投信法の改正に伴い、「金融商品取引業者（投信法に規定されるものに限ります。）」と読み替えられるものとします。

⑤ 本資産運用会社は、本投資法人の同意を得なければ、資産運用委託契約を解約することができません。

⑥ 本投資法人の執行役員は、上記⑤の同意を与えるために、投資主総会の承認を受けなければなりません。ただし、やむを得ない事由がある場合として監督官庁の許可を得たときは、この限りではありません。

(ⅱ) 一般事務受託者との間の一般事務委託契約

1. 一般事務委託契約の契約終了予定日は、平成25年６月30日とします。ただし、終了予定日の３か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に、２年間延長されるものとし、以後も同様とします。

① 本投資法人又は一般事務受託者が、その相手方に対し一般事務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、一般事務委託契約は終了します。

② 本投資法人又は一般事務受託者は、その相手方が一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に期限を定めて催告した上、一般事務委託契約を解除することができます。

③ 本投資法人又は一般事務受託者は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず、直ちに一般事務委託契約を解除することができます。

イ．解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。

ロ．支払停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

2. 投資口事務代行委託契約の有効期間は、平成24年１月１日から平成24年12月31日までとします。ただし、有効期間満了の６か月前までに、本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から文書による特段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。

投資口事務代行委託契約は、以下の各号の定めるところにより、その効力を失います。

① 本投資法人及び投資主名簿等管理人の間の文書による解約の合意。この場合、投資口事務代行委託契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効します。

② 以下のイ．に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、投資口事務代行委託契約はイ．の場合においては解約の通知において指定する日に、失効するものとします。

イ．本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続き、民事再生手続き、破産手続き、特別清算手続きの各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続きが創設された場合、当該手続き開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合

③ 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。

3. 三菱UFJ信託銀行株式会社との特別口座の管理に関する契約は、以下の各号の定めるところにより、その効力を失います。

① 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理人がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。

② 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、特別口座の管理に関する契約は特別口座管理人がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。

③ 当事者のいずれか一方が特別口座の管理に関する契約に違反し、かつ引続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合、特別口座の管理に関する契約は当該通知到達の日から２週間経過後若しくは当該通知において指定された日に失効します。

④ 本投資法人及び特別口座管理人の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由若しくは特別口座管理人が解約権を行使しうる事由が発生した場合、特別口座管理人が行う文書による特別口座の管理に関する契約の解約の通知。この場合の契約失効日は、上記③後段の規定を準用します。

⑤ 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料につき、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ４ 手数料等及び税金（3）管理報酬等（ニ）一般事務受託者報酬 ③」記載の口座管理事務手数料明細表により難い事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理人の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合、特別口座管理人が行う文書による解約の通知。この場合の契約失効日は、上記③後段の規定を準用します。

4. 三井住友信託銀行株式会社との特別口座の管理に関する契約は、以下の各号の定めるところにより、その効力を失います。

① 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、特別口座管理人は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。

② 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、特別口座管理人は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。

③ 本投資法人又は特別口座管理人のいずれか一方が契約に違反し、かつその違反が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ときに他方が文書によって解約の通知をした場合。この場合、当該通知到達の日から２週間経過後又は当該通知において指定された日のいずれか遅い日に終了します。

④ 本投資法人及び特別口座管理人の間に投資主名簿等管理人委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由又は本投資法人若しくは特別口座管理人が解約権を行使しうる事由が発生したときに、本投資法人又は特別口座管理人が契約の解約を相手方に文書で通知した場合。この場合における契約の終了日については上記③後段の規定を準用します。

(iii) 投資法人債に関する一般事務受託者との間の委託契約（第５回無担保投資法人債は平成24年５月23日付で償還されています。）

① 投資法人債に関する一般事務受託者との間で締結された第２回無担保投資法人債に関する財務代理契約、登録事務取扱契約及び元利金支払事務取扱契約並びに第３回無担保投資法人債及び第６回無担保投資法人債に関する財務代理契約に関して、いずれも終了日及び更改に関する事項は定められていません。

② 第２回無担保投資法人債、第３回無担保投資法人債及び第６回無担保投資法人債に関する財務代理契約はいずれも変更の必要が生じたときは、その都度、財務代理人との間で協定を締結することにより当該財務代理契約を変更することができます。

③ 第２回無担保投資法人債に関する財務代理契約における財務代理人、登録事務取扱契約における登録機関及び元利金支払事務取扱契約における元利金支払事務取扱者を変更する場合には、いずれも30日以上前に公告します。また、第３回無担保投資法人債及び第６回無担保投資法人債に関する財務代理契約における財務代理人を変更する場合には、その旨を公告します。

(iv) 納税事務に関する一般事務受託者との間の税務サービスに係る契約

① 税務サービスに係る契約において終了日は定められていませんが、(i)いずれか一方の当事者に業務条件に重大な契約不履行がありそれを矯正することを怠った場合には、その他方の当事者は書面による通知を以って解除でき、また(ii)いずれかの当事者による書面による60日前の通知により解除することができます。

② 税務サービスに係る契約は、本投資法人及び納税事務に関する一般事務受託者による書面による合意に基づき、サービス又は業務条件を変更することができます。

(v) 資産保管会社との資産保管委託契約

① 資産保管契約の契約終了予定日は、平成25年６月30日とします。ただし、契約終了予定日の３か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に、２年間延長されるものとし、以後も同様とします。

② 本投資法人又は資産保管会社が、その相手方に対し資産保管委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、資産保管委託契約は終了します。

③ 本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が資産保管委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に期限を定めて催告した上、資産保管委託契約を解除することができます。

④ 本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が次の各号に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続きを要せず直ちに資産保管委託契約を解除することができます。

イ．解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき。

ロ．支払停止若しくは手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

(ヘ) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合がある他、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商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。

(ト) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第４条）。

２【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

(イ) 資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の４第４項）。

① 通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

② 当該金融商品取引業者との間で金商法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

③ 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

④ ①から③までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める以下の行為その他の行為（金商法第44条の３第１項第４号、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の３第３項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第267条）。

a．通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

b．当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同じです。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、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、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）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（投信法第203条第２項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）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（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

(ハ) 資産の運用の制限（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）

登録投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産運用会社、③その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限られます。）、④その資産運用会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資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。

i. 有価証券の取得又は譲渡

ii. 有価証券の貸借

iii. 不動産の取得又は譲渡

iv. 不動産の貸借

v. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引

ただし、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等は認められています。

(ニ) 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下本(ニ)において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りでありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りでありません。）。

また、ここで規定する鑑定評価及び価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール

本資産運用会社は、利害関係者との取引等に関する社内規程（自主ルール）として「利害関係者取引規程」を以下の通り定めています。

（イ） 目的

利害関係者取引規程は、本資産運用会社が、本投資法人を含む委託を受けた投資法人の資産運用業務を行うに当たり、以下の(ロ)に規定される本資産運用会社の利害関係者と当該投資法人の利害が対立する可能性がある取引につき遵守すべき手続その他の事項を定め、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が当該投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめることを目的とします。なお、利害関係者が第三者から契約によりアセットマネジメント業務の委託を受けて取引を行う場合についても本規程を適用します。

（ロ） 利害関係者の範囲

「利害関係者」とは以下のいずれかに該当する者をいいます。

ａ．投信法第203条第２項により委任を受けた投信法施行令第126条第１項各号及び投信法施行規則第247条に規定される者

ｂ．本資産運用会社の株主及びその役員、並びに本資産運用会社の役員又は重要な使用人の出向元

ｃ．前項に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第８条第３項及び第５項に定義される子会社及び関連会社をいいます。）

ｄ．上記ａ.乃至ｃ.のいずれかに該当する者が過半の出資を行うなど重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。）、組合その他のファンド

（ハ） 法令遵守

本資産運用会社は、利害関係者と取引を行おうとするときは、投信法その他の関係法令を遵守してこれを行うものとします。

（ニ） 取締役会の特別多数決による賛成

利害関係者との間で以下に規定する各取引を行う場合は、コンプライアンス管理室による確認、資産運用検討委員会による決議に加え、取締役会規則に基づき取締役会において８人の取締役の内６人以上の賛成を要することとし（ただし、特別の利害関係を有する取締役は、議決に参加することができないものとします。）、より十分な検証を重ねることとします。

ａ．資産の取得

ｂ．資産の譲渡

ｃ．不動産等の賃貸

ｄ．不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

ｅ．不動産管理業務等の委託

ｆ．資金調達及びそれに付随するデリバティブ取引

ｇ．工事の発注

ｈ．業務の委託

(ホ)　資産の取得

a．利害関係者から不動産等を取得する場合の取得価格は、原則として利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を上限の指標とし、当該鑑定評価額を上回る場合は、起案した本部の本部長又は部長が当該案件を議論する資産運用検討委員会及び取締役会において、当該鑑定評価額を上回った価格での取得を正当化する理由を説明し、資産運用検討委員会及び取締役会はかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、ここでいう取得価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、取得費用、信託設定に要する費用、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。

b．利害関係者が投資法人への譲渡を前提に一時的に特別目的会社等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

c．利害関係者からその他の特定資産を取得する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとします。

(ヘ)　資産の譲渡

a．利害関係者に不動産等を譲渡する場合の譲渡価格は、原則として利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を下限の指標とし、当該鑑定評価額を下回る場合は、起案した本部の本部長又は部長が当該案件を議論する資産運用検討委員会及び取締役会において、当該鑑定評価額を下回った価格での譲渡を正当化する理由を説明し、資産運用検討委員会及び取締役会はかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、ここでいう譲渡価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、売却費用、固定資産税の期間按分精算額等を含まないものとします。

b．利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとします。

(ト)　不動産等の賃貸

投資法人が運用する不動産等につき利害関係者と賃貸借契約を締結又は契約更改する場合には、適正な条件で賃貸するものとし、個別の特定資産における当該利害関係者からの賃料収入が当該特定資産の総収入（直近の決算数値又は実績がない場合は予想数値に基づきます。）の30%以上となる契約を締結する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定しなければならないものとします。

(チ)　不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

a．利害関係者へ不動産等の売買の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法等に規定する報酬及び相場の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して、他事例や利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定します。

b．利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法等に規定する報酬及び相場の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して、他事例や利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定します。

(リ)　不動産管理業務等の委託

a．利害関係者へ不動産管理業務等を委託又はその更新をする場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、２社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

b．取得しようとする物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については、上記に準ずるものとします。

（ヌ）　資金調達及びそれに付随するデリバティブ取引

利害関係者から借入れ及びそれに付随するデリバティブ取引を行う場合又は利害関係者に本資産運用会社が資産運用業務の委託を受けている投資法人の発行する投資口若しくは投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の引受けその他の募集等に関する業務を委託する場合には、借入期間、金利等の借入条件又は委託条件及び提案内容について、原則として、２社以上の利害関係者に該当しない金融機関たる第三者からの見積り又は提案書を取得の上市場における水準等と比較して適正であることを確認し、又は利害関係者に該当しない外部専門家たる第三者から当該事実に対する意見書を入手の上、決定します。

（ル）　工事の発注

利害関係者へ工事等を発注する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、２社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

（ヲ）　業務の委託

前記(ホ)乃至(ル)に定める場合の他、利害関係者へ業務を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、２社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

（ワ）　代替方式等

上記(ト)乃至(ヲ)に規定する業務を委託する場合であって、各項に定める第三者からの見積りや第三者の意見書等の入手が困難な場合は、別途取締役会にて事前に定める料率表等に基づき利害関係者への委託又は更新及びその条件を決定するか、利害関係者に当該条件で委託する合理的理由を資産運用検討委員会及び取締役会に説明の上、同委員会及び取締役会の承認を得るものとします。

なお、本資産運用会社は、上記のような利害関係者取引規程に加えて、資産運用業務の委託を受けた投資法人間での利益相反を防止するため、資産の売買、資産の管理、資金調達の各場合について、投資法人間の利益相反防止のためのチェックリストを作成し、意思決定時にこれらのチェックリストを利用して、ある投資法人の利益のために他の投資法人の利益を害するような取引が行われないような体制を構築しています。

(3) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

（ｉ）取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

（ii）支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額Ａ（千円）	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		Ｂ／Ａ（%）
		支払先	支払額Ｂ（千円）	
建物管理委託費	999,419	三菱UFJリース株式会社	758	0.1
水道光熱費	933,859	日本ファシリティ・ソリューション株式会社	10,710	1.1
その他賃貸事業費用	405,722	三菱商事太陽株式会社	535	0.1
		三菱商事株式会社	436	0.1
その他営業費用	127,718	三菱商事株式会社	191	0.1

（注） 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金商法第29条の４第２項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

３【投資主・投資法人債権者の権利】

（イ）投資主の権利

投資主の有する主な権利は、以下のとおりです。

(a) 投資口の処分権

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（投信法第78条）。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第１項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

(b) 投資証券交付請求権及び不所持請求権

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以降、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます（投信法第85条第１項）。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（投信法第85条第３項、会社法第217条）。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第１項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第２項）。

(c) 金銭分配請求権

投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます（投信法第137条）。金銭の分配方針に関しては、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２ 投資方針 (3)分配方針」をご参照下さい。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

(d) 残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第158条）。

(e) 議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます。投資主は投資口１口につき１個の議決権を有しています（投信法第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会の決議は、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第47条）が、規約の変更その他一定の重要事項に関する決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって行わなければなりません。なお、投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の2第２項、第92条第１項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第48条）。議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（規約第48条第２項）。

本投資法人は、決算期の最終の投資主名簿又は本投資法人が役員会の決議により予め公告をして定める基準日現在の投資主名簿に記載された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（規約第43条）。なお、議決権は、代理人をもって行使することができますが、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限られます（規約第44条）。書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います。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（規約第45条）。電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、役員会の決議をもって、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います。電磁的方法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（規約第46条）。

(f) その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、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行われない場合又は請求があった日から８週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、招集の請求をした投資主は、内閣総理大臣の許可を得て、投資主総会を招集することができます（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）。

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項）。

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときに本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項、投信法第110条）。

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から３か月以内に、訴えをもって当該投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第２項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます（投信法第94条第２項、会社法第830条）。

(g) 代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他投信法施行規則で定める方法により、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条）。

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめること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（投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項）。

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議により解任することができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます（投信法第104条第１項、第３項、会社法第854条第１項第２号）。

(h) 帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにしなければなりません（投信法128条の３）。

(i) 少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

(ロ) 投資法人債権者の権利

投資法人債権者が有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

(a) 投資法人債の処分権

本投資法人の第２回無担保投資法人債、第３回無担保投資法人債及び第６回無担保投資法人債は、社債等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する第66条第２号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、発行済投資法人債の譲渡は、保管振替機構及び一般債振替制度に参加する銀行・金融商品取引業者等の口座管理機関が管理する振替口座簿の記録により行われます。

(b) 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。本投資法人が過去に発行し、本書の日付現在、残高がある投資法人債にかかる元利金及びそれらの支払日は次の通りです。

a. 第２回無担保投資法人債

元　本：150億円
利　率：1.73%
償還日：平成27年２月９日
利払日：毎年２月９日及び８月９日

b. 第３回無担保投資法人債

元　本：100億円
利　率：2.02%
償還日：平成28年２月22日
利払日：毎年２月22日及び８月22日

c. 第６回無担保投資法人債

元　本：150億円
利　率：2.17%
償還日：平成29年５月23日
利払日：毎年５月23日及び11月23日

(c) 投資法人債管理会社

第２回無担保投資法人債、第３回無担保投資法人債及び第６回無担保投資法人債は、いずれも、投信法第139条の８ただし書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理会社は設置されていません。

(d) 財務代理人

第２回無担保投資法人債、第３回無担保投資法人債及び第６回無担保投資法人債いずれに関しても、株式会社三菱東京UFJ銀行を財務代理人として、投資法人債に関する事務を委託しています。

(e) 投資法人債権者集会

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法及び会社法に従って、投資法人債権者集会が設置されます。

投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られ（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）、決議がなされた場合であっても裁判所の認可によって効力が生じるものとされています（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

法定の決議事項には、投資法人債の元利金の支払を怠った場合に期限の利益を喪失させる措置に関する事項が含まれています（投信法第139条の10第２項、会社法第719条第１項）。

第２回無担保投資法人債、第３回無担保投資法人債及び第６回無担保投資法人債の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、会日より少なくとも３週間前に投資法人債権者集会を開く旨及び会議の目的たる事項を公告します。

第２回無担保投資法人債、第３回無担保投資法人債及び第６回無担保投資法人債の各総額の10分の１以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、第２回無担保投資法人債、第３回無担保投資法人債又は第６回無担保投資法人債を本投資法人に提示した上、会議の目的である事項及び招集の理由を本投資法人又は財務代理人に示して投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

招集に係る事務手続については、財務代理人が本投資法人の名においてこれを行うものとし、財務代理人が投資法人債権者からの請求を受けつけた場合には、速やかにその旨を本投資法人に通知し、その指示に基づき手続を行います。

(f) 担保提供制限条項

本投資法人は、第２回無担保投資法人債、第３回無担保投資法人債及び第６回無担保投資法人債の各投資法人債要項において、当該各投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で今後発行する他の無担保投資法人債のために担保附社債信託法に基づき担保権を設定する場合は、当該各投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければならないとしています。ただし、担附切換条項（利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約）を有している無担保投資法人債を除きます。

(g) 会社法等の社債に関する規定の準用（投信法第139条の６第２項）

上記に加え、投資法人債に関しては、投資法人債が二人以上の共有にかかる場合の権利義務関係（会社法第686条）、投資法人債の応募者又は投資法人債権者に対する通知催告（会社法第685条）、投資法人債の総額引き受けの方法（会社法第679条）、投資法人債券の発行及び記載事項（会社法第696条、第697条）、記名式投資法人債の移転（会社法第688条）、記名式投資法人債と無記名式投資法人債の間の転換（会社法第698条）、投資法人債の利札欠缺（会社法第700条）、投資法人債元利金請求権の時効（会社法第701条）、投資法人債原簿の記載事項（会社法第681条）、投資法人債権者集会に関する事項（会社法第715条から第742条まで）、投資法人債の質入れの対抗要件（会社法第693条）等の会社法の社債に関する規定が準用されます。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

（Mitsubishi Corp. - UBS Realty Inc.）

東京都千代田区丸の内二丁目７番３号 東京ビルディング

② 資本金の額

本書の日付現在　５億円

③ 事業の内容

本資産運用会社は投資運用業を行うことを目的としています。

（イ） 会社の沿革

年月日	事項
平成12年11月15日	エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立
平成12年12月８日	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更
平成13年１月27日	宅地建物取引業者免許取得（免許証番号：東京都知事(1)第79372号）
平成13年４月５日	投資信託委託業者に係る業務認可取得（認可番号：内閣総理大臣第６号）
平成14年６月５日	コンサルティング業務、委託代行業務に係る兼業承認取得（承認番号：金監第2161号）(注)
平成17年５月17日	信託受益権販売業登録（登録番号：関東財務局長（売信）第131号）(注)
平成18年１月27日	宅地建物取引業者免許更新（免許証番号：東京都知事(2)第79372号）
平成19年１月25日	旧投信法第10条の２の規定に基づく認可（業務の方法の変更の認可）取得
平成19年５月11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：国土交通大臣第58号）
平成19年７月26日	旧投信法第10条の２の規定に基づく認可（業務の方法の変更の認可）取得
平成19年９月30日	金融商品取引業者に係る登録(登録番号：関東財務局長（金商）第403号)
平成22年３月１日	金融商品取引法第35条第３項に基づき、同条第２項第４号及び第７号に規定される兼業業務の届出
平成23年１月27日	宅地建物取引業者免許更新（免許証番号：東京都知事(3)第79372号）

（注）当該業務は、現在行っていません。

（ロ） 株式の総数及び資本金の額の増減

a. 発行する株式の総数（本書の日付現在）

10,000株

b. 発行済株式の総数（本書の日付現在）

10,000株

c. 最近５年間における資本金の額の増減

過去５年間で資本金の増減はありません。

（ハ） その他

a. 役員の変更

本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２以上を有する株主又はその代理人が出席し、総株主の議決権の３分の２以上の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後２年以内に終了する事業年度のうち最終のもの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、選任後４年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠として就任した取締役の任期は、他の取締役の残存任期と同一とします。本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、２週間以内に監督官庁へ届け出ます（金商法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金商法第31条の４第１項）。

b. 訴訟事件その他本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、本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。

（ニ） 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は、以下の通りです。

a. 規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用資産の運用を行います（本投資法人のために資金の借入れを行うことを含みます。）。
b. 運用資産の運用状況について、法令の定めるところに従い本投資法人に対して定期的に報告を行います。
c. 上記のほか、本投資法人から運用資産の運用状況に関し報告を求められたときには、正当な理由がない限りその指示に従い報告を行います（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）。
d. その他本投資法人が随時委託する上記a.乃至c.に関連し又は付随する業務を行います。

(2)【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 １ 投資法人の概況 (4)投資法人の機構」をご参照下さい。

(3)【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	発行済株式数に対する所有株式数の比率（%）
三菱商事株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目3番1号	5,100	51.0
ユービーエス・エイ・ジー	スイス国 チューリッヒ市 CH8098 バーンホフストラッセ 45 （Bahnhofstrasse 45, CH8098, Zurich, Switzerland） スイス国 バーゼル市 CH4051 エーションフォルシュタット 1 （Aeschenvorstadt 1, CH4051, Basel, Switzerland）	4,900	49.0

本資産運用会社は、三菱商事株式会社とユービーエス・エイ・ジーの合弁により設立された会社です。

(イ) 三菱商事株式会社

三菱商事株式会社は、国内及び海外約80か国に200超の拠点を持つ日本最大級の総合商社です。500社を超える連結対象会社を持つ企業グループで、約60,000名の従業員を有します。新産業金融事業、エネルギー事業、金属、機械、化学品、生活産業の６グループにビジネスサービス、地球環境事業開発の２部門を加えた体制で、多様な産業においてビジネスを行っています。

(ロ) ユービーエス・エイ・ジー

ユービーエス・エイ・ジーは、世界最大級の金融グループの一つとして、世界約63,500人の従業員が50か国で金融サービスを提供しています。中でもグループ内で資産運用を手がけるＵＢＳグローバル・アセット・マネジメントは、約47兆円の資産を運用する世界最大級の資産運用会社として、不動産を含むほぼすべての資産クラスの投資ポートフォリオによる運用機会を投資家に提供しています。

(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	久我 卓也	昭和61年４月	三菱商事株式会社 入社 本店（汎用機器部）	0
		昭和63年４月	同社 本店 開発建設第一部	
		平成元年７月	同社 本店 設備システム部	
		平成６年４月	同社 本店 住宅・地域開発部	
		平成８年10月	同社 本店 国際開発建設部	
		平成９年12月	MC Realty,Inc. (米国テキサス州ダラス) 出向	
		平成11年６月	MC Realty,Inc. (米国カリフォルニア州ロサンゼルス)出向	
		平成15年３月	三菱商事株式会社 本店 海外不動産ユニット	
		平成15年４月	同社 本店 不動産事業・企画ユニット	
		平成16年10月	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社取締役（非常勤）	
		平成19年４月	三菱商事株式会社 本店 不動産開発事業ユニット	
		平成20年５月	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 代表取締役社長	
		平成21年６月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 取締役（常勤）	
		平成21年10月	同社 代表取締役社長（現任）	
代表取締役 副社長	吉本 隆信	昭和62年４月	株式会社日本長期信用銀行 資金為替部	0
		平成２年７月	同行 システム開発部	
		平成８年５月	米国コロンビア大学経営大学院 経営学修士課程修了	
		平成８年６月	同行 開発金融部 部長代理	
		平成９年４月	長銀投資顧問株式会社（現ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社）総務部部長代理兼運用企画部	
		平成10年７月	長銀ユービーエス・ブリンソン投資顧問株式会社（現ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社）業務部長兼コンプライアンス室次長	
		平成12年10月	ユービーエス・アセットマネジメント株式会社（現ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社）営業推進グループディレクター	
		平成16年10月	ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社 クライアントマネジメント部長	
		平成18年８月	同社 執行役員クライアントマネジメント部長	
		平成21年12月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 常務執行役員	
		平成22年２月	同社 代表取締役副社長（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 （非常勤）	村田 弘一	昭和54年４月 昭和56年６月 昭和58年11月 平成２年３月 平成３年９月 平成６年９月 平成８年11月 平成16年11月 平成19年４月 平成19年５月 平成22年10月 平成22年12月 平成24年４月	三菱商事株式会社 入社（開発建設第二部） 同社 バグダッド支店 同社 本店 米国三菱商事会社本店（ニューヨーク）出向 米国三菱商事会社ロスアンゼルス支店 出向 MC Realty, Inc.（ロスアンゼルス）出向 三菱商事株式会社 本店 ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 代表取締役社長 三菱商事株式会社開発建設プロジェクト本部 不動産開発事業ユニットマネージャー ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任） 三菱商事都市開発株式会社 取締役（非常勤） 三菱商事株式会社 新産業金融事業グループ CEO補佐（兼）不動産金融事業ユニットマネージャー 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 取締役（非常勤）（現任） 三菱商事株式会社 理事 新産業金融事業グループ CEO補佐（兼）不動産金融事業ユニットマネージャー（現任）	0
取締役 （非常勤）	岡本 勝治	平成元年４月 平成５年12月 平成８年12月 平成12年４月 平成13年12月 平成16年10月 平成19年４月 平成20年５月 平成23年９月 平成23年10月 平成24年２月	三菱商事株式会社入社（機械管理部） 同社 ブエノスアイレス・プロジェクト（アルゼンチン）事務所 同社 本店 財務部 同社 本店 天然ガス事業本部豪州ユニット 同社 本店 金融事業本部金融企画ユニット ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 取締役（投資運用部長） 同社 代表取締役 三菱商事株式会社シンガポール支店 新産業金融事業部長 同社 本店 不動産金融事業ユニット 同社 本店 不動産金融事業ユニット 戦略企画室長(現任) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社取締役（非常勤）（現任） MC Real Estate Investment Inc. Director（非常勤）（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 （非常勤）	辻　徹	平成２年４月 平成３年９月 平成10年９月 平成14年７月 平成14年９月 平成17年２月 平成18年７月 平成22年10月 平成23年６月 平成24年６月 平成24年８月	三菱商事株式会社 入社（設備システム部） 同社 都市開発事業部 同社 九州支社機械・情報事業部 同社 建設・設備ユニット 同社 ローソン事業ユニットを兼務 株式会社エム・シー・アーキテクツ 非常勤取締役 三菱商事株式会社 住宅事業ユニット 同社 収益不動産開発ユニット 三菱商事都市開発株式会社 非常勤取締役 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 取締役（非常勤）（現任） 三菱商事株式会社 不動産金融事業ユニット 不動産運用事業 チームリーダー（現任）	0
取締役 （非常勤）	ジェームズ・オキーフ （James W. O’Keefe）	昭和47年６月 昭和62年７月 平成５年２月 平成８年12月 平成11年12月 平成16年４月 平成19年１月 平成20年４月	モルガン・スタンレー証券 キダー・ピーボディ証券不動産投資銀行部マネージングディレクター エトナ・リアルティ・インベスターズ社長・CEO アリージス・リアルティ・インベスターズ（ユービーエス・リアルティ・インベスターズの前身）社長・CEO ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント不動産部門グローバル・ヘッド／ユービーエス・リアルティ・インベスターズ・エルエルシー会長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤取締役（現任） ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント シニア・アドバイザー、グローバル不動産部門マネージング・ディレクター ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント シニア・アドバイザー（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 （非常勤）	ポール・マキュース （Paul W. Marcuse）	昭和55年	ファースト・ダラス・リミテッド（ロンドン）	0
		昭和57年	ゴールドマン・サックス・インターナショナル・リミテッド（ロンドン） 投資銀行不動産部門エグゼクティブ・ディレクター	
		平成４年４月	バークレイズ・デズート・ウェッド・リミテッド（ロンドン） プライベイト・エクイティ部門マネージング・ディレクター	
		平成９年１月	ユービーエス・リミテッド（ロンドン） 投資銀行部マネージング・ディレクター	
		平成10年８月	欧州プロパティ・ホテル・グループヘッド ロダムコ・グループ ロダムコ・ユナイテッド・キングダムBV財務ディレクター ロダムコ・ベンチャー・キャピタル・マネージャーズ・リミテッド マネージング・ディレクター	
		平成12年３月	アクサ・インベストメント・マネージャーズ アクサ・リアルエステイト・インベストメント・マネージャーズ チーフ・エグゼクティブ アクサ・インベストメント・マネージャーズ 経営執行委員会メンバー	
		平成19年１月	ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント グローバル不動産部門ヘッド、経営執行委員会メンバー（現任）	
		平成19年４月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社非常勤取締役（現任）	
		平成20年３月	ユービーエス・グループ経営委員会メンバー（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 （非常勤）	岡村　進	昭和60年４月	第一生命保険相互会社（現 第一生命保険株式会社。以下同じです。）　入社 財務審査部/国際投資審査室	0
		平成３年４月	第一ライフ・インターナショナル（USA）コーポレート・ファイナンス部	
		平成７年４月	第一生命保険相互会社人事部	
		平成10年４月	同社 有価証券投資部外国為替課長	
		平成12年４月	興銀第一ライフ・アセットマネジメントUSA（現 DIAM USA Inc.）社長兼 CEO	
		平成16年４月	第一生命保険相互会社企画第一部次長	
		平成17年４月	興銀第一ライフ・アセットマネジメント株式会社（現 DIAMアセットマネジメント株式会社）運用企画グループリーダー	
		平成17年11月	ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社 入社 運用商品開発部長	
		平成18年６月	同社 取締役	
		平成20年２月	同社 機関投資家営業部門長 兼 商品部門長	
		平成20年11月	同社 代表取締役社長	
		平成21年６月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤取締役（現任）	
		平成21年８月	ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役社長 兼 運用本部長	
		平成23年３月	同社 代表取締役社長（現任）	
		平成23年６月	社団法人投資信託協会理事（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役	倉富 正敏	昭和56年４月	日本開発銀行（現 株式会社日本政策投資銀行）入行 営業第三部、福岡支店、基盤技術研究促進センター出向、営業第四部、ロンドン駐在員を経て	0
		平成４年４月	同行 都市開発部	
		平成９年３月	同行 鹿児島事務所	
		平成11年４月	同行 情報通信部	
		平成13年３月	同行 環境・エネルギー部	
		平成15年６月	同行 ロンドン首席駐在員	
			国連環境計画金融イニシアチブ・ステアリングコミティメンバー	
		平成18年７月	西日本鉄道株式会社 出向	
		平成22年７月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 出向 執行役員	
		平成24年６月	同社 監査役（常勤）（現任）	
監査役（非常勤）	北本 高宏	昭和57年４月	三菱商事株式会社入社 審査部	0
		平成６年12月	米国三菱商事会社 出向 ニューヨーク本店	
		平成11年11月	三菱商事フィナンシャルサービス株式会社 出向	
		平成12年４月	三菱商事株式会社	
			リスクマネジメント部ポートフォリオ管理チーム	
		平成16年７月	同社 コントローラーオフィス投融資管理チーム	
		平成17年10月	香港三菱商事会社 取締役営業管理・審査・IT部長	
		平成20年１月	上海三菱商事会社 取締役副社長CFO	
		平成23年５月	三菱商事株式会社	
			新産業金融事業グループ管理部長（現任）	
		平成23年６月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社監査役（非常勤）（現任）	
監査役（非常勤）	長谷川 光昭	平成元年４月	株式会社三和銀行入社	0
		平成６年11月	三和証券株式会社出向	
		平成12年10月	メリルリンチ証券会社東京支店（現 メリルリンチ日本証券株式会社） オフィス・オブ・ジェネラル・カウンセル	
		平成14年11月	フィデリティ投信株式会社	
			リーガル・アンド・コンプライアンス部	
		平成18年３月	ドイツ証券株式会社 コンプライアンス部	
		平成19年９月	ゴールドマン・サックス・アセット・マネジメント株式会社 コンプライアンス部	
		平成24年３月	ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社 常勤監査役（現任）	
		平成24年４月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤監査役（現任）	

（注）本書の日付現在、役職員数は89名（非常勤役員を除きます。）であり、本資産運用会社の採用者並びに三菱商事株式会社及びユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社等からの出向者により構成されています。

(5)【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社である金融商品取引業者として投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人及び産業ファンド投資法人です。

名称	日本リテールファンド投資法人	産業ファンド投資法人
基本的性格	中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として商業施設である不動産等、不動産関連資産及びその他の特定資産に投資して運用を行います。	中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として産業用不動産である不動産等、不動産関連資産及びその他の特定資産に投資して運用を行います。
設立年月日	平成13年９月14日	平成19年３月26日
純資産総額（百万円）	295,286 （平成24年８月31日現在）	63,734 （平成24年６月30日現在）
１口当たりの純資産額（円）	157,050 （平成24年８月31日現在）	453,200 （平成24年６月30日現在）

③ 関係業務の概況

資産運用会社としての業務

（イ） 資産運用業務

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

（ロ） 資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う新投資口の発行、投資法人債の発行、借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行います。また、本資産運用会社は、本投資法人に代わり、本投資法人に関する情報の適時開示を行うものとし、その他IR活動を行います。

（ハ） 報告業務

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

（ニ） その他本投資法人が随時委託する前記(イ)乃至(ハ)に関連し又は付随する業務を行います。

２【その他の関係法人の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

(イ) 一般事務受託者、特別口座管理人（投信法第117条第２号乃至第６号関係、ただし、投資法人債に関する業務を除きます。）及び資産保管会社

① 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目４番５号

② 資本金の額

平成24年８月末日現在 324,279百万円

③ 事業の内容

信託業及び銀行業を営んでいます。

(ロ) 特別口座管理人（投信法第117条第２号、第３号及び第６号関係、ただし、投資法人債に関する業務を除きます。）

① 名称

三井住友信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目４番１号

② 資本金の額

平成24年８月末日現在 342,037百万円

③ 事業の内容

信託業及び銀行業を営んでいます。

(ハ) 投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号関係）

① 名称

株式会社三菱東京UFJ銀行

東京都千代田区丸の内二丁目７番１号

② 資本金の額

平成24年８月末日現在 1,711,958百万円

③ 事業の内容

銀行業を営んでいます。

(ニ) 納税事務に関する一般事務受託者（投信法第117条第６号関係）

① 名称

税理士法人プライスウォーターハウスクーパース

東京都千代田区霞ヶ関三丁目２番５号 霞ヶ関ビル15階

② 資本金の額

該当事項はありません。

③ 事業の内容

税務申告書等の作成及び税務相談に関する業務等を行っています。

(2)【関係業務の概要】

(イ) 一般事務受託者、特別口座管理人及び資産保管会社

一般事務受託業務

① 本投資法人の投資主名簿に関する事務
② 本投資口の発行に関する事務
③ 機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務
④ 計算に関する事務
⑤ 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務
⑥ 本投資法人に対する投資主からの権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務
⑦ 会計帳簿の作成に関する事務
⑧ 納税に関する事務

資産保管業務

① 規約で定められた本投資法人が取得する特定資産及びそれ以外の資産の保管
② 本投資法人が収受し保有する金銭の保管
③ 上記①及び②の業務に関連して付随的に発生する事務
④ 法令に基づく資産保管に係る帳簿の作成事務

(ロ) 特別口座管理人

① 投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務
② 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等

(ハ) 投資法人債に関する一般事務受託者

① 投資法人債の発行に関する事務及び期中における事務
② 投資法人債の原簿に関する事務
③ 投資法人債の元利金の支払に関する事務
④ 投資法人債権者からの申出の受付等の事務

(ニ) 納税事務に関する一般事務受託者

① 納税に関する事務（法人税申告書、地方税申告書及び消費税申告書等の作成。ただし、税金の支払に関する業務を除きます。）

(3)【資本関係】

(イ) 一般事務受託者、特別口座管理人及び資産保管会社

該当事項はありません。

(ロ) 特別口座管理人

該当事項はありません。

(ハ) 投資法人債に関する一般事務受託者

該当事項はありません。

(ニ) 納税事務に関する一般事務受託者

該当事項はありません。

第５【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、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含み、以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第２条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しております。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第21期計算期間（平成24年３月１日から平成24年８月31日まで）の財務諸表についてあらた監査法人の監査を受けております。

３．連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

1 【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	第20期 (平成24年２月29日)	第21期 (平成24年８月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,294,938	9,009,469
信託現金及び信託預金	※1 6,515,881	※1 7,694,244
営業未収入金	932,459	943,708
未収還付法人税等	3,875	225
未収消費税等	247,274	―
その他	1,219,130	1,168,014
流動資産合計	18,213,560	18,815,660
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,681,950	1,693,179
減価償却累計額	△139,132	△165,254
建物（純額）	1,542,817	1,527,925
構築物	67,876	67,876
減価償却累計額	△7,007	△8,349
構築物（純額）	60,868	59,527
工具、器具及び備品	12,251	12,251
減価償却累計額	△2,988	△3,546
工具、器具及び備品（純額）	9,262	8,704
土地	21,193,419	21,193,419
信託建物	263,779,028	264,615,106
減価償却累計額	△52,494,739	△57,214,783
信託建物（純額）	※1 211,284,289	※1 207,400,322
信託構築物	14,555,180	14,560,289
減価償却累計額	△3,627,909	△3,926,410
信託構築物（純額）	※1 10,927,270	※1 10,633,878
信託機械及び装置	1,520,826	1,525,667
減価償却累計額	△544,484	△589,473
信託機械及び装置（純額）	※1 976,341	※1 936,194
信託工具、器具及び備品	3,361,693	3,408,434
減価償却累計額	△1,617,391	△1,758,106
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 1,744,302	※1 1,650,328
信託土地	※1 377,490,503	※1 382,941,882
有形固定資産合計	625,229,076	626,352,181
無形固定資産		
借地権	19,803	19,803
信託借地権	8,785,617	6,844,417
信託その他無形固定資産	115,362	107,383
無形固定資産合計	8,920,783	6,971,604

(単位：千円)

	第20期 (平成24年２月29日)	第21期 (平成24年８月31日)
投資その他の資産		
信託差入敷金及び保証金	3,286,782	1,404,481
長期前払費用	3,310,962	3,228,566
その他	※1 202,247	※1 106,567
投資その他の資産合計	6,799,992	4,739,615
固定資産合計	640,949,852	638,063,401
繰延資産		
投資口交付費	138,063	110,450
投資法人債発行費	44,707	37,578
繰延資産合計	182,771	148,029
資産合計	659,346,184	657,027,091
負債の部		
流動負債		
営業未払金	911,636	1,016,858
短期借入金	※2 16,200,000	※2 14,200,000
1年内償還予定の投資法人債	20,000,000	―
1年内返済予定の長期借入金	1,600,000	9,000,000
未払金	30,241	9,909
未払費用	1,711,059	1,681,184
未払法人税等	525	530
未払消費税等	―	651,156
前受金	2,088,444	2,086,842
預り金	848,704	972,323
1年内返還予定の預り敷金及び保証金	4,312	616
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 3,428,291	※1 2,695,739
その他	109,219	137,734
流動負債合計	46,932,436	32,452,894
固定負債		
投資法人債	40,000,000	40,000,000
長期借入金	217,751,000	230,551,000
繰延税金負債	513,858	513,858
預り敷金及び保証金	1,564,654	1,542,342
信託預り敷金及び保証金	※1 57,266,971	※1 56,332,711
資産除去債務	343,539	346,637
その他	963	712
固定負債合計	317,440,987	329,287,262
負債合計	364,373,423	361,740,157

(単位：千円)

	第20期 (平成24年２月29日)	第21期 (平成24年８月31日)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	270,752,950	270,752,950
剰余金		
出資剰余金	14,986,826	14,986,826
配当積立金	6,918,474	2,326,376
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,314,510	7,220,781
剰余金合計	24,219,811	24,533,984
投資主資本合計	294,972,761	295,286,934
純資産合計	※４ 294,972,761	※４ 295,286,934
負債純資産合計	659,346,184	657,027,091

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	第20期 (自 平成23年９月１日 至 平成24年２月29日)	第21期 (自 平成24年３月１日 至 平成24年８月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 23,634,945	※1 23,559,486
匿名組合分配益	7,873	―
営業収益合計	23,642,819	23,559,486
営業費用		
賃貸事業費用	※1 12,061,298	※1 11,699,881
不動産等売却損	※2 3,999,883	―
資産運用報酬	1,984,681	1,990,789
資産保管手数料	23,992	25,169
一般事務委託手数料	103,775	107,507
役員報酬	4,300	5,940
その他営業費用	126,636	127,718
営業費用合計	18,304,567	13,957,006
営業利益	5,338,251	9,602,479
営業外収益		
受取利息	1,584	1,502
その他	7,077	7,372
営業外収益合計	8,661	8,875
営業外費用		
支払利息	1,432,913	1,423,919
投資法人債利息	648,367	470,473
投資法人債発行費償却	18,730	7,128
投資口交付費償却	27,612	27,612
融資関連費用	384,421	456,950
その他	7,489	4,524
営業外費用合計	2,519,534	2,390,609
経常利益	2,827,379	7,220,745
税引前当期純利益	2,827,379	7,220,745
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	513,858	―
法人税等合計	514,463	605
当期純利益	2,312,915	7,220,140
前期繰越利益	1,594	641
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,314,510	7,220,781

(3)【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	第20期 (自 平成23年９月１日 至 平成24年２月29日)	第21期 (自 平成24年３月１日 至 平成24年８月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	250,764,406	270,752,950
当期変動額		
新投資口の発行	19,988,544	―
当期変動額合計	19,988,544	―
当期末残高	※1 270,752,950	※1 270,752,950
剰余金		
出資剰余金		
当期首残高	14,986,826	14,986,826
当期変動額		
当期変動額合計	―	―
当期末残高	14,986,826	14,986,826
配当積立金		
当期首残高	6,918,474	6,918,474
当期変動額		
配当積立金の取崩	―	△4,592,098
当期変動額合計	―	△4,592,098
当期末残高	6,918,474	2,326,376
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	5,503,431	2,314,510
当期変動額		
配当積立金の取崩	―	4,592,098
剰余金の配当	△5,501,837	△6,905,967
当期純利益	2,312,915	7,220,140
当期変動額合計	△3,188,921	4,906,271
当期末残高	2,314,510	7,220,781
剰余金合計		
当期首残高	27,408,732	24,219,811
当期変動額		
配当積立金の取崩	―	―
剰余金の配当	△5,501,837	△6,905,967
当期純利益	2,312,915	7,220,140
当期変動額合計	△3,188,921	314,173
当期末残高	24,219,811	24,533,984

(単位：千円)

	第20期 (自 平成23年９月１日 至 平成24年２月29日)	第21期 (自 平成24年３月１日 至 平成24年８月31日)
投資主資本合計		
当期首残高	278,173,138	294,972,761
当期変動額		
新投資口の発行	19,988,544	―
剰余金の配当	△5,501,837	△6,905,967
当期純利益	2,312,915	7,220,140
当期変動額合計	16,799,622	314,173
当期末残高	294,972,761	295,286,934
純資産合計		
当期首残高	278,173,138	294,972,761
当期変動額		
新投資口の発行	19,988,544	―
剰余金の配当	△5,501,837	△6,905,967
当期純利益	2,312,915	7,220,140
当期変動額合計	16,799,622	314,173
当期末残高	294,972,761	295,286,934

(4)【金銭の分配に係る計算書】

項目	前期 （自 平成23年９月１日 至 平成24年２月29日）	当期 （自 平成24年３月１日 至 平成24年８月31日）
Ⅰ 当期未処分利益	2,314,510千円	7,220,781千円
Ⅱ 配当積立金取崩額	4,592,098千円	―
Ⅲ 分配金の額	6,905,967千円	7,219,960千円
（投資口１口当たり分配金の額）	(3,673円)	(3,840円)
Ⅳ 次期繰越利益	641千円	821千円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期未処分利益2,314,510,364円に、配当積立金の取崩しによる分配金充当額4,592,098,022円を加算した金額6,906,608,386円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額6,905,967,254円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第26条第1項第2号に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしております。かかる方針に従い、当期未処分利益7,220,781,574円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額7,219,960,320円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第26条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第20期 (自 平成23年９月１日 至 平成24年２月29日)	第21期 (自 平成24年３月１日 至 平成24年８月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,827,379	7,220,745
減価償却費	5,380,858	5,268,687
投資法人債発行費償却	18,730	7,128
投資口交付費償却	27,612	27,612
不動産等売却損	3,999,883	―
固定資産除却損	126,455	20,025
受取利息	△1,584	△1,502
支払利息	2,081,281	1,894,393
営業未収入金の増減額（△は増加）	△41,437	△10,901
未収還付法人税等の増減額 (△は増加)	3,314	3,650
未収消費税等の増減額（△は増加）	25,815	247,274
長期前払費用の増減額（△は増加）	△1,207,028	82,396
営業未払金の増減額（△は減少）	△44,240	184,893
未払消費税等の増減額（△は減少）	―	651,156
未払金の増減額（△は減少）	28,826	△19,171
未払費用の増減額（△は減少）	51,162	14,982
前受金の増減額（△は減少）	190,925	△1,602
預り金の増減額（△は減少）	146,582	123,619
その他	△104,959	55,814
小計	13,509,577	15,769,202
利息の受取額	1,584	1,502
利息の支払額	△2,185,021	△1,939,251
災害損失の支払額	△35,968	―
法人税等の支払額	△614	△600
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,289,555	13,830,853
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△8,891	△12,429
信託有形固定資産の取得による支出	△47,826,882	△2,546,710
信託有形固定資産の売却による収入	1,756,514	―
信託無形固定資産の取得による支出	△8,196	△39
信託無形固定資産の売却による収入	4,337	―
預り敷金及び保証金の返還による支出	△19,722	△51,342
預り敷金及び保証金の受入による収入	70,396	13,115
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△4,183,407	△2,076,284
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	4,325,452	340,283
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△261	―
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	11,747	7,500
投資有価証券の払戻による収入	854,816	―
その他の支出	△210,020	―
その他の収入	140,426	95,680
投資活動によるキャッシュ・フロー	△45,093,689	△4,230,226

(単位：千円)

	第20期 (自 平成23年９月１日 至 平成24年２月29日)	第21期 (自 平成24年３月１日 至 平成24年８月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△30,375,000	△2,000,000
投資法人債の償還による支出	△20,000,000	△20,000,000
長期借入れによる収入	75,575,000	21,000,000
長期借入金の返済による支出	△5,000,000	△800,000
投資口の発行による収入	19,822,867	―
分配金の支払額	△5,503,317	△6,907,732
財務活動によるキャッシュ・フロー	34,519,550	△8,707,732
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	715,416	892,894
現金及び現金同等物の期首残高	15,095,402	15,810,819
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,810,819	※1 16,703,713

(6)【注記表】

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

１．資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しております。
２．固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 建物・信託建物　２～50年 構築物・信託構築物　２～60年 信託機械及び装置　３～17年 工具、器具及び備品・信託工具、器具及び備品　２～20年 ② 信託その他無形固定資産 定額法を採用しております。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しております。
３．繰延資産の処理方法	① 投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。 ② 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。
４．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。 前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は123,728千円です。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は7,480千円です。
５．リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の売買取引に係る会計処理によっております。また、当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。
６．ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。

７．キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
８．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託その他無形固定資産 (5) 信託差入敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金 ② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

〔貸借対照表に関する注記〕

※１．担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産

（単位：千円）

	前 期 （平成24年2月29日）	当 期 （平成24年8月31日）
信託現金及び信託預金	15,158	98,162
信託建物	81,488,774	79,993,632
信託構築物	4,636,973	4,512,036
信託機械及び装置	335,002	317,444
信託工具、器具及び備品	502,371	498,892
信託土地	146,227,734	151,679,112
その他	190,706	100,706
合 計	233,396,719	237,199,985

担保を付している債務

（単位：千円）

	前 期 （平成24年2月29日）	当 期 （平成24年8月31日）
信託預り敷金及び保証金	40,006,373	39,265,905
合 計	40,006,373	39,265,905

なお、従前所有者の同社従業員に対する退職金支払債務を担保するため、土地の一部に根抵当権（極度額 前期350,000千円、当期350,000千円）が設定されており、また、共有者の敷金・保証金返済債務を担保するため、土地及び建物に抵当権（債権額 前期133,035千円、当期133,035千円）及び根抵当権（極度額 前期558,872千円、当期558,872千円）が設定されておりますが、これらは上記の担保に供している資産に含まれております。

※２．クレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約

本投資法人は、取引銀行とクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結しております。

（単位：千円）

	前 期 （平成24年2月29日）	当 期 （平成24年8月31日）
クレジット・ファシリティ契約の総額	37,500,000	35,500,000
借入実行残高	16,200,000	14,200,000
差引額	21,300,000	21,300,000
コミットメント・ライン契約の総額	50,000,000	50,000,000
借入実行残高	―	―
差引額	50,000,000	50,000,000

３．偶発債務

前期（平成24年2月29日）

大阪心斎橋8953ビルの信託受託者（本投資法人は信託受益権を保有しております。）は、当該物件の賃借人である株式会社東急ハンズより、平成23年11月1日付で、大阪地方裁判所に、平成21年12月分以降平成22年12月26日までの分の賃料及び駐車場使用料につき現行比20%、平成22年12月27日以降につき現行比30%の減額を求める賃料減額請求訴訟を提起され、現在係属しております。

仮に株式会社東急ハンズの減額請求が全額認められた場合には、同社に対して総額462百万円（平成24年2月末までの減額が認められた場合）とその利息の支払義務を負うことになります。

なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。

当期（平成24年8月31日）

大阪心斎橋8953ビルの信託受託者（本投資法人は信託受益権を保有しております。）は、当該物件の賃借人である株式会社東急ハンズより、平成23年11月1日付で、大阪地方裁判所に、平成21年12月分以降平成22年12月26日までの分の賃料及び駐車場使用料につき現行比20%、平成22年12月27日以降につき現行比30%の減額を求める賃料減額請求訴訟を提起され、現在係属しております。

仮に株式会社東急ハンズの減額請求が全額認められた場合には、同社に対して総額585百万円（平成24年8月末までの減額が認められた場合）とその利息の支払義務を負うことになります。

なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。

※４．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前 期 （平成24年2月29日）	当 期 （平成24年8月31日）
50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※１．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前 期 （自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日）	当 期 （自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日）
A．不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料及び駐車場使用料収入	21,609,094	21,535,047
受取水道光熱費	813,318	851,562
その他賃料収入	1,212,532	1,172,876
不動産賃貸事業収益合計	23,634,945	23,559,486
B．不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
プロパティ・マネジメント報酬	436,982	410,556
建物管理委託費	1,037,891	999,419
水道光熱費	900,075	933,859
公租公課	2,457,346	2,425,303
修繕費	107,447	160,576
保険料	54,086	53,568
信託報酬	103,335	101,561
支払賃料	955,758	920,685
その他賃貸事業費用	501,135	405,722
減価償却費	5,380,783	5,268,602
固定資産除却損	126,455	20,025
不動産賃貸事業費用合計	12,061,298	11,699,881
C．不動産賃貸事業損益（A－B）	11,573,646	11,859,604

※２．不動産等売却損の内訳

（単位：千円）

	前 期 （自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日）	当 期 （自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日）
不動産等売却収入	1,800,000	－
不動産等売却原価	5,760,557	－
その他売却経費	39,326	－
不動産等売却損	3,999,883	－

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※１．発行する投資口の総数及び発行済投資口数

	前 期 （自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日）	当 期 （自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日）
発行する投資口の総数	8,000,000口	8,000,000口
発行済投資口数	1,880,198口	1,880,198口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

	前 期 （自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日）	当 期 （自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日）
現金及び預金	9,294,938	9,009,469
信託現金及び信託預金	6,515,881	7,694,244
現金及び現金同等物	15,810,819	16,703,713

〔リース取引に関する注記〕

１．リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)

(1) リース資産の内容

複写機（信託工具、器具及び備品）であります。

(2) 減価償却の方法

当該資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

２．オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前 期 （自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日）	当 期 （自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日）
１年以内	31,723,560	30,707,643
１年超	127,184,212	116,136,190
合計	158,907,773	146,843,834

〔金融商品に関する注記〕

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は債務の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。

余剰資金の運用については、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、慎重に行っております。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うこととしており、投機的な取引は行いません。

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得、既存の借入金及び投資法人債のリファイナンスです。

預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしております。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っております。

また、借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を策定すること、手許流動性を維持すること、機動的な資金調達を目的としたクレジット・ファシリティ契約及びコミットメント・ライン契約を締結していること等により流動性リスクを管理しております。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

２．金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません（注2.参照）。

前期（平成24年2月29日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	9,294,938	9,294,938	―
(2) 信託現金及び信託預金	6,515,881	6,515,881	―
資産計	15,810,819	15,810,819	―
(1) 短期借入金	16,200,000	16,200,000	―
(2) １年内償還予定の投資法人債	20,000,000	20,046,600	46,600
(3) １年内返済予定の長期借入金	1,600,000	1,615,076	15,076
(4) １年内返還予定の預り敷金及び保証金	4,312	4,306	△ 6
(5) １年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	3,381,338	3,383,333	1,994
(6) 投資法人債	40,000,000	41,455,150	1,455,150
(7) 長期借入金	217,751,000	219,921,804	2,170,804
(8) 信託預り敷金及び保証金	16,138,396	16,507,249	368,853
負債計	315,075,047	319,133,520	4,058,473
デリバティブ取引	―	―	―

当期（平成24年8月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	9,009,469	9,009,469	―
(2) 信託現金及び信託預金	7,694,244	7,694,244	―
資産計	16,703,713	16,703,713	―
(1) 短期借入金	14,200,000	14,200,000	―
(3) １年内返済予定の長期借入金	9,000,000	9,015,719	15,719
(4) １年内返還予定の預り敷金及び保証金	616	615	△ 0
(5) １年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	2,648,785	2,653,235	4,449
(6) 投資法人債	40,000,000	41,443,050	1,443,050
(7) 長期借入金	230,551,000	233,257,524	2,706,524
(8) 信託預り敷金及び保証金	15,394,441	15,889,339	494,897
負債計	311,794,843	316,459,484	4,664,641
デリバティブ取引	―	―	―

注1. 金融商品の時価の算定方法

資産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1)短期借入金

短期借入金は短期間で決済され、かつ変動金利によるものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2)１年内償還予定の投資法人債、(6)投資法人債

投資法人債は金融データ提供会社による公表参考値によっております。

(3)１年内返済予定の長期借入金、(7)長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(4)１年内返還予定の預り敷金及び保証金、(5)１年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(8)信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

注2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	前 期 （平成24年2月29日）	当 期 （平成24年8月31日）
１年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	46,953	46,953
預り敷金及び保証金	1,564,654	1,542,342
信託預り敷金及び保証金	41,128,575	40,938,270
合計	42,740,183	42,527,566

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

注3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成24年2月29日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	9,294,938	―	―	―	―	―
信託現金及び信託預金	6,515,881	―	―	―	―	―
合計	15,810,819	―	―	―	―	―

当期（平成24年8月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	9,009,469	―	―	―	―	―
信託現金及び信託預金	7,694,244	―	―	―	―	―
合計	16,703,713	―	―	―	―	―

注4. 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（平成24年2月29日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
短期借入金	16,200,000	―	―	―	―	―
１年内償還予定の投資法人債	20,000,000	―	―	―	―	―
１年内返済予定の長期借入金	1,600,000	―	―	―	―	―
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	1,594,029	―	―	―	―	―
投資法人債	―	―	15,000,000	10,000,000	―	15,000,000
長期借入金	―	12,000,000	13,450,000	46,710,000	22,450,000	123,141,000
信託預り敷金及び保証金	―	1,594,029	1,305,724	1,548,139	1,531,415	7,401,105
合計	39,394,029	13,594,029	29,755,724	58,258,139	23,981,415	145,542,105

当期（平成24年8月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
短期借入金	14,200,000	―	―	―	―	―
１年内返済予定の長期借入金	9,000,000	―	―	―	―	―
1年内返還予定の 信託預り敷金及び保証金	1,594,029	―	―	―	―	―
投資法人債	―	―	15,000,000	10,000,000	15,000,000	―
長期借入金	―	8,550,000	43,710,000	23,250,000	11,300,000	143,741,000
信託預り敷金及び保証金	―	1,521,953	1,354,855	1,548,139	1,531,415	6,947,119
合計	24,794,029	10,071,953	60,064,855	34,798,139	27,831,415	150,688,119

〔有価証券に関する注記〕

前期（平成24年２月29日）及び当期（平成24年８月31日）において、該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

１．ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成24年2月29日）及び当期（平成24年8月31日）において、該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額または契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

前期（平成24年2月29日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	25,000,000	25,000,000	※	―

当期（平成24年8月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	25,000,000	25,000,000	※	―

※ 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（前記「金融商品に関する注記 ２.金融商品の時価等に関する事項 注1.金融商品の時価の算定方法 負債(7)」参照）。

〔退職給付に関する注記〕

前期（平成24年２月29日）及び当期（平成24年８月31日）において、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前 期 （平成24年2月29日）	当 期 （平成24年8月31日）
繰延税金資産		
（流動）		
繰越欠損金	3,541,643	3,294,907
その他	394	1,344
小計	3,542,037	3,296,252
評価性引当金	△ 3,542,037	△ 3,296,252
合計	―	―
（固定）		
借地権償却等	87,039	94,878
資産除去債務	117,353	118,411
合併受入資産評価差額	6,171,654	6,149,238
その他	6,279	9,202
小計	6,382,327	6,371,730
評価性引当金	△ 6,382,327	△ 6,371,730
合計	―	―
繰延税金資産合計	―	―
繰延税金資産の純額	―	―
繰延税金負債		
（固定）		
相殺不能合併受入資産評価差額	513,858	513,858
繰延税金負債合計	513,858	513,858
繰延税金負債の純額	513,858	513,858

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：%）

	前 期 （平成24年2月29日）	当 期 （平成24年8月31日）
法定実効税率	39.33	39.33
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△ 38.90	△ 39.31
相殺不能合併受入資産評価差額の増減	18.18	―
評価性引当金の増減	△ 0.63	△ 0.10
その他	0.22	0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率	18.20	0.01

３．法人税率の変更等による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

前期（平成24年2月29日）

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が平成23年12月2日に公布されたことに伴い、繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の42.05%から、平成25年2月期（第22期）から平成27年8月期（第27期）に解消が見込まれる一時差異については39.43%に、平成28年2月期（第28期）以降に解消が見込まれる一時差異については37.11%となります。なお、この税率変更により、繰延税金負債の金額及び法人税等調整額は120百万円減少しております。

当期（平成24年8月31日）

該当事項はありません。

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自平成23年9月1日 至 平成24年2月29日）及び当期（自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日）において、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

１．親会社及び法人主要株主等

前期（自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日）及び当期（自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日）において、該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日）及び当期（自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日）において、該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日）及び当期（自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日）において、該当事項はありません。

４．役員及び個人主要株主等

前期（自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日）及び当期（自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日）において、該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

１．当該資産除去債務の概要

本投資法人は保有する資産「イオンタウン大垣」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。

２．当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間29年と見積り、割引率は1.789%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

３．当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

	前 期 （自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日）	当 期 （自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日）
期首残高	340,518	343,539
時の経過による調整額	3,020	3,098
期末残高	343,539	346,637

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、三大都市圏を中心に日本国内の政令指定都市を含めた主要な都市等において、商業施設を保有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

（単位：千円）

		前 期 （自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日）	当 期 （自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日）
貸借対照表計上額			
	期首残高	597,570,111	634,149,503
	期中増減額	36,579,391	△ 826,593
	期末残高	634,149,503	633,322,910
期末時価		614,545,000	621,840,000

注 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

注 2. 前期の期中増減額のうち、主な増加額は岸和田カンカンベイサイドモール（7,168,662千円）、幕張プラザ（5,773,574千円）、MrMax長崎店（2,511,056千円）、アーバンテラス神宮前（2,829,552千円）、ラウンドワンスタジアム板橋店（2,434,998千円）、ラウンドワン町田店（2,479,882千円）、アーカンジェル代官山（底地）（1,842,191千円）、Gビル心斎橋02（4,425,247千円）、ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）（8,091,318千円）、泉佐野松風台（底地）（2,657,414千円）、テックランド寝屋川店（底地）（1,154,527千円）、mozoワンダーシティ（5,324,634千円）、イオン那覇ショッピングセンターの底地の一部（137,119千円）の取得によるものであり、主な減少額は博多リバレイン／イニミニマニモ（5,760,557千円）の譲渡及び減価償却費の計上によるものです。

注 3. 当期の期中増減額のうち、主な増加額はならファミリーの底地の一部（3,524,453千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

注 4. 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

[セグメント情報]

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

[関連情報]

前期（自 平成23年９月１日 至 平成24年２月29日）

１．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

(1)営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2)有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	4,613,875	不動産賃貸業
イオンモール株式会社	4,023,894	不動産賃貸業
株式会社イトーヨーカ堂	2,573,810	不動産賃貸業

当期（自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

(1)営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2)有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
イオンリテール株式会社	4,700,103	不動産賃貸業
イオンモール株式会社	4,019,182	不動産賃貸業
株式会社イトーヨーカ堂	2,558,702	不動産賃貸業

〔１口当たり情報に関する注記〕

	前 期 （自 平成23年９月１日 至 平成24年２月29日）	当 期 （自 平成24年３月１日 至 平成24年８月31日）
１口当たり純資産額	156,883円	157,050円
１口当たり当期純利益	1,239円	3,840円

注 1. １口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。なお、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

注 2. １口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 （自 平成23年９月１日 至 平成24年２月29日）	当 期 （自 平成24年３月１日 至 平成24年８月31日）
当期純利益（千円）	2,312,915	7,220,140
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利益（千円）	2,312,915	7,220,140
期中平均投資口数（口）	1,865,791	1,880,198

〔重要な後発事象に関する注記〕

新投資口の発行

平成24年９月11日及び平成24年９月24日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成24年10月１日、第三者割当による新投資口については平成24年10月31日にそれぞれ払込が完了しております。この結果、出資総額は295,474,720,160円、発行済投資口数の総数は2,079,198口となっております。なお、これらの発行条件は以下のとおりとなっております。

（公募による新投資口の発行）

＜日本国内、米国及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては米国証券法ルール144Ａに基づく適格機関投資家への販売のみとする）における募集＞

発行新投資口数　　：194,500口（国内95,000口、海外99,500口（海外引受会社による買取引受けの対象口数95,000口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数4,500口））

発行価格（募集価格）　　：1口当たり128,310円

発行価格（募集価格）の総額　　：24,956,295,000円

発行価額（払込金額）　　：1口当たり124,230円

発行価額（払込金額）の総額　　：24,162,735,000円

払込期日　　：平成24年10月1日

分配金起算日　　：平成24年9月1日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数　　：4,500 口

発行価額（払込金額）　　：1口当たり124,230円

発行価額（払込金額）の総額　　：559,035,000円

払込期日　　：平成24年10月31日

分配金起算日　　：平成24年9月1日

割当先　　：ＳＭＢＣ日興証券株式会社

（資金使途）

今回の公募に係る調達資金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当し、第三者割当による新投資口発行の調達資金については、当該特定資産の取得に付随する諸費用の一部に充当し、残余が生じた場合、公募及び第三者割当による新投資口の発行にかかる費用に充当し、なお残余が生じた場合、借入金の返済に充当します。

(7)【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区分	種類	契約額等（注1）		時価（注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	25,000,000	25,000,000	△836,489
合計		25,000,000	25,000,000	△836,489

（注１）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しております。

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

（注３）時価の金額については、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号平成20年3月10日）に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価しておりません。

③ 不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類		当期首残高	当期増加額（注１）	当期減少額（注１）	当期末残高	減価償却累計額又は償却累計額	当期償却額	差引当期末残高	摘要
有形固定資産	建物	1,681,950	11,229	―	1,693,179	165,254	26,121	1,527,925	
	構築物	67,876	―	―	67,876	8,349	1,341	59,527	
	工具、器具及び備品	12,251	―	―	12,251	3,546	558	8,704	
	土地	21,193,419	―	―	21,193,419	―	―	21,193,419	
	信託建物	263,779,028	849,251	13,173	264,615,106	57,214,783	4,727,125	207,400,322	
	信託構築物	14,555,180	15,623	10,514	14,560,289	3,926,410	299,968	10,633,878	
	信託機械及び装置	1,520,826	4,841	―	1,525,667	589,473	44,988	936,194	
	信託工具、器具及び備品	3,361,693	53,498	6,758	3,408,434	1,758,106	145,685	1,650,328	
	信託土地	377,490,503	5,451,378	―	382,941,882	―	―	382,941,882	
	小計	683,662,729	6,385,822	30,446	690,018,105	63,665,924	5,245,790	626,352,181	
無形固定資産	借地権	19,803	―	―	19,803	―	―	19,803	
	信託借地権	8,942,388	―	1,926,924	7,015,463	171,046	14,275	6,844,417	
	信託その他無形固定資産	238,412	643	―	239,055	131,672	8,536	107,383	
	小計	9,200,604	643	1,926,924	7,274,322	302,718	22,812	6,971,604	
合計		692,863,334	6,386,465	1,957,371	697,292,428	63,968,642	5,268,602	633,323,786	

（注１）主にならファミリーの底地の一部の取得によるものであります。

（注２）不動産信託受益権についても含めて記載しております。

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

（単位：千円）

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期減少額	当期末残高	利率（%）	償還期限	使途	担保
第２回無担保投資法人債	平成17年２月９日	15,000,000	―	15,000,000	1.73	平成27年２月９日	（注１）	無担保無保証
第３回無担保投資法人債	平成18年２月22日	10,000,000	―	10,000,000	2.02	平成28年２月22日	（注１）	無担保無保証
第５回無担保投資法人債	平成19年５月23日	20,000,000	20,000,000	―	1.60	平成24年５月23日	（注１）	無担保無保証
第６回無担保投資法人債	平成19年５月23日	15,000,000	―	15,000,000	2.17	平成29年５月23日	（注１）	無担保無保証
合計		60,000,000	20,000,000	40,000,000				

（注１）資金使途は、借入金の返済及び運転資金です。

（注２）投資法人債の貸借対照表日以後５年以内における１年ごとの償還予定額の総額は以下の通りです。

（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
第２回無担保投資法人債	―	―	15,000,000	―	―
第３回無担保投資法人債	―	―	―	10,000,000	―
第６回無担保投資法人債	―	―	―	―	15,000,000

⑥ 借入金明細表

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社福岡銀行	平成23年9月16日	3,000,000	—	—	3,000,000	0.7	平成24年9月14日	期限一括(注5)	(注9)	無担保無保証
	株式会社中国銀行	平成23年9月30日	2,000,000	—	2,000,000	—	0.7	平成24年5月22日	期限一括(注5)	(注9)	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年2月8日	4,438,646	—	—	4,438,646	0.5	平成25年2月8日	期限一括(注5)	(注9)	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,767,507	—	—	3,767,507					
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		2,993,846	—	—	2,993,846					
	短期借入金 計	—	16,200,000	—	2,000,000	14,200,000					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行（注3）	平成20年8月29日	7,400,000	—	—	7,400,000	1.0	平成25年8月29日	期限一括(注5)	(注9)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成20年9月30日	3,000,000	—	—	3,000,000	1.0	平成25年9月30日	期限一括	(注9)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	平成20年11月4日	34,310,000	—	—	34,310,000	1.1	平成27年3月1日	期限一括(注5)	(注9)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年3月30日	4,450,000	—	100,000	4,350,000	1.3	平成26年3月30日	(注6)	(注9)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年7月30日	13,550,000	—	300,000	13,250,000	1.8	平成28年7月30日	(注7)	(注9)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年7月30日	18,066,000	—	400,000	17,666,000	2.2	平成30年7月30日	(注8)	(注9)	無担保無保証
	アメリカンファミリー ライフ アシュアランス カンパニー オブ コロンバス 日本支社	平成21年9月4日	5,000,000	—	—	5,000,000	3.0	平成31年9月4日	期限一括	(注9)	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年9月30日	3,143,000	—	—	3,143,000	1.2	平成26年9月30日	期限一括(注5)	(注9)	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,714,000	—	—	2,714,000					
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		2,143,000	—	—	2,143,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成23年2月7日	5,000,000	—	—	5,000,000	0.8	平成28年2月5日	期限一括(注5)	(注9)	無担保無保証
	全国信用協同組合連合会		3,000,000	—	—	3,000,000					
	株式会社広島銀行		1,500,000	—	—	1,500,000					
	株式会社池田泉州銀行		1,000,000	—	—	1,000,000					
	株式会社みなと銀行		500,000	—	—	500,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年3月31日	5,550,000	—	—	5,550,000	0.7	平成30年9月28日	期限一括(注5)	(注9)	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,710,000	—	—	4,710,000					
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		3,740,000	—	—	3,740,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年3月31日	7,930,000	—	—	7,930,000	1.5(注4)	平成31年3月29日	期限一括(注5)	(注9)	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		6,730,000	—	—	6,730,000					
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		5,340,000	—	—	5,340,000					
	株式会社三井住友銀行	平成23年3月31日	5,000,000	—	—	5,000,000	0.9	平成30年3月30日	期限一括(注5)	(注9)	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年9月22日	1,982,500	—	—	1,982,500	0.9	平成33年9月22日	期限一括(注5)	(注10)	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,682,500	—	—	1,682,500					
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		1,335,000	—	—	1,335,000					

(単位：千円)

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年9月22日	3,965,000	—	—	3,965,000	0.9	平成33年3月22日	期限一括(注5)	(注10)	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,365,000	—	—	3,365,000					
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		2,670,000	—	—	2,670,000					
	株式会社福岡銀行	平成23年9月22日	2,000,000	—	—	2,000,000	0.6	平成28年9月22日	期限一括(注5)	(注9)	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年9月22日	3,875,000	—	—	3,875,000	0.8	平成32年9月18日	期限一括(注5)	(注9)	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,487,500	—	—	3,487,500					
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		2,712,500	—	—	2,712,500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年9月22日	5,000,000	—	—	5,000,000	0.8	平成32年3月19日	期限一括(注5)	(注9)	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,500,000	—	—	4,500,000					
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		3,500,000	—	—	3,500,000					
	株式会社三井住友銀行	平成23年9月30日	2,000,000	—	—	2,000,000	1.0	平成32年9月30日	期限一括(注5)	(注10)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	平成23年9月30日	3,500,000	—	—	3,500,000	0.8	平成30年3月30日	期限一括(注5)	(注10)	無担保無保証
	株式会社新生銀行	平成23年9月30日	2,500,000	—	—	2,500,000	0.8	平成30年9月28日	期限一括(注5)	(注9)	無担保無保証
	株式会社新生銀行	平成23年9月30日	4,000,000	—	—	4,000,000	0.8	平成30年9月28日	期限一括(注5)	(注9)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	平成23年9月30日	2,500,000	—	—	2,500,000	0.6	平成28年9月30日	期限一括(注5)	(注9)	無担保無保証
	株式会社七十七銀行	平成23年9月30日	1,000,000	—	—	1,000,000	0.6	平成28年9月30日	期限一括(注5)	(注9)	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年12月21日	3,172,000	—	—	3,172,000	0.7	平成31年12月20日	期限一括(注5)	(注11)	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,692,000	—	—	2,692,000					
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		2,136,000	—	—	2,136,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成23年12月21日	2,775,500	—	—	2,775,500	0.7	平成31年6月21日	期限一括(注5)	(注11)	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,355,500	—	—	2,355,500					
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		1,869,000	—	—	1,869,000					
	株式会社中国銀行	平成23年12月21日	3,000,000	—	—	3,000,000	0.8(注4)	平成28年12月21日	期限一括(注5)	(注9)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	平成23年12月21日	2,000,000	—	—	2,000,000	0.8(注4)	平成28年12月21日	期限一括(注5)	(注9)	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年5月22日	—	2,180,000	—	2,180,000	0.9	平成34年5月20日	期限一括(注5)	(注11)	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,850,000	—	1,850,000					
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		—	1,470,000	—	1,470,000					
	株式会社新生銀行	平成24年5月22日	—	3,500,000	—	3,500,000	0.9	平成34年5月20日	期限一括(注5)	(注9)	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年5月22日	—	3,570,000	—	3,570,000	0.6	平成29年11月22日	期限一括(注5)	(注11)	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	3,030,000	—	3,030,000					
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		—	2,400,000	—	2,400,000					

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（%）（注１）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社常陽銀行	平成24年5月22日	―	1,000,000	―	1,000,000	0.6	平成29年11月22日	期限一括（注5）	（注9）	無担保無保証
	株式会社中国銀行	平成24年5月22日	―	2,000,000	―	2,000,000	0.6	平成29年11月22日	期限一括（注5）	（注9）	無担保無保証
	長期借入金 計	―	219,351,000	21,000,000	800,000	239,551,000					
借入金 合計			235,551,000	21,000,000	2,800,000	253,751,000					

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を小数点第2位で四捨五入して表示しております。
(注2) 平成24年4月1日付の合併により、住友信託銀行株式会社は三井住友信託銀行株式会社となっております。
(注3) 当期末における１年内返済予定の長期借入金です。
(注4) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しております。
(注5) 返済方法につきましては、利払期日において、元本の（一部）返済を可能としております。
(注6) 平成21年6月30日を初回として、以降毎年3月、6月、9月、12月の各月30日に当初借入元本5,000百万円に対する年率4%の期間相当額を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。なお、当期末における借入残高には1年内返済予定の長期借入金200百万円が含まれております。
(注7) 平成21年9月30日を初回として、以降毎年3月、6月、9月、12月の各月30日に当初借入元本15,000百万円に対する年率4%の期間相当額を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。なお、当期末における借入残高には1年内返済予定の長期借入金600百万円が含まれております。
(注8) 平成21年9月30日を初回として、以降毎年3月、6月、9月、12月の各月30日に当初借入元本20,000百万円に対する年率4%の期間相当額を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。なお、当期末における借入残高には1年内返済予定の長期借入金800百万円が含まれております。
(注9) 資金使途は、借入金の借換資金等です。
(注10) 資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金及び関連諸経費です。
(注11) 資金使途は、投資法人債の償還資金です。
(注12) 長期借入金（１年以内に返済のものを除く。）の貸借対照表日以後５年以内における１年ごとの返済予定額の総額は以下の通りです。

（単位：千円）

	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
長期借入金	8,550,000	43,710,000	23,250,000	11,300,000

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成24年８月末日現在）

Ⅰ 資産総額	657,027百万円
Ⅱ 負債総額	361,740百万円
Ⅲ 純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	295,286百万円
Ⅳ 発行済投資口数	1,880,198口
Ⅴ １口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	157,050円

第６【販売及び買戻しの実績】

	販売日	販売口数	買戻し口数
第16期計算期間	該当事項なし		
第17期計算期間	該当事項なし		
第18期計算期間	該当事項なし		
第19期計算期間	該当事項なし		
第20期計算期間	平成23年９月14日	187,500口 （93,300口）	0口 （0口）
	平成23年10月12日	4,500口 （0口）	0口 （0口）
第21期計算期間	該当事項なし		

（注１）括弧内の数は、本邦外における販売口数及び買戻し口数です。
（注２）第21計算期間末後、平成24年10月１日に194,500口及び平成24年10月31日に4,500口がそれぞれ販売されました。

第７【参考情報】

第21期計算期間中に以下の書類を提出しました。

平成24年４月２日　臨時報告書
平成24年４月２日　訂正発行登録書（投資法人債券）
平成24年５月28日　有価証券報告書（第20期：計算期間 平成23年９月１日～平成24年２月29日）
平成24年５月28日　訂正発行登録書（投資法人債券）

なお、その後本書の提出日までの間に以下の書類を提出しています。

平成24年９月11日　臨時報告書
平成24年９月11日　訂正発行登録書（投資法人債券）
平成24年９月11日　有価証券届出書（一般募集）
平成24年９月11日　有価証券届出書（第三者割当）
平成24年９月24日　臨時報告書の訂正報告書
平成24年９月24日　訂正発行登録書（投資法人債券）
平成24年９月24日　有価証券届出書（一般募集）の訂正届出書
平成24年９月24日　有価証券届出書（第三者割当）の訂正届出書
平成24年10月２日　臨時報告書の訂正報告書
平成24年10月２日　訂正発行登録書（投資法人債券）
平成24年10月２日　有価証券届出書（第三者割当）の訂正届出書
平成24年10月15日　有価証券届出書（第三者割当）の訂正届出書

独 立 監 査 人 の 監 査 報 告 書

平成24年11月15日

日本リテールファンド投資法人
役 員 会　御 中

あらた監査法人
指 定 社 員
業務執行社員　公認会計士 荒川 進

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本リテールファンド投資法人の平成24年３月１日から平成24年８月31日までの第21期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本リテールファンド投資法人の平成24年８月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以　上

（注）１．上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
２．財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれていません。