

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成18年 1 月27日
【発行者名】	トップリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 土田 京一
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋一丁目13番 1 号 日鐵日本橋ビル
【事務連絡者氏名】	トップリート・アセットマネジメント株式会社 企画・管理部長 岩崎 洋充
【電話番号】	03 - 3243 - 2181
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券に係る投資法人の名称】	トップリート投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 72,650,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 4,750,000,000円 (注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取 引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で 一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は 上記の金額とは異なります。 (注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。 該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

トップリート投資法人

（英文表示：Top REIT, Inc.）

（以下「本投資法人」といいます。）

(2)【内国投資証券の形態等】

募集の対象となる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）であり、記名式かつ無額面で、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資証券について格付は取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を投資口といい、その保有者を投資主といいます。本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

145,300口

（注）本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）にあたり、一般募集の需要状況等を勘案し、大和証券エスエムビーシー株式会社が後記「(14) その他 申込みの方法等 (二) 本投資法人が指定する販売先への売付け」に記載の本投資法人の指定する販売先である住友信託銀行株式会社、株式会社新日鉄都市開発及び王子不動産株式会社からそれぞれ3,176口、3,162口及び3,162口を上限として借り入れる本投資証券の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4)【発行価額の総額】

72,650,000,000円

（注）後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、引受人の買取引受による払込金額の総額であり、本書の日付現在における見込額です。

(5)【発行価格】

未定

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

（注2）発行価格の決定にあたり、平成18年2月9日に仮条件を提示する予定です。

当該仮条件による需要状況、上場（売買開始）日（後記「(14) その他 申込みの方法等 (ロ) 上場（売買開始）日」をご覧ください。）までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、平成18年2月20日（以下「発行価格決定日」といいます。）に発行価格及び発行価額を決定する予定です。

また、当該仮条件は、本投資法人の取得予定資産の内容その他の本投資法人に係る情報、本投資証券の価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見等を総合的に勘案して決定する予定です。需要の申告の受付にあたり、引受人は、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に、機関投資家等を中心に需要の申告を

促す予定です。

(注3) 後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

(注4) 投資家は、本投資証券の買付けの申込みに先立ち、平成18年2月10日から平成18年2月17日までの間で引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。当該需要の申告は変更又は撤回することが可能です。

販売にあたり、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」(以下「上場規程特例」といいます。)第4条第1項第2号に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。需要の申告を行った投資家への販売については、引受人は、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の金額で需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験、知識、投資方針等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。また、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、引受人は、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験、知識、投資方針、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。

(注5) 一般募集の対象となる本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成17年11月2日(本投資法人成立日)とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位とします。

(8) 【申込期間】

平成18年2月21日(火)から平成18年2月24日(金)まで

(9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額とします。

(10) 【申込取扱場所】

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

(11) 【払込期日】

平成18年2月28日(火)

(12) 【払込取扱場所】

住友信託銀行株式会社 東京営業部
東京都千代田区丸の内一丁目4番4号

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

(13) 【手取金の使途】

一般募集における本投資法人の手取金(72,650,000,000円)については、後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載されている第三者割当による新投資口発行の手取金(上限4,750,000,000円)と併せて、後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」及び同「 個別信託不動産の概要」に記載されている取得予定資産である信託受益権をはじめとする特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の取得資金等に充当します。

(注) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(14) 【その他】

引受け等の概要

本投資法人及びその資産運用会社であるトップリート・アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、発行価格決定日に、以下に記載する引受人との間で本投資証券の新投資口買取引受契約を締結する予定です。引受人は、発行価格決定日に決定される発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。

引受人は、払込期日に払込取扱場所へ発行価額の総額を払い込みます。引受手数料は支払われず、発行価格と発行価額との差額の総額は引受人の手取金となります。

引受人の名称	住所	引受投資口数
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目 8 番 1 号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目 9 番 1 号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号	
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番 6 号	
S M B C フレンド証券株式会社	東京都中央区日本橋兜町 7 番12号	
合計		145,300口

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

(注2) 引受人は、引受人以外の証券会社に引受投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 大和証券エスエムビーシー株式会社、野村證券株式会社及びみずほ証券株式会社を総称して「共同主幹事会社」ということがあります。

申込みの方法等

(イ) 申込み

申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。申込証拠金には、利息をつけません。

申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に、新投資口発行払込金に振替充当されます。

(ロ) 上場（売買開始）日

本投資法人の上場（売買開始）日は、払込期日の翌営業日である平成18年3月1日（水）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）の予定です。

(ハ) 本投資証券の券面

一般募集の対象となる本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成18年3月1日（水）とします。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）の「株券等に関する業務規程」第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して保管振替機構に預託されますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資主には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

(ニ) 本投資法人が指定する販売先への売付け

引受人は、本書の日付現在、本投資法人の指定に基づき、資産運用会社の株式を保有する住友信託銀行株式会社、株式会社新日鉄都市開発及び王子不動産株式会社（以下、それぞれを「住友信託銀行」、「新日鉄都市開発」及び「王子不動産」といいます。）に対し、一般募集により本投資証券をそれぞれ3,100口（合計9,300口）販売する予定です。

本邦以外の地域における発行
該当事項はありません。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」と同じです。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 (2) 内国投資証券の形態等」と同じです。

(3)【売出数】

9,500口

(注) 上記口数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示します。なお、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの内容については、後記「第3 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4)【売出価額の総額】

4,750,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位とします。

(8)【申込期間】

平成18年2月21日(火)から平成18年2月24日(金)まで

(注) 上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券 (8) 申込期間」に記載の一般募集の申込期間と同一とします。

(9)【申込証拠金】

売出価格と同一の金額とします。

(10)【申込取扱場所】

大和証券エスエムビーシー株式会社の本店及び全国各支店で申込みの取扱いを行います。

(11)【受渡期日】

平成18年3月1日(水)

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【その他】

引受け等の概要

該当事項はありません。

申込みの方法等

(イ) 申込み

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。申込証拠金には利息をつけません。

(ロ) 受渡し

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、保管振替機構に預託され、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資主には、受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。保管振替機構に本投資証券を預託する投資主は名義書換を行う必要がありません。

本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

第3【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

- (1) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、大和証券エスエムビーシー株式会社が前記「第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（14）その他 申込みの方法等（二）本投資法人が指定する販売先への売付け」に記載の本投資法人の指定する販売先である住友信託銀行、新日鉄都市開発及び王子不動産からそれぞれ3,176口、3,162口及び3,162口を上限として借り入れる本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の売出しです。したがって、オーバーアロットメントによる売出しに係る売出数は上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又は全くなくなる場合があります。これに関連して、本投資法人は、平成18年1月27日（金）開催の役員会において、一般募集とは別に、大和証券エスエムビーシー株式会社を割当先とする本投資法人の投資口9,500口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成18年3月23日（木）を払込期日として行うことを決議しています。

また、大和証券エスエムビーシー株式会社は、上場（売買開始）日から平成18年3月20日（月）までの間、借入投資証券の返還を目的として、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限として東京証券取引所において本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。シンジケートカバー取引により買付けた本投資証券は、借入投資証券の返還に充当されます。

なお、大和証券エスエムビーシー株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数からシンジケートカバー取引に係る借入投資証券の返還に充当する口数を減じた口数について、本件第三者割当に応じる予定です。そのため本件第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

- (2) 上記(1)に記載の取引は、大和証券エスエムビーシー株式会社が野村證券株式会社及びみずほ証券株式会社と協議の上、これを行います。

2 売却・追加発行等の制限

- (1) 本投資法人は、共同主幹事会社との間で、上場（売買開始）日以降90日を経過するまでの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、投資口の追加発行（ただし、本件第三者割当による追加発行を除きます。）を行わないことに合意しています。

- (2) 本投資法人の投資主である住友信託銀行、新日鉄都市開発及び王子不動産は、共同主幹事会社との間で、上場（売買開始）日以降360日を経過するまでの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、投資口の売却等を行わないことに合意しています。

- (3) 更に、上記(1)及び(2)に記載した制限とは別に、本書の日付現在における投資主は、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」その他の適用規則に基づき、本投資法人との間で継続所有に関する確約を行っており、平成17年11月2日（本投資法人成立日）から1年間を経過する日までの間は、原則として本書の日付現在における所有投資口の全部又は一部を第三者に譲渡しないことになっています。

第二部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各6か月間ですが、第1期営業期間は、本投資法人成立の日である平成17年11月2日から平成18年10月末日までです（規約第33条）。したがって、本書の日付現在、第1期営業期間は終了しておらず、該当事項はありません。

(2)【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、主として不動産等（後記「2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（イ）主たる投資対象とする特定資産 a．不動産等」に記載される資産をいいます。以下同じです。）及び不動産対応証券（後記「2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（イ）主たる投資対象とする特定資産 b．不動産対応証券」に記載される資産をいいます。以下同じです。）（以下、不動産等及び不動産対応証券を総称して「不動産関連資産」といいます。）の特定資産に投資し、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を通じて、投資主価値の最大化を目指した運用を行います（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 資産運用の基本方針」）。

投資法人の特色

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

（注）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

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

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一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、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人は、いずれも投資主総会において選任されます（ただし、設立の際には投資口申込証に記載された者が選任されたものとみなされます。）。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 投資法人の機構」をご参照下さい。

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

投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従

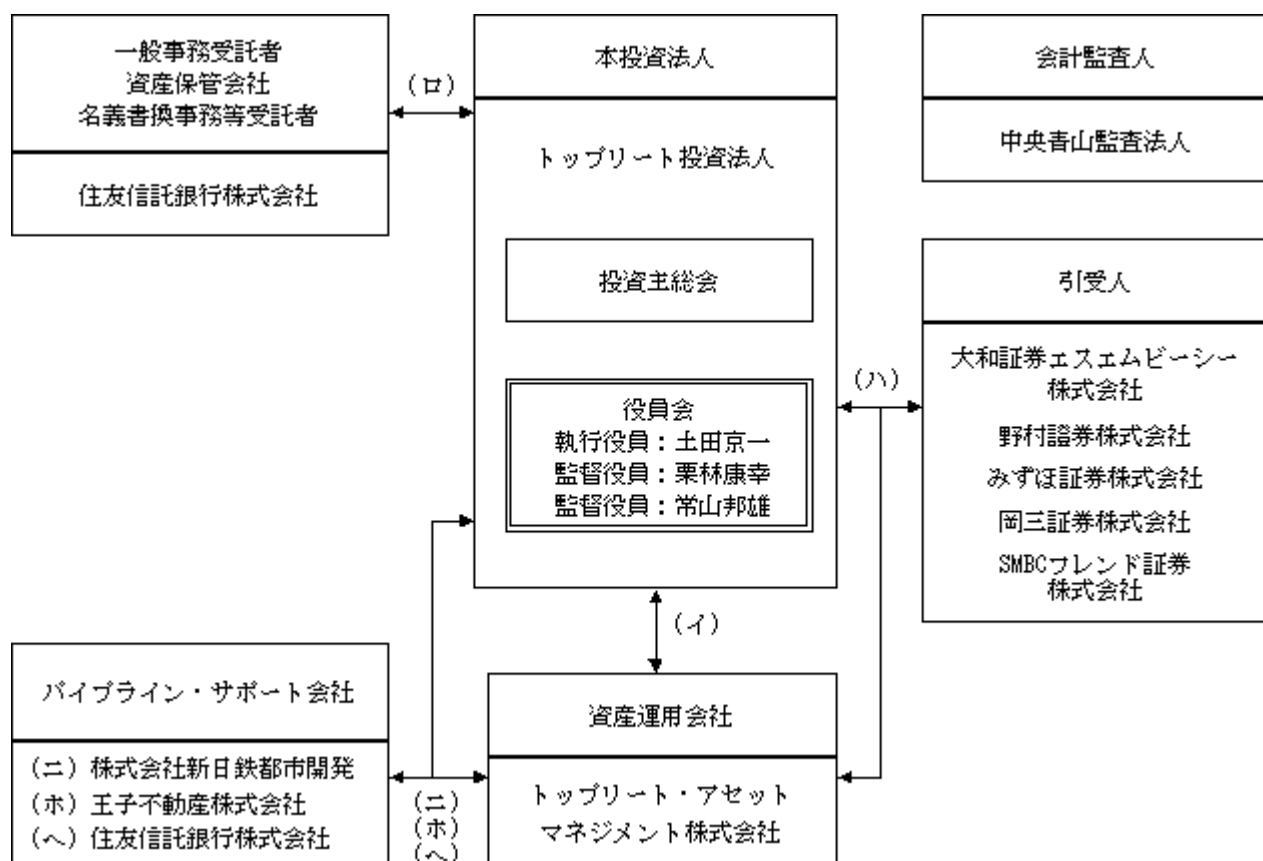
い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「２ 投資方針（１）投資方針及び（２）投資対象」をご参照下さい。

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

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

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 一般事務委託契約 / 資産保管委託契約 / 一般事務業務委託契約

(ハ) 新投資口買取引受契約

(ニ) 不動産等の情報提供に関する協定書

(ホ) 不動産等の情報提供に関する協定書

(ヘ) 不動産等の仲介情報提供に関する協定書

(ニ) (ホ) (ヘ) ウェアハウジング機能の提供に関する協定書

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	トップリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産関連資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	トップリート・アセットマネジメント株式会社	本投資法人との間で平成17年11月2日付の資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 資産運用会社に委託された業務の内容は、（イ）本投資法人の資産の運用に係る業務、（ロ）本投資法人の資金調達に係る業務、（ハ）本投資法人への報告業務及び（ニ）その他本投資法人が随時委託する上記（イ）乃至（ハ）に関連し又は付随する業務（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。）です。
一般事務受託者 資産保管会社 名義書換事務等受託者	住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成17年11月2日付の一般事務委託契約、資産保管委託契約及び一般事務業務委託契約をそれぞれ締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第4号、第5号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の（イ）機関の運営に関する事務、（ロ）計算に関する事務、（ハ）会計帳簿の作成に関する事務、（ニ）納税に関する事務及び（ホ）投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務（（イ）乃至（ニ）の業務に関するものに限ります。）を行います。 また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務及び金銭出納管理業務を行います。 さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務業務委託契約に基づき、（イ）投資口の名義書換に関する事務、（ロ）投資証券の発行に関する事務、（ハ）分配金の計算及び支払に関する事務及び（ニ）投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務（（イ）乃至（ハ）の業務に関するものに限ります。）等を行います。
引受人	大和証券エスエムビーシー株式会社 野村證券株式会社 みずほ証券株式会社 岡三証券株式会社 S M B C フレンド証券株式会社	発行価格決定日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、新投資口買取引受契約を締結します。本投資法人から委託された投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
パイプライン・サポート会社	株式会社新日鉄都市開発 王子不動産株式会社 住友信託銀行株式会社	平成17年12月28日付で、本投資法人及び資産運用会社との間で、株式会社新日鉄都市開発及び王子不動産株式会社はそれぞれ不動産等の情報提供に関する協定書を、住友信託銀行株式会社は不動産等の仲介情報提供に関する協定書を（以下、両協定書を「パイプライン・サポート契約」ということがあります。）、また、かかる3社はウェアハウジング機能の提供に関する協定書を締結しています。 業務の内容は、後記「2 投資方針（1）投資方針基本方針（ロ）スポンサー力の最大活用」をご参照下さい。

(4) 【投資法人の機構】

投資法人の機構

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第19条）。

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

(イ) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（以下「特別決議」といいます。）を経なければなりません（投信法第140条第2項、商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）第343条第1項等）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第30条及び別紙1）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

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

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

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第97条第1項及び第99条第1項並びに商法第78条）。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第97条第2項）。監督役員は、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103条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第97条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第107条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、その構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行います（投信法第108条第1項、商法第260条の2第1項及び規約第24条）。投信法の規定（投信法第108条第1項並びに商法第260条の2第2項及び第3項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、法令又は規約に違反する行為により本投資法人に損害を与えた場合はこれを賠償する責任を負い、その他一定の場合に本投資法人に一定の金員を弁済する責任を負いますが（投信法第109条第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第109条第9項）により、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、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、役員会の決議により、上記賠償責任を法令の限度において免除することができるものと

しています（規約第22条）。なお、免除は、賠償の責めに任ずべき額から以下の各号に掲げる金額を控除した額を限度とします。

- a．役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行上の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（下記b．に定めるものを除きます。）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の4年分に相当する額（規約第22条第1号）
- b．当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に4を乗じた額とのいずれか低い額（規約第22条第2号）

（ハ）会計監査人

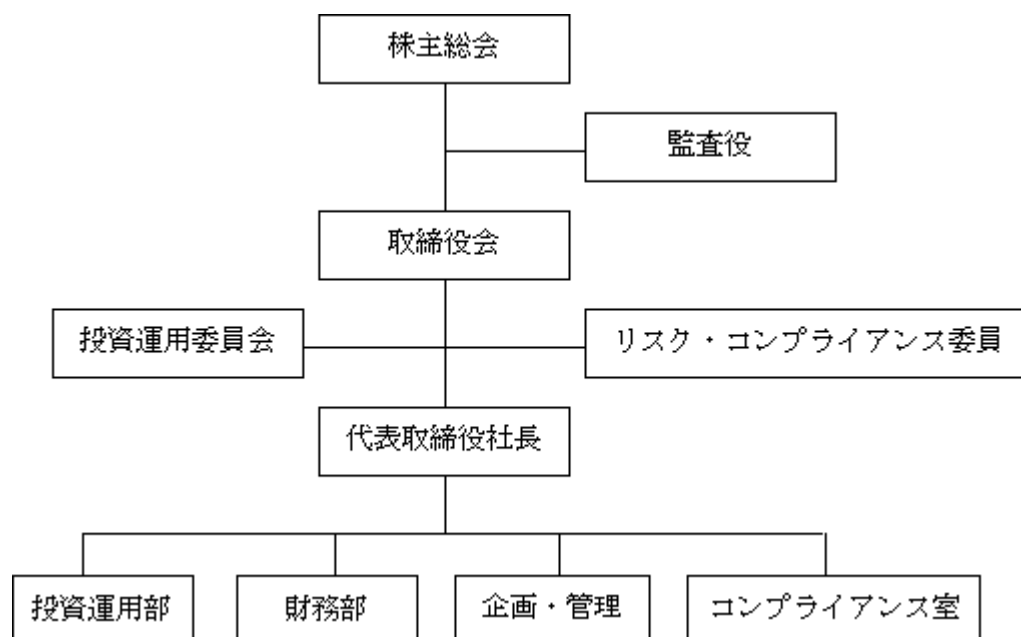
本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第118条第1項等）。

投資法人の運用体制

本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。

資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。

資産運用会社組織図



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社の各種業務は、投資運用部、財務部、企画・管理部及びコンプライアンス室の各部署に分掌され、投資運用部、財務部及び企画・管理部については、担当部長、コンプライアンス室についてはコンプライアンス室長が統括します。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資運用委員会を、リスク管理及びコンプライアンスに関する審議を行う機関としてリスク・コンプライアンス委員会を設置しています。

(イ) 資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は、以下の通りです。

部署名	分掌業務
投資運用部	・投資運用ガイドラインのうちポートフォリオの構築方針、資産の取得、運営管理及び売却等に関する方針等に関する部分の原案の策定 ・投資法人の運用資産に関する中期運用計画の原案の策定（ただし、他の部に策定権限が属する部分を除きます。） ・投資法人の運用資産に関する年間運用計画の策定及び実行（ただし、他の部に策定権限が属するものを除きます。） ・投資法人の個別資産に関する取得又は処分案の策定及び実行 ・投資法人の運用資産に関する運営管理の実行 ・投資法人の運用資産に関する修繕の実行 ・投資法人の運用資産に関する運用評価 ・不動産市場の調査分析
財務部	・投資運用ガイドラインのうち財務に関する方針等に関する部分の原案の策定 ・投資法人の中期運用計画のうちの中期資金調達計画（配当水準計画を含みます。）の原案の策定 ・投資法人の年間運用計画のうち投資口の追加発行、借入及び投資法人債の発行等を含む年間資金調達計画、余資の年間運用計画、年間配当計画等に関する部分の策定及び実行 ・投資法人の財務、経理及び決算 ・投資法人の開示書類策定 ・資産運用会社の財務、経理及び決算 ・資産運用会社の開示書類策定業務
企画・管理部	・投資運用ガイドラインの策定 ・投資法人の中期運用計画の策定 ・投資法人の経営計画の策定 ・投資法人のIR ・投資主対応及び投資主総会への対応 ・投資法人の秘書、人事、庶務及び渉外に関する事務 ・監督官庁、税務官署、各種協会その他諸団体への対応 ・監督官庁宛申請書、届出書等の提出 ・リスク管理 ・資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営 ・資産運用会社の企画業務 ・資産運用会社の人事、総務 ・その他各部室いずれにも属さない事務

コンプライアンス室	・コンプライアンスに関するリスク管理 ・コンプライアンスに関する取組方針の策定と実行 ・資産運用会社各部からの起案事項に対するコンプライアンスに関する審査 ・資産運用会社の各業務に対するコンプライアンスの遵守状況の監査 ・資産運用会社の各部室の業務に対する内部監査（ただし、コンプライアンス室を除きます。）
-----------	---

(ロ) 委員会

各委員会の概要は、以下の通りです。

a . 投資運用委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、投資運用部長、財務部長、企画・管理部長（なお、コンプライアンス室長がオブザーバーとして投資運用委員会に同席します。）
審議内容	・投資運用ガイドラインに関する審議及び決議 ・投資法人の中期運用計画の審議及び決議 ・投資法人の年間運用計画の審議及び決議 ・投資法人の個別資産の取得と処分に関する審議及び決議 ・投資法人の運用資産の運営管理・修繕に関する重要な事項についての審議及び決議 ・投資法人の資金調達に関する審議及び決議 ・投資法人の決算及び配当に関する審議及び決議 ・投資法人の開示書類に関する審議及び決議 ・投資法人の運用資産の運用状況のモニタリング ・その他付随する事項の審議
審議方法等	・委員の過半数の出席を要する。 ・決議は、出席委員の過半数による多数決の方法によります。なお、コンプライアンス室長は、本委員会の審議、決議の過程で法令、社団法人投資信託協会の定める規則、投資法人規約及び社内規程等（以下「法令等」といいます。）に照らして問題があると判断するときは、審議、決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。

b．リスク・コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、コンプライアンス室長、財務部長、企画・管理部長、コンプライアンス室長が選定し委員長が指名する外部委員として1名以上の社外有識者（注）
審議内容	・以下に関するリスク管理及びコンプライアンス上の問題点に関する審議及び決議 - 投資運用ガイドラインの策定 - 本投資法人の中期運用計画の策定 - 本投資法人の年間運用計画の策定 - 利益相反取引規程に定める利害関係人等との重要な取引の実行 - 個別資産の取得又は処分、資金調達、運営管理の実行等に関する重要な事項（コンプライアンス室長がリスク・コンプライアンス委員会における審議及び決議が必要と認めた場合を含みます。） ・資産運用会社のコンプライアンス体制及びリスク管理体制並びにこれらに関する取組方針の審議及び決議 ・コンプライアンス及びリスク管理に関するモニタリング ・コンプライアンスに関する重要な事項の審議及び決議 ・資産運用会社のマニュアルの制定及び改廃 ・その他付随する事項の審議
審議方法等	・各委員の過半数の出席（ただし、コンプライアンス室長は必ず出席することを要します。） ・決議は、出席した委員の過半数による多数決の方法によります。なお、本委員会の審議において決議に反対する少数意見があった場合には、当該意見は投資運用委員会及び取締役会（開催を要する場合には）に報告されます。また、利害関係者との重要な取引の決議方法については全会一致の決議を要します。

（注）本書の日付現在、リスク・コンプライアンス委員会の外部委員には、弁護士1名が就任しています。

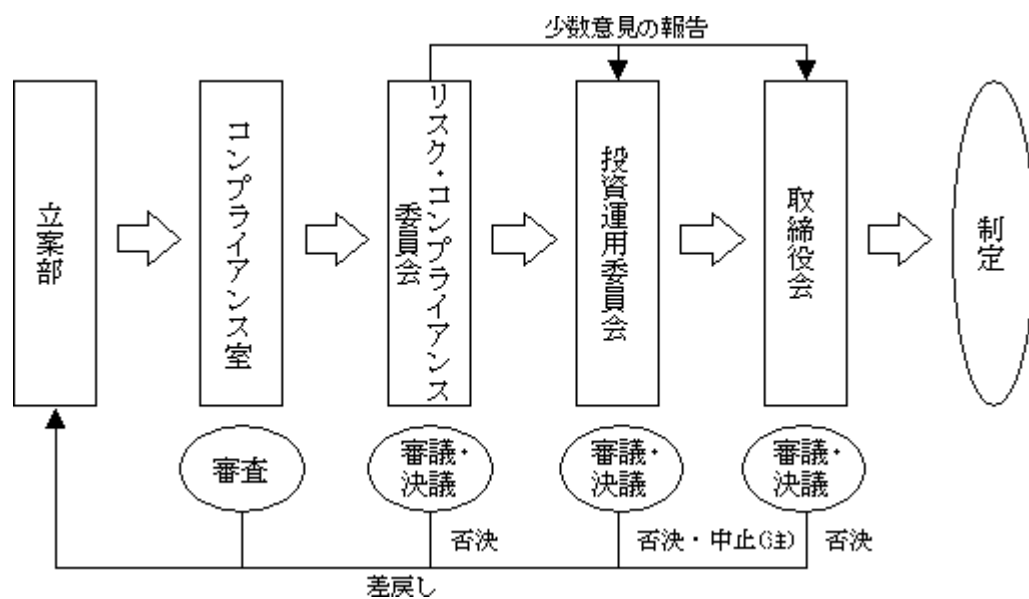
投資運用の意思決定機構

資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、投資運用ガイドラインを作成し、ポートフォリオの構築方針、資産の取得、運営管理及び売却等に関する方針、財務に関する方針、情報開示に関する方針及び利害関係者との取引方針並びにこれらに関する基準等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、資産運用会社は、投資運用ガイドラインに従い、資産運用計画書等（中期運用計画及び年間運用計画をいいます。以下同じです。）を作成し、投資運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引方針に従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

投資運用ガイドライン及び資産運用計画書等の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは、以下の通りです。

<投資運用ガイドライン及び資産運用計画書等の制定に係る意思決定フロー>



(注) コンプライアンス室長は、投資運用委員会における審議、決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、審議及び決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。

(イ) 投資運用ガイドラインの制定に関する意思決定

資産運用会社は、本投資法人から資産運用の委託を受け、本投資法人の資産の運用に関する基本的な考え方に関して、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針等に沿って投資運用ガイドラインを制定します。

投資運用ガイドラインは、() 投資運用部及び財務部が原案を作成し、企画・管理部において、資産運用会社としての総合的な適合性等の観点で検証し同部が立案します。() 企画・管理部において立案された投資運用ガイドラインは、コンプライアンス室に上程されます。() コンプライアンス室において法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、リスク・コンプライアンス委員会に付議され、審議後決議されます(なお、リスク・コンプライアンス委員会の審議において決議に反対する少数意見があった場合には、当該意見は投資運用委員会及び取締役会に報告されます。)。

() その後、投資運用委員会に付議され、審議後決議します。なお、コンプライアンス室長は、投資運用委員会にオブザーバーとして同席し、同委員会の審議、決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、審議、決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。() 投資運用委員会において審議の上、決議された後、取締役会へ上程され、審議の上、決議され、制定されます。

なお、各手続において、問題点があるとの判断が下されたり、決議の結果否決された場合には、立案部に差し戻されます。

投資運用ガイドラインについては、年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によっては変更を行わないこともあります。また、市況及び法制等が変動した場合等には機動的に見直しを行います。

投資運用ガイドラインの変更は、上記の制定手続に準じて行われます。

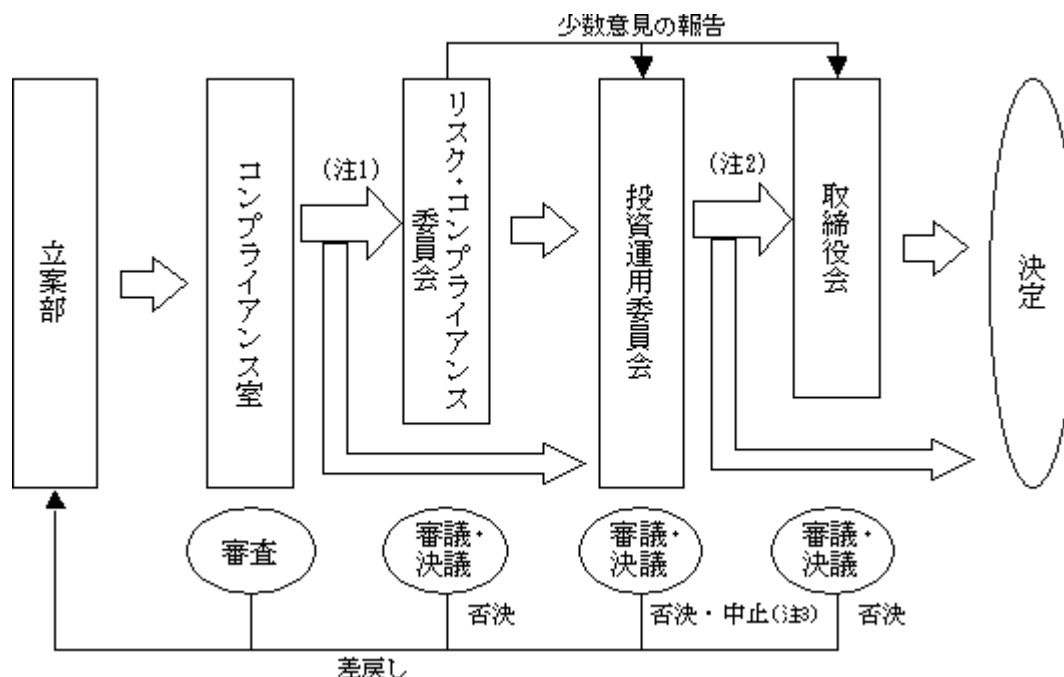
(ロ) 資産運用計画書等の制定に関する意思決定

() 企画・管理部は、投資運用部、財務部と協議の上、投資運用ガイドラインに従い、中期運用計画(3年)を立案します。また、投資運用部、財務部は、協働して中期運用計画に則った年間運用計画を営業期間毎に立案します。() 立案された中期運用計画及び年間運用計画は、コンプライアンス室に上程されます。() コンプライアンス室において法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、リスク・コンプライアンス委員会に付議され、審議後決議されます(なお、リスク・コンプライアンス委員会の審議において決議に反対する少数意見があった場合には、当該意見は投資運用委員会及び取締役会に報告されます。)。() その後、投資運用委員会に付議され、審議後決議します。なお、コンプライアンス室長は、投資運用委員会にオブザーバーとして同席し、同委員会の審議、決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、審議、決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。() 投資運用委員会において審議の上決議された後、取締役会へ上程され、審議の上、決議し、決定します。

なお、各手続において、問題点があるとの判断が下されたり、決議の結果否決された場合には、立案部に差し戻されます。

(ハ) 資産の取得及び売却に関する意思決定

< 資産の取得及び売却に係る意思決定フロー >



(注1) 以下のいずれかに該当する場合にはリスク・コンプライアンス委員会に付議します。

- ・利益相反取引規程に定める利害関係者との重要な取引（この場合、全会一致の議決が必要）
- ・コンプライアンス室長がリスク・コンプライアンス委員会での審議を必要と認める場合

(注2) 以下のいずれかに該当する場合には取締役会に付議します。

- ・取得又は売却予定額が100億円超かつ本投資法人の総資産額の10%を超える場合
- ・資金調達計画（資金調達に関する最終意思決定は本投資法人の役員会にて行われます。）
- ・利益相反取引規程に定める利害関係者との重要な取引

(注3) コンプライアンス室長は、投資運用委員会における審議、決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、審議及び決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。

() 投資運用部は、資産の取得のために、投資運用ガイドライン及び年間運用計画に従い投資対象物件を選定し、当該投資対象物件の取得を立案します。() 投資運用部において立案された投資対象物件の取得は、コンプライアンス室に上程されます。() コンプライアンス室において法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、投資運用委員会に付議され、審議の上、決議し、決定します。なお、コンプライアンス室長は、投資運用委員会にオブザーバーとして同席し、同委員会の審議及び決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、審議及び決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。なお、コンプライアンス室の審査において、同室長がリスク・コンプライアンス委員会での審議を必要と認める場合には、投資運用委員会への付議に先立ちリスク・コンプライアンス委員会での審議及び決議を要します。リスク・コンプライアンス委員会の審議において決議に反対する少数意見があった場合には、当該意見は投資運用委員会及び取締役会（開催を要する場合）に報告されます。また、利益相反取引規程に定める利害関係者との重要な取引に該当する場合には、必ずリスク・コンプライアンス委員会に付議され同委員会において、出席委員の全会一致の決議を要します。() また、投資対象物件に対する投資予定額が100億円超かつ本投資法人の総資産額の10%を超える場合又は利益相反取引規程に定める利害関係者との重要な取引に該当する場合には、取締役会での決議を要し、投資運用委員会において審議の上、決議された後、取締役会へ上程され、審議の上、決議し、決定されます。() 資産の取得については、資金調達計画の決定を伴いますが、資金調達計画についても、上記()から()の手続の後、取締役会に上程され、審議の上、決議されます。その上、更

に、本投資法人の役員会に上程され、審議の上、決議され、決定されます。

なお、各手続において、問題点があるとの判断が下されたり、決議の結果否決された場合には、立案部に差し戻されます。

利益相反取引規程については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利益相反取引規程」をご参照下さい。

資産の売却に関しては、資産の取得と同様に、投資運用部で立案し、コンプライアンス室の審査を経て売却の是非についてリスク・コンプライアンス委員会（開催を要する場合）及び投資運用委員会で審議された後、取締役会（開催を要する場合）において両委員会での審議内容を精査して決議が行われます。リスク・コンプライアンス委員会及び取締役会の開催を要する場合並びに審議及び決議方法等の意思決定フローはすべて、資産の取得の場合と同様です。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	100,000,000円
本投資法人が発行する投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	200口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

年月日	出資総額	発行済投資口総数
平成17年11月2日(注)	100,000,000円	200口

(注) 本投資法人は、平成17年11月2日に成立しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

(本書の日付現在)

名称(氏名)	住所	所有投資口数 (口)	比率 (%) (注)
住友信託銀行株式会社	大阪府中央区北浜四丁目5番33号	76	38
株式会社新日鉄都市開発	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	62	31
王子不動産株式会社	東京都中央区銀座二丁目15番2号	62	31
合計		200	100

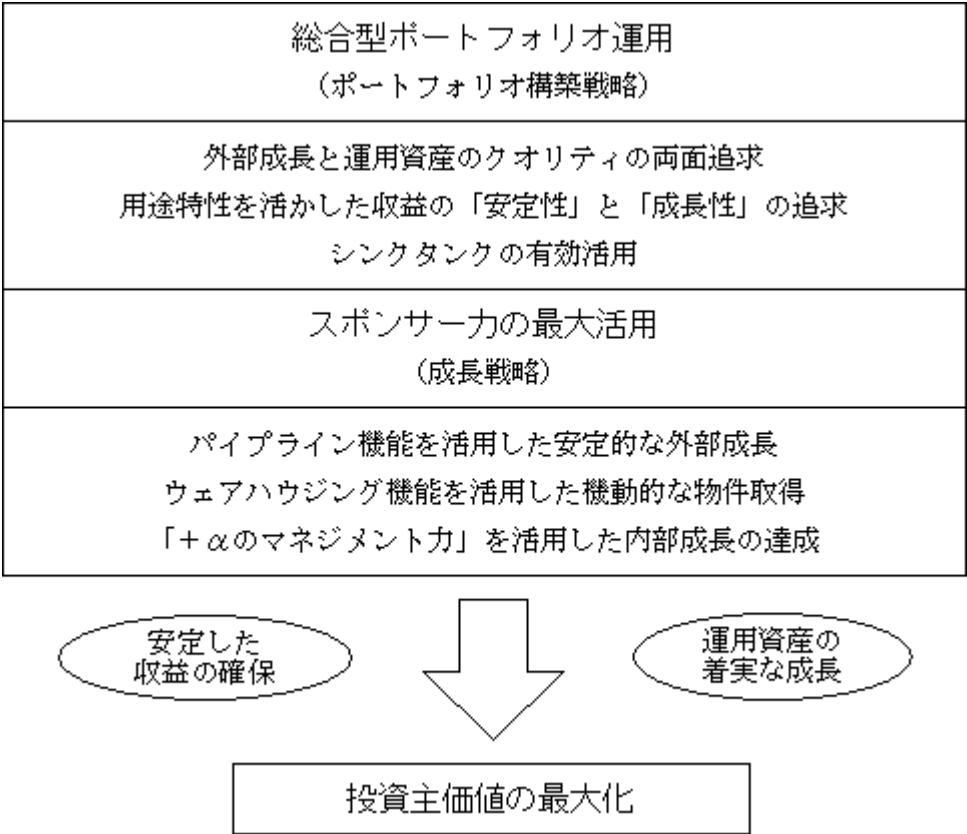
(注) 比率とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいいます。

2【投資方針】
(1)【投資方針】

基本方針

本投資法人は、主として不動産関連資産（以下「運用資産」ということがあります。）への投資を行い、中長期にわたり安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の最大化を目指した運用を行います。

本投資法人は、上記の目的を達成するため、「総合型ポートフォリオ運用」と「スポンサー力の最大活用」という二つの戦略を重点的に採用します。



本投資法人は、オフィスビル、商業施設及び住宅の三用途を主要投資対象（以下「主要三用途」といいます。）とした総合型運用（以下「総合型ポートフォリオ運用」といいます。）を行います。投資対象資産を特定の用途に限定せず、投資機会の多様化及び最大化を図ることにより、安定的かつ着実に資産規模の拡大を行うための素地を築く一方、幅広い投資対象の中から競争力の高い不動産に選別して投資することにより、外部成長と運用資産のクオリティの両面を追求していくことができると、本投資法人は考えています。併せて、本投資法人は、各用途の異なった特性を活用することで、ポートフォリオ全体の収益の安定性と成長性を追求していきます。

本投資法人は、三大都市圏及び全国主要都市を投資対象地域としますが、市場規模や賃貸需要の厚み、商圈等を勘案し、用途毎にその中心とする投資対象地域を定めます。

なお、本投資法人は、主要三用途にかかわる市場調査、リスク分析等についてシンクタンクを積極的かつ有効に活用することにより、専門的分析に基づいた的確な投資判断を行うよう努めます。

本投資法人は、運用資産の取得、運営管理等において住友信託銀行、新日鉄都市開発及び王子不動産（以下、かかる3社を個々に又は総称して「スポンサー企業」（注1）ということがあります。）及びスポンサー企業グループ（注2）の有する取引先企業を含めた幅広いネットワーク、不動産に関する開発力、仲介力、運営管理力、投資運用力、技術力等（以下、これらのスポンサー企業やスポンサー企業グループの機能や能力を「スポンサー力」といいます。）を最大活用することにより、運用資産の着実かつ

安定的な成長を図ります。

本投資法人は、スポンサー企業の有する不動産等の仲介・売却等に関する情報提供機能（以下「パイプライン機能」といいます。）及び本投資法人が直ちに取得できない不動産等のスポンサー企業による一時的な保有等の機能（以下「ウェアハウジング機能」といいます。）を外部成長に活用します。

また、メーカー系不動産会社として培った技術力や危機管理能力を活かした不動産の運営管理、スポンサー企業グループの賃貸需要に関する情報を活かしたリーシング活動等（以下、これらを実現する力を個別に又は総称して「 $+ \alpha$ のマネジメント力」といいます。）を内部成長に活用します。

本投資法人は、各戦略を実現するために、スポンサー企業から不動産の開発、仲介、運営管理、投資運用等の多様な業務の経験者を結集して設立された資産運用会社に、その資産の運用を委託します。資産運用会社は、スポンサー企業が永年培ってきた不動産や金融についてのノウハウや理念を受け継いでおり（「DNAの承継」）、以下の3つの経営理念を掲げ、本投資法人の投資主価値の最大化を目指していきます。

- 投資家から信頼される「トップ・ブランド」の構築
- 不動産投資信託市場と不動産市場の健全なる成長と発展への貢献
- 社会・経済の発展、望ましい街づくりに寄与

（注1）スポンサー企業は、本書の日付現在の資産運用会社の株主であり、本投資法人の設立を企図した母体です。

（注2）スポンサー企業グループとは、スポンサー企業各社並びにその連結子会社及び関連会社又はスポンサー企業の親会社及びかかる親会社の連結子会社並びにその関連会社をいいます。平成17年3月31日現在、スポンサー企業グループは、以下の会社から構成されています。

（ ）住友信託銀行：その連結子会社及び関連会社 28社

（ ）新日鉄都市開発：新日本製鐵株式会社、その連結子会社及び関連会社 329社

（ ）王子不動産：王子製紙株式会社、その連結子会社及び関連会社 277社

(イ) 総合型ポートフォリオ運用

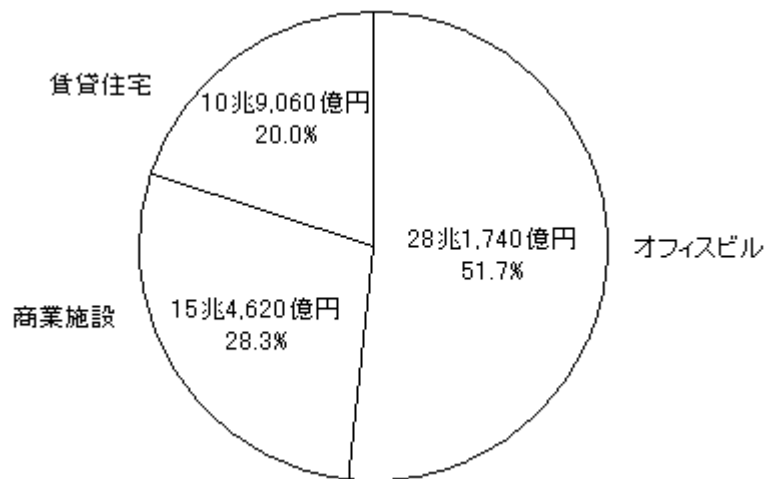
a . 外部成長と運用資産のクオリティの両面追求

株式会社住信基礎研究所（以下「住信基礎研究所」といいます。）（注）の平成17年10月31日付「プロパティタイプ別の投資市場規模の推計（調査基準日：平成17年10月3日）」によれば、全国のおフィスビル、商業施設、賃貸住宅のうち一般的な投資対象として考えられるような一定の条件を満たした資産の市場規模は、約55兆円であり、そのうちおフィスビルが約52%、商業施設が約28%、賃貸住宅が約20%となっています。

本投資法人は、これら主要三用途を投資対象とすることにより、幅広い投資機会を確保し、その中から、立地条件、建物の機能や設備の水準、運営管理の質等において競争力の高い不動産に選別投資することで、外部成長と運用資産のクオリティの両面を追求していきます。

（注）住信基礎研究所は、「都市と不動産」に関する調査研究、提言とコンサルティング業務を行う不動産専門シンクタンクとして、昭和63年に設立されました。近年、その調査研究成果を基盤に不動産投資分野に特化し、不動産の投資適格性評価、不動産投資市場の将来予測等不動産投資に関する調査研究の受託及びコンサルティング、おフィス、商業施設、住宅等主要不動産の需給動向や市場予測、不動産市場に関する調査研究の受託及びコンサルティング並びに有価証券に係る投資顧問業務の受託に取り組んでいます。住信基礎研究所は、住友信託銀行の連結子会社です。

< プロパティタイプ別の投資市場規模の推計 >



投資市場規模総額（推計）：54兆5,420億円

（出所）住信基礎研究所の平成17年10月31日付「プロパティタイプ別の投資市場規模の推計」

（注） 上記のプロパティタイプの市場規模は、以下の手順により推計されています。

・ 市場の面積規模の算出

おフィスビル、商業施設及び賃貸住宅の各プロパティタイプ毎に一般的投資対象と考えられる都市・地域を設定し、各種資料に基づき各都市・地域毎の市場の面積規模を算出します。

・ NO I の算出

各種資料に基づき各都市・地域毎の賃料及び共益費を査定し、上記 i . で算出した市場の面積規模に乗じて各都市・地域毎の賃貸事業収入を算出します。そして、対収入比率等により賃貸事業費用を査定し、NO I を算出します。

（ NO I とはネットオペレーティングインカムを意味し、賃貸事業収入から賃貸事業費用を控除した額をいいます。以下同じです。）

・ キャップレートの査定

各種資料に基づき各都市・地域毎のキャップレートを査定します。

・ 市場規模の推計

上記 . の NO I を上記 . のキャップレートで除して、各都市・地域毎の市場規模を推計

し、各都市・地域毎の市場規模を合計して各プロパティタイプの市場規模を推計します。
各プロパティタイプ毎の市場規模の推計の具体的な手順及び使用した資料は、以下のとおりです。

a. オフィスビル

- ・東京都心部（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区）、大阪都心部（梅田、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪、南森町）、名古屋都心部（名駅、栄、伏見、丸の内）並びに、横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市、京都市、神戸市、札幌市、仙台市、広島市、福岡市及び北九州市の各都市を投資対象地域として設定し、各地域毎に所在する昭和49年から平成16年までの間に竣工された基準階面積100坪以上、延床面積1,000坪以上のオフィスビルを住信基礎研究所ビルデータベース等より抽出しました。そして、抽出した各地域毎のオフィスビルの延床面積の合計に0.7を乗じた数値を、各地域における賃貸可能面積（市場の面積規模）として算出しました。
（三鬼商事株式会社（昭和40年12月に設立された会社であり、全国主要都市のオフィスビル、倉庫、店舗等の仲介及び企画コンサルタントを行っています。）最新オフィスビル市況の地域区分を採用しています。）
- ・シービー・リチャードエリス株式会社（昭和45年2月に設立された会社であり、国内外の事業用不動産に関するトータルなコンサルティング・サービスを行っています。）の「OFFICE MARKET REPORT（平成17年Summer）」及び三鬼商事株式会社の「最新オフィスビル市況（平成17年6月）」等をもとに各地域毎の賃料・共益費・稼働率を査定し、かかる賃料及び共益費に上記i.で設定した賃貸可能面積を乗じ、さらに稼働率を乗じて各地域毎の賃貸事業収入を算出しました。賃貸事業費用を賃貸事業収入の25%と設定し、各地域毎のNOIを算出しました。
- ・財団法人日本不動産研究所（昭和34年3月に、不動産に関する理論的及び実証的研究の進歩発展を促進し、その普及実践化と実務の改善合理化を図ることを目的として設立された公益法人であり、鑑定及びコンサルティングをはじめとする不動産の総合調査研究機関として活動しています。）の「第12回不動産投資家調査」等に基づき各地域毎のキャップレートを査定しました。
- ・上記i.のNOIを上記ii.のキャップレートで除して、各地域毎の市場規模を推計し、各地域毎の市場規模を合計してオフィスビルの市場規模を28兆1,740億円と推計しました。

b. 商業施設

- ・北海道、宮城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、広島県及び福岡県を投資対象地域として設定し、株式会社東洋経済新報社の全国大型小売店総覧2006に記載されている各地域毎の既存店店舗面積に第一種大型店（東京23区及び政令指定都市においては店舗面積6,000㎡以上、それ以外の都市においては3,000㎡以上）比率と築20年以下比率を乗じて、各地域毎の店舗面積（市場の面積規模）を算出しました。
- ・社団法人日本ショッピングセンター協会（昭和48年4月に、本邦のショッピングセンターの健全な発展と普及を図るとともに、国民生活の向上に寄与することを目的として設立された経済産業省の許可団体であり、ショッピングセンターに関する教育、経営相談等の業務を行っています。）の「賃料・共益費2004」をもとに各地域毎の平均賃料及び共益費を査定し、上記i.で設定した店舗面積を乗じて各地域毎の賃貸事業収入を算出しました。そして、賃貸事業費用を賃貸事業収入の25%と設定し、各地域毎のNOIを算出しました。
- ・財団法人日本不動産研究所の「第12回不動産投資家調査」等に基づき各地域毎のキャップレートを査定しました。
- ・上記i.のNOIを上記ii.のキャップレートで除して、各地域毎の市場規模を推計し、各地域毎の市場規模を合計して商業施設の市場規模を15兆4,620億円と推計しました。

c. 賃貸住宅

- ・ 札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、東京23区、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市及び北九州市の各都市を投資対象都市として設定し、国土交通省の建築着工統計をもとに各都市毎の平成7年から平成16年までのSRC造及びRC造の共同建て貸家の新規着工面積の合計から平成7年から平成16年までの非木造の公的貸家の合計を減じた数値を各都市における延床面積とし、かかる延床面積に0.8を乗じた数値を、各都市における賃貸可能面積（市場の面積規模）として算出しました。
- ・ 総務省の小売物価統計調査等をもとに、各都市毎の賃料を査定し、共益費は賃料の10%、また、稼働率は95%と設定しました。かかる賃料及び共益費に上記 ．で設定した賃貸可能面積を乗じ、さらに稼働率を乗じて各都市毎の賃貸事業収入を算出しました。賃貸事業費用を賃貸事業収入の20%と設定し、各都市毎のNOIを算出しました。
- ・ 財団法人日本不動産研究所作成の「第12回不動産投資家調査」等に基づき各都市毎のキャップレートを査定しました。
- ・ 上記 ．のNOIを上記 ．のキャップレートで除して、各都市毎の市場規模を推計し、各都市毎の市場規模を合計して賃貸住宅の市場規模を10兆9,060億円と推計しました。

b. 用途特性を活かした収益の「安定性」と「成長性」の追求

本投資法人は、好況期に賃料上昇が期待できるオフィスビルと、景気に左右されず安定した賃料が期待できる住宅と、その両面を持つ商業施設を主たる投資対象とすることでポートフォリオ全体としての収益の安定性と成長性を追求していきます。

以下は、本投資法人が参考にした、住信基礎研究所の平成17年10月31日付「プロパティタイプ間の収益サイクル」における、プロパティタイプ別の、景気と賃料の関係及び所得と賃料の関係についての分析です。

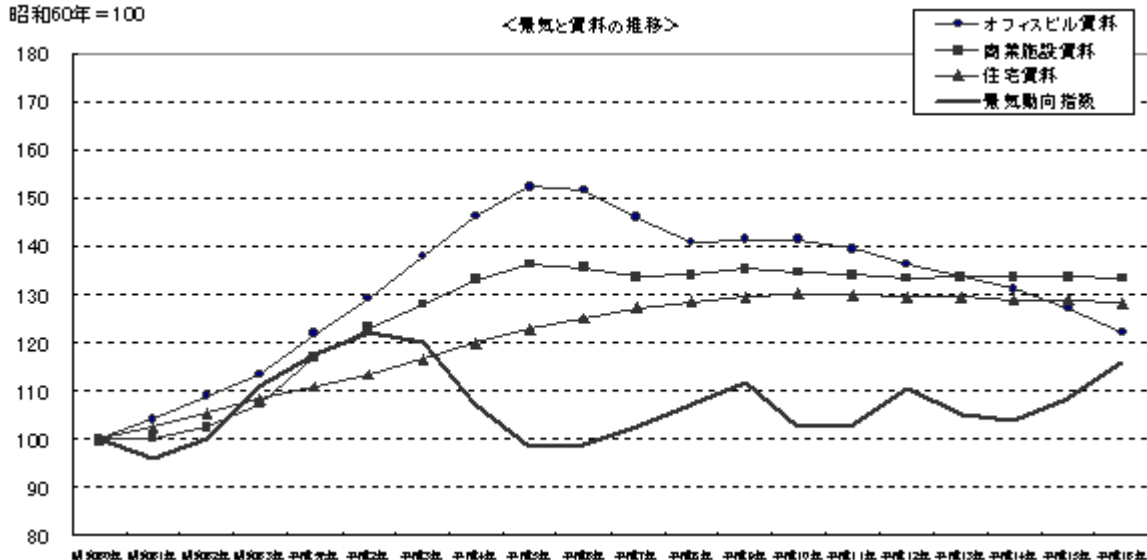
・プロパティタイプ別の景気と賃料の関係

- () オフィスビル賃料は景気の影響を強く受け、最も大きく変動しています。景気拡大期には大きく上昇するものの、景気後退期には大きく下落する傾向があります。
- () 商業施設賃料は、景気拡大期にはオフィスビル賃料ほどではないものの上昇し、景気後退期の下落率はオフィスビル賃料より小さくなっています。
- () 住宅賃料は、長期的には景気の影響を受けていますが、増減率の波動は小さく安定的です。景気拡大期には緩やかに上昇し、景気後退期にも大きく下落することなく、安定的に推移しています。

・プロパティタイプ別の所得と賃料の関係

- () オフィスビル賃料の変動は、商業施設賃料、住宅賃料と比較して大きいですが、これは大きく変動する法人所得の変動の影響を強く受けているためと考えられます。
- () 住宅賃料の変動は三つのプロパティタイプの中で最も小さく、長期トレンドとしては個人所得の影響を受けていると考えられます。ただし、個人所得の増加期に大きく上昇せず、個人所得の減少期にも大きく下落せずに推移しており、影響の度合いは小さいと考えられます。
- () 商業施設賃料は、オフィスビル賃料と住宅賃料の中間的な動きをしますが、これは商業施設賃料の決定要因の一つである商品販売市場の動向に、需要者として企業と個人の双方が影響を与えるため、法人所得と個人所得双方が商業施設賃料に影響を与えることになると考えられます。

昭和60年=100

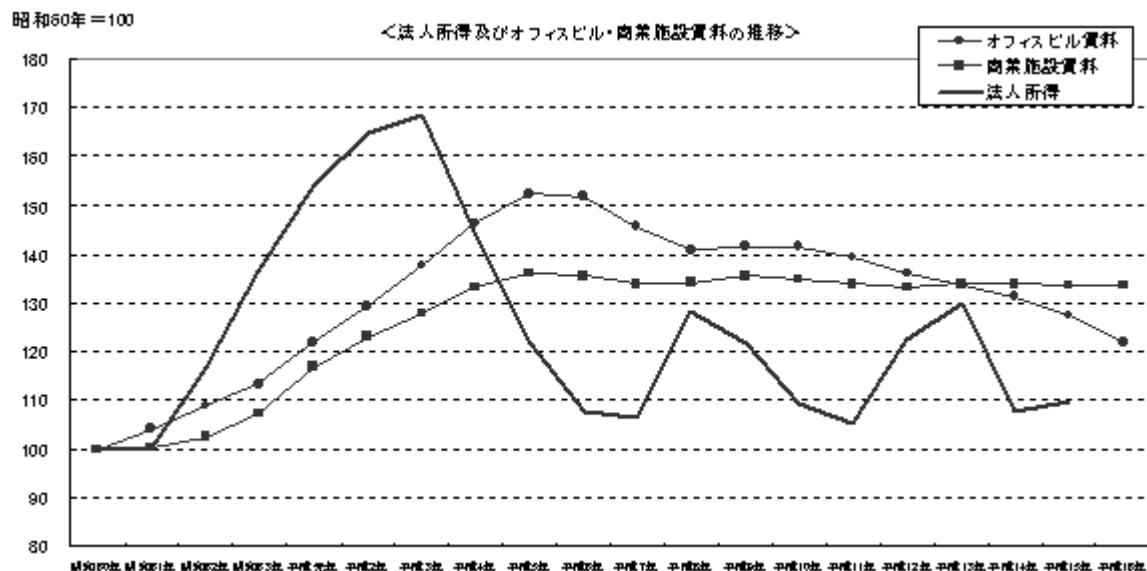


（出所）内閣府経済社会総合研究所「景気動向指数」、総務省統計局「消費者物価指数」、日本銀行「金融経済統計」中の「企業向けサービス価格指数」をもとに住信基礎研究所作成

（注１）上図は、出所記載の資料から抽出したデータをもとに、昭和60年を100とした場合の指数に置き換え、グラフ化しています。

（注２）「オフィスビル賃料」、「商業施設賃料」は、日本銀行による上記出所記載の資料に掲載の「不動産賃貸」のうち「事務所」「店舗」の項目の数値を用い、各月の数値を単純平均して各年の数値としています。「住宅賃料」は、総務省統計局による上記出所記載の資料に掲載の「品目別価格指数（全国）」における「民営家賃」の項目の数値を用いています。「景気動向指数」は、内閣府経済社会総合研究所による上記出所記載の資料に掲載の「ＣＩ指数」のうち「一致指数」の項目の数値を用い、各月の数値を単純平均して各年の数値としています。

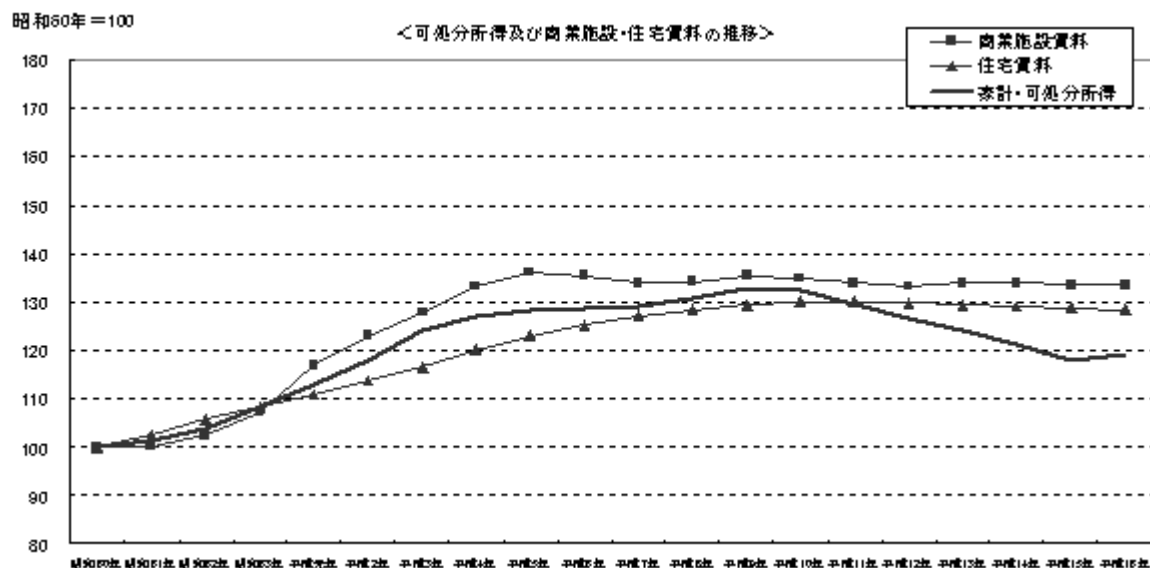
なお、「ＣＩ指数」とは、景気に敏感な指標の量的な動きを合成した指標（指数）であり、主として景気変動の大きさやテンポ（量感）を測定することを目的としています。また、「一致指数」とは、ＣＩのうち、景気に対してほぼ一致して動く一致指数をいいます。



（出所）日本銀行「金融経済統計」中の「企業向けサービス価格指数」、国税庁「統計情報 - 法人税」中の「法人税課税状況」をもとに住信基礎研究所作成

（注１）上図は、出所記載の資料から抽出したデータをもとに、昭和60年を100とした場合の指数に置き換え、グラフ化しています。

（注２）「オフィスビル賃料」、「商業施設賃料」は、日本銀行による上記出所記載の資料に掲載の「不動産賃貸」のうち「事務所」「店舗」の項目の数値を用い、各月の数値を単純平均して各年の数値としています。「法人所得」は、国税庁による上記出所記載の資料に掲載の「所得金額」における「法定事業年度分」の「金額」の項目の数値を用いています。



（出所）総務省統計局「家計調査年報」、総務省統計局「消費者物価指数」、日本銀行「金融経済統計」中の「企業向けサービス価格指数」をもとに住信基礎研究所作成

（注１）上図は、出所記載の資料から抽出したデータをもとに、昭和60年を100とした場合の指数に置き換え、グラフ化しています。

（注２）「商業施設賃料」は、日本銀行による上記出所記載の資料に掲載の「不動産賃貸」のうち「店舗」の項目の数値を用い、各月の数値を単純平均して各年の数値としています。「住宅賃料」は、上記「消費者物価指数」に掲載の「品目別価格指数（全国）」における「民営家賃」の項目の数値を用いています。「家計・可処分所得」は、上記「家計調査年報」に掲載の「全国 - 1世帯当たり年平

均1か月間の収入と支出（勤労者世帯）」における「可処分所得」の数値を用いています。

c．シンクタンクの有効活用

資産運用会社は、住信基礎研究所との間で平成17年10月3日付で業務委託契約を締結し、以下に掲げるリサーチ関連業務等を委託しています。

資産運用会社は、同研究所から定期的に報告を受けることにより、主要三用途の全国における市況動向を継続的かつタイムリーに把握し、それを投資運用にかかわる各種計画の策定及びそのための調査（Plan）、運用業務の執行（Do）、投資運用実績の検証とその後の各種運用計画の見直し（See）といった一連の業務フローの中で活用していきます。

また、必要に応じて個別不動産の投資判断（Do）やポートフォリオのリスク管理（See）においては、同研究所の有するリスク分析等の機能も活用し、専門的分析に基づいた的確な投資判断を行うよう努めます。

<リサーチ関連業務等>

- ・ 主要三用途等の不動産市況に関する調査及び分析
- ・ 全国の経済及び不動産市況に関する調査及び分析
- ・ 個別不動産及びポートフォリオに関するリスク分析
- ・ マクロ経済に関する調査及び分析、各種データ提供

(ロ) スポンサー力の最大活用

本投資法人は、メーカー系不動産会社として特徴のある新日鉄都市開発や王子不動産のオフィスビル、商業施設及び住宅にかかわる開発力、スポンサー企業グループの保有資産の活用や運営管理を通じて培ってきたアセットマネジメント力（注1）（注2）を、本投資法人の外部成長及び内部成長に積極的に活用していきます。

また、本投資法人は、同じくスポンサー企業である住友信託銀行の業界トップ水準の実績に裏打ちされた物件仲介機能を含めた不動産関連業務等（注3）に係る機能も活用し外部成長を図ります。

本投資法人は、スポンサー企業グループの有する幅広いネットワークを活用して、不動産の売却、資産活用、賃貸等のニーズに的確に対応して本投資法人の外部成長及び内部成長を図ります。

a．外部成長戦略

本投資法人は、資産運用会社による独自の不動産取得の機会に加え、スポンサー企業との間で各種協定書を締結し、パイプライン機能及びウェアハウジング機能の提供を受けます。

本投資法人は、新日鉄都市開発及び王子不動産の有する不動産開発能力、並びに住友信託銀行の有する仲介機能を積極的に活用することで、資産規模を安定的かつ継続的に拡大させ、規模のメリットによる運営コストの低減、運用不動産の分散による収益変動リスクの低減等の期待される効果により、投資主価値の向上を図ります。

（注1）新日鉄都市開発の不動産開発力、保有資産の活用、運営管理等の実績

新日鉄都市開発は、グループ内の大規模社有地開発に加え、都市部の市街地再開発や住宅分譲、オフィスビル・住宅の賃貸・管理、収益用不動産への新規投資事業等の「資産価値再生ビジネス」を展開しています。

住宅分譲事業では、全国でマンション分譲事業を展開するほか、市街地再開発・大規模都市開発にも取り組んでいます。マンション分譲事業においては、住まいのブランド「リビオ（Livio）」を展開し、全国で年間約2,000戸規模の供給を行っています。

不動産ソリューション事業では、工場跡地や社宅跡地などの遊休地開発に取り組んでいます。また、証券化スキームを活用した収益用不動産への新規投資事業やPFI（プライベート・ファイナンス・イニシアチブ）事業への取組みも行っています。

不動産賃貸事業では、首都圏のオフィスビルをメインに、全国レベルでオフィスビル、住宅、商業施設の賃貸及び運営管理を行っています。なお、本書の日付現在、本投資法人が下記の物件を取得する予定はありません。

主な開発事例

(イ) 社有地開発	
八幡東田開発（開発中）	福岡県北九州市
堺 花田開発（開発中）	大阪府堺市
姫路 大津地区開発（開発中）	兵庫県姫路市
(ロ) 市街地再開発	
横浜ポートサイド地区市街地再開発（平成15年竣工）	神奈川県横浜市
武蔵浦和駅第8 - 1街区市街地再開発（平成18年竣工予定）	埼玉県さいたま市
霞が関三丁目南地区市街地再開発（平成20年竣工予定）	東京都千代田区
(ハ) マンション分譲	
ガーデンアソシエ（Big Orange）（平成16年竣工）	神奈川県横浜市
幕張ベイタウン シティズフォート（平成17年竣工）	千葉県千葉市
リビオ橋本タワー ブロードビーンズ（平成17年竣工）	神奈川県相模原市

(注2) 王子不動産の不動産開発力、保有資産の活用、運営管理等の実績

王子不動産は、王子製紙株式会社所有地の管理、有効活用をはじめ、「プリンスハイツ」「メゾンヴェール」シリーズのマンションや戸建住宅・造成宅地の分譲、オフィスビルやマンションの賃貸、並びにマンション、商業施設などの運営管理を行う総合ディベロッパーとして、全国で活動しています。内部に建設設計部門を有し、工場プラントからオフィスビル、マンションの設計、施工監理を手掛けています。また、不動産の仲介、不動産活用のコンサルティングのほか、デュー・デリジェンスを受け持つ鑑定評価部門を有しています。なお、本書の日付現在、本投資法人が下記の物件を取得する予定はありません。

主な開発事例	
(イ) マンション分譲	
プリンスハイツ鳴尾北（平成12年竣工）	兵庫県西宮市
パークシティ市川（平成14年竣工）	千葉県市川市
メゾンヴェールつくば（平成15年竣工）	茨城県つくば市
パロスリバーコート博多（平成10年～平成16年竣工）	福岡県福岡市
メゾンヴェール白金台（平成18年竣工予定）	東京都港区
(ロ) 賃貸マンション開発	
王子グリーンヒル・アパートメンツ（平成10年竣工）	東京都港区
稲荷町タワー（平成17年竣工）	東京都台東区
(ハ) 宅地・建売分譲	
王子ガーデン「アカシアの街」（平成14年竣工）	北海道江別市
王子ガーデンヒルズ小牧本庄（平成17年竣工）	愛知県小牧市
プリNSTOWN恵庭（平成17年竣工）	北海道恵庭市

(注3) 住友信託銀行の不動産関連業務及びその実績

住友信託銀行は、銀行業務、信託業務に加え、不動産に関する下記の業務にも取り組んでいます。

- (イ) 不動産仲介業務
- (ロ) 不動産証券化に関するコンサルティング業務
- (ハ) 不動産投資コンサルティング業務
- (ニ) 不動産エクイティ媒介業務
- (ホ) 不動産管理業務、不動産投資法人の一般事務、資産保管業務
- (ヘ) 不動産鑑定評価業務

< 不動産関連業務の実績 >

	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
不動産証券化受託実績 （億円）	14,313	17,563	19,566	25,737
不動産仲介実績取扱金額 （億円）	5,302	5,034	6,165	10,091

(億円未満を切り捨てて記載しています。)

(不動産証券化受託実績は、各年度末における受託残高を、不動産仲介実績取扱金額は、各年度における単年度の実績を記載しています。)

・パイプライン機能を活用した安定的な外部成長

本投資法人及び資産運用会社は、新日鉄都市開発及び王子不動産それぞれとの間で「不動産等の情報提供に関する協定書」を締結し、住友信託銀行との間で「不動産等の仲介情報提供に関する協定書」を締結しています。

これにより、本投資法人及び資産運用会社は、スポンサー企業から不動産等の仲介情報のほか、新日鉄都市開発及び王子不動産からは、両社及び両社のグループ企業がそれぞれ保有又は開発する不動産等の売却に関する情報をいち早く入手し、投資に向けた検討をすることができま

＜不動産等の情報提供に関する協定書の概要＞

（新日鉄都市開発及び王子不動産が有する不動産等の譲渡にかかる情報提供）

新日鉄都市開発及び王子不動産がそれぞれ保有又は開発する不動産等のうち、本投資法人の投資基準に適合する可能性がある不動産等を売却しようとする場合、両社は資産運用会社に当該不動産等に関する情報を速やかに提供するように努めるものとし、売買条件について基本的に合意した場合、両社は売買契約締結に向けて誠実に協議するものとする。

（グループ会社が有する不動産等の譲渡にかかる情報提供）

新日鉄都市開発及び王子不動産は、それぞれのグループ会社（各々の親会社及びかかる親会社の連結子会社並びにそれらの関係会社をいう。以下同じ。）が保有又は開発する不動産等のうち、本投資法人の投資基準に適合する可能性がある不動産等を売却する意向であることを知った場合には、資産運用会社に対し当該不動産等に関する情報を提供することについて当該グループ会社の了解が得られるよう努めるものとし、売買条件について基本的に合意した場合、資産運用会社は売買契約締結に向けて誠実に協議し、両社はそれぞれ当該グループ会社をして売買契約締結に向けて必要な協力を行うものとする。

（不動産等の売却に関する仲介情報の提供）

新日鉄都市開発及び王子不動産は、それぞれ不動産等の売却に関する仲介情報を得た場合で、かつ当該不動産等が本投資法人の投資基準に適合する可能性があると判断する場合には、当該情報の提供が可能な限りにおいて資産運用会社に当該情報を速やかに提供するように努めるものとする。

＜不動産等の仲介情報提供に関する協定書の概要＞

住友信託銀行は、不動産等の売却に関する仲介情報を得た場合で、かつ当該不動産等が本投資法人の投資基準に適合する可能性があると判断する場合には、当該情報の提供が可能な限りにおいて資産運用会社に当該情報を速やかに提供するように努めるものとする。

なお、両協定書において各社が独自の裁量によって、その入手した情報の取扱いについての決定をすることができるものと定められています。

・ウェアハウジング機能を活用した機動的な物件取得

本投資法人及び資産運用会社は、スポンサー企業３社との間で「ウェアハウジング機能の提供に関する協定書」を締結し、これにより、本投資法人の取得機会を幅広く確保し、機動的な物件取得を図ります。

＜ウェアハウジング機能の提供に関する協定書の概要＞

資産運用会社は、スポンサー企業にウェアハウジング機能の提供を依頼する場合には、その理由、当該不動産等の概要、本投資法人による当該不動産等の取得予定時期（原則として６か月を超えないものとする。）及び取得計画を提示し、スポンサー企業はこれを誠実に検討し、かかる依頼に応諾するか否かを、資産運用会社に対して遅滞なく通知するものとする。

スポンサー企業が上記依頼に応諾した場合には、スポンサー企業の指定する法人（特別目的会社等）は、資産運用会社の依頼に係る不動産等を取得し保有するものとし、スポンサー企業は、当該不動産等を取得するに際し必要な協力（スポンサー企業の指定する法人への投融資又は当該不動産を取得するためのスキーム組成等を含むが、これらに限らない。）を行うものとする。

スポンサー企業は、スポンサー企業の指定する法人が上記に基づいて不動産等を取得した場

合、ウェアハウジング期間を経過するまでの間は、原則として、提示された取得計画に基づきスポンサー企業の指定する法人に対して当該不動産等の本投資法人への譲渡について、資産運用会社と優先的に交渉を行わせるよう努めるものとし、資産運用会社と売買条件について基本的に合意した場合、スポンサー企業の指定する法人に売買契約締結に向けて誠実に協議させるよう努めるものとする。

b．内部成長戦略

本投資法人は、運用資産について中長期的な観点から継続的な設備投資による資産価値及び競争力の維持と向上を図り、かつ収入拡大と費用削減による運用収益の安定的な成長を目指します。

資産運用会社はこれを実践するために、投資運用に係る具体的な基準や手順を規定した投資運用ガイドラインを定め、更に不動産市場動向や運用資産に係る課題を認識した上で3年間の中期運用計画を策定し、かつ、6か月毎に向こう1年間の年間運用計画の策定及び見直しを行います。

また、各用途毎の賃貸市場動向を定期的に把握、分析し、個別不動産毎の運営管理計画、修繕計画、収支計画等を策定し、プロパティ・マネジメント会社と定期的に協議を行い、計画の着実な実行とその実績の検証を行います。

更に、スポンサー企業グループの有する以下のような「+αのマネジメント力」も活用し、費用の削減と収益の向上を目指します。

・技術力を活用したエネルギー・コストマネジメント

新日鉄都市開発では、同社並びにグループ各社が培ってきた技術力を活用したプロパティ・マネジメント事業を行っており、エネルギーコスト削減のために、最適な機器やエネルギーシステムと安価電力の安定供給を組み合わせた「エネルギーソリューション」や、人件費削減のために、最低限の人員と遠隔監視システムを組み合わせた「マン・マシンマネジメントサービス」等のサービスを提供しています。

本投資法人では、個別不動産毎の適性に応じ、このようなスポンサー企業グループの持つ技術力を活用していくことで、費用削減を図ります。

・スポンサー企業グループの賃貸ニーズを活用したリーシング

本投資法人は、スポンサー企業グループの賃貸需要に関する情報の把握に努め、これをリーシング活動へ活用することにより、運用資産の稼働率向上と安定的な賃料収入の確保を図ります。

ポートフォリオ構築方針

(イ) 主要三用途の特徴と投資方針

a．オフィスビル

・特徴

均質で豊富なストックがあり、また、今後も大規模再開発等、ディベロッパー等を通じた安定した供給も期待されるため、市場規模が大きく流動性が高いという特徴があります。オフィスビルの収益は他の用途に比して相対的に景気変動の影響を受け易く、景気後退局面においては賃料下落リスク、空室リスクが高まる傾向にあります。一方、好況期には収益の成長が期待され、また適正な運営管理を行うことで、長期に亘り収益の追求が可能な資産と考えています。

・方針

立地条件、建物や設備のグレード、テナントの信用力及び賃料支払能力等を総合的に判断し、競争力の高いオフィスビルに対して投資を行い、適正な運営管理に努めます。スポンサー企業からの開発物件・仲介物件情報の入手のほか、有力仲介業者との連携を高め、情報入手ラインの充実に努めます。

b．商業施設

・特徴

オフィスビルと比較すると市場規模は小さく、流動性も劣るものの、近年では工場跡地等への大規模ショッピングセンターの開発等による供給が増加しており、また投資対象としての取引も活発化し、流動性も高まりつつあります。消費動向のほか、商圈内の立地条件、店舗形態、競合店舗の影響を受けることや他用途への転換が図りづらい等、個別性の強い資産でもあります。一方、立地

条件や賃貸借契約内容によっては、長期に亘り安定した収益が期待でき、また消費活動の活発化やリーシング・マネジメント等により追加的な収益の成長も追求できる資産と考えています。

・方針

商圏の安定性・成長性や、商圏内での競争力、テナント信用力、賃貸借契約の条件、転用の可能性等を、総合的に判断した上で、収益の安定性及び成長性の期待できる商業施設に投資を行います。また、優良テナントとの長期リース等による収益の安定化を積極的に検討します。スポンサー企業からの開発物件及び仲介物件情報の入手のほか、有力仲介業者及び商業ディベロッパー等との連携を高め、情報入手ラインの充実に努めます。

・分類と重視するポイント

<郊外型商業施設>

- ・ 主として流通大手（大手商業事業者）等への一括リース又は少数の専門店等への分割リースを想定します。
- ・ 主要幹線道路沿い等、車でのアクセスの良い立地又は郊外の主要沿線駅前等の立地において、同一商圏内での競争力が高い商業施設への投資を行います。
- ・ 信用力のあるテナントとの長期リースの締結等、安定した収入確保に努めます。

<都市型商業施設>

- ・ 主として複数専門店へのリース又は百貨店等大手商業事業者への一括リースを想定します。
- ・ ターミナル駅周辺や知名度が高い商業集積地であることを重視します。
- ・ テナントニーズの強い地域において、競争力の高い商業施設への投資を行うとともに、優良テナントとの長期リースによる収益の安定化や、優良な商業プロパティ・マネジメント会社と連携したマネジメント等により収益の極大化を目指します。

c. 住宅

・特徴

本投資法人の投資対象になりうる良質な賃貸住宅は供給量が少なく、市場規模も小さいため、希少性が高く、高い市場競争力を有しています。また、賃料水準が安定しており、空室リスクも相対的に低く、収益の安定性が高い資産です。ただし、築年数の経過による機能、設備等の陳腐化により競争力が落ち、収益性が低下する可能性もあります。

・方針

立地条件、建物・設備のグレードが高く、陳腐化リスクの低い、良質な賃貸住宅への投資を行います。スポンサー企業からの開発物件・仲介物件情報の入手のほか、有力仲介業者及びマンション・ディベロッパー等との連携を高め、情報入手ラインの充実に努めます。

・分類と重視するポイント

<シングルタイプ>（１Ｒ、１Ｋ、１ＤＫ）

- ・ 賃貸面積が、25㎡～45㎡程度
- ・ 単身居住者を想定テナントとします。
- ・ 首都圏を中心とする三大都市圏及び政令指定都市（それに準じる都市を含みます。）を投資対象地域とします。
- ・ 交通利便性、商業利便性及び通勤利便性が高いことを重視します。

<コンパクトタイプ>（１ＤＫ、１ＬＤＫ、２ＤＫ、２ＬＤＫ）

- ・ 賃貸面積が、40㎡～60㎡程度
- ・ 都会生活を好むDINKS世帯等を想定テナントとします。
- ・ 首都圏を中心とする三大都市圏を投資対象地域とします。
- ・ 交通利便性、都市型商業利便性及び通勤利便性が高く、都市型文化施設への近接性が高いことを重視します。

<ファミリータイプ>（２ＤＫ、２ＬＤＫ、３ＤＫ、３ＬＤＫ、４ＬＤＫ）

- ・ 賃貸面積が、50㎡～90㎡程度
- ・ 家族数２名～４名程度の平均的家族人員を想定テナントとします。
- ・ 首都圏を中心とする三大都市圏及び政令指定都市（それに準じる都市を含みます。）を投資

対象地域とします。

- ・ 通勤利便な最寄り駅への近接性が高く、商業施設、教育施設等の生活利便性が満たされ、治安や住環境が良好なことを重視します。

<プレミアムタイプ> (1 L D K、2 L D K、3 L D K、4 L D K)

- ・ 賃貸面積が、60㎡～200㎡程度
- ・ 企業経営者等の富裕層、海外から赴任する外資系企業等のエグゼクティブ層を想定テナントとします。
- ・ 東京都心部を投資対象地域とします。
- ・ 充実した住環境と高品質な町並みが形成されていることを重視します (外国人を主たるテナント対象とする場合には、外国人コミュニティとの近接性を考慮します。)。

d . その他資産

・ 特徴

倉庫や物流施設、ホテル等は、主要三用途との比較において相対的に市場規模は小さく、流動性も低いという特徴があります。立地条件、建物や設備のグレードのみならず、オペレーションによる収益性格差が大きく、用途の転用が困難である等、極めて個別性の強い資産と考えています。

・ 方針

優良テナントの長期リース等、収益の安定性が確保されている場合等に限り、厳選した投資を行っていきます。

(ロ) 用途及び投資対象地域

a . 用途毎の投資比率

本投資法人は、原則として、特性の異なる複数の用途の運用資産を組み入れ、中長期的に下記の投資比率を目処とした運用を行います。なお、競争力のある物件への投資機会を機動的に確保することを優先する等により、運用開始時を含め一時的に又は一定期間、下記投資比率を超えることがあります。

用途		投資比率
主要資産	オフィスビル	80%以下
	商業施設	50%以下
	住宅	50%以下
その他資産		10%以下

(注) 上記数値は、評価額に基づく金額割合です。評価額は、本投資法人の直前決算期の各資産の期末算定価格をいいます。期末算定価格がない場合には、直前に本投資法人が取得した取得価格とします。

b . 用途毎の投資対象地域

・ オフィスビル

市場規模が大きく、賃料水準が高く空室率も低い東京都心部を中心にした上で、三大都市圏及び全国主要都市を投資対象地域とします。

・ 商業施設

三大都市圏及び全国主要都市を投資対象地域とします。

投資対象物件の属する商圈自体の安定性と成長性及び商圈内での競争力を重視した上で投資します。

・ 住宅

賃貸需要が厚く、優良な賃貸住宅のストック及び供給量の多い首都圏を中心にした上で、原則として、三大都市圏及び政令指定都市 (それに準じる都市を含みます。) を投資対象地域とします。

・ その他資産

各用途の立地特性に適合した地域を投資対象とします。

< 地域区分の定義 >

地域区分			所在地
三大都市圏	首都圏	東京都心部	千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、品川区
		東京周辺都市部	東京都（東京都心部を除きます。）、神奈川県、埼玉県、千葉県
	関西圏及び中京圏	関西圏	大阪を中心とする地域経済圏（大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県及び和歌山県）
		中京圏	名古屋を中心とする地域経済圏（愛知県、岐阜県及び三重県）
全国主要都市			政令指定都市及びその他の主要都市（上記区分に属する都市を除きます。）

(ハ) 投資金額

運用資産を取得するに際しては、原則として、以下の最低投資金額を上回る運用資産を取得します。また、ポートフォリオ全体に占める1投資案件当たりの金額は、原則として50%未満となるよう運用し、中長期的には20%未満を目処とする運用に努めます。なお、本投資法人が既に保有している運用資産が区分所有又は共有若しくは準共有等であり、当該運用資産の区分所有権又は持分を追加購入する場合には、以下の制限は適用されません。

投資区分		最低投資金額
用途	地域	
オフィスビル	東京都心部	30億円
	東京都心部以外	10億円
商業施設		10億円
住宅		5億円
その他の資産		-

(二) 建物規模

建物規模に関しては、以下の基準を設け、原則として、当該基準と同等以上又は当該基準に準ずる運用資産を取得します。

投資区分		建物規模	
用途	タイプ	延床面積	基準階専有面積
オフィスビル		3,300㎡以上	330㎡以上
商業施設	郊外型	10,000㎡以上	-
	都市型	1,000㎡以上	-
住宅		-	-
その他の資産		-	-

(ホ) 立地条件

立地条件に関しては、以下の基準を設け、原則として、当該基準と同等以上又は当該基準に準ずる運用資産を取得します。

用途	立地条件
オフィスビル	主要駅から徒歩10分以内
商業施設	駅前又は主要幹線若しくは生活幹線道路沿い
住宅	主要路線の各駅から徒歩10分以内
その他の資産	-

(ヘ) その他の共通基準

耐震性能、未竣工物件の取得に関しては、以下の基準に従います。

項目	基準
耐震性能	・新耐震設計基準又はそれに準ずる耐震性能を充足
未竣工物件	・竣工後のテナント確保が可能 ・完工リスク、引渡リスクの軽減、限定のための手当ての実施 ・総資産の20%以内

デュー・デリジェンス基準

運用資産を取得するに際しては以下に挙げる調査項目に基づいて、経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分実施し、収益の安定性及び成長性等を阻害する要因等の有無等の把握及びそれらの評価を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性についての検討を行います。

上記調査プロセスにおいては、公正かつ調査能力と経験があると認められる第三者の専門会社等から不動産鑑定評価書、エンジニアリングレポートのほか、必要に応じ、マーケット・レポート等を取得し、これらの内容についても考慮します。

項目		内容
経済的調査	テナント調査	・テナントの信用状況（業種、業容、業歴、決算内容、財務状況等） ・テナントの賃料支払状況、テナントと現所有者との紛争の有無及び可能性等 ・テナントの賃借目的、契約形態、契約内容及びその継承有無、過去の稼働率、賃料推移 ・各建物における各既存テナントの占有割合、分布割合
	市場調査	・周辺の市場賃料、稼働率の調査 ・周辺の競合物件の状況 ・周辺の開発計画の動向 ・テナントの需要動向 ・テナント誘致、物件の処分（売却）性等の競争力調査
	収入関係	・賃貸借契約形態と賃料の安定性 ・現行賃料と相場賃料との乖離状況と将来見通し ・テナント異動の可能性と代替テナント確保の容易性 ・テナント退去見込み、賃料減額の見込み等の有無 ・プロパティ・マネジメント会社の中期的なリーシング方針
	費用関係	・公租公課の変動可能性（軽減措置期間の終了、再開発進行等による評価額の上昇等） ・プロパティ・マネジメント委託契約の形態と管理水準、報酬の適正性 ・建物管理委託契約の形態と管理体制、管理水準、管理コストの適正性 ・水道光熱費等の水準とテナントからの戻入状況 ・修繕履歴と修繕計画及びその妥当性 ・修繕積立の状況（区分所有等）と積立金額の妥当性

物理的調査	立地	・鉄道等の公共交通機関の利便性 ・街路の状況、主要幹線道路へのアクセス状況 ・周辺の土地利用状況、水害及び火災等の災害履歴 ・周辺の利便施設、官公署施設等の配置及び近接性 ・地域の知名度及び評判、規模等の状況 ・眺望、採光、騒音、通風等の居住性（住宅の場合） ・商圈の安定性及びその成長性、競合の状況、周辺での開発状況、転用の可能性（商業施設の場合）
	建築及び設備・仕様	<各用途共通> ・意匠、主要構造、築年数、設計者、施工業者等 ・内外装の部材の状況 <オフィスビル> ・貸付床の形状、フリーアクセス床、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、防犯設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場等その他共用設備の状況等 <住宅> ・間取り、天井高、内部仕様（天井、壁、床等）、内外装の使用資材、衛生設備、空調設備、電気設備、昇降機設備、駐車場等の設備の維持管理状況（劣化状況）、セキュリティ対応等
	建物診断	・設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 ・外構、屋上、外装、設備等についての現地調査 ・エンジニアリングレポートにおける将来（10年程度）の修繕費見込み ・関係法令の遵守状況等
	耐震性能	・新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保 ・地震PML値20%未滿を原則とし、20%以上の物件についてはポートフォリオPMLへの影響を考慮し、耐震補強工事の実施又は地震保険の付保等の対応を検討 ・ポートフォリオPMLは10%未滿を原則とする。
	建物管理関係	・管理委託契約の内容（形態・仕様水準等）及び建物管理状況の良否、建物管理会社等へのヒアリング ・管理規約の有無及びその内容、管理会社の質と信用力
	環境・地質等	・アスベスト、フロン、PCB等の有害物質の使用履歴、使用状況及び保管状況 ・管理状況、地質状況、土地利用履歴、土壤汚染状況等

法的調査	法令上の制限	・ 遵法性、既存不適格の有無 ・ 建築関連法規、条例、協定等による建築制限、用途制限、使用制限等の有無
	境界調査	・ 境界確定の状況、越境物の有無とその状況 ・ 実測面積の確定状況
	テナント属性	・ 賃貸借契約、転貸借契約、使用貸借契約等の調査 ・ テナントとの紛争の有無
	権利関係の確認	・ 土地及び建物について、その権利関係（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有、区分所有の共有等）の把握と権利関係に付随する各種契約等の内容の検討 ・ 隣接地権者等との紛争の有無

不動産の運用方針

(イ) 資産運用計画書等の策定

資産運用会社は、投資運用ガイドラインに従い、中期（３年）の環境見通しのもとに、本投資法人の資産運用に関する各種課題と対応方針及びポートフォリオの資産規模、新規取得計画、保有資産運用計画等から構成される中期運用計画を策定します。

更に、中期運用計画に基づき毎年の環境見通しを踏まえ、概ね以下の内容に係る年間運用計画を定め、計画的な資産の運用を行います。年間運用計画は本投資法人の営業期間にあわせ６か月毎に向こう１年間の計画の策定及び見直しを行います。

< 年間運用計画の内容 >

項目	内容
年間運用方針	外部成長及び内部成長の基本方針等
新規取得・売却計画	新規取得計画、売却計画等
保有資産運用計画	個別不動産毎の運営管理計画、修繕計画、収支計画等
資金調達計画	借入れ及び投資口追加発行等の資金調達計画
配当計画	年間及び各決算期の配当計画

(ロ) 運用のモニタリング

資産運用会社は、資産運用計画書等をもとに、ポートフォリオの運用状況、個別不動産の賃貸状況、運営管理状況、修繕及び設備投資状況等についてモニタリングします。

資産運用会社は、資産運用計画書等に従った運用を行うために、収支、賃貸状況及び修繕工事等に関する実績と予算の検証、収益向上、経費削減等に関してプロパティ・マネジメント会社と定期的に協議を行います。

(ハ) プロパティ・マネジメント会社の選定

資産運用会社は、運用資産の所在地、用途、テナント属性等に応じて、個別に最適なプロパティ・マネジメント会社を選定します。

選定にあたり、候補会社の経営状態、業務実績、組織体制、報酬水準、社内における利益相反取引及び競合取引の防止策等の項目を総合的に検討します。

スポンサー企業及びスポンサー企業グループをプロパティ・マネジメント会社として選定することが適切と判断される場合には、資産運用会社の利益相反取引規程等に基づく所定の手続きに従って、選定が行われます。

(ニ) プロパティ・マネジメント会社の評価

資産運用会社は、定期的に（原則として一年毎に）、プロパティ・マネジメント会社の運営実績を評

価します。その結果に応じて、プロパティ・マネジメント会社に対し改善の指示等を行うほか、プロパティ・マネジメント会社の変更を検討します。

(ホ) リーシング方針及びテナント選定

マーケット動向、テナント動向を把握し、適正な賃貸条件の検討と、プロパティ・マネジメント会社を活用した優良テナントの確保に努めます。

テナントの選定にあたっては、賃料水準、賃貸借契約期間、敷金の額、業種、テナント構成、要求賃貸面積等を総合的に判断します。

(ヘ) 修繕及び設備投資に関する方針

運用資産の収益の維持及び向上を図ることを目的として、運用資産の状態及び特性、賃貸市況、テナントのニーズを考慮して策定した資産運用計画書等に従い、修繕及び設備投資を行います。

(ト) 付保方針

災害、事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償によるリスクを回避することを目的として、損害保険（火災保険、賠償責任保険、利益保険等）及び地震保険等を付保します。

a．損害保険

運用資産の規模、用途、周辺環境等の特性を考慮した上で付保を決定します。

b．地震保険

地震発生の可能性とそれに基づき予想される個別不動産及びポートフォリオ全体への影響と、保険料等の負担の収益への影響等を比較検討した上で付保を決定します。

(チ) 売却方針

運用資産については、中長期での運用を基本方針として取得の上保有し、原則として短期的な売却を行わないものとします。ただし、以下の点を総合的に勘案した上で、効率的な運用及び運用の安定性に資すると判断される場合には、売却を検討します。

a．長期の不動産市場

b．将来における収益予想

c．資産価値の増減及びその予測

d．運用資産の所在地の将来性及び安定性

e．運用資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

f．ポートフォリオの構成

財務方針

運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費又は分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債にかかる債務の返済を含む。）等のための資金の手当てを目的として、投資口の追加発行、資金の借入れ又は投資法人債の発行をすることができます。

(イ) 投資口の追加発行

資本市場の動向、経済環境、新たな運用資産の取得時期、本投資法人の資本構成及び既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に配慮した上で、投資口の追加発行を行うものとします。

(ロ) 資金の借入れ及び投資法人債の発行

金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態、調達先、調達期間及び債務の返済・償還期日等を考慮し、資金の借入れ及び投資法人債の発行を行います。

(ハ) 有利子負債比率

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の占める割合（以下「LTV」といいます。）は、60%を上限とします。ただし、新たな運用資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。

（二）担保設定

資金調達に際しては、本投資法人の資産を担保として提供することがあります。

（ホ）コミットメントライン等の設定

将来の運用資産の追加取得、又は敷金・保証金の返還等にかかる必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、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。

（ヘ）金融先物取引等及び金融デリバティブ取引

借入れその他の資金調達にかかる金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主たる目的として、金融先物取引等及び金融デリバティブ取引を行うことがあります。

開示方針

（イ）基本方針

投信法、証券取引法、東京証券取引所及び社団法人投資信託協会等がそれぞれ定める内容、様式に従って行うとともに、法定開示事項以外にも投資家にとって重要かつ有用な情報は可能な限り開示し、分かり易い商品を投資家へ提供することを開示の方針とします。

（ロ）正確かつ迅速な開示

投資家に対して正確で偏りの無い情報を可能な限り迅速に伝達できる環境を常に整えるよう努めます。

（ハ）利害関係人との取引に関する開示

利害関係人との取引の透明性を確保するために、法令等に従い、利害関係人との間で行う取引に関する必要な開示を行います。後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係人との取引制限 利益相反取引規程」をご参照下さい。

(2) 【投資対象】

投資対象とする資産の種類（規約別紙 1「資産運用の対象及び方針 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲」）

(イ) 主たる投資対象とする特定資産

a . 不動産等

・ 不動産

・ 不動産の賃借権

・ 地上権

・ 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含みますが、有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第3条第1号において定めるものをいいます。以下同じです。）に該当するものを除きます。）

・ 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

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

・ 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

b . 不動産対応証券

資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする以下に掲げるもの

・ 優先出資証券（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をいいます。）

・ 受益証券（投信法第2条第12項に定める受益証券をいいます。）

・ 投資証券（投信法第2条第22項に定める投資証券をいいます。）

・ 特定目的信託の受益証券（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（上記

a . . . 及び . に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

(ロ) その他の特定資産

a . 預金

b . コールローン

c . 国債証券（証券取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第2条第1項第1号で定めるものをいいます。）

d . 地方債証券（証券取引法第2条第1項第2号で定めるものをいいます。）

e . 特別の法律により法人の発行する債券（証券取引法第2条第1項第3号で定めるものをいいます。）

f . 社債券（証券取引法第2条第1項第4号で定めるものをいいます。ただし、新株予約権付社債券を除きます。）

g . 譲渡性預金

h . 貸付信託の受益証券（証券取引法第2条第2項第1号で定めるものをいいます。）

i . コマーシャル・ペーパー（証券取引法第2条第1項第8号に定めるものをいいます。）

j . 資産流動化法に規定する特定社債券（証券取引法第2条第1項第3号の2に定めるものをいいます。）

k . 金銭債権（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。）

l . 不動産の管理会社等の株式（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限りします。）

m . 信託財産を主として上記 i . 乃至 l . に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

- n．金融先物取引等に関する権利（投信法施行令第3条第13号に定めるものをいいます。）
- o．金融デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令第3条第14号に定めるものをいいます。）
- p．有価証券（前記「(イ)主たる投資対象とする特定資産」及び上記a．乃至o．に該当するものを除きます。）

(ハ) 特定資産以外の資産

実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限り、以下に掲げる資産に投資することがあります。

- a．商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
- b．著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
- c．温泉法（昭和23年法律第125号、その他の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
- d．動産（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。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。）
- e．上記a．乃至d．に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- f．資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資
- g．有限会社法（昭和13年法律第74号、その後の改正を含みます。）に基づく有限会社の出資持分
- h．民法第667条に規定される組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権及び地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限ります。）
- i．各種保険契約に係る権利（不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限ります。）
- j．不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得するその他の権利

投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

投資基準及び種類別、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 ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

取得予定資産の概要

(イ) 取得予定資産の概要

本投資法人は、一般募集の対象となる本投資証券の発行により調達した資金及び借入金によって、後記「個別信託不動産の概要」に記載された各不動産を主な信託財産とする不動産信託受益権（本投資法人取得時までには信託を設定する予定の不動産を主な信託財産とする不動産信託受益権を含み、以下「取得予定資産」といいます。）を遅滞なく取得することを予定しています。取得予定資産の取得予定価格は、総額104,386百万円です。なお、本投資法人は、取得予定資産のうち日本電気本社ビルについて平成17年12月28日付で、その他の取得予定資産については平成17年12月20日付で、それぞれの現所有者（各不動産を信託財産とする信託が設定済の場合は、当該不動産信託の受益者、本書の日付現在かかる信託が未設定の場合は、当該不動産の所有者をいいます。以下同じです。）との間で、信託受益権譲渡契約を締結しています。本投資法人は、上場後遅滞なく取得予定資産を取得します。ただし、本書の日付現在かかる信託が未設定の取得予定資産は、取得日と同日に信託設定される予定です。

取得予定資産のうち、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYを除く取得予定資産の売主は、資産運用会社の利益相反取引規程に規定される利害関係者に該当することから、資産運用会社は、利益相反取引規程に則り、平成17年12月15日開催のリスク・コンプライアンス委員会の審議及び全会一致による決議、平成17年12月15日開催の投資運用委員会での審議及び決議、平成17年12月16日開催の取締役会での審議及び決議を経て取得予定資産の取得を決定しています。

a . 価格及び投資比率

取得予定資産の概要（原資産たる不動産等の鑑定評価額、取得予定価格、投資比率）は、以下の通りです。

用途	地域	不動産等の名称	鑑定評価額 (百万円) (注1)	取得予定価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	売主
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	41,950	41,950 (注4)	40.2	アレス・インベストメント 有限公司(注5)
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	33,000	33,000	31.6	晴海開発株式会社
		赤坂王子ビル	9,660	9,660	9.3	有限会社青山通りプロパ ティ(注5)
		神田パークプラザ	5,037	5,156 (注6)	4.9	エヌ・オー・エスカピ タル有限公司 (注5)
	東京周辺都市部	ファーレイースト ビル	1,520	1,520	1.5	有限会社立川キャピタル (注5)
	関西圏	日鉄本町ビル	1,100	1,100	1.1	株式会社新日鉄都市開発
	小計(6物件)		92,267	92,386	88.5	-
商業施設	東京周辺都市部	相模原ショッピング センター	12,000	12,000	11.5	王子不動産株式会社 (注7)
	小計(1物件)		12,000	12,000	11.5	-
合計			104,267	104,386	100.0	-

(注1) 鑑定評価額は各物件毎に以下の鑑定事務所作成の鑑定評価書に基づいて記載しています。

不動産等の名称	鑑定事務所名
日本電気本社ビル	株式会社谷澤総合鑑定所
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	財団法人日本不動産研究所
赤坂王子ビル	株式会社谷澤総合鑑定所
神田パークプラザ	株式会社中央不動産鑑定所
ファーレイーストビル	株式会社谷澤総合鑑定所
日鉄本町ビル	株式会社谷澤総合鑑定所
相模原ショッピングセンター	大和不動産鑑定株式会社

(注2) 取得予定価格は、日本電気本社ビルを除く取得予定資産については、平成17年12月20日付（日本電気本社ビルについては、同年12月28日付）信託受益権譲渡契約書に記載された売買代金（本体価格）を記載しています。

(注3) 投資比率は、各物件の取得予定価格の合計に対する比率です。算定にあたっては小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 日本電気本社ビル（準共有持分50%）取得予定価格は、現所有者であるアレス・インベストメント有限公司が本件信託受益権の全体を取得した価格（83,900百万円。ただし、建物の消費税等相当額を除きます。）の50%相当の金額です。

(注5) 取得予定資産のうち売主が特別目的会社であるものの権利関係の従前の経緯は概要以下の通りです。

・日本電気本社ビル

日本電気本社ビルの土地及び建物は、日本電気株式会社が所有していましたが、同社は、平成12年2月4日に本件不動産を住友信託銀行株式会社に信託し、同日有限会社エヌエフエイチにその信託受益権を譲渡しました。その後、有限会社エヌエフエイチは、平成17年12月28日に当該信託受益権をアレス・インベストメント有限公司に譲渡しました。なお、本投資法人は、当該信託受益権の準共有持分50%を取得する予定です。アレス・インベストメント有限公司は、ガイア・インベストメント有限責任中間法人が100%出資して設立された特別目的会社です。なお、住友信託銀行株式会社が100%出資して設立された住信不動産投資顧問株

式会社が、アレス・インベストメント有限会社より資産運用を受託しています。

・赤坂王子ビル

赤坂王子ビルの土地及び建物は、王子不動産株式会社が平成16年3月31日に王子製紙株式会社から取得し、その後同社は、平成17年1月27日に本件不動産を住友信託銀行株式会社に信託し、同日、有限会社青山通りプロパティにその信託受益権を譲渡しました。有限会社青山通りプロパティは、有限責任中間法人青山通りプロパティホールディングスが100%出資して設立された特別目的会社です。また、王子不動産株式会社は、有限会社青山通りプロパティから資産運用を受託しています。

・神田パークプラザ

神田パークプラザの土地及び建物は、以前の所有者により前信託受託者に対して信託され、その信託受益権は、平成17年9月2日に利害関係者ではない第三者よりエヌ・オー・エスカピタル有限会社に譲渡されています。エヌ・オー・エスカピタル有限会社は、エヌ・オー・エスホールディング有限責任中間法人が100%出資して設立された特別目的会社であり、スポンサー企業3社が同社に対し匿名組合出資をしています。エヌ・オー・エスカピタル有限会社、前信託受託者及び住友信託銀行株式会社間の同日付受託者変更契約により、以後住友信託銀行株式会社が本件不動産の信託受託者となっています。また、株式会社新日鉄都市開発は、エヌ・オー・エスカピタル有限会社から資産運用を受託しています。

・ファーレイーストビル

ファーレイーストビルは区分所有建物であり、株式会社新日鉄都市開発により同社所有の専有部分及びその敷地権が平成17年3月25日に三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者として信託され、その信託受益権は同日付で有限会社立川キャピタルに譲渡されています。有限会社立川キャピタルは、有限責任中間法人日本橋アセットホールディングスが100%出資して設立された特別目的会社であり、また、株式会社新日鉄都市開発が同社に対し匿名組合出資をしています。

(注6) 神田パークプラザは、現所有者であるエヌ・オー・エスカピタル有限会社が本投資法人への譲渡を前提に取得したものであり、本投資法人の取得予定価格は、同社が本件信託受益権を取得した際の価格(5,000百万円。ただし、建物の消費税等相当額を除きます。)に取得に要した費用(仲介手数料等合計156百万円)を加算した金額です。

(注7) 相模原ショッピングセンターの土地及び建物は、平成16年3月31日に王子製紙株式会社から王子不動産株式会社に譲渡されています。

b. 建物の概要

取得予定資産のうち建物の概要（構造・階数、竣工年月、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント総数）は、以下の通りです。

用途	地域	不動産等の名称	構造・階数 （注１）	竣工年月 （注２）	賃貸可能 面積 （㎡） （注３）	賃貸面積 （㎡） （注４）	稼働率 （％） （注５）	テナン ト総数 （注６）
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	S・RC・SRC造 コンクリート屋根地下３ 階付39階建	平成２年１月	72,238.03	72,238.03	100	1
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	S・RC・SRC造陸屋 根・ステンレス鋼板葺地 下４階付40階建	平成13年10月	23,239.62	22,701.89	97.7	6
		赤坂王子ビル	SRC造陸屋根 地下１階付９階建	平成１年４月	7,253.01	7,253.01	100	1
		神田パークプラザ （注７）	SRC造陸屋根 地下１階付９階建	昭和34年11月	4,513.06	4,513.06	100	10
	東京周辺都市 部	ファーレイースト ビル	S・SRC造陸屋根地下 １階付12階建	平成６年12月	4,663.33	4,663.33	100	1
	関西圏	日鉄本町ビル	SRC造陸屋根地下２階 付12階建	平成３年６月	4,409.53	4,409.53	100	9
	小計（６物件）		———	———	116,316.58	115,778.85	99.5	28
商業施設	東京周辺都市 部	相模原ショッピン グセンター	113番２の１：S造亜鉛 メッキ鋼板葺２階建 113番２の２：S造陸屋 根２階建 113番３：S・RC造陸 屋根地下１階付４階建 113番４：S造陸屋根４ 階建	113番２の１： 平成５年５月 113番２の２： 平成５年８月 113番３： 平成５年８月 113番４： 平成10年11月	61,748.90	61,748.90	100	2
	小計（１物件）		———	———	61,748.90	61,748.90	100	2
合計			———	———	178,065.48	177,527.75	99.7	30

(注1) 構造・階数については、登記簿上の表示をもとに記載しています。「構造」について、「S造」は鉄骨造、「RC造」は鉄筋コンクリート造、「SRC造」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。

(注2) 竣工年月については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注3) 賃貸可能面積は、平成17年9月30日現在（ただし、日本電気本社ビルについては、平成17年12月29日より従前とは契約条件が異なる賃貸借契約が効力を有するため、平成17年12月29日現在）において賃貸が可能である面積を記載しています。なお、日本電気株式会社は、日本電気本社ビル1棟全体（延床面積144,476.05㎡）を賃借していますが、日本電気本社ビルは準共有のため、当該持分割合を乗じた数値を記載しています。

(注4) 賃貸面積は、平成17年9月30日現在（ただし、日本電気本社ビルについては、平成17年12月29日より従前とは契約条件が異なる賃貸借契約が効力を有するため、平成17年12月29日現在）において効力を有する賃貸借契約に基づく面積を記載しています。ただし、日本電気本社ビルは準共有のため、当該持分割合を乗じた数値を記載しています。

(注5) 稼働率は、上記(注4)記載の賃貸面積を上記(注3)記載の賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しています（小数第2位を四捨五入しています）。

(注6) テナント総数は、平成17年9月30日現在（ただし、日本電気本社ビルについては、平成17年12月29日より従前とは契約条件が異なる賃貸借契約が効力を有するため、平成17年12月29日現在）における物件毎のテナント総数を記載しています。合計のテナント総数については1テナントが同一取得予定資産内で複数の貸室を賃借している場合、当該予定取得資産について1テナントと数え、複数の取得予定資産に分散して貸室を賃借している場合には別に数えて記載しています。また、マスターリース契約が締結されている場合には、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントとして数えています。

(注7) 神田パークプラザについては、平成15年に、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）に基づいて千代田区より耐震改修計画の認定を受けた上で耐震補強工事が実施されているほか、外壁リニューアル、空調・電気設備、トイレ・セキュリティ他共用スペース等に関するリニューアル工事（総工事

費約760百万円)が実施されています。

(ロ) 主要な不動産の物件に関する情報

取得予定資産について、平成17年9月分の賃料(ただし、日本電気本社ビルについては平成17年12月29日現在効力を有する賃貸借契約に基づく1か月分の賃料に準共有持分割合を乗じた金額)の合計が全取得予定資産の平成17年9月分(日本電気本社ビルについては、平成17年12月29日現在効力を有する賃貸借契約に基づく1か月分に準共有持分割合を乗じた金額)の契約賃料合計の10%以上を占める不動産(以下「主要な不動産」といいます。)の概要は、以下の通りです。

物件名称	日本電気本社ビル	
テナント総数	1	
総賃料収入(百万円)(注1)	228	
対総賃料収入比率(％)(注2)	38.7	
賃貸面積(㎡)	72,238.03(注3)	
賃貸可能面積(㎡)	72,238.03(注3)	
最近5年間の稼働率の推移	-	-
	-	-
	-	-
	-	-
	-	-

(注1) 平成17年12月29日現在効力を有する賃貸借契約に基づく1か月分の賃料の合計額に準共有持分割合を乗じた金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 取得予定不動産全体の平成17年9月分(日本電気本社ビルについては、平成17年12月29日現在効力を有する賃貸借契約に基づく1か月分に準共有持分割合を乗じた金額)の賃料(共益費を含みます。)の合計額(以下「総賃料」といいます。)に占める、平成17年12月29日現在効力を有する賃貸借契約に基づく1か月分の賃料(共益費を含みます。)の合計額の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 準共有のため、賃貸面積・賃貸可能面積ともに当該持分割合を乗じた数値を記載しています。

物件名称	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	
テナント総数	6	
総賃料収入（百万円）（注１）	177	
対総賃料収入比率（％）（注２）	30.1	
賃貸面積（㎡）	22,701.89	
賃貸可能面積（㎡）	23,239.62	
最近５年間の稼働率の推移	平成17年 9 月30日	97.7%
	平成17年 3 月31日	97.7%
	平成16年 9 月30日	97.7%
	平成16年 3 月31日	97.7%
	-	-

（注１）平成17年 9 月分の賃料の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）総賃料に占める、平成17年 9 月分の賃料（共益費を含みます。）の合計額の割合を小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

物件名称	相模原ショッピングセンター	
テナント総数	2	
総賃料収入（百万円）（注１）	68	
対総賃料収入比率（％）（注２）	11.5	
賃貸面積（㎡）	61,748.90	
賃貸可能面積（㎡）	61,748.90	
最近５年間の稼働率の推移	平成17年 9 月30日	100%
	平成17年 3 月31日	100%
	-	-
	-	-
	-	-

（注１）平成17年 9 月分の賃料の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）総賃料に占める、平成17年 9 月分の賃料（共益費を含みます。）の合計額の割合を小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(ハ) 主要なテナントに関する情報

取得予定資産について、平成17年9月30日現在（ただし、日本電気本社ビルについては、平成17年12月29日より従前とは契約条件が異なる賃貸借契約が効力を有するため、平成17年12月29日現在）で、特定のテナントに対する賃貸面積（取得予定資産の複数に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日時点の全賃貸面積の10%以上を占めるテナント（以下「主要なテナント」といいます。）の概要は、以下の通りです。

テナント名称	日本電気株式会社 （注1）	業種（注3）	製造業
物件名称	日本電気本社ビル	賃貸面積	72,238.03㎡（注4）
年間賃料（百万円） （注2）	2,741	全賃貸面積に占める 割合（%）	40.7
敷金・保証金等	-	契約満了日	平成37年12月28日
契約更改方法	契約期間満了の2年6か月前より再契約協議		
その他特記事項	本件賃貸借契約は、借地借家法第38条に規定される定期建物賃貸借契約です。また、借地借家法第32条の適用はなく、本件賃貸借契約の規定に従い改定される場合を除き、賃貸人及び賃借人は賃料増減額請求権を有しません。 本件賃貸借契約締結日（平成17年12月28日）より8年経過後、12年経過後及び16年経過後の各所定期日において本件賃貸借契約所定の方式に従い賃料の改定を行います。 賃借人は、本件賃貸借契約の規定に従い、賃貸借契約日より満8年、満12年及び満16年の各日を解約日として、上記賃貸借契約期間満了前においても、本件賃貸借契約を解約することができます。当該解約に際しては、解約日の2年～2年6か月前に解約通知を行う等本件賃貸借契約所定の手続を行う必要があります。 本件賃貸借契約の規定に従い、金融機関より本件賃貸借契約に係る賃借人の債務の履行を保証する内容の保証状（保証金額は賃料の6か月分相当）が差し入れられています。 本件賃貸借契約の規定に従い、本件建物の管理は賃借人の責任と負担で行い、あわせて水道光熱費、日常的な管理に要する費用等は賃借人が負担する旨定められています。 本件不動産を第三者に譲渡する場合、一定の手続に従い賃借人に先買権を付与する旨が定められています。		

テナント名称	株式会社イトーヨーカ堂（注１）	業種（注３）	卸売・小売業
物件名称	相模原ショッピングセンター	賃貸面積	60,991.12㎡
年間賃料（百万円）（注２）	803	全賃貸面積に占める割合（％）	34.4
敷金・保証金等	6,131	契約満了日	平成25年８月10日
契約更改方法	賃貸人と賃借人の協議を原則とし、これによることができないときは、借地借家法の定めによります。		
その他特記事項	本件賃貸借契約において水道光熱費、日常的な管理に要する費用等は賃借人が負担する旨定められています。 賃貸借契約期間中、３年経過毎に賃料の改定協議が行われます。 上記敷金・保証金等の欄には、平成17年９月30日時点で預託されている敷金・保証金の額を記載していますが、保証金については、本件不動産が信託される前に返還されることが関係者間で合意される予定です。したがって、本投資法人が承継するのは敷金719百万円のみとなります。		

（注１）日本電気株式会社については平成17年12月29日現在、株式会社イトーヨーカ堂については平成17年９月30日現在効力を有する各賃貸借契約に基づいて記載しています。

（注２）年間賃料とは、上記（注１）記載の各賃貸借契約に記載される月間賃料（賃料・共益費の合計）を12倍したものをいいます（百万円未満は切り捨てて記載しています。）。ただし、日本電気本社ビルは準共有のため当該持分割合を乗じた数値を記載しています。

（注３）業種については、総務省統計局日本標準産業分類の大分類に従い記載しています。

（注４）日本電気本社ビルは準共有のため当該持分割合を乗じた数字を記載しています。

（二）賃貸面積上位５テナントに関する情報

取得予定資産について、平成17年９月30日現在（ただし、日本電気本社ビルについては、平成17年12月29日より従前とは契約条件が異なる賃貸借契約が効力を有するため、平成17年12月29日現在）で、特定のテナントに対する賃貸面積（取得予定資産の複数に同一のテナントが賃借している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日時点の全賃貸面積に占める割合の高い順に５位までのテナントは、以下の通りです。

テナント名称	業種（注１）	物件名称	賃貸面積（㎡）	全賃貸面積に占める割合（％）（注３）
日本電気株式会社	製造業	日本電気本社ビル	72,238.03 （注２）	40.7
株式会社イトーヨーカ堂	卸売・小売業	相模原ショッピングセンター	60,991.12	34.4
住友金属工業株式会社	製造業	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	11,905.47	6.7
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	金融・保険業	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	7,753.13	4.4
三井不動産株式会社	不動産業	赤坂王子ビル	7,253.01	4.1

（注１）業種については、総務省統計局日本標準産業分類の大分類に従い記載しています。

（注２）日本電気本社ビルは準共有のため当該持分割合を乗じた数値を記載しています。

（注３）小数第２位を四捨五入して記載しています。

(ホ) 地震リスク分析の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・デリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に調査を依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該調査においては、設計図書（建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します。）を用い、独自の構造評価手法による検討によって、個々の建物の構造性能の評価を行います。本投資法人は、各取得予定資産について、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の地震リスク分析の過程で行われた建物の構造評価において「（概ね）適切に設計されており、設計基準（注１）に照らして（又は「耐震基準（注１）で求められる）」必要な（又は「高い」）耐震性能を有すると判断される。」旨の報告を受けています。

加えて、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社により、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML（予想最大損失率）（注２）を算定しています。なお、取得予定資産たる不動産に係るPMLは、以下の通りです。

物件名称	PML評価者	PML (%) (注２)	再調達価格 (千円) (注３)
日本電気本社ビル	株式会社イー・アール・エス／応用 アール・エム・エス株式会社	4.2	27,226,000
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	株式会社イー・アール・エス／応用 アール・エム・エス株式会社	5.4	12,723,561
赤坂王子ビル	株式会社イー・アール・エス／応用 アール・エム・エス株式会社	5.4	2,804,000
神田パークプラザ	株式会社イー・アール・エス／応用 アール・エム・エス株式会社	14.6	1,220,000
ファーレーーストビル	株式会社イー・アール・エス／応用 アール・エム・エス株式会社	5.4	1,566,300
日鉄本町ビル	株式会社イー・アール・エス／応用 アール・エム・エス株式会社	4.7	1,699,800
相模原ショッピングセンター	株式会社イー・アール・エス／応用 アール・エム・エス株式会社	7.2	6,202,850
合計	株式会社イー・アール・エス／応用 アール・エム・エス株式会社	3.9 (注４)	53,442,511

（注１）設計基準とは、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）に基づく設計基規準をいいます。また、耐震基準とは、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）に基づく耐震基規準をいいます。

（注２）「PML」は、不動産・保険業界等において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。ただし、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々な定義されています。

本書においては、株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML（予想最大損失率）」と定義しています。

分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェアRiskLink[®]を用い、また建物の各種設計図書のレビュー及び現地調査を行い、個別建物の地震時脆弱性を検討・評価し、建物に固有な損失率曲線の評価をしています。ここで再現期間475年とは、建物の使用期間50年に10%の確率で起こる事象に相当します。

ただし、予想損失には、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。

（注３）再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。上記記載の数値は、取得予定資産が区分所有又は共有である場合は、本投資法人の持

分相当に対する額を記載しています。

(注4) PMLの合計は、ポートフォリオ全体のPMLを意味しています。

(へ) 建物状況調査レポートの概要

個別不動産毎に建物状況調査を鹿島建設株式会社、清水建設株式会社、株式会社竹中工務店、株式会社日建設計、(以下「建物調査会社」といいます。)に委託し、建物状況調査レポートを受領しています。各不動産毎の状況は、以下の通りです。当該報告書の内容は建物調査会社の意見であり、その正確性について保証されているものではありません。

物件名称	作成会社	作成日	早期修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (千円) (注2)
日本電気本社ビル(注3)	株式会社竹中工務店	平成17年11月	41,070	342,737
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY(注4)	株式会社日建設計	平成17年10月	-	15,026
赤坂王子ビル	鹿島建設株式会社	平成17年10月	-	28,376
神田パークプラザ	清水建設株式会社	平成17年8月	100	9,073
ファーレーストビル(注4)	株式会社竹中工務店	平成17年10月	1,010	16,500
日鉄本町ビル	株式会社竹中工務店	平成17年10月	300	54,366
相模原ショッピングセンター	株式会社竹中工務店	平成17年9月	11,330	65,341

(注1) 早期修繕費は、各建物調査会社の建物状況調査レポートに基づく緊急修繕費及び短期修繕費(1年以内に必要となる修繕費に係る費用をいいます。)の合計額を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 長期修繕費は、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12年間の年平均額を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 日本電気本社ビルについては、信託受益権の50%を取得する予定であるため、早期修繕費及び長期修繕費ともに当該持分比率相当額を記載しています。

(注4) 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY及びファーレーストビルは、区分所有建物であるため、本投資法人が取得する予定の専有部分及び共用部分に係る早期修繕費及び長期修繕費の金額を記載しています。

(ト) 取得予定資産に係る設計者、施工者及び建築確認機関

取得予定資産に係る設計者、施工者及び建築確認機関は、以下の通りです。

不動産等の名称	設計者	施工者	建築確認機関
日本電気本社ビル	株式会社日建設計	鹿島建設株式会社・株式会社大林組共同企業体	東京都
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業（西地区）設計共同体（注1）	晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業（西地区）/ 第2工区施設建築物新築工事共同企業体（注2）	
赤坂王子ビル	王子不動産・三井住友建設共同設計室	三井住友建設株式会社	
神田パークプラザ	a．大成建設株式会社 b．大成建設株式会社 （注3）	a．大成建設株式会社 b．株式会社東京建物テクノビルド （注3）	
ファーレーーストビル	住宅・都市整備公団	フジタ・日本国土建設工事共同企業体	
日鉄本町ビル	野村建設工業株式会社	鴻池組・新日本製鐵・野村建設工業 共同企業体	大阪市
相模原ショッピングセンター（王子ガーデンセンター）	株式会社石本建築事務所	鹿島建設株式会社	相模原市
相模原ショッピングセンター（デニーズ相模原王子SC店）	株式会社美坂建築設計事務所		
相模原ショッピングセンター（イトーヨーカドー古淵店）	株式会社石本建築事務所		
相模原ショッピングセンター（立体駐車場）	株式会社石本建築事務所		

（注1）晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業（西地区）設計共同体は、株式会社日建設計、株式会社久米設計及び株式会社山下設計で構成される共同体です。

（注2）晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業（西地区）第2工区施設建築物新築工事共同企業体は、鹿島建設株式会社、株式会社竹中工務店、大成建設株式会社、前田建設工業株式会社、三井住友建設株式会社、株式会社鴻池組、佐藤工業株式会社及び株式会社銭高組で構成される共同企業体です。

（注3）a．は当初建築時点における業者、b．は平成15年に終了した耐震リニューアル工事における業者をいいます。

個別信託不動産の概要

取得予定資産である信託受益権に係る信託不動産の個別の概要は、以下の通りです。

なお、以下に記載する「資産の概要」、「エンジニアリングレポートの概要」、「賃貸借の概要」、「特記事項」、「物件収支の状況」、「鑑定評価書の概要」、「稼働率の推移」及び「その他」の欄に関する説明は、以下の通りです。各欄における金額に関する表記については、千円未満を切り捨てて記載しています。

(イ)「資産の概要」欄の記載について

- ・ 「取得予定価格」欄は、各信託受益権譲渡契約に記載された不動産信託受益権の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。
- ・ 所在の「住居表示」欄は、住居表示を記載しています。
- ・ 土地の「地番」欄は、登記簿上表示されている地番を記載しています。
- ・ 土地の「容積率」欄は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- ・ 土地の「建蔽率」欄は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- ・ 土地及び建物の「所有形態」欄は、信託不動産に関して不動産信託の信託受託者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 土地の「地積」欄は、登記簿上表示されている地積を記載しています。
- ・ 土地の「用途地域」欄は、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。
- ・ 「交通」については、利用可能な主要駅を記載しています。
- ・ 建物の「構造・階数」欄は、登記簿上の表示に基づき、以下の略称により記載しています。
S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造
- ・ 建物の「用途」欄は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- ・ 建物の「竣工年月」欄は、登記簿上表示されている新築時点を記載しています。
- ・ 建物の「延床面積」欄は、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。区分所有建物に関しては、区分所有建物の一棟の建物の合計延床面積（他の区分所有者が所有する面積を含みます。）を記載し、共有土地及び共有建物に関しては、共有土地全体の面積及び共有建物全体の延床面積（それぞれ他の共有者の持分を含みます。）を記載しています。

(ロ)「エンジニアリングレポートの概要」欄の記載について

- ・ 「エンジニアリングレポートの概要」には、建物状況調査及び建物地震リスク調査の概要を記載しています。
- ・ 「建物状況調査」には、鹿島建設株式会社、清水建設株式会社、株式会社竹中工務店又は株式会社日建設が各信託不動産に関して作成した建物状況調査レポートに記載された内容を記載しています。建物状況調査レポートの記載は、報告者の意見を示したものととどまり、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。
- ・ 「早期修繕費」とは、建物状況調査レポートに基づく緊急修繕費及び短期修繕費（1年以内に必要となる修繕に係る費用をいいます。）の合計額を記載しています。なお、区分所有建物及び共有建物の場合には、本投資法人の持分相当に対する額を記載しています。
- ・ 「長期修繕費」とは、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12年間の年平均額を記載しています。なお、区分所有建物及び共有建物の場合には、本投資法人の持分相当に対する額を記載しています。
- ・ 「建物地震リスク調査」とは、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社が各信託不動産に関して作成した地震リスク分析レポートに記載された内容を記載しています。地震リスク分析レポートの記載は、報告者の意見を示したものととどまり、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。
- ・ 「PML」とは、不動産・保険業界等において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する

る地震リスクの評価指標として用いられています。ただし、統一された厳密な定義は無く、目的や用途に応じて様々に定義されています。

本書においては、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML（予想最大損失率）」と定義しています。

分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェア

RiskLink[®]を用い、また建物の各種設計図書のレビュー及び現地調査を行い、個別建物の地震時脆弱性を検討・評価し、建物に固有な損失率曲線の評価しました。ここで再現期間475年とは、建物の使用期間50年に10%の確率で起こる事象に相当します。

ただし、予想損失には、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。

- ・ 「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。なお、区分所有建物及び共有建物の場合には、本投資法人の持分相当に対する額を記載しています。

（ハ）「賃貸借の概要」欄の記載について

- ・ 平成17年9月30日現在の所有者とテナント間の賃貸借契約の概要を記載しています。ただし、日本電気本社ビルについては、平成17年12月29日より従前とは契約条件が異なる賃貸借契約が効力を有するため、平成17年12月29日現在の所有者とテナント間の賃貸借契約の概要を記載しています。
- ・ 「PM会社」欄には、平成17年9月30日現在の所有者と不動産管理契約を直接締結している相手方を記載しています。なお、各取得予定資産のテナントとの間で締結した賃貸借契約において、当該テナントに当該取得予定資産の管理を委託している場合には、当該テナントを「PM会社」欄に記載していません。
- ・ 共有建物の場合には、本投資法人の持分割合を乗じて算定した数値を記載しています。

（ニ）「特記事項」欄の記載について

- ・ 「特記事項」欄の記載は、平成17年9月30日現在（ただし、日本電気本社ビルについては平成17年12月29日現在）、以下の事項を含む、取得予定資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
 - 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - 権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの
 - 当該物件の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等
 - 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

（ホ）「物件収支の状況」欄の記載について

- ・ 「物件収支の状況」における金額は、取得予定資産の現所有者等から提供を受けた情報に基づいて記載しています。なお、当該収支状況には物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- ・ 「NOI」とは、ネットオペレーティングインカムを意味し、各取得予定資産の賃貸事業収入から賃貸事業費用（ただし、減価償却費を除きます。）を控除した額をいいます。
- ・ 区分所有建物、共有土地及び共有建物の場合又は本投資法人が不動産信託受益権の準共有持分を取得する場合には、本投資法人の持分相当に対する額を記載しています。

（ヘ）「鑑定評価書の概要」欄の記載について

- ・ 「鑑定評価書の概要」欄の記載は、株式会社谷澤総合鑑定所、財団法人日本不動産研究所、株式会社

中央不動産鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社が各信託不動産に関して作成した鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。

- ・ 不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。
- ・ 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。
- ・ 不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
- ・ 鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所、財団法人日本不動産研究所、株式会社中央不動産鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社と本投資法人との間には、利害関係はありません。
- ・ 「NCF」とは、ネットキャッシュフローを意味し、各取得予定資産の「NOI」から資本的支出を控除した金額を意味します。

(ト)「稼働率の推移」欄の記載について

- ・ 平成17年9月30日現在までの半年毎に、現所有者から得られた情報に基づき、個々の信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(チ)「特性」欄の記載について

- ・ 「特性」欄には、鑑定評価書に記載する物件の地域特性等の概略を記載しています。

日本電気本社ビル

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	信託 受益 権概 要	信託設定日	平成12年 2 月 4 日
取得予定価格		41,950,000千円		信託受託者	住友信託銀行株式会社
所在	住居表示	東京都港区芝五丁目 7 番 1 号		信託期間満了日	平成37年12月28日
土地	地番	東京都港区芝五丁目 2 番11	交通		J R 山手線「田町」駅、都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅
	容積率	東側都道端から30mまで 600% 東側都道端から30m超 500%（注 1）	建物	構造・階数	S・R C・S R C 造コンクリート屋根 地下 3 階付39階建
	建蔽率	80%		用途	事務所、駐車場、機械室
	所有形態	所有権 （不動産信託受益権の準共有持分50%）		所有形態	所有権 （不動産信託受益権の準共有持分50%）
	地積	21,190.14㎡		竣工年月	平成 2 年 1 月
	用途地域	商業地域		延床面積	144,476.05㎡
エンジニアリングレポートの概要					
建物 状況 調査	調査業者	株式会社竹中工務店	建物 地震 リス ク調 査	調査業者	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社
	調査年月	平成17年11月		調査年月	平成17年12月
	早期修繕費	41,070千円		P M L	4.2%
	長期修繕費	342,737千円		再調達価格	27,226,000千円
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		72,238.03㎡	月額賃料		228,482千円
賃貸面積		72,238.03㎡	敷金・保証金		-（注 2）
稼働率		100%	P M 会社		
テナント数		1（注 3）			
特記事項					
(1) 本投資法人は、アレス・インベストメント有限会社とそれぞれ50%の割合で不動産信託受益権を準共有する予定であり、本投資法人、信託受託者及びアレス・インベストメント有限会社との間で受益者間協定が締結されています（注 3）。					
(2) 平成17年12月29日現在効力を有する賃貸借契約において、信託受託者が本件不動産を第三者に譲渡する場合には、日本電気株式会社が先買権を有することが定められています。					

- （注 1）本件不動産は、東京都市計画芝五丁目（その 2）特定街区に指定されており、以下をはじめとする法令上の制限を受けます。容積率の最高限度：600%、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度：180m
- （注 2）本件賃貸借契約の規定に従い、金融機関より本件賃貸借契約に係る賃借人の債務の履行を保証する内容の保証状（保証金額は賃料の 6 か月分相当）が差し入れられています。
- （注 3）本件不動産は、本件建物全体を日本電気株式会社に一括賃貸しています。
- （注 4）受益者間協定には以下の内容等が規定されています。
- ・ 受益者としての意思形成に関し、信託建物の建替えに関する事項等の特定の重要な事項については、準共有者（各受益者）全員の合意が必要であり、重要な事項以外については、過半数の賛成により行うことが定められています。ただし、一定期間内に準共有者間（受益者）の意思形成ができない場合には信託受託者に判断が一任されます。
 - ・ 準共有者（各受益者）は、準共有持分（各受益権）を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者（受益者）との間で協議を行う等、各準共有者（受益者）が他の準共有持分（受益権）に対する先買権を有しています。

物件収支の状況			鑑定評価書の概要		
運用期間	自： - 至： -	自： - 至： -	不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
賃貸事業収入	-	-	価格時点	平成18年 1 月 1 日	
賃貸収入	-	-	鑑定評価額	41,950,000千円	
その他収入	-	-	直接還元法による収益価格	43,750,000千円 （注）	
賃貸事業費用	-	-	賃貸純収益（NOI）	2,249,303千円 （注）	
管理業務費	-	-	標準化純収益（NCF）	1,968,803千円 （注）	
公租公課	-	-	還元利回り	4.5%	
水道光熱費	-	-	DCF法による収益価格	41,200,000千円 （注）	
修繕費	-	-	期間収益割引率	1～7年目：4.2% 8年目以降：4.7%	
損害保険料	-	-	最終還元利回り	4.8%	
その他	-	-	積算価格	51,150,000千円 （注）	
NOI	-	-	土地比率	34,800,000千円 （注） （68.0%）	
			建物比率	16,350,000千円 （注） （32.0%）	
稼働率の推移					
対象現在日	-	-	-	-	平成17年 9 月30日
稼働率	-	-	-	-	100%
特性					
本件不動産の存する三田地域は港区の南端に位置し、北はオフィス地域である芝、西は高級住宅街として名高い白金地域に隣接しています。系統連続性に優れる第一京浜・日比谷通り・桜田通りの結節点として、道路交通の要所であると共に、JR山手線・都営三田線・都営浅草線・東京モノレールの4線が利用可能であり、都心各所は元より、「品川」駅及び羽田空港へのアクセスも良好な交通至便の立地にあります。これらの要因から当該地域は、大手企業の本社立地として好まれており、大手企業の取引先企業及び関連企業を中心に地縁的選好性を有するテナントからの安定的な需要が期待されます。					

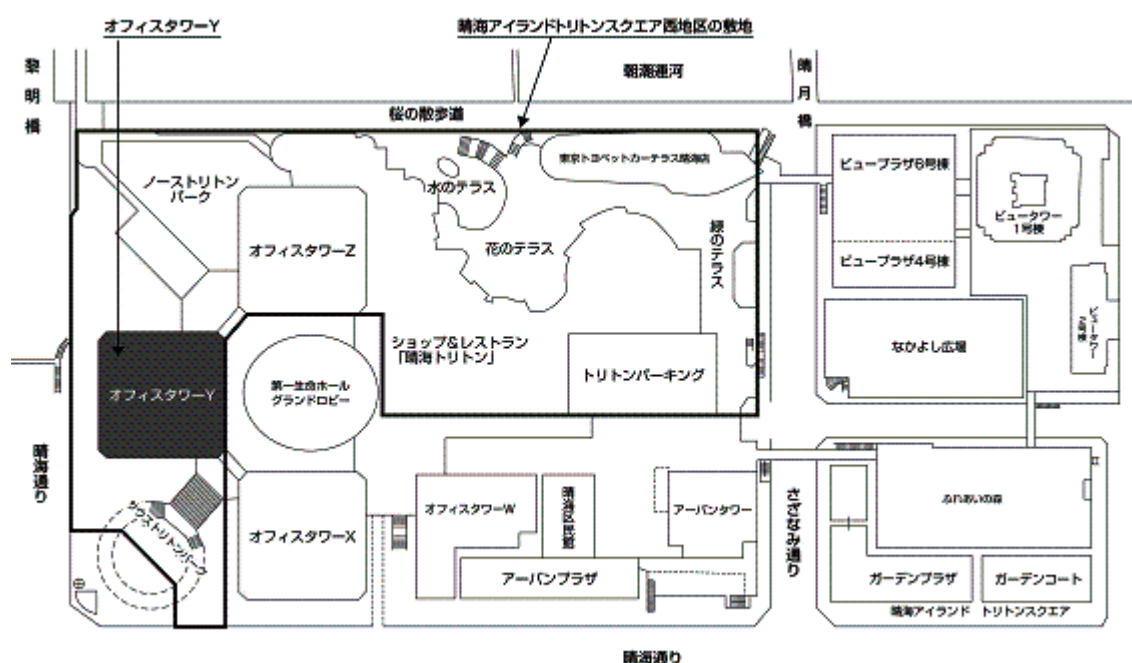
(注) 鑑定評価書の概要に記載される直接還元法による収益価格、同賃貸純収益、同標準化純収益、DCF法による収益価格、積算価格、土地比率及び建物比率等は、鑑定評価書に記載された本件不動産全体の価格に対し持分割合(50%)を乗じて算定された数値を記載しています。

晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	信託 受益 権概 要	信託設定日	-
取得予定価格		33,000,000千円		信託受託者	住友信託銀行株式会社
所在	住居表示	東京都中央区晴海一丁目 8 番11号		信託期間満了日	平成28年 3 月31日
土地	地番	東京都中央区晴海一丁目85番	交通	都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅	
	容積率	500%（注 1）	建物	構造・階数	S・R C・S R C造陸屋根・ステンレス鋼板 葺地下 4 階付40階建
	建蔽率	80%（注 1）		用途	事務所
	所有形態	所有権、敷地権の割合100,000,000分の 16,884,921		所有形態	区分所有権 中央区晴海一丁目85番の 9：3～15階、S 造 13階建、24,000.76㎡
	地積	39,569.53㎡（注 2）		竣工年月	平成13年10月
	用途地域	商業地域		延床面積	267,132.67㎡（注 3）
エンジニアリングレポートの概要					
建物 状況 調査	調査業者	株式会社日建設計	建物 地震 リス ク調 査	調査業者	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社
	調査年月	平成17年10月		調査年月	平成17年10月
	早期修繕費	-		P M L	5.4%
	長期修繕費	15,026千円		再調達価格	12,723,561千円
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		23,239.62㎡（注 4）	月額賃料		177,882千円
賃貸面積		22,701.89㎡（注 4）	敷金・保証金		1,141,916千円
稼働率		97.7%	P M会社		-（注 5）
テナント数		6			
特記事項					
(1) 本件土地の南西側道路は、都市高速道路晴海線（計画決定年月日：平成 5 年 7 月19日 告示番号：都告第805号）に該当し、また、本件土地の一部が当該都市高速道路に付帯する換気所の予定地に該当しています。なお、事業化の見通しは不明です。					
(2) 本件建物の区分所有者が区分所有権を譲渡する場合には、他の西地区管理組合、オフィスタワー X・ホール管理組合及びオフィスタワー W管理組合に属する区分所有者全員の同意を得なければならないことが合意されています。					

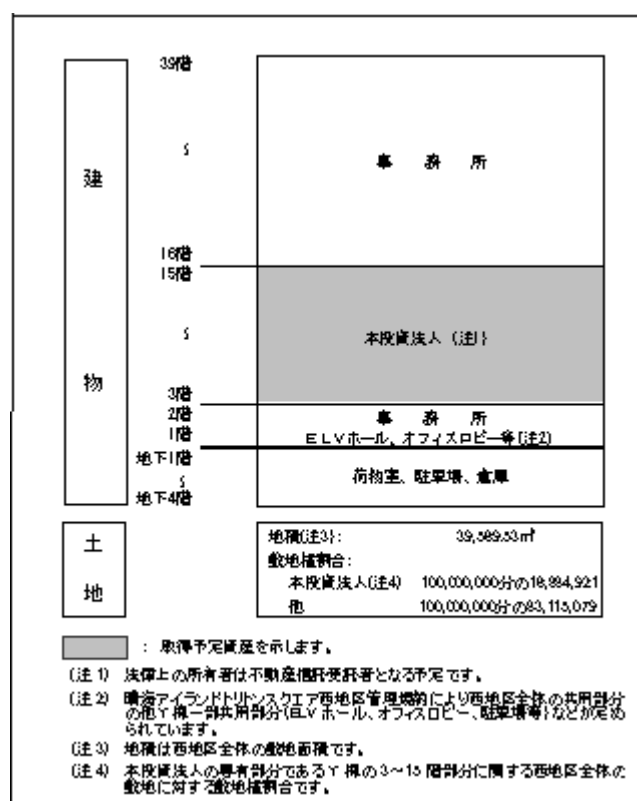
- （注 1）本件不動産は、高度利用地区指定、晴海一丁目地区再開発地区計画及び晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業により、以下をはじめとする法令上の制限を受けます。容積率の最高限度：770%、容積率の最低限度：200%、建築物の建築面積の最低限度：200㎡、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度：200m
- （注 2）オフィスタワーYを含めた西地区全体の地積を含みます。
- （注 3）西地区全体の床面積の合計を記載しています。なお、オフィスタワーY 3～15階の床面積の合計は、24,000.76㎡です。
- （注 4）テナント従業員用の食堂施設の面積（1,868.42㎡）を除きます。
- （注 5）本件不動産を取得後、東西土地建物株式会社にプロパティ・マネジメント業務を委託する予定です。

< 位置・平面図：晴海アイランドトリトンスクエア >



(注) 上図太線枠内(晴海アイランドトリトンスクエア西地区の敷地)が、本投資法人の取得予定資産(区分所有権)の対象敷地です。

< 概念図：晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY >



物件収支の状況			鑑定評価書の概要		
運用期間	自：平成16年4月1日 至：平成17年3月31日	自：平成17年4月1日 至：平成17年9月30日	不動産鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
賃貸事業収入	2,693,885千円	1,317,338千円	価格時点	平成17年11月1日	
賃貸収入	2,693,764千円	1,317,338千円	鑑定評価額	33,000,000千円	
その他収入	121千円	-	直接還元法による収益価格	33,300,000千円	
賃貸事業費用	702,918千円	361,210千円	賃貸純収益（NOI）	1,779,777千円	
管理業務費	330,682千円	175,616千円	標準化純収益（NCF）	1,765,862千円	
公租公課	192,084千円	95,097千円	還元利回り	5.3%	
水道光熱費	170,447千円	86,279千円	D C F 法による収益価格	32,600,000千円	
修繕費	1,779千円	143千円	期間収益割引率	5.0%	
損害保険料	4,978千円	2,489千円	最終還元利回り	5.6%	
その他	2,946千円	1,583千円	積算価格	26,900,000千円	
NOI	1,990,966千円	956,128千円	土地比率	16,207,403千円 （注） （60.3%）	
			建物比率	10,692,596千円 （注） （39.7%）	
稼働率の推移					
対象現在日	-	平成16年3月31日	平成16年9月30日	平成17年3月31日	平成17年9月30日
稼働率	-	97.7%	97.7%	97.7%	97.7%
特性					
本件不動産は都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅より南東方へ約5分に位置しています。本件不動産が存する晴海アイランドトリトンスクエア西地区は、地区計画に定めた方針に基づき、商業・業務機能等を兼ね備えた一体的かつ多様な市街地を形成することを目的に建築された街区であり、各建物や空地が調和よく配置されています。					
本件不動産は、当該地区の中核を担う「オフィスタワーY」の3階から15階までの専有部分です。					

（注）鑑定評価書では、本件不動産の区分所有部分に係る積算価格は記載されていますが、当該区分所有部分の土地価格、建物価格は記載されていません。上表における土地価格、建物価格は、本件不動産の積算価格に、他の区分所有部分を含めたオフィスタワーY全体での土地価格比率及び建物価格比率をそれぞれ乗じて算定したものです。

[次へ](#)

赤坂王子ビル

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	信託 受益 権概 要	信託設定日	平成17年 1 月27日
取得予定価格		9,660,000千円		信託受託者	住友信託銀行株式会社
所在	住居表示	東京都港区赤坂八丁目 1 番22号		信託期間満了日	平成27年 1 月末日
土地	地番	東京都港区赤坂八丁目101番、102番、103番	交通		東京メトロ銀座線・半蔵門線、都営地下鉄大江戸線「青山一丁目」駅
	容積率	商業地域700%、第 2 種住居地域400%	建物	構造・階数	S R C 造陸屋根地下 1 階付 9 階建
	建蔽率	商業地域80%、第 2 種住居地域60%		用途	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	地積	2,023.72㎡（注 1）		竣工年月	平成 1 年 4 月
	用途地域	青山通り端から30mまでは商業地域青山通り端から30m超は第 2 種住居地域		延床面積	10,063.05㎡
エンジニアリングレポートの概要					
建物 状況 調査	調査業者	鹿島建設株式会社	建物 地震 リス ク調 査	調査業者	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社
	調査年月	平成17年10月		調査年月	平成17年10月
	早期修繕費	-		P M L	5.4%
	長期修繕費	28,376千円		再調達価格	2,804,000千円
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		7,253.01㎡	月額賃料		-
賃貸面積		7,253.01㎡	敷金・保証金		-
稼働率		100%（注 2）	P M会社		三井不動産株式会社（注 2）
テナント数		1（注 2）			
特記事項					
該当事項はありません。					

（注 1）対象土地の南側の一部（99.44㎡）は、建築基準法第42条第 2 項に定める道路（私道）として使用されています。

（注 2）本書の日付現在、三井不動産株式会社が本件不動産を一括賃借の上、第三者に転貸しています。信託受託者と三井不動産株式会社の間の賃貸借契約上、賃料は固定賃料ではなく転借人（エンドテナント）の支払賃料に一定割合を乗じた金額とされています。三井不動産株式会社に対し平成17年10月31日付で解除通知を行っており、同社との賃貸借契約は平成18年 5 月末日をもって終了する予定です。なお、その後は、信託受託者が転貸借契約を同一条件で承継し、賃貸人として直接エンドテナントに対して賃貸する予定です。また、解除後、プロパティ・マネジメント業務は王子不動産株式会社に委託する予定です。

物件収支の状況			鑑定評価書の概要		
運用期間	自： - 至： -	自：平成17年 4 月 1 日 至：平成17年 9 月30日	不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
賃貸事業収入	-	332,317千円	価格時点	平成17年10月 1 日	
賃貸収入	-	332,317千円	鑑定評価額	9,660,000千円	
その他収入	-	-	直接還元法による収益価格	9,870,000千円	
賃貸事業費用	-	47,005千円	賃貸純収益（NOI）	527,463千円	
管理業務費	-	46,192千円	標準化純収益（NCF）	473,951千円	
公租公課	-	-（注）	還元利回り	4.8%	
水道光熱費	-	-	D C F 法による収益価格	9,570,000千円	
修繕費	-	-	期間収益割引率	5.0%	
損害保険料	-	812千円	最終還元利回り	5.1%	
その他	-	-	積算価格	10,820,000千円	
NOI	-	285,312千円	土地比率	9,180,000千円 （84.8%）	
			建物比率	1,640,000千円 （15.2%）	
稼働率の推移					
対象現在日	-	-	-	平成17年 3 月31日	平成17年 9 月30日
稼働率	-	-	-	100%	100%
特性					
本件不動産は、東京メトロ銀座線・半蔵門線・都営地下鉄大江戸線「青山一丁目」駅より約230mの位置に立地しています。本件不動産が立地する青山地域は、千代田区と渋谷区を結ぶ主要幹線道路である「青山通り」沿いを中心に大中規模の事務所・店舗ビルが建ち並び、高い業務集積度を誇る商業地域を形成しています。また、当該地域は青山通り北側に赤坂御用地が広がるなど都心にありながら緑豊かな景観を望むことができます。					

（注）前所有者の上表に記載される物件収支の期間中における公租公課相当分は取得費に計上されており、賃貸事業費用としては負担していません。なお、本件不動産の平成17年度分の固定資産税、都市計画税は70,149千円となっています。

[次へ](#)

神田パークプラザ

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	信託 受益 権概 要	信託設定日	平成14年 5月31日
取得予定価格		5,156,000千円		信託受託者	住友信託銀行株式会社
所在	住居表示	東京都千代田区鍛冶町二丁目 2 番 2 号		信託期間満了日	平成24年 5月31日
土地	地番	東京都千代田区鍛冶町二丁目 1 番 4、1 番 5、1 番11	交通	ＪＲ山手線・京浜東北線・中央線、東京メトロ銀座線「神田」駅	
	容積率	800%（一部600%）	建物	構造・階数	ＳＲＣ造陸屋根地下 1 階付 9 階建
	建蔽率	80%		用途	事務所、店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	地積	632.98㎡		竣工年月	昭和34年11月
	用途地域	商業地域		延床面積	5,511.83㎡
エンジニアングレポートの概要					
建物 状況 調査	調査業者	清水建設株式会社	建物 地震 リス ク調 査	調査業者	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社
	調査年月	平成17年 8 月		調査年月	平成17年 8 月
	早期修繕費	100千円		ＰＭＬ	14.6%
	長期修繕費	9,073千円		再調達価格	1,220,000千円
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		4,513.06㎡	月額賃料		28,435千円
賃貸面積		4,513.06㎡	敷金・保証金		220,822千円（注）
稼働率		100%	ＰＭ会社		株式会社新日鉄都市開発
テナント数		10			
特記事項					
（1）本件建物は、その竣工後に導入された一部の法令上の規制（建築基準法第52条の許容容積率、建築基準法施行令第112条の防火区画及び第126条の 2 の排煙設備の設置義務、東京都駐車場条例の駐車場設置義務など）との関係で、いわゆる既存不適格の状態にあり、本書の日付現在の法令上、本件建物と同様の建物は建築できません。ただし、法令に抵触しているわけではありません。 （2）本件建物については、平成15年に、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第123号）に基づいて千代田区より耐震改修計画の認定を受けた上で耐震補強工事が実施されているほか、外壁リニューアル、空調・電気設備、トイレ・セキュリティ他共用スペース等に関するリニューアル工事（総工事費約760百万円）が実施されています。 （3）本件建物に設置された工作物等の一部が隣接する道路に越境しています。					

（注）敷金のうち一部が償却対象となっているため、平成17年 9 月末日時点の敷金償却後の敷金額を記載しています。

物件収支の状況			鑑定評価書の概要		
運用期間	自： - 至： -	自： - 至： -	不動産鑑定機関	株式会社中央不動産 鑑定所	
賃貸事業収入	-	-	価格時点	平成17年10月 1 日	
賃貸収入	-	-	鑑定評価額	5,037,000千円	
その他収入	-	-	直接還元法による収益価格	5,243,000千円	
賃貸事業費用	-	-	賃貸純収益（NOI）	281,634千円	
管理業務費	-	-	標準化純収益（NCF）	272,645千円	
公租公課	-	-	還元利回り	5.2%	
水道光熱費	-	-	DCF法による収益価格	5,037,000千円	
修繕費	-	-	期間収益割引率	4.8%	
損害保険料	-	-	最終還元利回り	5.8%	
その他	-	-	積算価格	3,391,000千円	
NOI	-	-	土地比率	3,165,000千円 （93.3%）	
			建物比率	226,000千円 （6.7%）	
稼働率の推移					
対象現在日	-	-	-	-	平成17年 9 月30日
稼働率	-	-	-	-	100%
特性					
本件不動産は、ＪＲ（山手線、京浜東北線、中央線）、東京メトロ銀座線「神田」駅より南方へ約50mの位置に立地しています。本件不動産が立地する神田駅周辺地域は、大手町、日本橋地域に隣接し、本件不動産が接面する「中央通り（幅員約27m）」沿いを中心に店舗付オフィスビルが連担し、人通りも多い繁華性の高い商業地域を形成しています。					

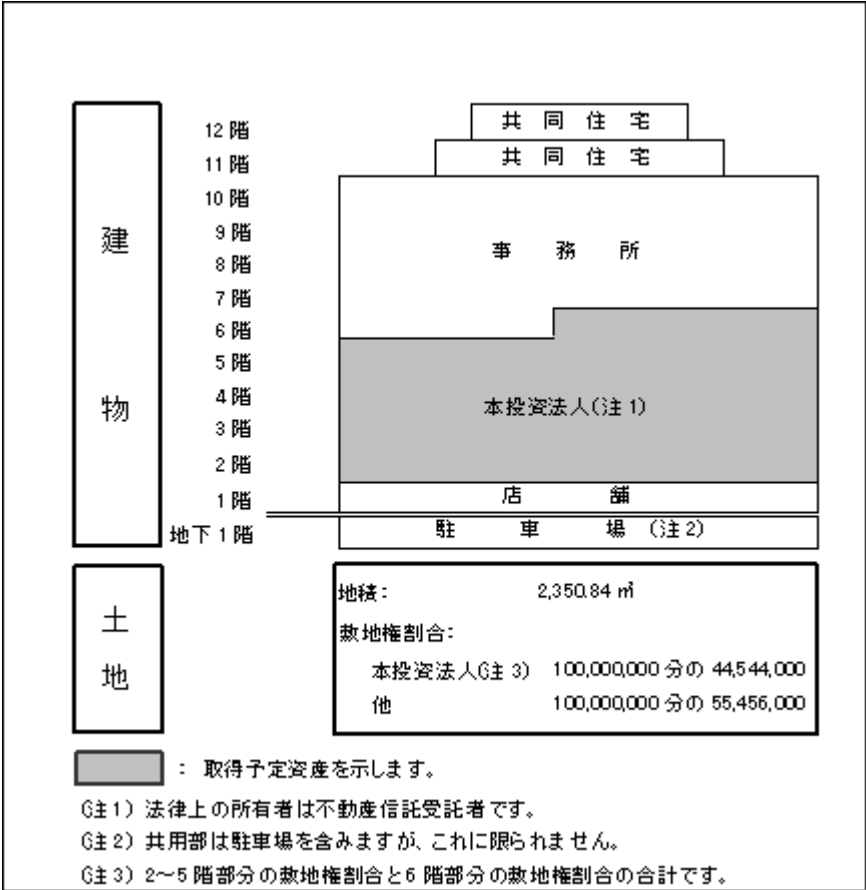
[次へ](#)

ファーストビル

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	信託 受益 権概 要	信託設定日	平成17年 3月25日
取得予定価格		1,520,000千円		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
所在	住居表示	東京都立川市曙町二丁目34番 7 号		信託期間満了日	平成21年 2月末日
土地	地番	東京都立川市曙町二丁目295番、49番 8	交通		ＪＲ中央線「立川」駅、多摩モノレール「立川北」駅
	容積率	600%（注 1）	建物	構造・階数	Ｓ・ＳＲＣ造陸屋根地下 1 階付12階建
	建蔽率	80%（注 1）		用途	事務所
	所有形態	2 ～ 5 階部分：所有権、敷地権の割合 100,000,000分の38,855,000 6 階部分：所有権、敷地権の割合 100,000,000分の5,689,000		所有形態	区分所有権 曙町二丁目295番の201：2 ～ 5 階部分、Ｓ造 4 階建、4,146.22㎡ 曙町二丁目295番の603：6 階部分、Ｓ造 1 階 建、607.92㎡
	地積	2,350.84㎡		竣工年月	平成 6 年12月
	用途地域	商業地域		延床面積	16,206.34㎡
エンジニアングレポートの概要					
建物 状況 調査	調査業者	株式会社竹中工務店	建物 地震 リス ク調 査	調査業者	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社
	調査年月	平成17年10月		調査年月	平成17年10月
	早期修繕費	1,010千円		ＰＭＬ	5.4%
	長期修繕費	16,500千円		再調達価格	1,566,300千円
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		4,663.33㎡	月額賃料		18,066千円
賃貸面積		4,663.33㎡	敷金・保証金		104,771千円
稼働率		100%	ＰＭ会社		株式会社新日鉄都市開発
テナント数		1（注 2）			
特記事項					
該当事項はありません。					

- （注 1）本件不動産は、高度利用地区（立川基地跡地関連市街地再開発事業区域（Ａ））の指定を受けており、以下をはじめとする法令上の制限を受けます。建蔽率の最高限度：70％、容積率の最高限度：700％、容積率の最低限度：300％、建築面積の最低限度：200㎡、 1 m の壁面線の後退義務
- （注 2）株式会社新日鉄都市開発が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しています。なお、この転賃借は、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースです。

< 概念図：ファーレイーストビル >



物件収支の状況			鑑定評価書の概要		
運用期間	自： - 至： -	自：平成17年 4 月 1 日 至：平成17年 9 月30日	不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
賃貸事業収入	-	122,443千円	価格時点	平成17年10月 1 日	
賃貸収入	-	122,443千円	鑑定評価額	1,520,000千円	
その他収入	-	-	直接還元法による収益価格	1,530,000千円	
賃貸事業費用	-	57,803千円	賃貸純収益（NOI）	112,132千円	
管理業務費	-	23,769千円	標準化純収益（NCF）	96,668千円	
公租公課	-	10,076千円	還元利回り	6.3%	
水道光熱費	-	23,440千円	D C F 法による収益価格	1,520,000千円	
修繕費	-	74千円	期間収益割引率	6.4%	
損害保険料	-	396千円	最終還元利回り	6.6%	
その他	-	45千円	積算価格（注）	1,980,000千円	
NOI	-	64,639千円	土地比率	747,450千円 （ 37.75% ）	
			建物比率	1,232,550千円 （ 62.25% ）	
稼働率の推移					
対象現在日	-	-	-	平成17年 3 月31日	平成17年 9 月30日
稼働率	-	-	-	100%	100%
特性					
本件不動産は、「JR中央線「立川」駅より約450m、多摩モノレール「立川北」駅より約400mの位置に立地しています。本件不動産の立地する立川駅北口地域は同市の中心商業地として、百貨店等の大型商業施設を中心に小規模店舗等が集積する繁華性の高い商業地域を形成しています。また、本件不動産は立川基地跡地の再開発事業により完成した「ファール立川」内に存しています。					

（注）鑑定評価書では、上表積算価格は一棟全体の積算価格に対して区分所有割合（0.44544）を乗じた数値として記載されており、当該按分後の土地、建物の価格は鑑定評価書には記載がないため、按分前の土地建物の各価格比率を按分後の価格に乗じて得た数値を記載しています。

[次へ](#)

日鉄本町ビル

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	信託 受益 権概 要	信託設定日	-
取得予定価格		1,100,000千円		信託受託者	住友信託銀行株式会社
所在	住居表示	大阪府大阪市西区靱本町一丁目10番24号		信託期間満了日	平成28年 3月31日
土地	地番	大阪府大阪市西区靱本町一丁目136番、137番	交通	大阪市営地下鉄四ツ橋線「本町」駅	
	容積率	800%（注 1）	建物	構造・階数	S R C造陸屋根地下2 階付12階建
	建蔽率	80%		用途	事務所、車庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	地積	852.55㎡		竣工年月	平成 3 年 6 月
	用途地域	商業地域		延床面積	6,714.09㎡
エンジニアリングレポートの概要					
建物 状況 調査	調査業者	株式会社竹中工務店	建物 地震 リス ク調 査	調査業者	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社
	調査年月	平成17年10月		調査年月	平成17年10月
	早期修繕費	300千円		P M L	4.7%
	長期修繕費	54,366千円		再調達価格	1,699,800千円
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		4,409.53㎡	月額賃料		14,657千円
賃貸面積		4,409.53㎡	敷金・保証金		100,902千円
稼働率		100%	P M会社		-（注 2）
テナント数		9			
特記事項					
該当事項はありません。					

- （注 1）前面道路幅員による制限等により基準容積率は約694%となりますが、さらに、総合設計制度の適用のため割増後容積率は738.35%となります。
- （注 2）本件不動産を取得後、株式会社新日鉄都市開発にプロパティ・マネジメント業務を委託する予定です。

物件収支の状況			鑑定評価書の概要		
運用期間	自： - 至： -	自：平成16年10月 1 日 至：平成17年 9 月30日	不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
賃貸事業収入	-	215,159千円	価格時点	平成17年10月 1 日	
賃貸収入	-	214,474千円	鑑定評価額	1,100,000千円	
その他収入	-	685千円	直接還元法による収益価格	1,080,000千円	
賃貸事業費用	-	100,374千円	賃貸純収益（NOI）	111,404千円	
管理業務費	-	26,147千円	標準化純収益（NCF）	70,261千円	
公租公課	-	20,209千円	還元利回り	6.5%	
水道光熱費	-	23,084千円	DCF法による収益価格	1,110,000千円	
修繕費	-	28,312千円	期間収益割引率	6.5%	
損害保険料	-	855千円	最終還元利回り	6.8%	
その他	-	1,767千円	積算価格	1,510,000千円	
NOI	-	114,785千円	土地比率	470,000千円 （31.1%）	
			建物比率	1,040,000千円 （68.9%）	
稼働率の推移					
対象現在日	-	-	平成16年 9 月30日	平成17年 3 月31日	平成17年 9 月30日
稼働率	-	-	100%	100%	100%
特性					
本件不動産は、大阪市営地下鉄四ツ橋線「本町」駅より北方約300mの位置に立地しています。本件不動産が立地する西本町地域は、大阪のビジネスゾーンの一部として位置付けられ、四ツ橋筋及び中央大通りとの交差点を中心とし、幹線街路沿いには中高層オフィスビル等が集積しています。近時では、幹線背後地において都心回帰の影響を受け、マンション建築・計画が数多く見受けられますが、オフィス利用として概ね成熟しています。					

[次へ](#)

相模原ショッピングセンター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	信託 受益 権概 要	信託設定日	-
取得予定価格		12,000,000千円		信託受託者	住友信託銀行株式会社
所在	住居表示	神奈川県相模原市古淵三丁目13番33号		信託期間満了日	平成28年 3月31日
土地	地番	神奈川県相模原市古淵三丁目113番 1、113番 2、113番 3、113番 4	交通	ＪＲ横浜線「古淵」駅	
	容積率	200%	建物	構造・階数	113番 2 の 1：Ｓ造垂鉛メッキ鋼板葺 2 階建 113番 2 の 2：Ｓ造陸屋根 2 階建 113番 3：Ｓ・ＲＣ造陸屋根地下 1 階付 4 階建 113番 4：Ｓ造陸屋根 4 階建
	建蔽率	80%		用途	113番 2 の 1：店舗、事務所、温室（王子ガーデンセンター） 113番 2 の 2：店舗（デニーズ相模原王子ＳＣ店） 113番 3：店舗、事務所、駐車場（イトーヨーカドー古淵店） 113番 4：駐車場（立体駐車場）
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	地積	30,949.80㎡		竣工年月	113番 2 の 1：平成 5 年 5 月 113番 2 の 2：平成 5 年 8 月 113番 3：平成 5 年 8 月 113番 4：平成10年11月
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	113番 2 の 1：772.16㎡ 113番 2 の 2：480.33㎡ 113番 3：39,381.47㎡ 113番 4：15,717.46㎡ 合計：56,351.42㎡
エンジニアリングレポートの概要					
建物 状況 調査	調査業者	株式会社竹中工務店	建物 地震 リス ク調 査	調査業者	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社
	調査年月	平成17年 9 月		調査年月	平成17年10月
	早期修繕費	11,330千円（注 1）		ＰＭＬ	7.2%（注 2）
	長期修繕費	65,341千円（注 1）		再調達価格	6,202,850千円
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		61,748.90㎡	月額賃料		68,021千円
賃貸面積		61,748.90㎡	敷金・保証金		6,213,500千円（注 3）
稼働率		100%	ＰＭ会社		-（注 4）
テナント数		2			
特記事項					
（1）道路用地等として提供するため、本件土地の一部（合計778.75㎡）につき、国又は相模原市との間で土地使用貸借契約が締結されており、当該土地を無償で国又は相模原市に貸与しています。かかる土地使用貸借契約には、第三者に対する当該土地の譲渡又は当該土地への用益若しくは担保物権の設定を禁止する旨、土地を売却する必要がある場合には、関東地方建設局が買い取るものとする旨、及び当該土地を第三者に譲渡する場合には国又は相模原市の同意を要する旨が規定されています。 （2）賃貸人と賃借人である株式会社イトーヨーカ堂との間で、賃貸人が賃借人に対して賃貸している不動産を第三者に譲渡する場合には、事前にその旨を賃借人に通知し、賃借人が譲受を希望したときは第三者に優先して買受をさせることが合意されています。 （3）本投資法人取得後、本件不動産の一部に対して、株式会社イトーヨーカ堂を抵当権者、同社の有する敷金返還請求権を被担保債権とする抵当権等が設定される予定です。					

- （注 1）本件不動産 4 棟全体に係る修繕費を記載しています。
- （注 2）本件不動産は複数の建物で構成されていますが、各建物の耐震性能や損失率を算定する上で各建物の比重を考慮し、分析結果に大きく影響がないことから、「イトーヨーカドー古淵店」及び「立体駐車場」の 2 棟を代表建物として地震リスク分析を行い全体評価としています。
- （注 3）平成17年 9 月30日時点で、預託されている敷金・保証金の額を記載していますが、株式会社イトーヨーカ堂及び王子木材緑化株式会社からの保証金については、本件不動産が信託される前に返還される旨の合意が関係者間でなされる予定です。したがって、本投資法人が株式会社イトーヨーカ堂及び王子木材緑化株式会社から承継するのは敷金729,800千円のみとなる予定です。
- （注 4）本件不動産を取得後、王子不動産にプロパティ・マネジメント業務を委託する予定です。

物件収支の状況			鑑定評価書の概要	
運用期間	自： -	自：平成17年 4 月 1 日	不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式

	至： -	至：平成17年 9 月30日		会社
賃 貸事業収入	-	429,908千円	価格時点	平成17年10月 1 日
賃 貸収入	-	429,908千円	鑑定評価額	12,000,000千円
その他収入	-	-	直接還元法による収益価格	12,200,000千円
賃 貸事業費用	-	60,912千円	賃 貸純収益（ N O I ）	697,148千円
管理業務費	-	-	標準化純収益（ N C F ）	645,654千円
公租公課	-	60,406千円	還元利回り	5.3%
水道光熱費	-	-	D C F 法による収益価格	11,800,000千円
修繕費	-	-	期間収益割引率	5.2%
損害保険料	-	506千円	最終還元利回り	5.5%
その他	-	-	積算価格	13,300,000千円
N O I	-	368,996千円	土地比率	9,704,089千円 （ 73.2% ）
			建物比率	3,555,821千円 （ 26.8% ）
稼働率の推移				
対象現在日	-	-	-	平成17年 3 月31日 平成17年 9 月30日
稼働率	-	-	-	100% 100%
特性				
本件不動産は、ＪＲ横浜線「古淵」駅より南西方約300mにあり、国道16号線に面しており、鉄道利用、車利用ともに交通アクセスに恵まれた位置に立地しています。また、本件不動産が面する国道16号線沿線は本件不動産と隣接するジャスコ相模原ＳＣ等のショッピングセンターとしての利用のほか、ホームセンター、専門店等の利用も多く見られ、広範な商圈（ 5 k m圏約62万人、10 k m圏約186万人）を背景に路線商業地域としての熟成度は高くなっています。				

ポートフォリオの分散状況

本投資法人が、取得を予定している取得予定資産の各区分毎の分散状況は、以下の通りです。

a．用途区分

用途	物件数	取得予定価格合計 (百万円)	比率(%) (注)
オフィスビル	6	92,386	88.5
商業施設	1	12,000	11.5
合計	7	104,386	100.0

(注) 比率は、取得予定価格総額に対する各用途区分毎の取得予定価格合計の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

b．地域区分

地域	物件数	取得予定価格合計 (百万円)	比率(%) (注)
東京都心部	4	89,766	86.0
東京周辺都市部	2	13,520	13.0
関西圏	1	1,100	1.1
合計	7	104,386	100.0

(注) 比率は、取得予定価格総額に対する各地域区分毎の取得予定価格合計の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各区分の比率の合計は100.0%とはなりません。

c．規模区分

規模(注1)	物件数	取得予定価格合計 (百万円)	比率(%) (注2)
100,000㎡以上	2	74,950	71.8
50,000㎡以上100,000㎡未満	1	12,000	11.5
10,000㎡以上50,000㎡未満	2	11,180	10.7
10,000㎡未満	2	6,256	6.0
合計	7	104,386	100.0

(注1) 規模区分は、全物件について建物1棟全体についての延床面積を基準としています。

(注2) 比率は、取得予定価格総額に対する各規模区分毎の取得予定価格合計の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

d . 築年数区分

築年数	物件数	取得予定価格合計 (百万円)	比率(%) (注1)
5年未満	1	33,000	31.6
10年以上15年未満(注2)	3	14,620	14.0
15年以上20年未満	2	51,610	49.4
20年以上	1	5,156	4.9
合計	7	104,386	100.0

(注1) 比率は、取得予定価格総額に対する各築年数区分毎の取得予定価格合計の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各区分の比率の合計は100.0%とはなりません。

(注2) 相模原ショッピングセンターは、4棟の建物から構成され、うち1棟の築年数は他の3棟の築年数と異なりますが、主要部分を形成する3棟の築年数を基準として、4棟すべてを「10年以上15年未満」の区分に分類して記載しています。

(3) 【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

利益の分配（規約第34条第1号）

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条第1項に定める利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わ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計算される利益（決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額（出資総額等）を控除した金額をいいます。）とします。

(ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得の金額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして本投資法人が決定する金額とします。

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

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、社団法人投資信託協会の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます（規約第34条第2号本文）。ただし、金銭の分配金額が本投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます（規約第34条第2号ただし書）。

本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度、税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。ただし、本投資法人が課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。

分配金の分配方法（規約第34条第3号）

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。以下同じです。）に記載のある投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。

分配金請求権の除斥期間（規約第34条第4号）

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

社団法人投資信託協会の規則（規約第34条第5号）

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

(4) 【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下の通りです。

(イ) 投資制限（規約別紙1「資産運用の対象及び方針 投資制限」）

a. 有価証券及び金銭債権に係る制限

有価証券及び金銭債権への投資による運用は、積極的に行うものではなく、安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとします。

b. 金融先物取引及び金融デリバティブ取引に係る制限

金融先物取引に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利への投資による運用は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限るものとします。

c. 本投資法人は、日本国以外に所在する不動産（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産等を含みます。）への投資は行わないものとします。

(ロ) 組入資産の貸付（規約別紙 1「資産運用の対象及び方針 組入資産の貸付の目的及び範囲」）

a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として運用資産に属するすべての不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）を賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）することができます。

b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、前記投資方針等の定めに基づき運用することができます。

c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付を行うことがあります。

(ハ) 借入れ及び投資法人債発行に係る制限（規約第32条）

a. 借入れ等の目的

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことができます。

b. 借入れ等により収受した金銭の使途

借入れ及び投資法人債発行により収受した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします。

c. 借入れ等の限度額

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

d. 借入先

資金を借り入れる場合は、証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとします。

e. 担保の提供

上記 a. の規定に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。

その他の投資制限

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

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

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

本投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

(ロ) 金銭の分配に関するリスク

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

(ニ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

(ホ) 運用資産の価格変動に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 不動産等の情報提供に関する協定書等に基づき想定通り物件取得が行えないリスク

(ロ) 地域的な偏在に関するリスク

(ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク

(ニ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 住友信託銀行、新日鉄都市開発及び王子不動産への依存、利益相反に関するリスク

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

(ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

(ニ) 本投資法人及び資産運用会社の実績がないことによるリスク

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

(ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

(チ) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関するリスク

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

(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

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

(チ) マスターリース会社に関するリスク

(リ) 転賃に関するリスク

(ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

- (ル) 共有物件に関するリスク
- (ヲ) 区分所有建物に関するリスク
- (ワ) 借地物件に関するリスク
- (カ) 借家物件に関するリスク
- (ヨ) 開発物件に関するリスク
- (タ) 有害物質に関するリスク
- (レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ソ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク

税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更にに関するリスク

その他

- (イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク
- (ロ) 専門家報告書等に関するリスク
- (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
- (ニ) 統計情報の正確性・客観性に関するリスク

本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による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金銭換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における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、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、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

- (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産（本投資法人が取得する不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産を含む。以下、本「(1) 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、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、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「不動産及び信託の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。）。本書において開示されている取得予定資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません（なお、後記「その他 (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク」も併せてご参照下さい。）。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要

する費用支出、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、収支を悪化させ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ます。これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(二) 投資口の追加発行時の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、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加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追加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場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(ホ) 運用資産の価格変動に関するリスク

本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権を主な投資対象としていますが、不動産関連資産の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を受け易い性格を有しています。

これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、本投資法人の保有する資産の価値が下落することで、「固定資産の減損に係る会計基準」及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」の適用を受けることにより、減損損失の計上、当期純利益の減少を通じて本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性もあります。

本投資法人は、投資証券の発行による資金調達のほか、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行う予定であることから、本投資証券の価格変動の幅は、投資対象となる不動産関連資産の価格変動の幅よりも更に大きくなります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 不動産等の情報提供に関する協定書等に基づき想定通り物件取得が行えないリスク

本投資法人による物件取得を支援する体制の構築を目的として、本投資法人及び資産運用会社は、新日鉄都市開発及び王子不動産との間で、それぞれ「不動産等の情報提供に関する協定書」を締結し、また、住友信託銀行との間で「不動産等の仲介情報提供に関する協定書」を締結しています（これらの協定書については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 基本方針 (ロ) スポンサー力の最大活用 a. 外部成長戦略」をご参照下さい。）。しかし、これらの協定書は、一定の不動産につき、本投資法人及び資産運用会社に情報の提供を受ける機会を与えるものにすぎず、住友信託銀行、新日鉄都市開発及び王子不動産は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で仲介又は売却する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、これらの協定書により、本投資法人が取得を希望する不動産を適切な価格で取得できることまで確保されているわけではありません。

(ロ) 地域的な偏在に関するリスク

投資対象となる不動産が地域的に偏在した場合、当該地域における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動などの特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

(ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、不動産投資信託、その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資は活発化する傾向にあり、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産関連資産を取得することができるとは限りません。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等もあります。更に、本投資法人が不動産関連資産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等もあります。

以上の結果、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、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

(二) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

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

また、本投資法人が資金の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該資金の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、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。

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

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 住友信託銀行、新日鉄都市開発及び王子不動産への依存、利益相反に関するリスク

住友信託銀行、新日鉄都市開発及び王子不動産は、本書の日付現在、3社で本投資法人の資産運用会社の全株式を保有しており（注）、資産運用会社の主要な役職員の出向元であり、資産運用会社の社外取締役の兼任先です。即ち、本投資法人及び資産運用会社は、住友信託銀行、新日鉄都市開発及び王子不動産と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するこれら3社の影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人及び資産運用会社が住友信託銀行、新日鉄都市開発及び王子不動産との間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、住友信託銀行、新日鉄都市開発及び王子不動産との間で取引を行う場合等、本投資法人との間で利益相反が生じる可能性があります。

（注）各社の保有割合は、本書の日付現在、住友信託銀行が38%、新日鉄都市開発及び王子不動産がそれぞれ31%となっています。

(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、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の資質、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・財政的基盤等を必ずしも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、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（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）、

利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の資質、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) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

(ニ) 本投資法人及び資産運用会社の実績がないことによるリスク

本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ平成17年11月2日及び平成16年10月22日に設立されました。本投資法人は、本書の日付現在において資産の運用を開始していません。また、資産運用会社にとって、本投資法人が、投資法人資産運用業務を行う初めての投資法人であるために、今後の実績を予測することは困難です。

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

本書の日付現在、本投資法人の発行する投資証券は、上場株券等と異なり、証券取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。

本投資法人及び資産運用会社は、その内部規則において、役職員が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行わないよう規制し、役職員が本投資法人の発行する投資証券を取得することができない旨を定めていますが、本投資法人及び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する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。

また、本投資法人の発行する投資証券については、上場株券等と異なり、大量保有報告書制度に関する規制は設けられていませんので、本投資証券につき支配権獲得その他を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があります。かかる支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の投資方針の変更にに関するリスク

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、資産運用会社の取締役会が本投資法人の規約に従い定めた投資運用ガイドライン（詳細な投資方針等）等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

(ト) 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あずか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。

（チ）敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で信託受託者等に預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。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ます。また、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、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。

不動産及び信託の受益権に関するリスク

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

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

（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。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。本投資法人は、状況によっては、前所有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場合もありますが、たとえば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えなくなることがあり、投資主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（宅地建物取引業法第77条の2第2項）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、投資主に損害を与える可能性があります。

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

また、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、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. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

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るため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。なお、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でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

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

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、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、投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、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、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第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、契約中の賃料改定の可否に関する合意の存否にかかわらず同条に基づく賃料減額請求をすることができます。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、投資主に損害を与える可能性があります。

e. テナント集中のリスク

本投資法人の運用資産である不動産が単一又は少数のテナントに賃貸される場合、かかるテナントの営業状況、財務状況の悪化等による賃料支払の遅延や物件からの退去が、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。

本投資法人の取得予定資産のうち、日本電気本社ビルのテナントである日本電気株式会社及び相模原ショッピングセンターのテナントである株式会社イトーヨーカ堂について、全賃貸面積に占める割合が、それぞれ40.7%及び34.4%に達しており、各テナントの財務状況の変化等に伴う支払能力の変化、賃貸条件の変更その他の事情が、本投資法人の収益等に及ぼす影響は大きいものとなっています。したがって、各テナントが退去した際には、大きな空室率が生じるので、他のテナントを探しその空室率を回復させるのに時間を要することがあり、場合によっては賃貸条件を緩和することを求められ、その期間が長期になればなるほど、又は賃貸条件の緩和の度合いが大きい程、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性が高くなります。

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

に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上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ない場合、上記(八)と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

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

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、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す。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、文化財保護法に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、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、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壤汚染対策法」といいます。）は、土地の所有者等に対し、土壤の特定有害物質による汚染の状況の調査及び報告、並びに当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命ずることができることなどを定めています。そのほか、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、土壤、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

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

(ト) 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時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。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（以下「管財人等」といいます。）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、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

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

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

（チ）マスターリース会社に関するリスク

不動産の賃貸形態として、マスターリース会社が不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結した上でエンドテナントに対して転貸する場合があります。

この場合、マスターリース会社の財務状態の悪化により、エンドテナントからマスターリース会社に対して賃料が支払われたにもかかわらず、マスターリース会社から賃貸人である信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

（リ）転貸に関するリスク

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）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

（ル）共有物件に関するリスク

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

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。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第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の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

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

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

(フ) 区分所有建物に関するリスク

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

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。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、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ワ) 借地物件に関するリスク

借地権（建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう。）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り解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

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

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

当然に承諾料請求権が認められているものではありません。)。

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

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、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。

(カ) 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、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、上記(ワ)の借地物件の場合と同じです。

加えて、本投資法人が第三者との間で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。

(コ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、将来、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。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、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、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。

(ク) 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を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格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、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、又は生じ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若しくは使用されている可能性がある場合やP C B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。さらに、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、本投資法人に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。

(レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は有価証券（本項では、財産権を表章する証券であって、その権利の発生、移転、行使のすべて又は一部が証券をもってなされることを必要とするものをいいます。）としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

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

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

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

(ソ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

準共有者は、原則として、他の準共有者の同意を得ることなく自己の準共有持分を処分することができ、したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者が変更される可能性があります。これに対し、準共有者間の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手續の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

また、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている不動産信託受益権の変更にあたる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第264条、第251条）、変更にあたらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第264条、第252条）ものと考えられます。したがって、特に本投資法人が準共有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の信託受益者の指図に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。

更に、不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえる可能性があり、また、他の準共有者が不動産信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い

投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

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

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受

益権をいいます。)の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること(規約別紙1「資産運用の対象及び方針 投資方針」第3項)としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税(登録免許税及び不動産取得税)の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(二) 一般的な税制の変更にに関するリスク

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

その他

(イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本書による本投資証券の募集にかかる払込期日後遅滞なく、前記「2 投資方針

(2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、信託受益権譲渡契約において定められた条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 専門家報告書等に関するリスク

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

建物状況調査レポート及び地震リスク分析レポートは、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞き取りを行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等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、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、予想損失額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。

(ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

前記「2 投資方針 (2) 投資対象 個別信託不動産の概要」に記載の過去の収支状況は、信託受益権の現所有者等における賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。これらは信託受益権に係る不動産の現所有者から提供を受けた情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、今後の本投資法人の収支が過去の収支

状況と一致する保証はなく、これと大幅に異なる可能性があります。

(二) 統計情報の正確性・客観性に関するリスク

本書に記載された統計情報については、政府機関の公表する資料及び情報に加えて、調査分析会社が政府機関の公表する資料及び情報をもとに分析を行って表示方法に加工をしたもの、並びに調査分析会社が一定の調査方法に基づいて収集した資料及び情報を一定の分析方法に基づいて作成及び表示したものが含まれています。これらの統計情報は、調査方法、分析方法、表示方法等により異なる可能性があり、他の第三者が作成する統計情報と一致する保証はありませんし、また、客観的な現在又は将来の市場動向に一致する保証はありません。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分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、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

本投資法人の体制

本投資法人は、業務運営を監督する役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。3か月に1回以上の頻度で開催される役員会において、執行役員は、資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告し、また、その重要な職務遂行に対する承認を得るものとされています。

本投資法人が資産運用会社との間で締結した資産運用委託契約には、資産運用会社が本投資法人の規約に従って投資運用ガイドラインを作成すること、本投資法人が委託業務に関して報告を要求した場合、資産運用会社はかかる要求に従い報告を行うこと、及び資産運用委託契約、投資運用ガイドライン及び資産運用会社の内部規則に従って本投資法人の資産の運用を行うことが定められています。

また、本投資法人は、内部者取引管理規程を策定し、本投資法人の執行役員及び監督役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

資産運用会社の体制

資産運用会社は、投資運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引の方針、分配の方針及び開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。また、資産運用会社は、投資運用ガイドライン及び利益相反取引規程（後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利益相反取引規程」をご参照下さい。）を遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

利害関係者との重要な取引については、コンプライアンス室において審査した後、リスク・コンプライアンス委員会の審議及び全会一致による決議、投資運用委員会の審議及び決議を経た上で、初めて取締役会に上程され、取締役会が審議の上決議するという厳格な手続きを経ることが要求されています。

また、資産の取得又は売却予定額が100億円かつ本投資法人の総資産額の10%を超える場合は、必ず取締役会の審議及び決議を経ることとされています。

利害関係者との重要な取引に該当しない取引に関する審議及び決議の場合であっても、リスク・コンプライアンス委員会において決議に反対する少数意見があった場合には、当該意見は投資運用委員会及び取締役会に報告されます。

このように複数の会議体による様々な観点からの検討により、資産運用会社はリスクの把握に努めます。

さらに、資産運用会社では、内部者取引管理規程を制定し、資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引に類似する取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、資産運用会社の役職員等は、本投資法人の投資証券又は投資法人債券の売買等を行ってはならない旨定められています。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第8条）、該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

役員報酬（規約第21条）

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

(イ) 各執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

(ロ) 各監督役員の報酬は、1人当たり月額40万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

資産運用会社への資産運用報酬（規約第36条及び別紙3「投資信託委託業者に対する資産運用報酬」）
資産運用会社に支払う報酬の金額、計算方法及び支払の時期はそれぞれ以下の通りとします。

(イ) 運用報酬

a. 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」といいます。）及び計算期間の末日の翌日から決算期までの期間（以下「計算期間」といいます。）毎に、次に定める方法により算出される本投資法人の総資産額に年率0.3%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。1円未満切捨て。）とします。

b. 「計算期間」における総資産額

本投資法人の直前の営業期間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、以下「貸借対照表」といいます。）に記載された総資産額。

c. 「計算期間」における総資産額

「計算期間」における総資産額に、計算期間の期間中に本投資法人が運用資産を取得又は処分した場合には、取得した運用資産の取得価額の合計と処分した運用資産の直近の貸借対照表価額の合計の差額を加減した額。

d. 「計算期間」に対する報酬額は、計算期間の期間満了日までに支払い、「計算期間」に対する報酬額は、計算期間の期間満了日までに支払うものとします。

e. 上記にかかわらず、本投資法人の設立当初の第1期の営業期間に係る運用報酬については、以下に定める方法及び時期にて支払うものとします。

第1期の決算期において本投資法人が所有する不動産関連資産について、各資産に係る取得価額に年率0.3%を乗じた金額に、本投資法人が当該不動産関連資産を取得した日から当該決算期までの経過日数を乗じ365日で除して得られる金額（1円未満切捨て）の合計額を、当該決算期の翌月の末日までに支払うものとします。

(ロ) 運用報酬

a. 本投資法人の当該営業期間における経常キャッシュフロー（本投資法人の損益計算書における運用報酬 控除前の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却額を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益（特別損益の部に計上されるものを除きます。）を差し引いた金額とします。）に5.0%を乗じた額（1円未満切捨て）とします。

b. 当該報酬の支払時期は、当該営業期間に係る計算書類等の本投資法人の役員会での承認（投信法第129条第1項の書類に係る同法第131条第1項の承認を受けることをいいます。以下同じです。）後1か月以内とします。

(ハ) 運用報酬

本投資法人が不動産等を取得若しくは譲渡した場合、その取得価額若しくは譲渡価額に0.5%を乗じた金額を、取得又は譲渡の日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末までに支払うものとします。

資産保管会社、一般事務受託者及び名義書換事務等受託者への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託会社及び名義書換事務等受託者がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下の通りです。

(イ) 資産保管会社の報酬

- a. 資産保管業務に係る報酬は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額とします。

計算期末月（4月、10月）	各月末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計金額 $\times 0.03\% \div 12$
計算期末月を除く各月	各月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の資産の部の合計金額 $\times 0.03\% \div 12$

- b. 本投資法人は、当該報酬を各営業期間毎に、資産保管会社から請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込により支払うものとします。

(ロ) 一般事務を行う一般事務受託者の報酬

- a. 一般事務に係る報酬は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、その資産構成に応じて算出した金額とします。

計算期末月（4月、10月）	各月末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計金額 $\times 0.09\% \div 12$
計算期末月を除く各月	各月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の資産の部の合計金額 $\times 0.09\% \div 12$

- b. 本投資法人は、当該報酬を各営業期間毎に、一般事務受託会社から請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務受託会社の指定する銀行口座への振込により支払うものとします。

(ハ) 名義書換事務等受託者の報酬

本投資法人は、委託事務手数料として、下記の委託事務手数料表により計算した金額を名義書換事務等受託者に支払うものとします。ただし、委託事務手数料表に定めのない事務手数料は、その都度本投資法人及び名義書換事務等受託者が協議の上定めます。経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、委託事務手数料が不適正となったときは、随時本投資法人及び名義書換事務等受託者が協議の上これを変更し得るものとします。

< 委託事務手数料表 >

■ 通常事務手数料表

項目	手数料率		対象事務の内容
基本料	月末現在の投資主名簿上の投資主（以下「一般投資主」といいます。）と実質投資主名簿上の投資主（以下「実質投資主」といいます。）を合算した投資主名簿（以下「合算投資主名簿」といいます。）上の投資主（以下「投資主」といいます。）1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1（月額）とする。 ただし、最低料金は月額 240,000円とする。		- 投資主名簿、合算投資主名簿の維持、管理、期末（中間を含みます。）投資主確定 - 一般投資主と実質投資主との名寄せ、投資口数合算 - 期末統計資料の作成 - 期末投資主一覧表（大投資主、役員）の作成 - 投資主票の索引、登録、整理 - 失格投資主名簿の管理 - 予備投資証券の保管、不要予備投資証券の廃棄 - 未達、未引換投資証券の保管及び交付又は引換 - 投資証券不所持の申出及び交付請求の受理 - 還付郵便物の整理、保管及び再送 - 投資証券の印紙税に関する申請、申告及び納付 - 帳簿書類等の調整 - 各種書類の保管 - 投資口に関する各種照会への対応
	1	～ 5,000名	
	5,001	～ 10,000名	490円
	10,001	～ 30,000名	420円
	30,001	～ 50,000名	350円
	50,001	～ 100,000名	280円
	100,001名以上		220円
	月中に失格した一般投資主 1 名につき		80円加算
名義書換料	月中書換投資口数 1 単位の投資口数につき		120円
	書換投資証券 1 枚につき		115円
投資証券再発行料	回収投資証券 1 枚につき		60円
	交付投資証券 1 枚につき		70円
諸届受理料	各種諸届の受理 1 件につき		650円
			- 住所変更、地名変更、代表者（役職名）変更、法定代理人、常任代理人、仮住所、共有代表者等に関し投資主名簿、合算投資主名簿の記載の変更を要する諸届の受理 - 事故届、改印届、分配金振込口座指定書、特別税率 - 適用申告書、同廃止申告書、所得税法等に基づく告知、諸通知送付先指定書等の受理 - 保管振替機構名義失念投資口に係る諸請求の受理

証明調査料	証明書発行、各種調査 1件（1名義人）につき 650円	・分配金支払明細書（一括送付分を除きます。）の作成 ・投資主名簿、合算投資主名簿の記載事項に関する各種証明書の発行 ・相続、贈与等による投資主名簿及び合算投資主名簿の調査への回答書作成 ・各種税務調査への回答書作成
分配金計算料	分配金受領権者1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額。ただし、最低料金を1回につき310,000円とする。 1 ～ 5,000名 125円 5,001 ～ 10,000名 110円 10,001 ～ 30,000名 95円 30,001 ～ 50,000名 80円 50,001 ～ 100,000名 65円 100,001名以上 60円 分配金振込口座指定1件につき加算 160円加算	・分配金額及び源泉徴収税額の計算 ・分配金支払台帳、分配金領収証（又は郵便振替支払通知書）、分配金振込磁気テープ、振込票、振込通知書、支払調書の作成 ・租税条約、特別税率の適用及び管理 ・分配金領収証及び振込通知書に関する印紙税の申請、申告及び納付 ・配達記録受領証の作成 ・支払済分配金領収証（又は郵便振替支払通知書）の集計及び未払分配金の確定 ・証券投資信託、年金信託組入状況の報告 ・分配金支払明細書（一括送付分）の作成
未払分配金支払料	支払領収証 1枚につき 650円 月末現在未払投資主 1名につき 7円	・銀行取扱期間（又は郵便振替払渡期間）経過後の分配金の支払 ・保管振替機構名義失念投資口に係る分配金等の支払 ・未払分配金台帳の管理
投資主総会関係手数料	諸通知の封入及び発送 （投資主総会関係） 招集通知：封入物2種まで投資主 1名あたり 45円 決議通知：封入物2種まで投資主 1名あたり 35円 （中間分配金関係） 封入物2種まで投資主 1名あたり 35円 封入物各1種増すごと、又は手封入1種につき加算 7円 議決権行使書の集計 受理した議決権行使書1枚につき 70円 ただし、最低料金を投資主総会1回につき70,000円とする。 発送保留等の選別 選別通数1通あたり 20円	・投資主総会関係諸通知の宛名等の印刷 ・議決権行使書（又は投資主総会出席票）の作成 ・投資主総会招集通知書、同添付書類、議決権行使書（又は投資主総会出席票）、決議通知書、分配金領収証（又は郵便振替支払通知書）、振込通知書等の封入及び発送 ・議決権行使書の受理及び集計

投資主名簿臨時確定料	対象投資主 1 名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額 <table><tr><td>1名</td><td>～</td><td>5,000名</td><td>70円</td></tr><tr><td>5,001名</td><td>～</td><td>10,000名</td><td>60円</td></tr><tr><td>10,001名</td><td>～</td><td>30,000名</td><td>50円</td></tr><tr><td>30,001名</td><td>～</td><td>50,000名</td><td>40円</td></tr><tr><td>50,001名</td><td>～</td><td>100,000名</td><td>30円</td></tr><tr><td>100,001名以上</td><td></td><td></td><td>20円</td></tr></table> ただし、最低料金を右記とする。 210,000円	1名	～	5,000名	70円	5,001名	～	10,000名	60円	10,001名	～	30,000名	50円	30,001名	～	50,000名	40円	50,001名	～	100,000名	30円	100,001名以上			20円	・決算期末以外を基準日とする投資主総会のための臨時の投資主名簿確定事務及び投資主諸統計表、大投資主一覧表の作成事務
1名	～	5,000名	70円																							
5,001名	～	10,000名	60円																							
10,001名	～	30,000名	50円																							
30,001名	～	50,000名	40円																							
50,001名	～	100,000名	30円																							
100,001名以上			20円																							
実質投資主管理料	月末現在の実質投資主 1 名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額（月額）とする。 ただし、月額最低料金を45,000円とする。 <table><tr><td>1</td><td>～</td><td>5,000名</td><td>45円</td></tr><tr><td>5,001</td><td>～</td><td>10,000名</td><td>40円</td></tr><tr><td>10,001</td><td>～</td><td>30,000名</td><td>35円</td></tr><tr><td>30,001</td><td>～</td><td>50,000名</td><td>30円</td></tr><tr><td>50,001名以上</td><td></td><td></td><td>20円</td></tr></table> 月中に失格した実質投資主 1 名につき 80円加算	1	～	5,000名	45円	5,001	～	10,000名	40円	10,001	～	30,000名	35円	30,001	～	50,000名	30円	50,001名以上			20円	・実質投資主名簿の維持及び管理 ・実質投資主間の名寄せ、投資口数合算 ・実質投資主の抹消、減少通知の受理 ・実質投資主票の管理				
1	～	5,000名	45円																							
5,001	～	10,000名	40円																							
10,001	～	30,000名	35円																							
30,001	～	50,000名	30円																							
50,001名以上			20円																							
実質投資主に関するデータ処理料	<table><tr><td>実質投資主票処理 1 件につき</td><td>200円</td></tr><tr><td>実質投資主データ 1 件につき</td><td>150円</td></tr><tr><td>照合用データ処理 1 件につき</td><td>150円</td></tr></table>	実質投資主票処理 1 件につき	200円	実質投資主データ 1 件につき	150円	照合用データ処理 1 件につき	150円	・実質投資主票の受理及び送付明細表との突合 ・実質投資主の新規口座作成 ・実質投資主データの受理及び検証 ・照合用実質投資主データの受理及び実質投資主票との突合 ・実質投資主票等のデータに関する不備照会																		
実質投資主票処理 1 件につき	200円																									
実質投資主データ 1 件につき	150円																									
照合用データ処理 1 件につき	150円																									

（注）解約手数料は、上記基本料の 3 か月分相当額とします。

各項目について手数料率により計算した総額に対し、消費税額に相当する額を加算します。

新投資口の発行、最低純資産額の減少、投資口の分割併合、引継、解約（解約時の基本料を除きます。）、臨時の統計資料の作成、新投資主への挨拶状の発送、P R 郵便物の発送、振込口座指定の勧誘、未払分配金の催告、投資口の失効、その他臨時又は特別事務については本投資法人及び名義書換事務等受託者が協議の上別に手数料を定めます。

引受手数料

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

会計監査人報酬（規約第29条）

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

設立企画人報酬（規約第40条）

設立企画人は、本投資法人の設立に係る成立までの役務に対する報酬として、5,000万円を受領します。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人の負担に帰すべき設立費用は、本投資法人の設立に係る専門家（弁護士、公認会計士及び税理士等を含みます。）に対する報酬及びその他設立のための事務に必要な費用（設立登記の登録免許税、創立総会に関する費用、投信法第187条に規定する登録のために支出した費用及び投資証券の作成印刷費等を含みます。）とし、その金額は5,000万円を上限とします（規約第41条）。

(5) 【課税上の取扱い】

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

投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が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20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、利益の分配に係る特例による源泉徴収税率は、平成20年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。なお、大口個人投資主（本投資法人の営業期間終了の日において発行済投資口総数の5%以上を保有）はこの特例の対象とはならず、原則として20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

c. 投資口の譲渡に係る税務

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

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

・本上場投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれないため株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件に、翌年以降3年間にわたりこの損失を株式等に係る譲渡所得等の金額から繰越控除することが認められます。

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

(ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

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

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

c. 投資口の譲渡に係る税務

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

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

みなし配当の金額 = 出資の払戻し額 - 投資主の所有投資口に相当する投資法人の税務上の出資等の金額
--

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

投資口の譲渡に係る収入金額 = 出資の払戻し額 - みなし配当金額(注1)

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

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

「前期末から当該払戻しの直前の時までの間に増加した税務上の出資等の金額」がある場合にはその金額を加算し、「前期末から当該払戻しの直前の時までの間に減少した税務上の出資等の金額」がある場合にはその金額を減算します。

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

投資口の譲渡損益の額 = 譲渡収入金額(注2) - 譲渡原価の額(注3)

投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を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たすべき主要な要件(導管性要件)は、以下の通りです。

- 配当等の額が配当可能所得の90%超(利益を超える金銭の分配がある場合には金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であること
- 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと^(注)
- 適格機関投資家(証券取引法第2条第3項第1号)以外の者から借入れを行っていないこと
- 事業年度の終了時において、3人以下の投資主及びその特殊関係者により発行済投資口総数の50%超を保有される同族会社に該当していないこと
- 発行する投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合

が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること

f．事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

(注)一定の要件を満たすことにより、特定目的会社の優先出資証券の全部が保有された場合は、上記b．の要件の除外事項となります。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a．登録免許税

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

b．不動産取得税

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

5 【運用状況】

(1) 【投資状況】

該当事項はありません。

(2) 【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

該当事項はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (円)	純資産総額 (円)	1口当たりの純資産額 (円)
平成17年11月2日 (成立時)	100,000,000	100,000,000	500,000

(注) 総資産額及び純資産総額は、本投資法人成立時の帳簿価額を使用しています。

【分配の推移】

該当事項はありません。

【自己資本利益率（収益率）の推移】

該当事項はありません。

6【手続等の概要】

(1) 申込（販売）手続等

申込期間中の各営業日に、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しが行われます。申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日と同日となります。

(2) 買戻し手続等

本投資法人の発行する投資証券は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本投資法人及び資産運用会社は、平成18年1月13日付で本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しています。本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

(イ) 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額

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

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準

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

(ハ) 本投資法人の資産評価の基準日は、原則として、各決算期（毎年4月末日及び10月末日）とします。

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

保管

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

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。

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

存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期といいます。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日（平成17年11月2日）から平成18年10月末日までとします（規約第33条）。

その他

(イ) 増減資に関する制限

a. 最低純資産額

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

b. 投資口の追加発行

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

c. 国内における募集

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

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は、以下の通りです（投信法第143条）。

a. 投資主総会の決議

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

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条第1項）。

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

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

a . 資産運用会社：トップリート・アセットマネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	資産運用委託契約は、本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じるものとし、契約期間は効力発生日から3年間とします。
更新	契約期間満了の6か月前までに本投資法人又は資産運用会社のいずれか一方から文書による申出がなされなかったときは、同契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	・本投資法人は、資産運用会社が投信法第50条に規定される投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに同契約を解約することができます。 ・本投資法人又は資産運用会社は、相手方当事者に対し、6か月前に書面による通知を行い、本投資法人は投資主総会の決議を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、同契約を解約することができます。ただし、本投資法人の同意は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得たものでなければなりません。 ・本投資法人は、次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、直ちに同契約を解約することができます。 () 資産運用会社が同契約の規定に違反し、又は職務を怠った場合 (ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。) () 資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合 () 上記に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 ・本投資法人は、資産運用会社が次に掲げるいずれかの事由に該当する場合、同契約を解約します。 () 投資信託委託業者（投信法に定義されます。）でなくなった場合 () 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 () 解散した場合
変更等	資産運用委託契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って変更することができます。

b . 一般事務受託者、資産保管会社及び名義書換事務等受託者：住友信託銀行株式会社
一般事務委託契約

期間	一般事務委託契約は、本投資法人成立日に効力を生じるものとし、契約期間は効力発生日から向こう2年間とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から文書による別段の申し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2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたとき、その効力を失います。 ・当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ・当事者のいずれか一方が同契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって同契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は、役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託会社は同契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。
変更等	一般事務委託契約は、本投資法人が役員会の承認を得た上で、本投資法人と一般事務受託会社の合意により、変更することができます。変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

資産保管委託契約

期間	資産保管委託契約は、本投資法人が投信法に基づく登録を受けた日に効力を生じるものとし、契約期間は効力発生日から向こう2年間とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による別段の申し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2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	資産保管委託契約は、次に掲げる事由が生じたとき、その効力を失います。 ・当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ・当事者のいずれか一方が同契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって同契約は失効するものとし、その後も同様とします。ただし、本投資法人からの解除は、役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は同契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。
変更等	資産保管委託契約は、本投資法人が役員会の承認を得た上で、本投資法人と資産保管会社の合意により、変更することができます。変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとし、

一般事務業務委託契約

期間	一般事務業務委託契約は、本投資法人成立日に効力を生じるものとし、契約期間は効力発生日から向こう2年間とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は名義書換事務等受託者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、同様の内容で更に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	一般事務業務委託契約は、次に掲げる事由が生じたとき、その効力を失います。 ・当事者間の文書による解約の合意。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ・当事者のいずれか一方が同契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとし、その後も同様とします。なお、本投資法人及び名義書換事務等受託者は本契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。
変更等	一般事務業務委託契約は、本投資法人が役員会の承認を得た上で、本投資法人と名義書換事務等受託者の合意により、変更することができます。変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとし、

c . 会計監査人：中央青山監査法人

本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第27条本文）。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる会計監査人は、この限りではありません（規約第27条ただし書）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第28条）。

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

(2) 利害関係人との取引制限

法令に基づく制限

(イ) 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条）。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、一定の者との間における利益相反のおそれがある取引が行われたときは、原則として投信法の定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人等に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。

(ハ) 資産の運用の制限

登録投資法人は、a . その執行役員又は監督役員、b . その資産の運用を行う投資信託委託業者、c . その執行役員又は監督役員の親族、d . その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、原則として、次に掲げる行為を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第95条乃至第97条）。

・ 有価証券の取得又は譲渡

・ 有価証券の貸借

・ 不動産の取得又は譲渡

・ 不動産の貸借

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

（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。）

利益相反取引規程

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る利益相反取引規程を大要以下の通り定めています。

(イ) 法令等の遵守

資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者と取引を行う場合は、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利益相反取引規程の定めを遵守するものとします。

(ロ) 利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

a . 投信法第15条第2項第1号及び投信法施行令第20条に定義される、資産運用会社の「利害関係人等」に該当する者

b . 資産運用会社の発行済み株式の100分の5超を保有している株主並びに当該株主の関係会社（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ます。）第8条第8項に定義される意味を有します。当該株主が同規則に定める財務諸表提出会社であるか否かにかかわらず、財務諸表提出会社とみなして関係会社を判断するものとします。）

c．上記a．若しくはb．の該当社が不動産に関する資産運用委託契約を締結する、又は上記a．若しくはb．の該当会社の役員及び従業員が役員の過半数を占める等、その意思決定に関して上記a．又はb．の該当社が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社（資産流動化法第2条第3項に規定する特定目的会社を含みます。以下同じです。）

d．上記a．又はb．の該当社が、その保有していた資産を証券化した際に設立した特別目的会社

（ハ）利害関係者との取引

利益相反取引規程における取引は以下に規定するものをいい、取引条件の検証にあたっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、リスク・コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

a．運用資産の取得

．資産運用会社が、資産の運用を行う本投資法人について、利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同じです。）から不動産鑑定評価書を取得することを要し、原則として当該不動産鑑定評価書に記載される鑑定評価額を超えて取得してはなりません。なお、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、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。

．資産運用会社からスポンサー企業への依頼に基づくウェアハウジング機能の提供等により、利害関係者が本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、前項にかかわらず、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。

．利害関係者からその他の運用資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は前2項に準ずるものとします。

b．運用資産の譲渡

．資産運用会社が、資産の運用を行う本投資法人について、利害関係者に対し不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士から不動産鑑定評価書を取得することを要し、原則として当該不動産鑑定評価書に記載される鑑定評価額未滿で譲渡してはなりません。なお、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、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。

．利害関係者へその他の運用資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は前項に準ずるものとします。

c．運用資産の賃貸

資産運用会社が、資産の運用を行う本投資法人について、利害関係者へ運用資産を賃貸する場合は、利害関係者でない第三者作成のマーケットデータ又は意見書等により市場水準を調査の上、当該マーケットデータ等の調査内容、個別特性等を勘案し、適正な条件で賃貸します。

d．不動産管理業務等委託

．資産運用会社が、資産の運用を行う本投資法人について、利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査の上、当該不動産の個別特性等を勘案の上妥当性を検証するものとし、委託料については、委託条件に係わる客観的な資料に基づき当該不動産の個別特性等を勘案の上、妥当性を比較検証し、適正な条件で委託します。

．取得する物件について、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としますが、委託料の決定については前項に準じます。

e．運用資産の売買及び賃貸の媒介委託

・資産運用会社が、資産の運用を行う本投資法人について、利害関係者等へ運用資産の売買の媒介を委託する場合は、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「宅建業法」といいます。）に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、提供業務の内容等を勘案して決定します。

・利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、提供業務の内容等を勘案して決定します。

f．工事等発注

資産運用会社が、資産の運用を行う本投資法人について、利害関係者へ工事等を発注する場合は、原則として、利害関係者でない第三者より見積書又は意見書等の検証資料を取得の上、当該内容、個別特性等を勘案し、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。

(二) 利害関係者との取引に関する手続

本投資法人が利害関係者との間で、運用資産の取得、運用資産の譲渡、運用資産の賃貸又は運用資産に関する不動産管理業務等の委託に係る取引（以下「利害関係者との重要な取引」と総称します。）を行う場合は、下記の方法によるものとします。

- a．利害関係者との重要な取引を含む議案について、コンプライアンス室において法令、社団法人投資信託協会の定める規則、本投資法人規約及び社内規程等に照らして審査した上で問題ないと判断した場合、リスク・コンプライアンス委員会にて利害関係者との重要な取引について審議及び決議を行います。なお、当該取引の決議に際しては同委員会の出席委員全員の合意を必要とします。
- b．リスク・コンプライアンス委員会にて決議した後、投資運用委員会にて当該利害関係者との重要な取引について審議及び決議を行います。なお、リスク・コンプライアンス委員会で承認された条件より利害関係者に有利な条件で決議することはできません。
- c．投資運用委員会にて決議した後、取締役会において当該利害関係者との重要な取引について審議の上決議します。ただし、当該利害関係者にて職務を有する取締役は決議に参加することはできません。

(ホ) 本投資法人への報告

本投資法人が資産運用会社若しくはその取締役、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産又は利害関係人等との間において特定資産の売買その他投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法及び投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

利害関係者との取引状況

本投資法人は、前記「利益相反取引規程」に定める利害関係者と、以下の内容の取引を予定しています。資産運用会社は、利益相反取引規程に則り、利害関係者との重要な取引に該当する下記「(イ) 利害関係者からの運用資産の取得」に記載の取引について、平成17年12月15日開催のリスク・コンプライアンス委員会の審議及び全会一致による決議、平成17年12月15日開催の投資運用委員会の審議及び決議を経て、平成17年12月16日開催の取締役会にて決議しています。

(イ) 利害関係者からの運用資産の取得

利害関係者の名称	利害関係の内容	取引の内容
株式会社新日鉄都市開発	資産運用会社の株主 (前記「利益相反取引規程 (ロ) 利害関係者 b.」)	日鉄本町ビルに係る信託受益権を取得 予定 取得予定価格：1,100百万円 鑑定評価額：1,100百万円
王子不動産株式会社	資産運用会社の株主 (前記「利益相反取引規程 (ロ) 利害関係者 b.」)	相模原ショッピングセンターに係る信託受益権を取得予定 取得予定価格：12,000百万円

		鑑定評価額 : 12,000百万円
アレス・インベストメント有限公司	住信不動産投資顧問株式会社が資産運用を受託している特別目的会社（前記「利益相反取引規程（口）利害関係者 c.」）	日本電気本社ビルに係る信託受益権を取得予定 取得予定価格：41,950百万円（注1） 鑑定評価額 : 41,950百万円
有限会社青山通りプロパティ	王子不動産株式会社が資産運用を受託している特別目的会社（前記「利益相反取引規程（口）利害関係者 c.」）	赤坂王子ビルに係る信託受益権を取得予定 取得予定価格：9,660百万円 鑑定評価額 : 9,660百万円
エヌ・オー・エスカピタル有限公司	スポンサー企業三社が匿名組合出資をして設立し、また株式会社新日鉄都市開発が資産運用を受託している特別目的会社（前記「利益相反取引規程（口）利害関係者 c.」）	神田パークプラザに係る信託受益権を取得予定 取得予定価格：5,156百万円（注2） 鑑定評価額 : 5,037百万円
有限会社立川キャピタル	株式会社新日鉄都市開発が匿名組合出資をしている特別目的会社（前記「利益相反取引規程（口）利害関係者 c.」）	ファーレイーストビルに係る信託受益権を取得予定 取得予定価格：1,520百万円 鑑定評価額 : 1,520百万円

（注1）日本電気本社ビル（持分50％）の取得予定価格は、現所有者であるアレス・インベストメント有限公司が本件信託受益権の全体を取得した価格（83,900百万円。ただし、建物の消費税等相当額を除きます。）の50％相当の金額です。

（注2）神田パークプラザの取得予定価格は、現所有者であるエヌ・オー・エスカピタル有限公司が本件信託受益権を取得した際の価格（5,000百万円。ただし、建物の消費税等相当額を除きます。）に、同社が取得に要した費用（仲介手数料等合計156百万円）を加算した金額です。

（口）利害関係者への運用資産の譲渡
該当事項はありません。

（ハ）利害関係者への不動産管理業務の委託

利害関係者の名称	利害関係の内容	取引の内容
株式会社新日鉄都市開発	資産運用会社の株主 （前記「利益相反取引規程（口）利害関係者 b.」）	本書の日付現在、神田パークプラザ及びファーレイーストビルの不動産管理業務を委託されており、本投資法人取得後も引き続き委託する予定です。また、日鉄本町ビルの不動産管理業務を委託する予定です。
王子不動産株式会社	資産運用会社の株主 （前記「利益相反取引規程（口）利害関係者 b.」）	赤坂王子ビル及び相模原ショッピングセンターの不動産管理業務を委託する予定です。
株式会社日鉄コミュニティ	資産運用会社の株主である株式会社新日鉄都市開発の子会社 （前記「利益相反取引規程（口）利害関係者 b.」）	本書の日付現在、日鉄本町ビルの不動産管理業務を委託されており、本投資法人取得後も引き続き委託する予定です。

（ニ）利害関係者との運用資産の売買及び賃貸の媒介委託

利害関係者の名称	利害関係の内容	取引の内容
住友信託銀行株式会社	資産運用会社の株主 （前記「利益相反取引規程（口）利害関係者 a.」）	日本電気本社ビル及び晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYに係る信託受益権の売買の媒介

		媒介手数料：1,918,560千円（支払予定）
--	--	-------------------------

(ホ) 利害関係者への工事等の発注
該当事項はありません。

(ヘ) その他
該当事項はありません。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

投資主総会における議決権

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

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

(ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います。
- b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます。
- c. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。
- d. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- e. 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます。
- f. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、原則として、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成したものとみなします。
- g. 上記 f. の定めに基づき議案に賛成したものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- h. 決算期から3か月以内の日を会日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者をもって、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又は登録質権者としてします。
- i. 上記 h. のほか、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者としてします。

その他の共益権

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

財産的な権利

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

その他の権利

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

第2【財務ハイライト情報】

本投資法人の第1期営業期間は、平成17年11月2日（本投資法人成立日）から平成18年10月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

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

第3【内国投資証券事務の概要】

1．名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者の名称及び住所並びに手数料

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

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	住友信託銀行株式会社 全国本支店
事務受託者の名称及び住所	住友信託銀行株式会社 大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号
手数料	なし

2．投資主に対する特典

該当事項はありません。

3．内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4．その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

第1 投資法人の追加情報

- 1 投資法人の沿革
- 2 役員の状況
- 3 その他

第2 手続等

- 1 申込（販売）手続等
- 2 買戻し手続等

第3 管理及び運営

- 1 資産管理等の概要
 - (1) 資産の評価
 - (2) 保管
 - (3) 存続期間
 - (4) 計算期間
 - (5) その他
- 2 利害関係人との取引制限
- 3 投資主・投資法人債権者の権利

第4 関係法人の状況

- 1 資産運用会社の概況
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 運用体制
 - (3) 大株主の状況
 - (4) 役員の状況
 - (5) 事業の内容及び営業の概況
- 2 その他の関係法人の概況
 - A 一般事務受託者、資産保管会社及び名義書換事務等受託者
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - B 引受人
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係

第5 投資法人の経理状況

- 1 財務諸表
- 2 投資法人の現況
 - (1) 純資産額計算書
 - (2) 借入れの概況

第6 販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第 1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成17年10月24日	設立企画人（トップリート・アセットマネジメント株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成17年11月 2 日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成17年11月 4 日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成17年11月21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47号）
平成18年 1 月13日	規約の変更

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 （口）
執行役員	土田京一	昭和48年 4 月 昭和63年 7 月 平成 3 年 6 月 平成 7 年 6 月 平成10年 6 月 平成11年11月 平成15年 6 月 平成16年10月 平成17年10月	住友信託銀行株式会社入社 株式会社住信基礎研究所出向 地域開発研究部長 住友信託銀行株式会社 開発事業第一部 営業室長・事業推進室長 磐梯リゾート開発株式会社出向 財務経理部長 住友信託銀行株式会社 開発事業部長 同 不動産管理部長（改組） 同 本店支配人 トップリート・アセットマネジメント株式会社出向 代表取締役社長就任（現任） トップリート投資法人出向 執行役員就任（現任）	0

監督役員	栗林康幸	平成4年4月	弁護士登録（東京弁護士会）由本・高後・森法律事務所所属弁護士	0
		平成9年6月	米国ニューヨーク市クデール・ブラザーズ法律事務所アソシエイト弁護士	
		平成9年12月 平成11年6月	米国ニューヨーク州弁護士登録（現在まで） 栗林法律事務所（米国クデール・ブラザーズ法律事務所との特定共同事業）弁護士	
		平成12年12月 平成13年5月	田中・高橋法律事務所所属弁護士 ユーワパートナーズ法律事務所パートナー弁護士	
		平成15年2月	シティユーワ法律事務所パートナー弁護士（現任）	
		平成17年10月	トップリート投資法人監督役員就任（現任）	
監督役員	常山邦雄	昭和48年10月	辻監査法人（合併して、現中央青山監査法人）勤務	0
		昭和55年9月	武蔵監査法人（合併して、現新日本監査法人）勤務	
		昭和57年3月	常山公認会計士事務所開業 常山公認会計士事務所所長（現任）	
		昭和63年4月	常山邦雄税理士事務所開業 常山邦雄税理士事務所所長（現任）	
		平成17年10月	トップリート投資法人監督役員就任（現任）	

（注）土田京一は、資産運用会社であるトップリート・アセットマネジメント株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成17年6月28日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

3【その他】

（1）役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任されます（投信法第95条、第100条、規約第20条第1項本文）。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません（投信法第72条、規約第20条第1項ただし書）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第20条第2項）。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、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第20条第2項ただし書）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第1項及び第2項、第343条第1項）。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第3項）。

（2）規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

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

本投資法人は、平成18年1月13日開催の臨時投資主総会において、分配金の分配方法等に関する規定を

変更する規約の変更を行いました。

営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

- (1) 申込みの方法は、申込期間内に申込取扱場所である引受人の本店並びに全国各支店及び営業所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- (2) 本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日と同日となります。本投資証券は、保管振替機構に預託されますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

2【買戻し手続等】

本投資法人の発行する投資証券は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本投資法人及び資産運用会社は、平成18年1月13日付で本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しています。本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

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

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

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次の通り投資対象資産の種類毎に定めます（規約別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日」第1項）。

a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算定方法が正当な事由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断することができる場合には、他の算定方法に変更することができるものとします。

b. 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

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

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

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

d. 不動産に関する匿名組合出資持分

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

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

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

f. 有価証券

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

g. 金銭債権

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

h. 金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利

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

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

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

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

i. 金銭の信託の受益権

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

j. その他

上記に定めがない場合は、投信法、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又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価します。

(ハ) 資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記(ロ)と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約別紙 2「資産評価の方法、基準及び基準日」第 2 項）。

a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

b. 不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権並びに不動産に関する匿名組合出資持分

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

(ニ) 本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期（毎年 4 月末日及び 10 月末日）とします。ただし、前記(ロ) d.乃至 i.に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することができる資産については、毎月末とします（規約別紙 2「資産評価の方法、基準及び基準日」第 3 項）。

(ホ) 1 口当たりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっています（投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則（平成 12 年総理府令第 134 号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第 48 条）が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第 129 条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます（投信法第 131 条第 2 項、第 4 項）。また、証券取引法に基づいて、決算期後 3 か月以内に関東財務局長に提出される有価証券報告書に記載され、投資主及びその他希望する者は、財務省関東財務局又は証券取引法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム（E D I N E T）において、これを閲覧することができます。

(2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては「取引残高報告書」が定期的に交付されます。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託する場合、保管振替機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管します。保管振替機構は、その預託を受けた本投資証券に

ついて預託後相当の時期に保管振替機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。保管振替機構に預託され保管振替機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、保管振替機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。ただし、保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることによって、保管振替機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。なお、本投資証券が東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場していない場合には保管振替機構に預託することはできません。

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

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日までの各6か月間とします。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日（平成17年11月2日）から平成18年10月末日までとします（規約第33条）。

(5) 【その他】

(イ) 増減資に関する制限

a．最低純資産額

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

b．投資口の追加発行

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

c．国内における募集

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

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は、以下の通りです（投信法第143条）。

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

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条第1項）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利（1）投資主総会における議決権」をご参照下さい。

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

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

a．資産運用会社：トップリート・アセットマネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	資産運用委託契約は、本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じるものとし、契約期間は効力発生日から3年間とします。
更新	契約期間満了の6か月前までに本投資法人又は資産運用会社のいずれか一方から文書による申出がなされなかったときは、同契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	・本投資法人は、資産運用会社が投信法第50条に規定される投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに同契約を解約することができます。 ・本投資法人又は資産運用会社は、相手方当事者に対し、6か月前に書面による通知を行い、本投資法人は投資主総会の決議を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、同契約を解約することができます。ただし、本投資法人の同意は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得たものでなければなりません。 ・本投資法人は、次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、直ちに同契約を解約することができます。 () 資産運用会社が同契約の規定に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） () 資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合 () 上記に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 ・本投資法人は、資産運用会社が次に掲げるいずれかの事由に該当する場合、同契約を解約します。 () 投資信託委託業者（投信法に定義されます。）でなくなった場合 () 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 () 解散した場合
変更等	資産運用委託契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って変更することができます。

b．一般事務受託者、資産保管会社及び名義書換事務等受託者：住友信託銀行株式会社
一般事務委託契約

期間	一般事務委託契約は、本投資法人成立日に効力を生じるものとし、契約期間は効力発生日から向こう2年間とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から文書による別段の申し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2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたとき、その効力を失います。 ・当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ・当事者のいずれか一方が同契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって同契約は失効するものとし、ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託会社は同契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。
変更等	一般事務委託契約は、本投資法人が役員会の承認を得た上で、本投資法人と一般事務受託会社の合意により、変更することができます。変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとし、

資産保管委託契約

期間	資産保管委託契約は、本投資法人が投信法に基づく登録を受けた日に効力を生じるものとし、契約期間は効力発生日から向こう2年間とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による別段の申し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2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	資産保管委託契約は、次に掲げる事由が生じたとき、その効力を失います。 ・当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ・当事者のいずれか一方が同契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって同契約は失効するものとし、ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は同契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。
変更等	資産保管委託契約は、本投資法人が役員会の承認を得た上で、本投資法人と資産保管会社の合意により、変更することができます。変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとし、

一般事務業務委託契約

期間	一般事務業務委託契約は、本投資法人成立日に効力を生じるものとし、契約期間は効力発生日から向こう2年間とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は名義書換事務等受託者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、同様の内容で更に2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	一般事務業務委託契約は、次に掲げる事由が生じたとき、その効力を失います。 ・当事者間の文書による解約の合意。この場合には同契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ・当事者のいずれか一方が同契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。なお、本投資法人及び名義書換事務等受託者は本契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。
変更等	一般事務業務委託契約は、本投資法人が役員会の承認を得た上で、本投資法人と名義書換事務等受託者の合意により、変更することができます。変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

c. 会計監査人：中央青山監査法人

本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第27条本文）。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる会計監査人は、この限りではありません（規約第27条ただし書）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第28条）。

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を保有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条）。

- (イ) 資産運用会社の利害関係人等である次のa. からg. までに掲げる者の当該a. からg. までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
 - a. 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人
 - b. 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
 - c. 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者
 - d. 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客
 - e. 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客
 - f. 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者
 - g. 上記a. からf. までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定める者 投信法施行令で定める顧客等
- (ロ) 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
- (ハ) 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。
 - a. 証券会社等
 - b. 登録金融機関
 - c. 宅地建物取引業者
 - d. 上記a. からc. までに掲げる者のほか、投信法施行令で定める者
- (ニ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。
- (ホ) 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。
- (ヘ) 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- (ト) 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- (チ) 資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。

(リ) 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、ます。）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34条の6第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、ます。）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34条の6第4項、第26条第3項）。

資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ) その執行役員又は監督役員、(ロ) その資産の運用を行う投資信託委託業者、(ハ) その執行役員又は監督役員の親族、(ニ) その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第95条乃至第97条）。

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

（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。）

特定資産の価格等の調査

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

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

- a．弁護士又は弁護士法人
- b．公認会計士又は監査法人
- c．不動産鑑定士

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

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

(2) 利益相反取引規程

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る規程を大要以下の通り定めています。

法令等の遵守

資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者と取引を行う場合は、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利益相反取引規程の定めを遵守するものとします。

利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

- (イ) 投信法第15条第2項第1号及び投信法施行令第20条に定義される、資産運用会社の「利害関係人等」に該当する者
- (ロ) 資産運用会社の発行済み株式の100分の5超を保有している株主並びに当該株主の関係会社（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ます。）第8条第8項に定義される意味を有します。当該株主が同規則に定める財務諸表提出会社であるか否かにかかわらず、財務諸表提出会社とみなして関係会社を判断するものとします。）
- (ハ) 上記(イ)若しくは(ロ)の該当会社が不動産に関する資産運用委託契約を締結する、又は上記(イ)若しくは(ロ)の該当会社の役員及び従業員が役員の過半数を占める等、その意思決定に関して上記(イ)又は(ロ)の該当会社が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社（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。）第2条第3項に規定する特定目的会社を含みます。以下同じです。）
- (ニ) 上記(イ)又は(ロ)の該当会社が、その保有していた資産を証券化した際に設立した特別目的会社

利害関係者との取引

利益相反取引規程における取引は以下に規定するものをいい、取引条件の検証にあたっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常の同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、リスク・コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

(イ) 運用資産の取得

- a．資産運用会社が、資産の運用を行う本投資法人について、利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同じです。）から不動産鑑定評価書を取得することを要し、原則として当該不動産鑑定評価書に記載される鑑定評価額を超えて取得してはなりません。なお、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、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．資産運用会社からスポンサー企業への依頼に基づくウェアハウジング機能の提供等により、利害関

係者が本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、前項にかかわらず、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運用資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は前2項に準ずるものとします。

(ロ) 運用資産の譲渡

a．資産運用会社が、資産の運用を行う本投資法人について、利害関係者に対し不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士から不動産鑑定評価書を取得することを要し、原則として当該不動産鑑定評価書に記載される鑑定評価額未満で譲渡してはなりません。なお、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、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．利害関係者へその他の運用資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は前項に準ずるものとします。

(ハ) 運用資産の賃貸

資産運用会社が、資産の運用を行う本投資法人について、利害関係者へ運用資産を賃貸する場合は、利害関係者でない第三者作成のマーケットデータ又は意見書等により市場水準を調査の上、当該マーケットデータ等の調査内容、個別特性等を勘案し、適正な条件で賃貸します。

(ニ) 不動産管理業務等委託

a．資産運用会社が、資産の運用を行う本投資法人について、利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査の上、当該不動産の個別特性等を勘案の上妥当性を検証するものとし、委託料については、委託条件に係わる客観的な資料に基づき当該不動産の個別特性等を勘案の上、妥当性を比較検証し、適正な条件で委託します。

b．取得する物件について、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としますが、委託料の決定については前項に準じます。

(ホ) 運用資産の売買及び賃貸の媒介委託

a．資産運用会社が、資産の運用を行う本投資法人について、利害関係者へ運用資産の売買の媒介を委託する場合は、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「宅建業法」といいます。）に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、提供業務の内容等を勘案して決定します。

b．利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、提供業務の内容等を勘案して決定します。

(ヘ) 工事等発注

資産運用会社が、資産の運用を行う本投資法人について、利害関係者へ工事等を発注する場合は、原則として、利害関係者でない第三者より見積書又は意見書等の検証資料を取得の上、当該内容、個別特性等を勘案し、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。

利害関係者との取引に関する手続

本投資法人が利害関係者との間で、運用資産の取得、運用資産の譲渡、運用資産の賃貸又は運用資産に関する不動産管理業務等の委託に係る取引（以下「利害関係者との重要な取引」と総称します。）を行う場合は、下記の方法によるものとします。

(イ) 利害関係者との重要な取引を含む議案について、コンプライアンス室において法令、社団法人投資信託協会の定める規則、本投資法人規約及び社内規程等に照らして審査した上で問題ないと判断した場合、リスク・コンプライアンス委員会にて利害関係者との重要な取引について審議及び決議を行います。なお、当該取引の決議に際しては同委員会の出席委員全員の合意を必要とします。

(ロ) リスク・コンプライアンス委員会にて決議した後、投資運用委員会にて当該利害関係者との重要な取引について審議及び決議を行います。なお、リスク・コンプライアンス委員会で承認された条件より利害関係者に有利な条件で決議することはできません。

(ハ) 投資運用委員会にて決議した後、取締役会において当該利害関係者との重要な取引について審議の上

決議します。ただし、当該利害関係者にて職務を有する取締役は決議に参加することはできません。

本投資法人への報告

本投資法人が資産運用会社若しくはその取締役、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産又は利害関係人等との間において特定資産の売買その他投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法及び投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

(3) 利害関係者との取引状況

本投資法人は、前記「(2) 利益相反取引規程」に定める利害関係者と、以下の内容の取引を予定しています。資産運用会社は、利益相反取引規程に則り、利害関係者との重要な取引に該当する下記「利害関係者からの運用資産の取得」に記載の取引について、平成17年12月15日開催のリスク・コンプライアンス委員会の審議及び全会一致による決議、平成17年12月15日開催の投資運用委員会の審議及び決議を経て、平成17年12月16日開催の取締役会にて決議しています。

利害関係者からの運用資産の取得

利害関係者の名称	利害関係の内容	取引の内容
株式会社新日鉄都市開発	資産運用会社の株主 (前記「(2) 利益相反取引規程 利害関係者 (ロ)」)	日鉄本町ビルに係る信託受益権を取得 予定 取得予定価格: 1,100百万円 鑑定評価額 : 1,100百万円
王子不動産株式会社	資産運用会社の株主 (前記「(2) 利益相反取引規程 利害関係者 (ロ)」)	相模原ショッピングセンターに係る信 託受益権を取得予定 取得予定価格: 12,000百万円 鑑定評価額 : 12,000百万円
アレス・インベストメント 有限会社	住信不動産投資顧問株式会社が資産運 用を受託している特別目的会社(前記 「(2) 利益相反取引規程 利害関 係者 (ハ)」)	日本電気本社ビルに係る信託受益権を 取得予定 取得予定価格: 41,950百万円(注1) 鑑定評価額 : 41,950百万円
有限会社青山通りプロパテ ィ	王子不動産株式会社が資産運用を受託 している特別目的会社 (前記「(2) 利益相反取引規程 利害関係者 (ハ)」)	赤坂王子ビルに係る信託受益権を取得 予定 取得予定価格: 9,660百万円 鑑定評価額 : 9,660百万円
エヌ・オー・エスカピタ ル有限会社	スポンサー企業三社が匿名組合出資を して設立し、また株式会社新日鉄都市 開発が資産運用を受託している特別目 的会社 (前記「(2) 利益相反取引規程 利害関係者 (ハ)」)	神田パークプラザに係る信託受益権を 取得予定 取得予定価格: 5,156百万円(注2) 鑑定評価額 : 5,037百万円
有限会社立川キャピタル	株式会社新日鉄都市開発が匿名組合出 資をしている特別目的会社 (前記「(2) 利益相反取引規程 利害関係者 (ハ)」)	ファーレイーストビルに係る信託受益 権を取得予定 取得予定価格: 1,520百万円 鑑定評価額 : 1,520百万円

(注1) 日本電気本社ビル(持分50%)の取得予定価格は、現所有者であるアレス・インベストメント有限会社が本件信託受益権の全体を取得した価格(83,900百万円。ただし、建物の消費税等相当額を除きます。)の50%相当の金額です。

(注2) 神田パークプラザの取得予定価格は、現所有者であるエヌ・オー・エスカピタル有限会社が本件信託受益権を取得した際の価格(5,000百万円。ただし、建物の消費税等相当額を除きます。)に、同社が取得に要した費用(仲介手数料等合計156百万円)を加算した金額です。

利害関係者への運用資産の譲渡

該当事項はありません。

利害関係者への不動産管理業務の委託

利害関係者の名称	利害関係の内容	取引の内容
株式会社新日鉄都市開発	資産運用会社の株主 (前記「(2) 利益相反取引規程 利害関係者 (ロ)」)	本書の日付現在、神田パークプラザ及びファーレイーストビルの不動産管理業務を委託されており、本投資法人取得後も引き続き委託する予定です。また、日鉄本町ビルの不動産管理業務を委託する予定です。
王子不動産株式会社	資産運用会社の株主 (前記「(2) 利益相反取引規程 利害関係者 (ロ)」)	赤坂王子ビル及び相模原ショッピングセンターの不動産管理業務を委託する予定です。
株式会社日鉄コミュニティ	資産運用会社の株主である株式会社新日鉄都市開発の子会社 (前記「(2) 利益相反取引規程 利害関係者 (ロ)」)	本書の日付現在、日鉄本町ビルの不動産管理業務を委託されており、本投資法人取得後も引き続き委託する予定です。

利害関係者との運用資産の売買及び賃貸の媒介委託

利害関係者の名称	利害関係の内容	取引の内容
住友信託銀行株式会社	資産運用会社の株主 (前記「(2) 利益相反取引規程 利害関係者 (イ)」)	日本電気本社ビル及び晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYに係る信託受益権の売買の媒介 媒介手数料：1,918,560千円(支払予定)

利害関係者への工事等の発注

該当事項はありません。

その他

該当事項はありません。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

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

- (イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第95条、第100条、第114条、第99条第1項、第104条、第119条、商法第257条、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律（昭和49年法律第22号。その後の改正を含みます。）第6条第1項）
- (ロ) 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第206条第1項、第34条の9第2項）
- (ハ) 投資口の併合（投信法第85条第1項）
- (二) 投資法人の解散（投信法第143条第2号）
- (ホ) 規約の変更（投信法第140条第1項）
- (ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

- (イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（規約第11条）。
- (ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。ただし、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、商法第239条第2項ただし書、規約第12条第2項）。
- (ハ) 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第1項、規約第14条第1項）。
- (二) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第3項、規約第14条第2項）。
- (ホ) 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます（投信法第92条の2第1項、規約第13条）。
- (ヘ) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。
- (ト) 上記(ヘ)の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。
- (チ) 決算期から3か月以内の日を会日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。以下同じです。）に記載された投資主又は登録質権者をもって、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又は登録質権者となります（規約第16条第1項）。
- (リ) 上記(チ)のほか、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者としてすることができます（規約第16条第2項）。

(2) その他の共益権

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

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

投資主総会決議取消権（投信法第94条第1項、商法第247条、第248条）

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

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

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

新投資口発行無効訴権（投信法第123条第1項、商法第280条の15）

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

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

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

設立無効訴権（投信法第163条第1項、商法第428条第1項、第2項）

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

投資主提案権（投信法第94条第1項、商法232条の2第1項、第2項）

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

投資主総会招集権（投信法第94条第1項、商法第237条第1項、第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手續がなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

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

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手續及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、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る事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

執行役員等解任請求権（投信法第99条、第104条、商法第257条第3項）

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

解散請求権（投信法第144条、商法第406条の2第1項）

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

(3) 分配金請求権（投信法第136条第1項）

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

(4) 残余財産分配請求権（投信法第163条第1項、商法第425条本文）

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

(5) 払戻請求権（規約第8条）

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第4項）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

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

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

(8) 帳簿閲覧請求権（投信法第138条第1項、第2項）

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

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

- a. 名称
トップリート・アセットマネジメント株式会社
- b. 資本の額
本書の日付現在 300百万円
- c. 事業の内容
投資信託委託業
投資法人資産運用業
及び に直接関連する宅地建物取引業
不動産の管理業務
前各号に付帯関連する一切の業務

会社の沿革

年月日	事項
平成16年10月22日	トップリート・アセットマネジメント株式会社設立
平成16年12月10日	宅地建物取引業の免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)第83904号)
平成17年 5 月10日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第35号)
平成17年 6 月28日	投信法上の投資信託委託業者の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第47号)

株式の総数及び資本の額の増減

- (イ) 発行する株式の総数（本書の日付現在）
24,000株
- (ロ) 発行済株式の総数（本書の日付現在）
6,000株
- (ハ) 最近 5 年間ににおける資本の額の増減
該当事項はありません。

その他

- (イ) 役員の変更
資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後 2 年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時まで、監査役の任期は、就任後 4 年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、他の在任取締役の任期の残存期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期の残存期間と同一とします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（投信法第10条の3第2項第1号、第8条第1項第3号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第13条）。
- (ロ) 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実
本書の日付現在において、資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想

される事実はありません。

関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

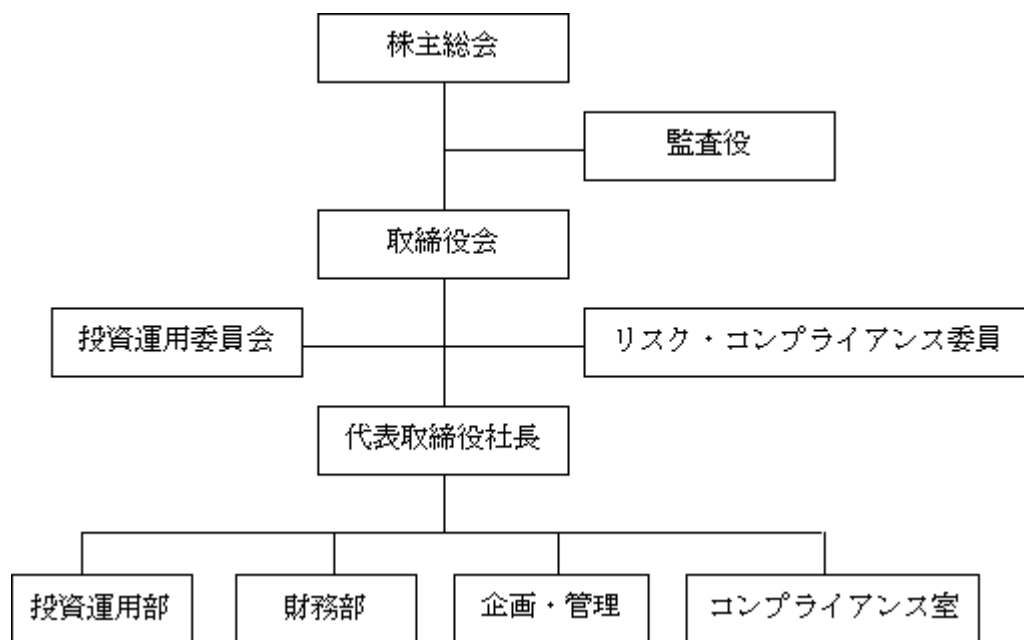
- (イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務
- (ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- (ハ) 本投資法人への報告業務
- (ニ) その他本投資法人が随時委託する上記に関連し又は付随する業務

(2) 【運用体制】

投資法人の運用体制

資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。

資産運用会社組織図



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社の各種業務は、投資運用部、財務部、企画・管理部及びコンプライアンス室の各部署に分掌され、投資運用部、財務部及び企画・管理部については、担当部長、コンプライアンス室についてはコンプライアンス室長が統括します。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資運用委員会を、リスク管理及びコンプライアンスに関する審議を行う機関としてリスク・コンプライアンス委員会を設置しています。

(イ) 資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は、以下の通りです。

部署名	分掌業務
投資運用部	・投資運用ガイドラインのうちポートフォリオの構築方針、資産の取得、運営管理及び売却等に関する方針等に関する部分の原案の策定 ・投資法人の運用資産に関する中期運用計画の原案の策定（ただし、他の部に策定権限が属する部分を除きます。） ・投資法人の運用資産に関する年間運用計画の策定及び実行（ただし、他の部に策定権限が属するものを除きます。） ・投資法人の個別資産に関する取得又は処分案の策定及び実行 ・投資法人の運用資産に関する運営管理の実行 ・投資法人の運用資産に関する修繕の実行 ・投資法人の運用資産に関する運用評価 ・不動産市場の調査分析
財務部	・投資運用ガイドラインのうち財務に関する方針等に関する部分の原案の策定 ・投資法人の中期運用計画のうちの中期資金調達計画（配当水準計画を含みます。）の原案の策定 ・投資法人の年間運用計画のうち投資口の追加発行、借入及び投資法人債の発行等を含む年間資金調達計画、余資の年間運用計画、年間配当計画等に関する部分の策定及び実行 ・投資法人の財務、経理及び決算 ・投資法人の開示書類策定 ・資産運用会社の財務、経理及び決算 ・資産運用会社の開示書類策定業務
企画・管理部	・投資運用ガイドラインの策定 ・投資法人の中期運用計画の策定 ・投資法人の経営計画の策定 ・投資法人のIR ・投資主対応及び投資主総会への対応 ・投資法人の秘書、人事、庶務及び渉外に関する事務 ・監督官庁、税務官署、各種協会その他諸団体への対応 ・監督官庁宛申請書、届出書等の提出 ・リスク管理 ・資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営 ・資産運用会社の企画業務 ・資産運用会社の人事、総務 ・その他各部室いずれにも属さない事務

部署名	分掌業務
コンプライアンス室	・コンプライアンスに関するリスク管理 ・コンプライアンスに関する取組方針の策定と実行 ・資産運用会社各部からの起案事項に対するコンプライアンスに関する審査 ・資産運用会社の各業務に対するコンプライアンスの遵守状況の監査 ・資産運用会社の各部室の業務に対する内部監査（ただし、コンプライアンス室を除きます。）

(口) 委員会

各委員会の概要は、以下の通りです。

a . 投資運用委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、投資運用部長、財務部長、企画・管理部長（なお、コンプライアンス室長がオブザーバーとして投資運用委員会に同席します。）
審議内容	・投資運用ガイドラインに関する審議及び決議 ・投資法人の中期運用計画の審議及び決議 ・投資法人の年間運用計画の審議及び決議 ・投資法人の個別資産の取得と処分に関する審議及び決議 ・投資法人の運用資産の運営管理・修繕に関する重要な事項についての審議及び決議 ・投資法人の資金調達に関する審議及び決議 ・投資法人の決算及び配当に関する審議及び決議 ・投資法人の開示書類に関する審議及び決議 ・投資法人の運用資産の運用状況のモニタリング ・その他付随する事項の審議
審議方法等	・委員の過半数の出席を要する。 ・決議は、出席委員の過半数による多数決の方法によります。なお、コンプライアンス室長は、本委員会の審議、決議の過程で法令、社団法人投資信託協会の定める規則、投資法人規約及び社内規程等（以下「法令等」といいます。）に照らして問題があると判断するときは、審議、決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。

b．リスク・コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、コンプライアンス室長、財務部長、企画・管理部長、コンプライアンス室長が選定し委員長が指名する外部委員として1名以上の社外有識者（注）
審議内容	・以下に関するリスク管理及びコンプライアンス上の問題点に関する審議及び決議 - 投資運用ガイドラインの策定 - 本投資法人の中期運用計画の策定 - 本投資法人の年間運用計画の策定 - 利益相反取引規程に定める利害関係人等との重要な取引の実行 - 個別資産の取得又は処分、資金調達、運営管理の実行等に関する重要な事項（コンプライアンス室長がリスク・コンプライアンス委員会における審議及び決議が必要と認めた場合を含みます。） ・資産運用会社のコンプライアンス体制及びリスク管理体制並びにこれらに関する取組方針の審議及び決議 ・コンプライアンス及びリスク管理に関するモニタリング ・コンプライアンスに関する重要な事項の審議及び決議 ・資産運用会社のマニュアルの制定及び改廃 ・その他付随する事項の審議
審議方法等	・各委員の過半数の出席（ただし、コンプライアンス室長は必ず出席することを要します。） ・決議は、出席した委員の過半数による多数決の方法によります。なお、本委員会の審議において決議に反対する少数意見があった場合には、当該意見は投資運用委員会及び取締役会（開催を要する場合）に報告されます。また、利害関係者との重要な取引の決議方法については全会一致の決議を要します。

（注）本書の日付現在、リスク・コンプライアンス委員会の外部委員には、弁護士1名が就任しています。

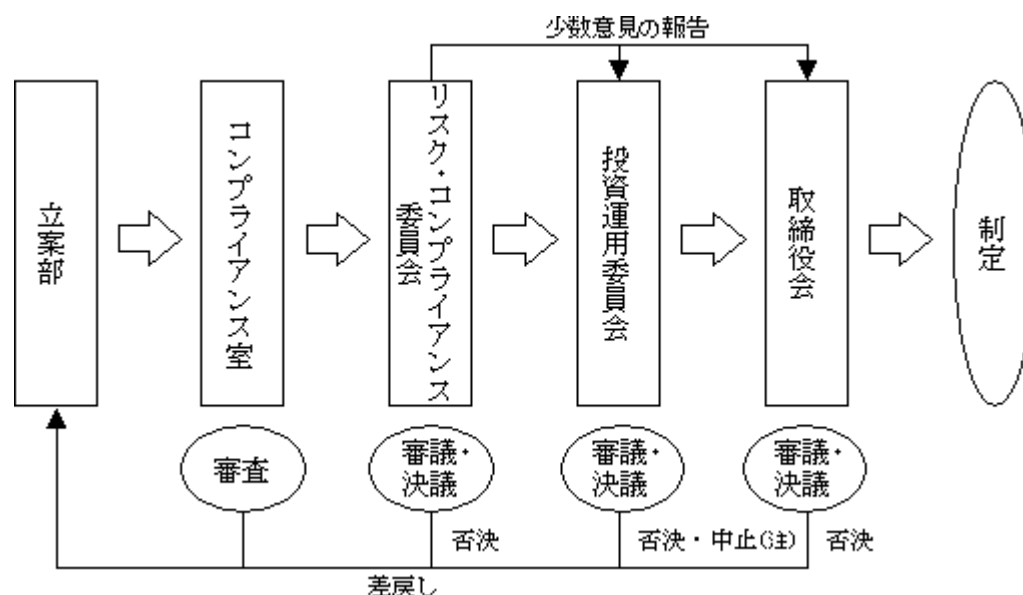
投資運用の意思決定機構

資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、投資運用ガイドラインを作成し、ポートフォリオの構築方針、資産の取得、運営管理及び売却等に関する方針、財務に関する方針、情報開示に関する方針及び利害関係者との取引方針並びにこれらに関する基準等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、資産運用会社は、投資運用ガイドラインに従い、資産運用計画書等（中期運用計画及び年間運用計画をいいます。以下同じです。）を作成し、投資運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引方針に従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

投資運用ガイドライン及び資産運用計画書等の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは、以下の通りです。

<投資運用ガイドライン及び資産運用計画書等の制定に係る意思決定フロー>



(注) コンプライアンス室長は、投資運用委員会における審議、決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、審議及び決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。

(イ) 投資運用ガイドラインの制定に関する意思決定

資産運用会社は、本投資法人から資産運用の委託を受け、本投資法人の資産の運用に関する基本的な考え方に関して、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針等に沿って投資運用ガイドラインを制定します。

投資運用ガイドラインは、() 投資運用部及び財務部が原案を作成し、企画・管理部において、資産運用会社としての総合的な適合性等の観点で検証し同部が立案します。() 企画・管理部において立案された投資運用ガイドラインは、コンプライアンス室に上程されます。() コンプライアンス室において法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、リスク・コンプライアンス委員会に付議され、審議後決議されます(なお、リスク・コンプライアンス委員会の審議において決議に反対する少数意見があった場合には、当該意見は投資運用委員会及び取締役会に報告されます。)。

() その後、投資運用委員会に付議され、審議後決議します。なお、コンプライアンス室長は、投資運用委員会にオブザーバーとして同席し、同委員会の審議、決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、審議、決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。() 投資運用委員会において審議の上、決議された後、取締役会へ上程され、審議の上、決議され、制定されます。

なお、各手続において、問題点があるとの判断が下されたり、決議の結果否決された場合には、立案部に差し戻されます。

投資運用ガイドラインについては、年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によっては変更を行わないこともあります。また、市況及び法制等が変動した場合等には機動的に見直しを行います。

投資運用ガイドラインの変更は、上記の制定手続に準じて行われます。

(ロ) 資産運用計画書等に関する意思決定

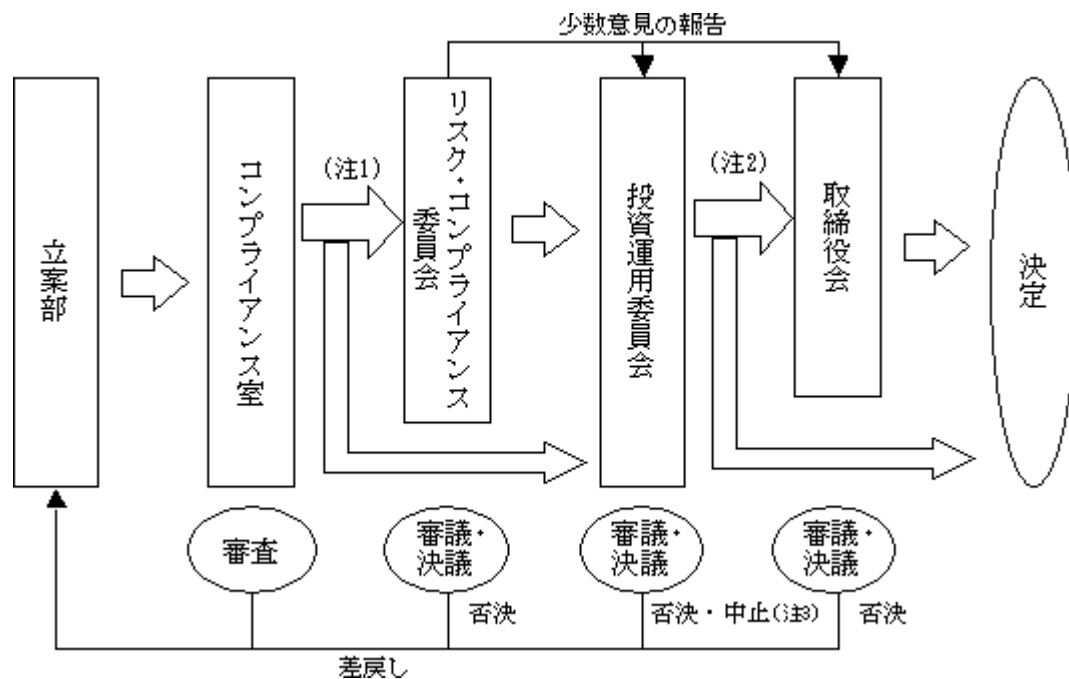
() 企画・管理部は、投資運用部、財務部と協議の上、投資運用ガイドラインに従い、中期運用計画(3年)を立案します。また、投資運用部、財務部は、協働して中期運用計画に則った年間運用計画を営業期間毎に立案します。() 立案された中期運用計画及び年間運用計画は、コンプライアンス室に上程されます。() コンプライアンス室において法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、リスク・コンプライアンス委員会に付議され、審議後決議されます(なお、リスク・コンプライアンス委員会の審議において決議に反対する少数意見があった場合には、当該意見は投資運用委

員会及び取締役会に報告されます。)。その後、投資運用委員会に付議され、審議後決議します。なお、コンプライアンス室長は、投資運用委員会にオブザーバーとして同席し、同委員会の審議、決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、審議、決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。投資運用委員会において審議の上決議された後、取締役会へ上程され、審議の上、決議し、決定します。

なお、各手続において、問題点があるとの判断が下されたり、決議の結果否決された場合には、立案部に差し戻されます。

(ハ) 資産の取得及び売却に関する意思決定

< 資産の取得及び売却に係る意思決定フロー >



(注1) 以下のいずれかに該当する場合にはリスク・コンプライアンス委員会に付議します。

- ・利益相反取引規程に定める利害関係者との重要な取引（この場合、全会一致の議決が必要）
- ・コンプライアンス室長がリスク・コンプライアンス委員会での審議を必要と認める場合

(注2) 以下のいずれかに該当する場合には取締役会に付議します。

- ・取得又は売却予定額が100億円超かつ本投資法人の総資産額の10%を超える場合
- ・資金調達計画（資金調達に関する最終意思決定は本投資法人の役員会にて行われます。）
- ・利益相反取引規程に定める利害関係者との重要な取引

(注3) コンプライアンス室長は、投資運用委員会における審議、決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、審議及び決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。

()投資運用部は、資産の取得のために、投資運用ガイドライン及び年間運用計画に従い投資対象物件を選定し、当該投資対象物件の取得を立案します。()投資運用部において立案された投資対象物件の取得は、コンプライアンス室に上程されます。()コンプライアンス室において法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、投資運用委員会に付議され、審議の上、決議し、決定します。なお、コンプライアンス室長は、投資運用委員会にオブザーバーとして同席し、同委員会の審議及び決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、審議及び決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。なお、コンプライアンス室の審査において、同室長がリスク・コンプライアンス委員会での審議を必要と認める場合には、投資運用委員会への付議に先立ちリスク・コンプライアンス委員会での審議及び決議を要します。リスク・コンプライアンス委員会の審議において決議に反対する少数意見があった場合には、当該意見は投資運用委員会及び取締役会（開催を要する場合）に報告されます。また、利益相反取引規程に定める利害関係者との重要な取引に該当する場合には、必ずリスク・コンプライアンス委員会に付議され同委員会において、出席委員の全会一致の決議を要します。()また、投資対象物件に対する投資予定額が100億円超かつ本投資法人の総資産額の10%を超える場合又は利益相反取引規程に定める利害関係者との重要な取引に該当する場合には、取締役会での決議を要し、投資運用委員会において審議の上、決議された後、取締役会へ上程され、審議の上、決議し、決定されます。()資産の取得については、資金調達計画の決定を伴いますが、資金調達計画についても、上記()から()の手続の後、取締役会に上程され、審議の上、決議されます。その上、更に、本投資法人の役員会に上程され、審議の上、決議され、決定されます。

なお、各手続において、問題点があるとの判断が下されたり、決議の結果否決された場合には、立案部に差し戻されます。

利益相反取引規程については、前記「第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利益相反取引規程」をご参照下さい。

資産の売却に関しては、資産の取得と同様に、投資運用部で立案し、コンプライアンス室の審査を経て売却の是非についてリスク・コンプライアンス委員会（開催を要する場合）及び投資運用委員会で審議された後、開催を要する場合には取締役会において両委員会での審議内容を精査して決議が行われます。リスク・コンプライアンス委員会及び取締役会の開催を要する場合並びに審議及び決議方法等の意思決定フローはすべて、資産の取得の場合と同様です。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(%) (注)
住友信託銀行株式会社	大阪市中央区北浜四丁目5番33号	2,280	38
株式会社新日鉄都市開発	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	1,860	31
王子不動産株式会社	東京都中央区銀座二丁目15番2号	1,860	31

(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
代表取締役社長	土田京一	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。		0
取締役 (非常勤)	向井田努	昭和49年4月 昭和63年7月 平成元年7月 平成10年6月 平成13年1月 平成15年6月 平成16年6月 平成16年10月 平成17年6月	王子不動産株式会社 入社 同 業務部管理課 課長 同 業務部 副部長 同 業務部 部長 王子グループ不動産流動化プロジェクト参画 同 執行役員 業務部長 同 執行役員 業務担当 トップリート・アセットマネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任) 王子不動産株式会社 常務執行役員 業務担当、不動産管理事業担当、大阪営業所・福岡営業所担当(現任)	0
取締役 (非常勤)	北 俊夫	昭和49年4月 平成6年6月 平成10年7月 平成14年6月 平成16年10月 平成17年4月	新日本製鐵株式会社 入社 同 本社財務部財務総括室長 同 都市開発事業部企画調整部長 株式会社新日鉄都市開発 取締役 トップリート・アセットマネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任) 株式会社新日鉄都市開発 常務取締役(現任)	0
取締役 (非常勤)	白山昭彦	昭和57年4月 平成7年7月 平成9年6月 平成11年10月 平成14年4月 平成14年8月 平成15年6月 平成17年6月 平成17年6月	住友信託銀行株式会社 入社 同 渋谷支店 法人営業第3課 課長 同 企画部 調査役 同 企画部 主任調査役 同 企画部 次長 同 不動産業務部 次長 同 不動産業務部 副部長 同 不動産投資顧問部長(現任) トップリート・アセットマネジメント株式会社 取締役(非常勤)就任(現任)	0

監査役 (非常勤)	小谷和晴	昭和47年4月 平成2年7月 平成5年6月 平成6年4月 平成8年7月 平成8年10月 平成11年6月 平成12年6月 平成15年6月 平成16年6月 平成17年6月	王子製紙株式会社 入社 同 日南工場業務部人事課長兼総務課長 同 副部長兼人事課長兼総務課長 同 春日井工場人事部副部長 同 本社人事部副部長 同 本社人事本部人事部副部長 同 人事本部長付主席調査役 同 人事本部長付上席主幹 王子不動産株式会社へ移籍 業務担当役員 付上席主幹 同 業務担当役員付上席主幹 株式会社本 州リビングセンターへ出向 常任監査役 王子不動産株式会社 常勤監査役(現任) 株式会社本州リビングセンター 非常勤監 査役(現任) トップリート・アセットマネジメント株式 会社 監査役(非常勤)就任(現任)	0
--------------	------	---	---	---

(注1) 本書の日付現在、資産運用会社の従業員数は、13名(すべて出向者)です。

(注2) 土田京一は、資産運用会社であるトップリート・アセットマネジメント株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成17年6月28日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

なお、重要な使用人の略歴は、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株 式数 (株)
コンプライア ンス室長	小島 徹	昭和47年4月 平成元年7月 平成3年6月 平成5年10月 平成6年7月 平成8年10月 平成12年3月 平成16年10月	日本パルプ工業株式会社入社 王子製紙株式会社 江別工場総務人事課長 (昭和54年3月1日王子製紙株式会社と合 併) 同 本社総務部上級調査役 新王子製紙株式会社 不動産事業部上級調 査役(平成5年10月1日神崎製紙株式会社 と合併) 同 本社財務部副部長 王子製紙株式会社 総務部管財室長(平成 8年10月1日本州製紙株式会社と合併) 王子不動産株式会社 不動産管理部グルー プマネジャー トップリート・アセットマネジメント株式 会社出向 コンプライアンス室長(現任)	0

投資運用部長	三谷隆雄	昭和56年4月 平成7年6月 平成11年7月 平成14年4月 平成15年7月 平成16年4月 平成16年10月	新日本製鐵株式会社入社 株式会社日鉄ライフ 経理部資金室長 新日本製鐵株式会社 都市開発事業部企画調整部企画グループマネジャー 株式会社新日鉄都市開発 経営企画部不動産ファイナンス・証券化企画グループリーダー 同 財務部資金グループリーダー兼務 同 経営企画部担当部長（兼）財務部資金グループリーダー トップリート・アセットマネジメント株式会社出向 投資運用部長（現任）	0
財務部長	山中祥吉	昭和47年4月 昭和61年3月 昭和63年9月 平成3年6月 平成7年2月 平成9年6月 平成11年6月 平成12年6月 平成12年11月 平成14年2月 平成16年11月	本州製紙株式会社入社 同 本社関連事業部調査役 同 大分工場 事務部経理課長 同 富士工場 事務部経理課長 同 岩淵工場 事務部部長代理 王子製紙株式会社 春日井工場管理部副部長（平成8年10月1日新王子製紙株式会社と合併） 同 本社特殊紙カンパニー 企画管理部長 同 本社関連事業本部 上席主幹 同 江戸川工場 事務部長 王子エンジニアリング株式会社 上席主幹 王子不動産株式会社に移籍 トップリート・アセットマネジメント株式会社出向 財務部長（現任）	0
企画・管理部長	岩崎洋充	昭和62年4月 平成10年4月 平成12年8月 平成13年4月 平成15年11月 平成16年10月	住友信託銀行株式会社入社 同 不動産営業部 調査役 同 不動産投資顧問部 調査役 同 不動産投資顧問部 投資顧問チームチームリーダー 同 不動産投資顧問部 投資顧問グループグループマネジャー トップリート・アセットマネジメント株式会社出向 企画・管理部長（現任）	0

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

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

営業の概況

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

関係業務の概況

(イ) 資産運用業務

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

(ロ) 資金調達業務

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

(ハ) 報告業務

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

(ニ) その他上記に付随する業務を行います。

資本関係

本書の日付現在、本投資法人と資産運用会社との間に資本関係はありません。

2【その他の関係法人の概況】

A 一般事務受託者、資産保管会社及び名義書換事務等受託者（投信法第111条第2号、第3号、第4号、第5号及び第6号並びに第208条関係）

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

a. 名称

住友信託銀行株式会社

b. 資本の額

平成17年3月31日現在 287,053百万円

c. 事業の内容

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

(2)【関係業務の概要】

a. 一般事務受託者としての業務

本投資法人の計算に関する事務

本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

本投資法人の納税に関する事務

本投資法人の役員会、投資主総会の運営に関する事務（投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除く。）

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（前各号の業務に関連するものに限る。）

b. 資産保管会社としての業務

資産保管に係る業務

金銭出納管理業務

c. 名義書換事務等受託者としての業務

投資口の名義書換、実質投資主通知の受理、実質投資主間及び一般投資主と実質投資主間の名寄せ、質権の登録又はその抹消及び信託財産の表示又はその抹消に関する事務

一般投資主、実質投資主及び登録質権者又はこれらの法定代理人若しくは以上の者の常任代理人の住所、氏名及び印鑑の登録又はその変更登録に関する事務

投資口に関する諸届出の受理に関する事務

投資主名簿、実質投資主名簿及びこれらに付属する書類の作成、管理並びに投資主名簿及び実質投資主名簿の閲覧又は謄写本若しくは証明書の交付に関する事務

投資証券不所持に関する事務

投資証券の交付に関する事務

投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務

分配金の計算及び支払に関する事務

投資口に関する照会に対する応答及び事故届出の受理に関する事務

投資口に関する諸統計及び官庁、証券取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務

x 投資口の追加発行、最低純資産額の減少、投資口の分割併合、投資法人の合併等の臨時事務

x 一般投資主、実質投資主に対する通知、催告、報告等の発送に関する事務

x 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（前各号の業務に関連するものに限る。）

x 前各号に掲げる事項に付随する事務

(3)【資本関係】

本書の日付現在、住友信託銀行株式会社は、本投資法人の投資口のうち76口（発行済投資口総数の

38%)を所有しています。

B 引受人

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額 (平成17年3月31日現在)	事業の内容
大和証券エスエムビーシー株式会社	205,600百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
野村證券株式会社	10,000百万円	
みずほ証券株式会社	195,146百万円	
岡三証券株式会社	5,000百万円	
S M B C フレンド証券株式会社	27,270百万円	

(注) 資本の額は、百万円未満を切り捨てています。

(2) 関係業務の概要

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

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と各引受人の間には資本関係はありません。

第5【投資法人の経理状況】

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

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成されます。

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

1【財務諸表】

該当事項はありません。

2 【投資法人の現況】

(1) 【純資産額計算書】

(平成17年11月2日現在)

資産総額	100,000,000円
負債総額	0円
純資産総額 (-)	100,000,000円
発行済数量	200口
1口当たり純資産額 (/)	500,000円

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(2) 【借入れの概況】

借入れの概況

本投資法人は、本書の日付現在借入れを行っていませんが、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、以下の借入れを行う予定です。

(イ) タームローン (注1)

区分 (注2)	借入先	借入予定額 (億円) (注3)	利率	返済期限	返済方法 (注5)	使途	摘要
中期	住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社から成る協調融資団	225	基準金利 (注4)に 年率0.35% を加えた利 率	借入実行日 より3年後 の応答日	期限一括返 済	取得予定資 産の購入及 びそれらの 付帯費用	無担保無保 証
長期	住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、中央三井信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社から成る協調融資団	225	基準金利 (注4)に 年率0.45% を加えた利 率	借入実行日 より5年後 の応答日	期限一括返 済	取得予定資 産の購入及 びそれらの 付帯費用	無担保無保 証
合計	-	450		-	-	-	-

(注1) 借入れは、本投資証券の東京証券取引所への上場が承認され、売買が開始されることその他の別途定められる貸出前提条件をすべて充足することに加え、各協調融資団による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

(注2) 短期とは1年以下、中期とは1年超5年未満、長期とは5年以上の借入れをいいます。

(注3) 借入予定額は、本書の日付現在における本投資法人の借入れの可能限度額であり、本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更される可能性があります。

(注4) 基準金利は、借入実行の2営業日前の時点における3か月物の全国銀行協会が公表する日本円3MTIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)をいいます。かかる基準金利は、利払い日毎に見直されます。

(注5) 借入れに関し、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部

を期限前弁済することができます。

(ロ) 極度ローン (アンコミットメントベース)

本投資法人は、上記(イ)記載のタームローンによる借入れの他に将来資金調達の必要性が生じた場合に備えて、住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、中央三井信託銀行株式会社、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との間で極度ローン基本契約書を締結する予定です。

財務制限条項

本投資法人の財務状況によって、リザーブ積立額の付加や担保提供義務等の財務制限を受ける場合があります。

第 6 【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数 (口)	発行済口数 (口)
第 1 期 (自 平成17年11月 2 日 至 平成18年10月31日)	平成17年11月 2 日	200	200

(注 1) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

(注 2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第四部【その他】

- 1．本書に基づく本投資証券の一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに関して、証券取引法に基づいて交付目論見書及び請求目論見書が作成されますが、これらを合冊して投資家に配布することがあります（以下、合冊した目論見書を「目論見書」といいます。）。
- 2．目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙及び表紙裏並びに交付目論見書の表紙の次に本投資法人の名称及び本店の所在地を記載し、本投資法人、資産運用会社、住友信託銀行株式会社、株式会社新日鉄都市開発及び王子不動産株式会社のロゴマークや写真、図案を使用することがあります。
- 3．交付目論見書及び請求目論見書の各表紙又は表紙裏に金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
- 4．請求目論見書の表紙又は表紙裏に、請求目論見書で用いられている用語が、請求目論見書に別段の定めがある場合を除いて、交付目論見書において使用される用語と同様の意味を有する旨を記載することがあります。
- 5．本書「第二部 ファンド情報」及び「第三部 投資法人の詳細情報」の主な内容を要約した文章及び図案を「投資法人の概要」として交付目論見書の表紙の次に記載することがあります。
- 6．本書「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象」に記載される投資資産の主な内容を要約して交付目論見書の表紙の次に記載することがあるとともに、かかる投資資産の写真及び所在分布図等を交付目論見書の表紙の次に掲載することがあります。
- 7．目論見書の末尾に用語の説明を記載することがあります。



新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）

本届出目論見書により行うタワースタイル投資法人投資口72,650,000,000円（見込額）の募集（一般募集）及び投資口4,750,000,000円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）につきましては、本投資法人は、証券取引法（昭和23年法律第25号）第5条により有価証券届出書を平成18年1月27日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

本書は、証券取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）です。

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

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

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

INTRODUCTION of TOP REIT, Inc.

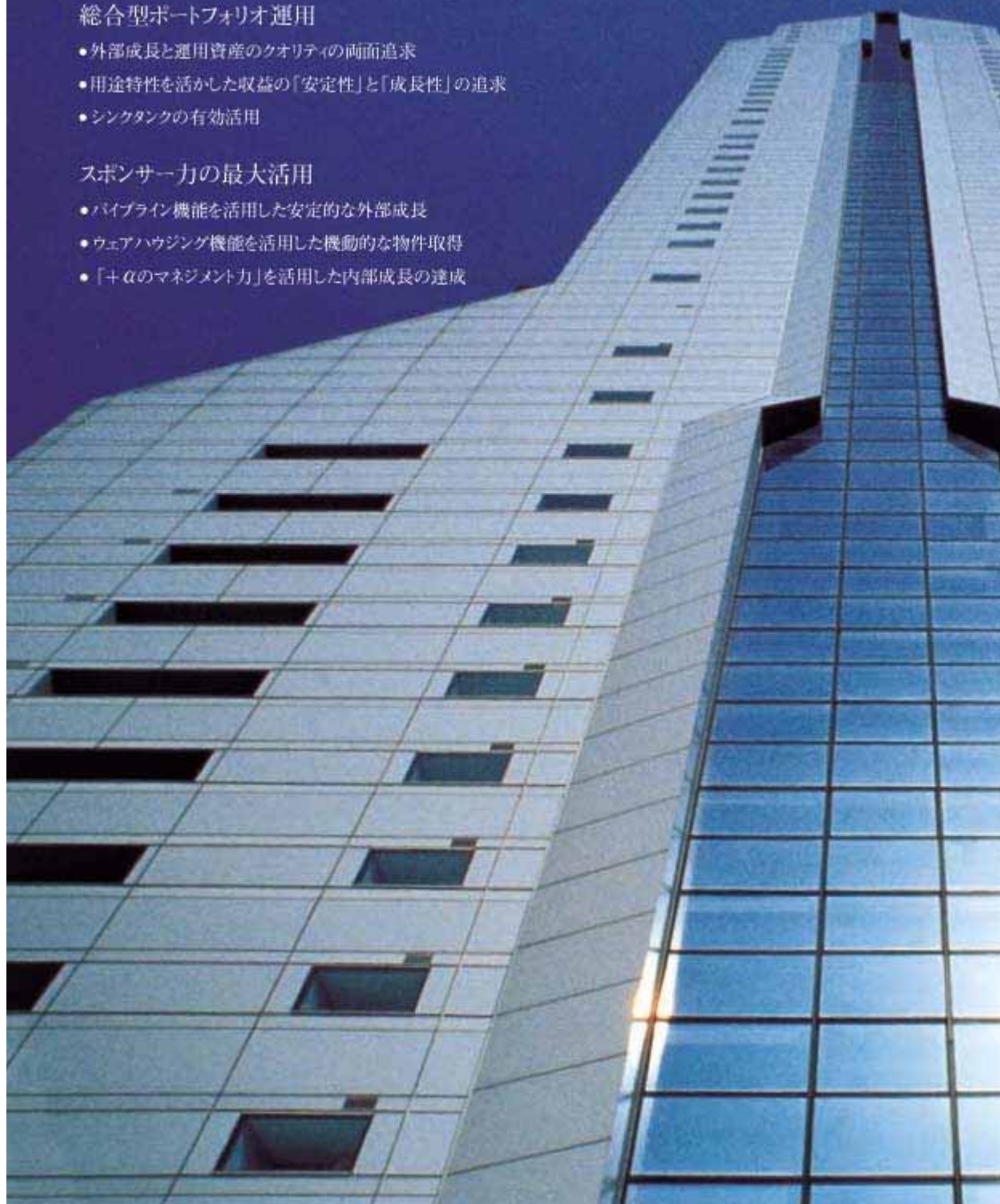
トップリート投資法人の運用戦略

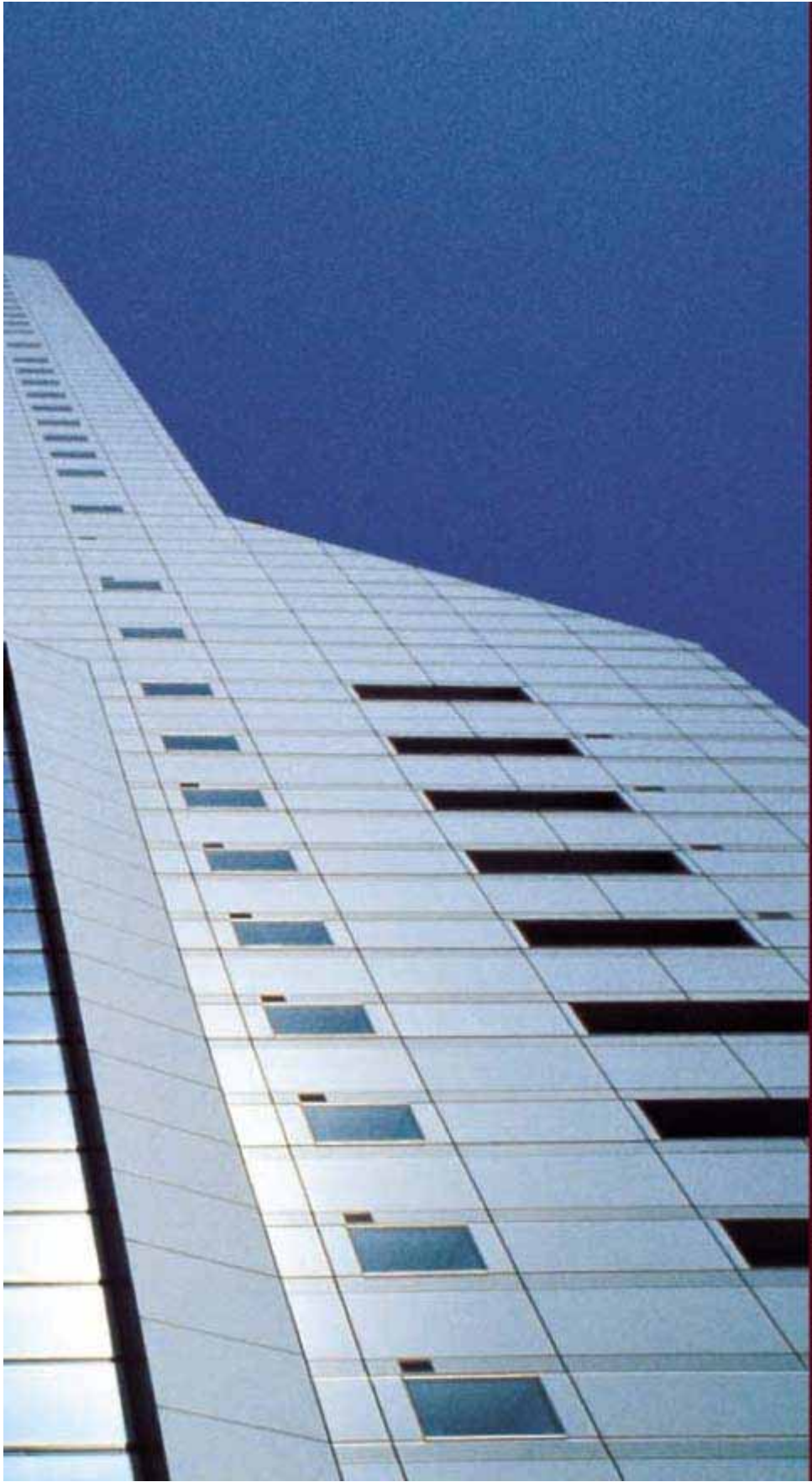
総合型ポートフォリオ運用

- 外部成長と運用資産のクオリティの両面追求
- 用途特性を活かした収益の「安定性」と「成長性」の追求
- シンクタンクの有効活用

スポンサー力の最大活用

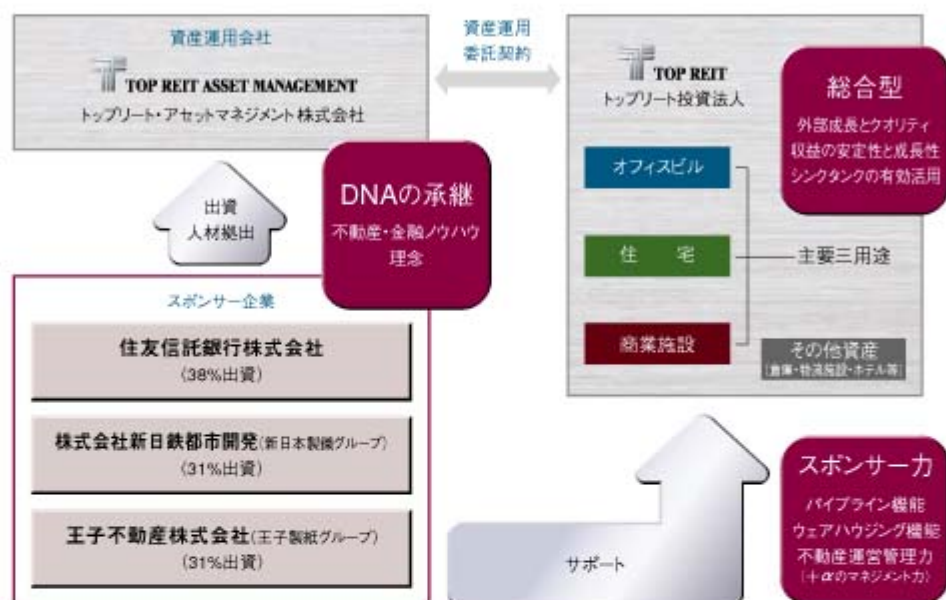
- パイプライン機能を活用した安定的な外部成長
- ウェアハウジング機能を活用した機動的な物件取得
- 「+αのマネジメント力」を活用した内部成長の達成





OVERVIEW OF TOP REIT, Inc.

投資法人の概要



● DNAの承継

本投資法人は、住友信託銀行株式会社、株式会社新日鉄都市開発及び王子不動産株式会社（以下、3社を個々に又は総称して「スポンサー企業」といいます。）から不動産の開発、仲介、運営管理、投資運用等の多様な業務の経験者を結集して設立されたトップリート・アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）に、その資産の運用を委託します。

資産運用会社は、スポンサー企業が永年培ってきた不動産や金融についてのノウハウや理念を受け継いでおり、「DNAの承継」、以下の3つの経営理念を掲げ、本投資法人の投資主価値の最大化を目指していきます。

資産運用会社の経営理念

投資家から信頼される「トップ・ブランド」の構築

不動産投資信託市場と不動産市場の健全なる成長と発展への貢献

社会・経済の発展、望ましい街づくりに寄与

● 総合型 ポートフォリオ運用 & スポンサー力の最大活用

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の最大化を目指した運用を行います。

本投資法人は、上記の目的を達成するため、「総合型ポートフォリオ運用」と「スポンサー力の最大活用」という二つの戦略を重点的に採用します。

総合型ポートフォリオ運用

外部成長と運用資産のクオリティの両面追求

用途特性を活かした収益の「安定性」と「成長性」の追求

シンクタンクの有効活用

スポンサー力の最大活用

パイプライン機能を活用した安定的な外部成長

ウェアハウジング機能を活用した機動的な物件取得

「+ α 」のマネジメント力を活用した内部成長の達成

安定した収益の確保

運用資産の着実な成長

投資主価値の最大化

スポンサー力とは

スポンサー企業グループ[※]の有する取引先企業を含めた幅広いネットワーク、不動産に関する開発力、仲介力、運営管理力、投資運用力、技術力等を「スポンサー力」といいます。

※スポンサー企業グループとは、以下の企業をいいます。

- 住友信託銀行株式会社、その連結子会社及び関連会社……………28社
- 新日本製鐵株式会社、その連結子会社及び関連会社……………329社
- 王子製紙株式会社、その連結子会社及び関連会社……………277社

上記の社数は、平成17年3月31日現在の数値です。

PORTFOLIO STRATEGY

ポートフォリオ構築戦略

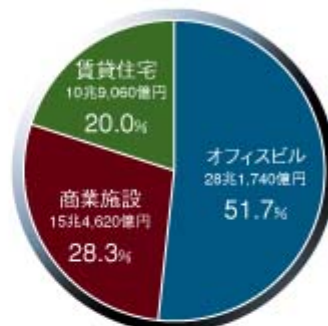
〈総合型ポートフォリオ運用〉

● 外部成長と運用資産のクオリティの両面追求

本投資法人は、オフィスビル、商業施設及び住宅の三用途を主要投資対象（以下「主要三用途」といいます。）とした総合型運用（以下「総合型ポートフォリオ運用」といいます。）を行います。

本投資法人は、これら主要三用途を投資対象とすることにより、投資機会の多様化及び最大化を図り、幅広い投資対象の中から、競争力の高い不動産に選別投資することで、外部成長と運用資産のクオリティの両面を追求していきます。

プロパティタイプ別の投資市場規模の推計



投資市場規模総額（推計）54兆5,420億円

出所：住信基礎研究所の平成17年10月31日付「プロパティタイプ別の投資市場規模の推計」

● 用途特性を活かした収益の「安定性」と「成長性」の追求

本投資法人は、好況期に賃料上昇が期待できるオフィスビルと、景気に左右されず安定した賃料が期待できる住宅と、その両面を持つ商業施設を主たる投資対象とすることでポートフォリオ全体としての収益の安定性と成長性を追求していきます。

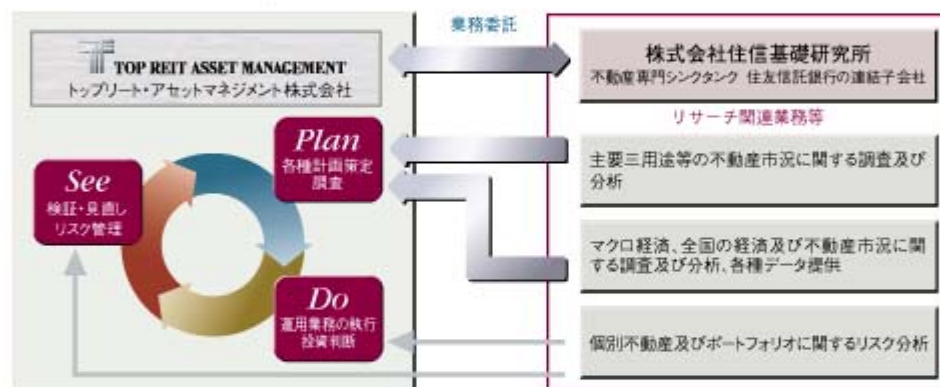
景気と賃料の推移



出所：内閣府経済社会総合研究所「景気動向指数」、総務省統計局「消費者物価指数」、日本銀行「金融経済統計」中の「企業向けサービス価格指数」をもとに住信基礎研究所作成

● シンクタンクの有効活用

資産運用会社は、住信基礎研究所にリサーチ関連業務等を委託しています。資産運用会社は、同研究所からの定期的な報告を、投資運用にかかわる各種計画の策定及びそのための調査(Plan)、運用業務の執行(Do)、投資運用実績の検証とその後の各種運用計画の見直し(See)といった一連の業務フローの中で活用していきます。また、必要に応じて個別不動産の投資判断(Do)やポートフォリオのリスク管理(See)においては、同研究所の有するリスク分析等の機能も活用し、専門的分析に基づいた的確な投資判断を行うよう努めます。



用途毎の投資比率と投資対象地域

本投資法人における、用途毎の投資比率(中長期的な目処)と投資対象地域は、以下の通りです。



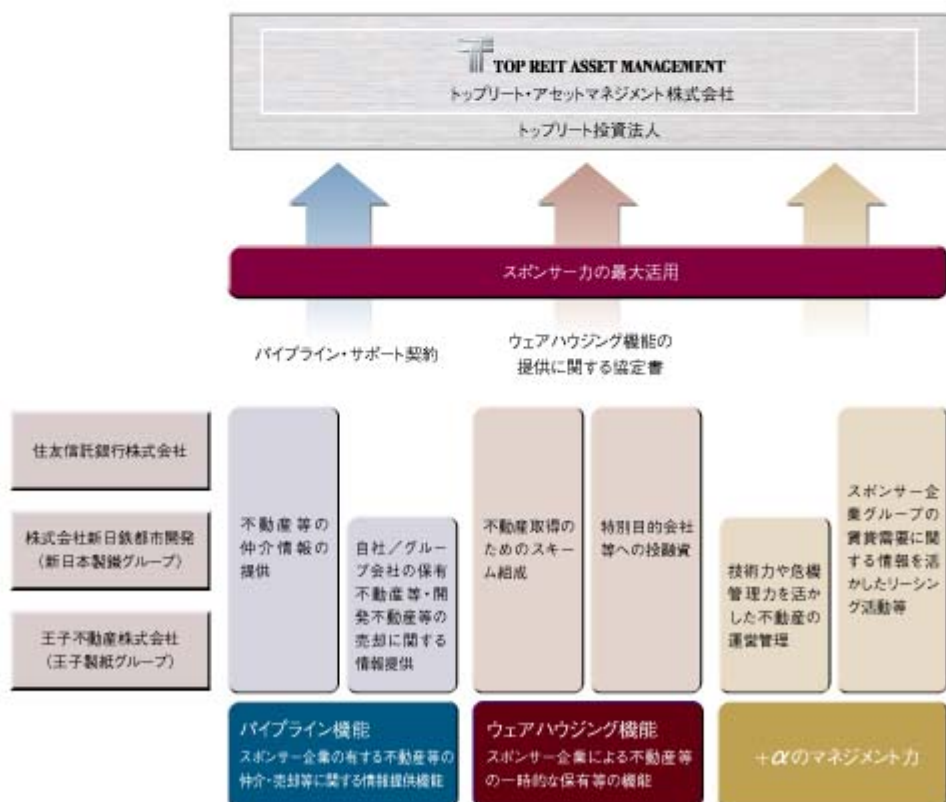
(注) 評価額に基づく金額割合です。

〈スポンサー力の最大活用〉

本投資法人は、資産運用会社による独自の不動産取得の機会に加え、スポンサー企業との間で各種協定書を締結し、パイプライン機能及びウェアハウジング機能の提供を受けます。

本投資法人は、新日鉄都市開発及び王子不動産の有する不動産開発能力、並びに住友信託銀行の有する仲介機能を積極的に活用し、更にスポンサー企業の提供するウェアハウジング機能による機動的な物件取得手段を確保することで、資産規模を安定的かつ継続的に拡大させ、規模のメリットによる運営コストの低減、運用不動産の分散による収益変動リスクの低減等の期待される効果により、投資主価値の向上を図ります。

また、メーカー系不動産会社として培った技術力や危機管理能力を活かした不動産の運営管理、スポンサー企業グループの賃貸需要に関する情報を活かしたリーシング活動等（以下、これらを実現する力を個別に又は総称して「 $+\alpha$ のマネジメント力」といいます。）を内部成長に活用します。



SPONSOR'S PERFORMANCE

スポンサー企業の実績

● 新日鉄都市開発の不動産開発力、保有資産の活用、運営管理等の実績

新日鉄都市開発は、グループ内の大規模社有地開発に加え、都市部の市街地再開発や住宅分譲、オフィスビル・住宅の賃貸・管理、収益用不動産への新規投資事業等の「資産価値再生ビジネス」を展開しています。

住宅分譲事業では、全国でマンション分譲事業を展開するほか、市街地再開発・大規模都市開発にも取り組んでいます。マンション分譲事業においては、住まいのブランド「リビオ (Livio)」を展開し、全国で年間約2,000戸規模の供給を行っています。

不動産ソリューション事業では、工場跡地や社宅跡地などの遊休地開発に取り組んでいます。また、証券化スキームを活用した収益用不動産への新規投資事業やPFI（プライベート・ファイナンス・イニシアチブ）事業への取組みも行っていきます。

不動産賃貸事業では、首都圏のオフィスビルをメインに、全国レベルでオフィスビル、住宅、商業施設の賃貸及び運営管理を行っています。

主な開発事例

(イ) 社有地開発		
八幡東田開発	(開発中)	福岡県北九州市
堀江三田開発	(開発中)	大阪府堺市
福岡 大津地区開発	(開発中)	兵庫県姫路市
(ロ) 市街地再開発		
横浜ポータルサイド地区市街地再開発	(平成15年竣工)	神奈川県横浜市中区
武蔵浦和駅前地区市街地再開発	(平成16年竣工予定)	埼玉県浦和市
西が岡二丁目市街地再開発	(平成20年竣工予定)	東京都千代田区(右図参照)
(ハ) マンション分譲		
ガーデンアパルト (Big Orange)	(平成16年竣工)	神奈川県横浜市中区
基盤ベイタウン シティズフォート	(平成17年竣工)	千葉県千葉市
リビオ橋本タワー プロジェクト	(平成17年竣工)	神奈川県相模原市

(注) 上記の物件は、新日鉄都市開発の主要な開発事例であり、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

西が岡三丁目南地区市街地再開発完成予想図



● 王子不動産の不動産開発力、保有資産の活用、運営管理等の実績

王子不動産は、王子製紙株式会社所有地の管理、有効活用をはじめ、「プリンスハイツ」「メゾンヴェール」シリーズのマンションや戸建住宅・造成宅地の分譲、オフィスビルやマンションの賃貸、並びにマンション、商業施設などの運営管理を行う総合ディベロッパーとして、全国で活動しています。内部に建設設計部門を有し、工場プラントからオフィスビル、マンションの設計、施工監理を手掛けています。また、不動産の仲介、不動産活用のコンサルティングのほか、デュア・レジデンスを受け持つ鑑定評価部門を有しています。

主な開発事例

(イ) マンション分譲		
プリンスハイツ池袋北	(平成12年竣工)	東京都池田市
パークシティ市川	(平成14年竣工)	千葉県市川市(右図参照)
メゾンヴェールつくば	(平成15年竣工)	茨城県つくば市
パリスリバーコート横浜	(平成16年竣工)	神奈川県横浜市
メゾンヴェール白百合	(平成18年竣工予定)	東京都港区
(ロ) 賃貸マンション(開発)		
王子グリーンヒルズアパートメント	(平成10年竣工)	東京都港区
福岡市タワー	(平成17年竣工)	東京都港区
(ハ) 宅建・建売分譲		
王子ガーデン「アシア」の丘	(平成14年竣工)	北海道札幌市
王子ガーデンヒルズ小牧本荘	(平成17年竣工)	愛知県小牧市
プリンスタウン葛西	(平成17年竣工)	千葉県葛西市

(注) 上記の物件は、王子不動産の主要な開発事例であり、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

パークシティ市川

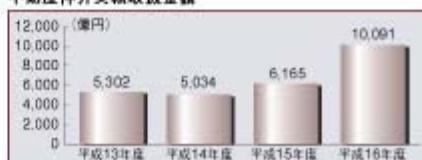


● 住友信託銀行の不動産関連業務及びその実績

住友信託銀行は、銀行業務、信託業務に加え、不動産に関する下記の業務にも取り組んでいます。

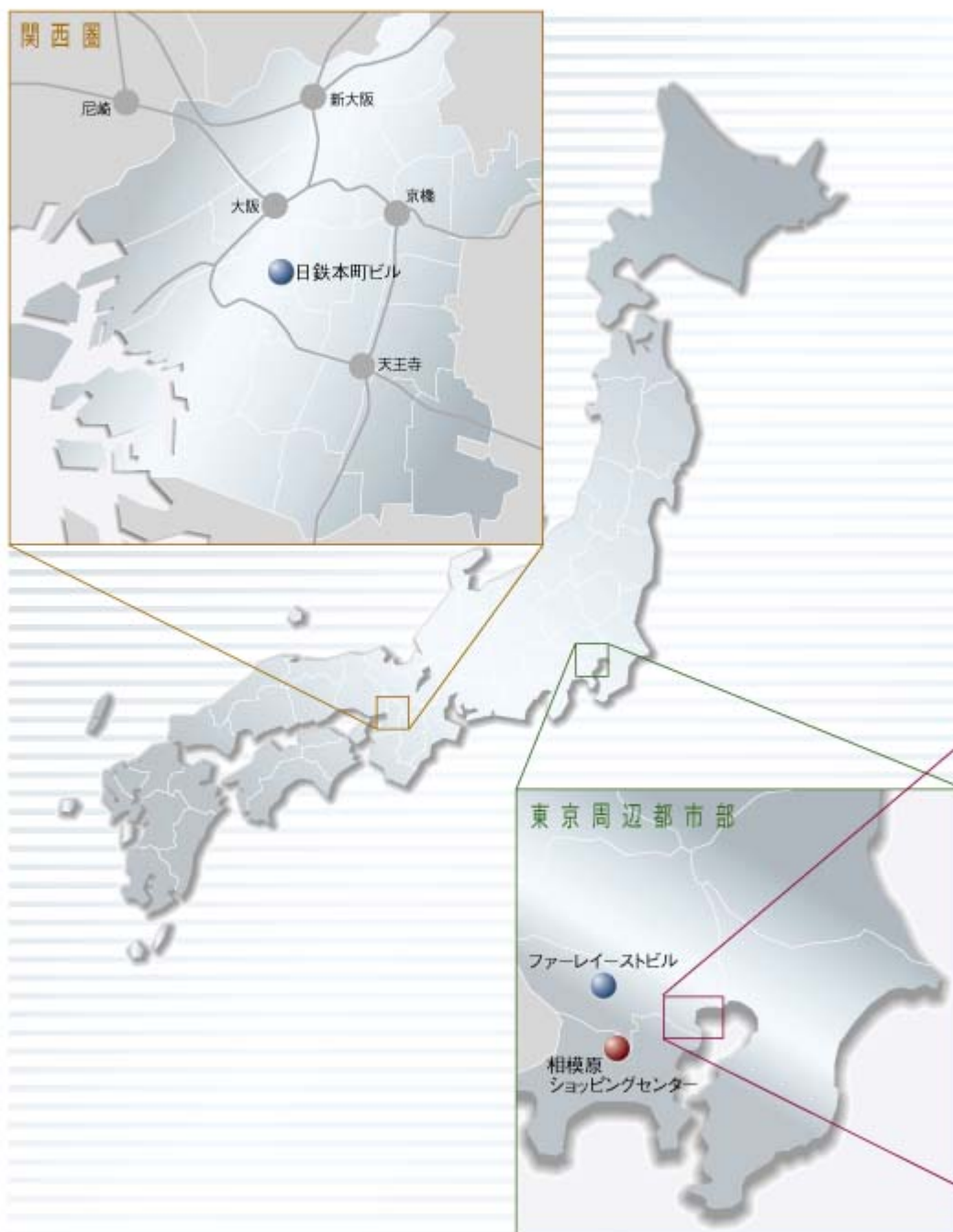
- (イ) 不動産仲介業務
- (ロ) 不動産証券化に関するコンサルティング業務
- (ハ) 不動産投資コンサルティング業務
- (ニ) 不動産エクイティ媒介業務
- (ホ) 不動産管理業務、不動産投資法人の一般事務、資産保護業務
- (ヘ) 不動産鑑定評価業務

不動産仲介実績取扱金額



(注) 各年度における翌年度の実績6ヵ月間です。

PORTFOLIO MAP
ポートフォリオマップ



用途	地域	不動産等の名称	所在地	延床面積 (㎡)	竣工年月	鑑定評価額 (百万円)	取得予定価格 (百万円)	投資比率 (%)
オフィス ビル	東京都心部	日本電気本社ビル	東京都港区 芝五丁目7番1号	144,476.05	平成2年1月	41,950	41,950	40.2
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区 晴海一丁目8番11号	267,132.67	平成13年10月	33,000	33,000	31.6
		赤坂王子ビル	東京都港区 赤坂八丁目1番22号	10,063.05	平成1年4月	9,660	9,660	9.3
		神田パークプラザ	東京都千代田区 鍛冶町二丁目2番2号	5,511.83	昭和34年11月	5,037	5,156	4.9
	東京周辺 都市部	ファースレイストビル	東京都立川市 曙町二丁目34番7号	16,206.34	平成6年12月	1,520	1,520	1.5
	関西圏	日銀本町ビル	大阪府大阪市西区 本町一丁目10番24号	6,714.09	平成3年6月	1,100	1,100	1.1
小 計 （ 6 物 件 ）						92,267	92,386	88.5
商業 施設	東京周辺 都市部	相模原 ショッピングセンター	神奈川県相模原市 古淵三丁目13番33号	56,351.42	平成5年8月他	12,000	12,000	11.5
	小 計 （ 1 物 件 ）					12,000	12,000	11.5
合 計						104,267	104,386	100.0

本表については、本文「第二部ファンド情報 第1ファンドの状況 2投資方針 (2) 投資対象 ③取得予定資産の概要及び④個別信託不動産の概要」をご参照下さい。



NEC HEAD OFFICE BUILDING

日本電気本社ビル

PORTFOLIO PROFILES





NEC HEAD OFFICE BUILDING



物件概要

所在地 〈住居表示〉東京都港区芝五丁目7番1号

地積 21,190.14㎡

延床面積 144,476.05㎡

構造 S・RC・SRC造コンクリート屋根

階数 地下3階付39階建

竣工年月 平成2年1月

所有形態 所有権〈不動産信託受益権の準共有持分50%〉



(注)「構造」欄は、右記の地籍により記載しています。以下同じです。 S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造

HARUMI ISLAND TRITON SQUARE OFFICE TOWER Y

晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワー Y

PORTFOLIO PROFILES



オフィスタワーYは、写真中央の建物です。



HARUMI ISLAND TRITON SQUARE OFFICE TOWER Y



物件概要

所在地 (住居表示) 東京都中央区晴海一丁目8番11号

地積 39,569.53㎡^(注1)

延床面積 267,132.67㎡^(注2)

構造 S・RC・SRC造陸屋根・ステンレス鋼板葺

階数 地下4階付40階建

竣工年月 平成13年10月

所有形態 土地：所有権(敷地権の割合 100,000,000分の16,884,921)
建物：区分所有権(3～15階部分)



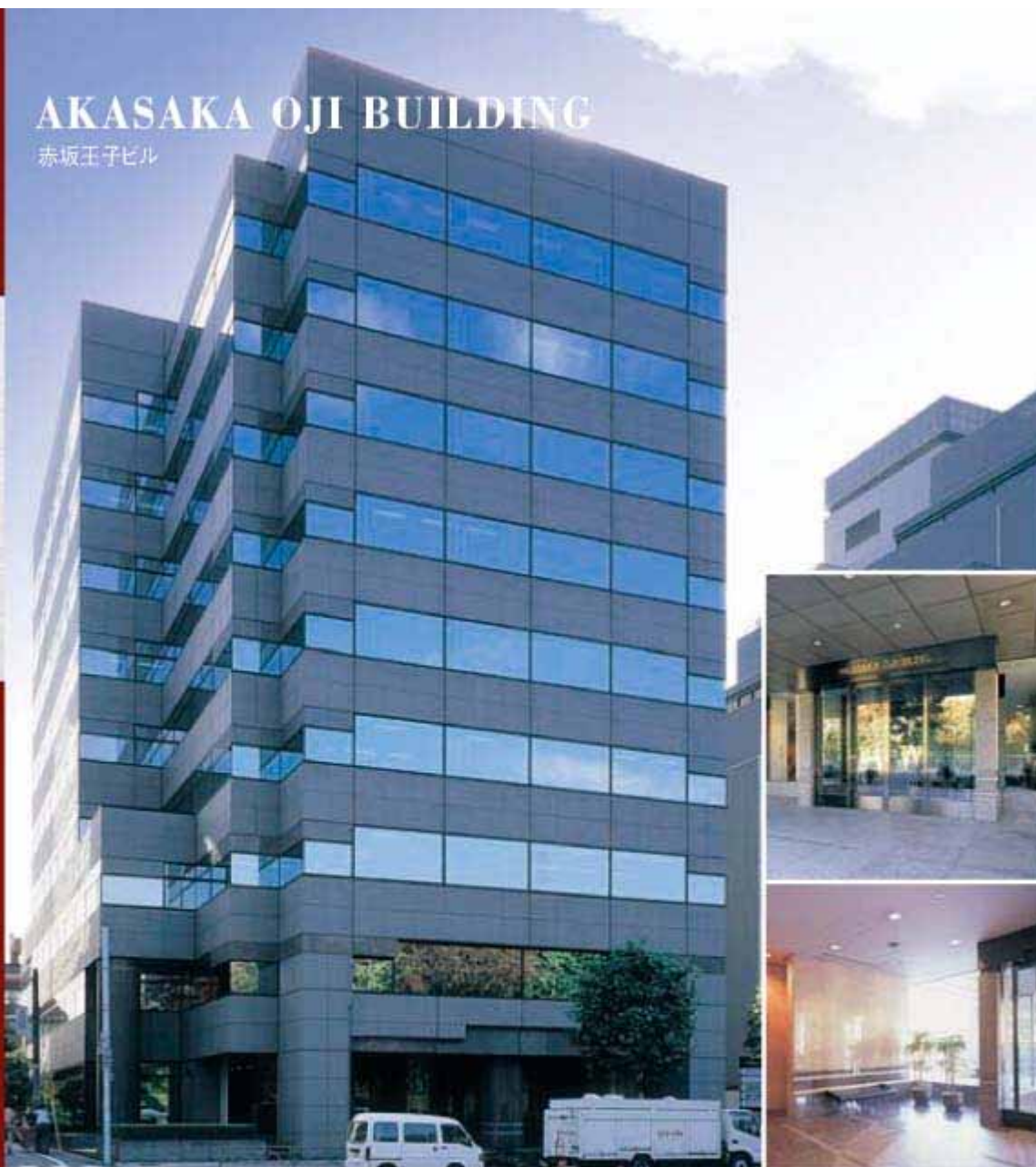
(注1) オフィスタワーYを含めた西地区全体の地積を含みます。

(注2) 西地区全体の床面積の合計を記載しています。なお、オフィスタワーY3～15階の床面積の合計は、24,000.76㎡です。

AKASAKA OJI BUILDING

赤坂王子ビル

AKASAKA OJI BUILDING



物件概要

所在地 (住居表示) 東京都港区赤坂八丁目1番22号

地積 2,023.72㎡^(注)

延床面積 10,063.05㎡

構造 SRC造陸屋根

階数 地下1階付9階建

竣工年月 平成1年4月

所有形態 所有権



(注) 対象土地の南側の一部(99.44㎡)は、建築基準法第42条第2項に定める道路(私道)として使用されています。

KANDA PARK PLAZA

神田パークプラザ

KANDA PARK PLAZA



物件概要

所在地 (住居表示) 東京都千代田区鍛冶町二丁目2番2号
 地 積 632.98㎡
 延床面積 5,511.83㎡
 構 造 SRC造陸屋根
 階 数 地下1階付9階建
 竣工年月 昭和34年11月
 所有形態 所有権



本件建物については、平成15年に、建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第129号)に基づいて千代田区より耐震改修計画の認定を受けた上で耐震補強工事が実施されているほか、外観リニューアル、空調・電気設備、トイレセキュリティ他共用スペース等に関するリニューアル工事(総工事費約700百万円)が実施されています。

FARET EAST BUILDING

ファーストビル

FARET EAST BUILDING



物件概要

所在地 (住居表示) 東京都立川市曙町二丁目34番7号

地積 2,350.84㎡

延床面積 16,206.34㎡

構造 S・SRC造陸屋根

階数 地下1階付12階建

竣工年月 平成6年12月

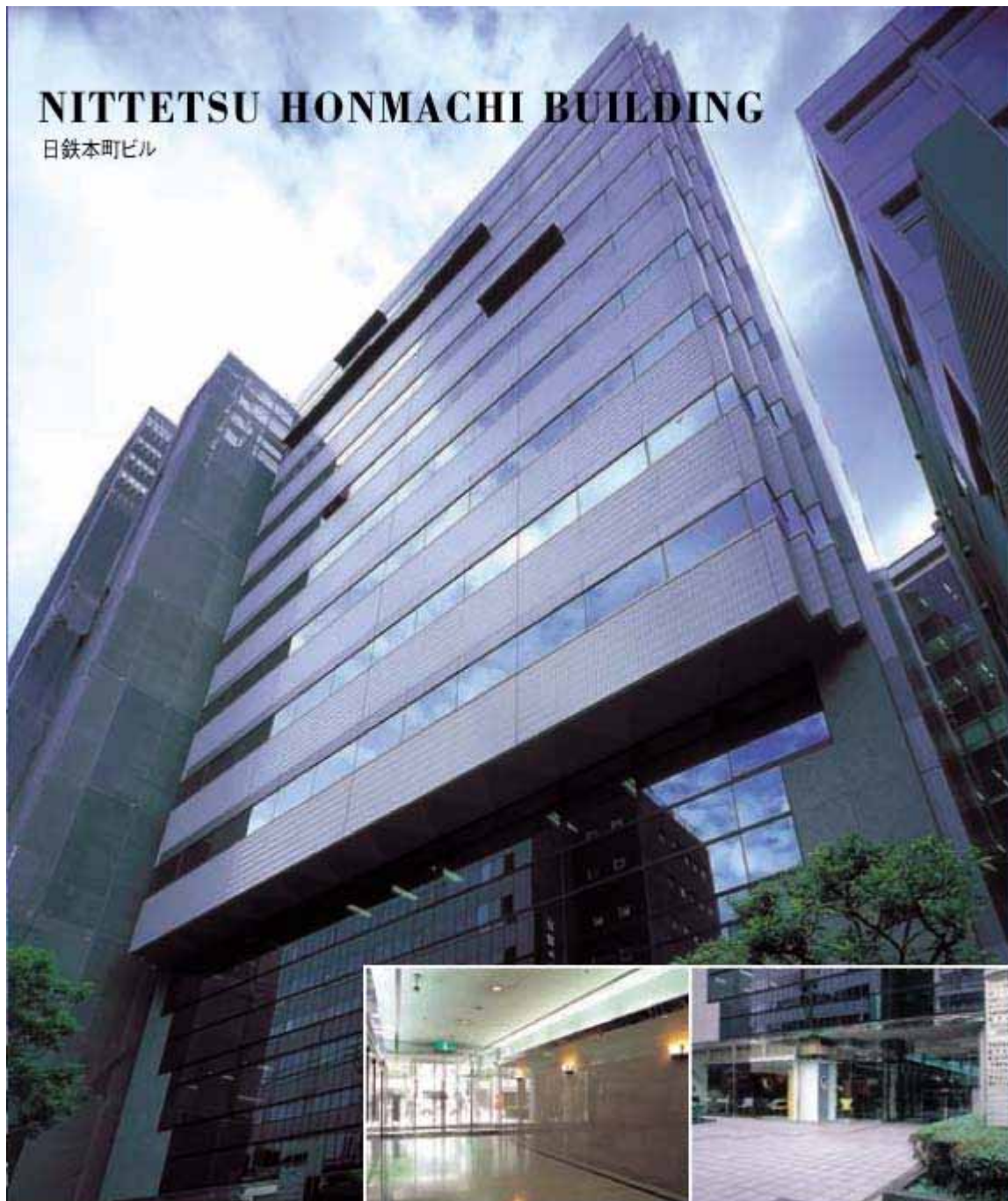
所有形態 土地：2～5階部分：所有権(敷地権の割合 100,000,000分の38,855,000)
6階部分：所有権(敷地権の割合 100,000,000分の5,888,000)
建物：区分所有権(2～5階部分及び6階の一部)



NITTETSU HONMACHI BUILDING

日鉄本町ビル

NITTETSU HONMACHI BUILDING



物件概要

所在地 (住居表示) 大阪府大阪市西区靱本町一丁目10番24号
 地 積 852.55㎡
 延床面積 6,714.09㎡
 構 造 SRC造陸屋根
 階 数 地下2階付12階建
 竣工年月 平成3年6月
 所有形態 所有権



SAGAMIHARA SHOPPING CENTER

相模原ショッピングセンター





SAGAMIHARA SHOPPING CENTER



物件概要

所在地 (住居表示) 神奈川県相模原市古淵三丁目13番33号

地積 30,949.80㎡

延床面積 56,351.42㎡

構造 S・RC造陸屋根 他

階数 地下1階付4階建 他

竣工年月 平成5年8月 他

所有形態 所有権

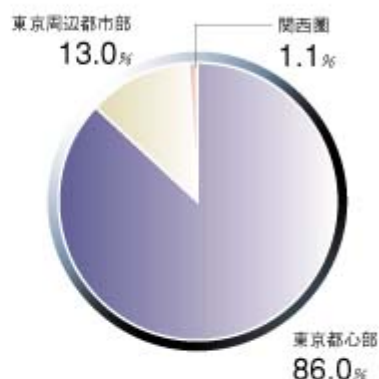


PORTFOLIO SUMMARY ポートフォリオ・サマリー

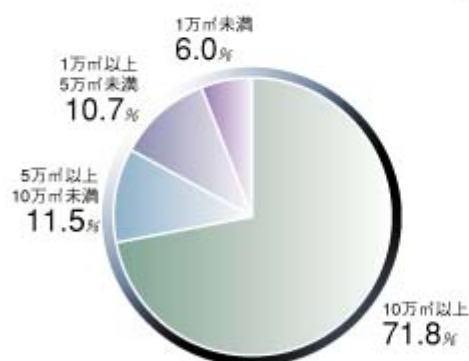
用途区分



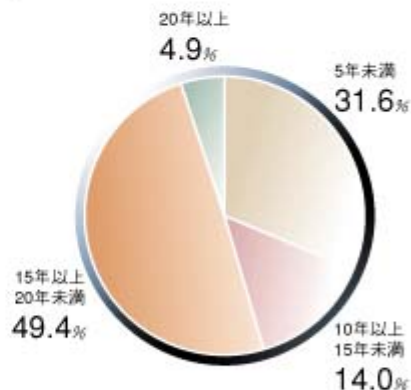
地域区分



規模区分



築年数区分



[注1] 上記各円グラフ内の自比率(%)は、取得予定価格総額に対する該当物件の取得予定価格合計の比率をいひ、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各区分の比率の合計は100%にならない場合があります。

[注2] 規模区分は、全物件について建物1棟全体についての延床面積を基準としています。

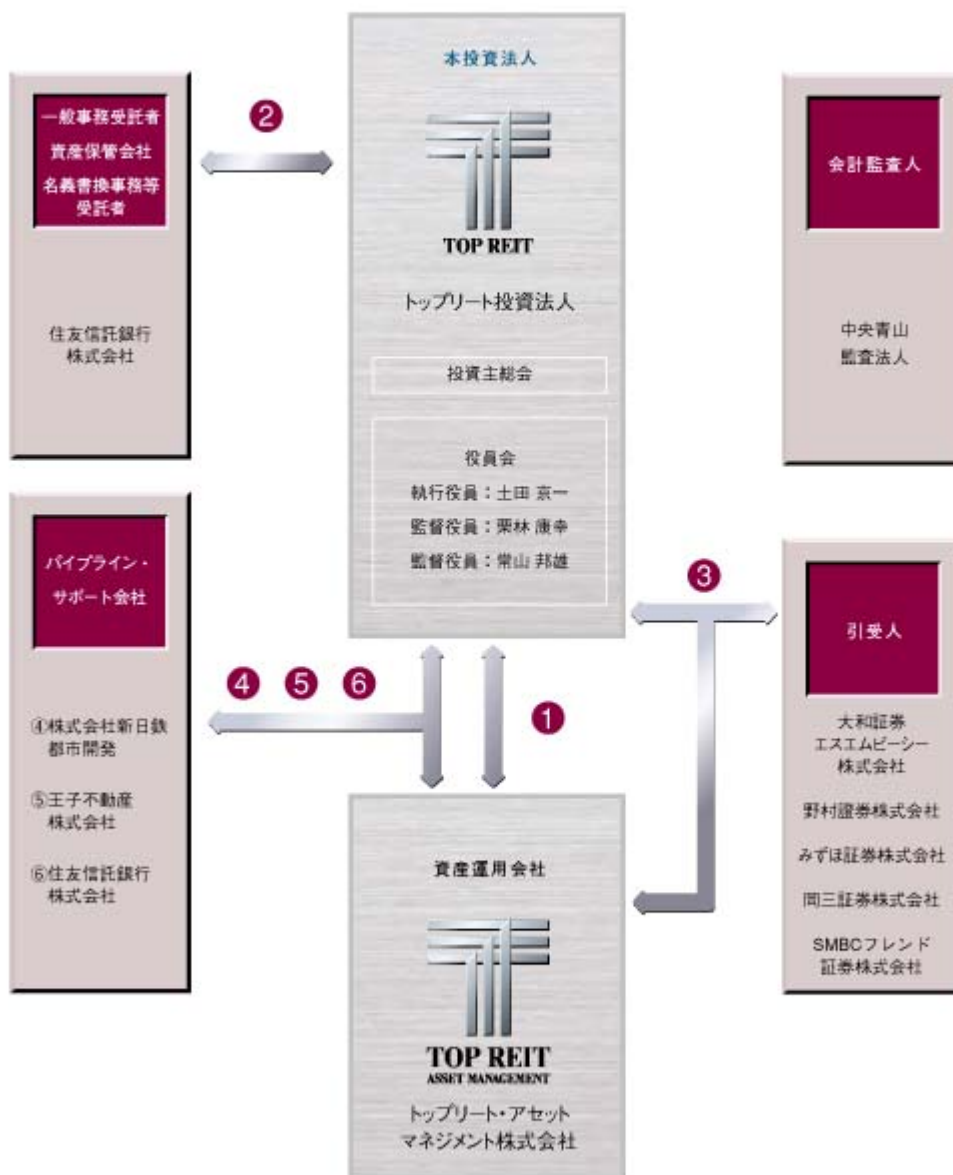
賃貸面積上位テナント

	テナント名	入居物件名	賃貸面積	比率
1	日本電気株式会社	日本電気本社ビル	72,238.03㎡	40.7%
2	株式会社イトーヨーカ堂	相模原ショッピングセンター	60,991.12㎡	34.4%
3	住友金属工業株式会社	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	11,905.47㎡	6.7%
4	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	7,753.13㎡	4.4%
5	三井不動産株式会社	赤坂王子ビル	7,253.01㎡	4.1%

[注] 比率は全賃貸面積に対する割合を表し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

STRUCTURE OF TOP REIT, Inc.

本投資法人の仕組み



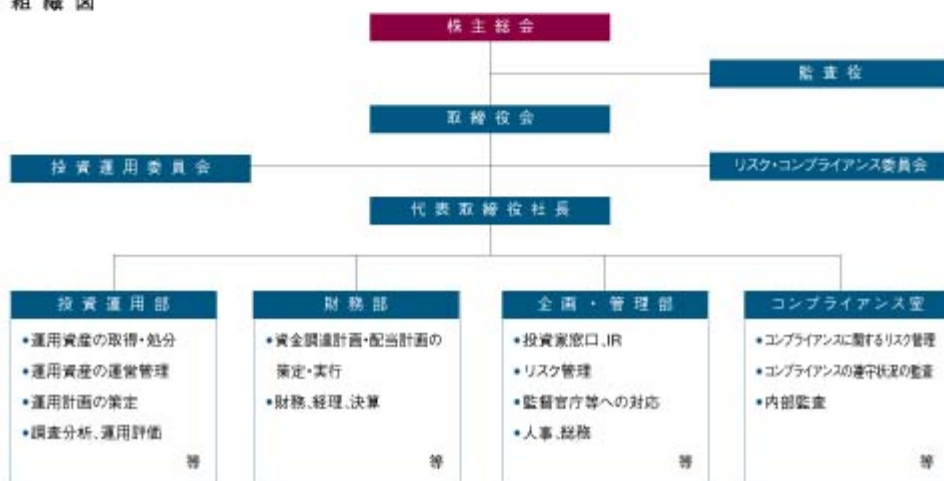
① 資産運用委託契約 ② 一般事務委託契約／資産保管委託契約／一般事務業務委託契約 ③ 新投資口買取引受契約
④ 不動産等の情報提供に関する協定書 ⑤ 不動産等の情報提供に関する協定書 ⑥ 不動産等の仲介情報提供に関する協定書
④ ⑤ ⑥ ウェアハウジング機能の提供に関する協定書

MANAGER PROFILE

資産運用会社の概要

名 称	トップリート・アセットマネジメント株式会社 (Top REIT Asset Management Co.,Ltd.)		
所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目13番1号日鐵日本橋ビル		
設 立	平成16年10月22日		
資本金と株主構成	3億円		
	住友信託銀行株式会社	38%	
	株式会社新日鉄都市開発	31%	
	王子不動産株式会社	31%	
事 業 内 容	投資法人資産運用業		
役 員	代表取締役社長	土田 京一	
	取締役(非常勤)	向井田 努(王子不動産株式会社)	
	取締役(非常勤)	北 俊夫(株式会社新日鉄都市開発)	
	取締役(非常勤)	白山 昭彦(住友信託銀行株式会社)	
	監査役(非常勤)	小谷 和晴(王子不動産株式会社)	
沿 革	平成16年12月10日	宅地建物取引業の免許取得 東京都知事(1)第83904号	
	平成17年 5月10日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得	
		国土交通大臣認可第35号	
	平成17年 6月28日	投資信託委託業者の認可取得 内閣総理大臣第47号	

組 織 図



(用語の説明)

本書において、各用語につき適宜説明された部分を除き以下の用語は次に定める意味で用いられます。

不動産関連(50音順)

用語	用語に関する説明
エンジニアリングレポート	建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価について、専門家が調査したレポートをいいます。
区分所有建物	一棟の建物であっても、構造上複数の部分に区分され、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に使用される場合には、それぞれの建物部分は分離してそれぞれ所有権の対象とすることができます。このような所有権のことを区分所有権といい、区分所有権を有する者のことを区分所有者、区分所有の対象となる建物全体を区分所有建物といいます。
原価法	不動産鑑定評価において、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法をいいます。原価法によって求められた試算価格を積算価格といいます。
資本的支出	建物の修繕等において、固定資産(建物・設備等)の機能、価値を増加、あるいは耐用年数を増加させるための支出をいいます。
宅地建物取引業者	宅地建物取引業法第3条第1項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けて、宅地建物の売買・交換又は貸借の媒介等を業として行う者をいいます。
直接還元法	収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法)のうち、一期間の純収益を還元利回り(キャップレート)によって還元する方法をいいます。なお、収益還元法によって求められた計算価格を収益価格といいます。
D C F 法	収益還元法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。
不動産の鑑定評価	土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいいます(不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項)。 不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格ですが、投信法に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合には特定価格となります。この場合の鑑定評価の方法は、基本的に収益還元法(直接還元法及びD C F 法)による収益価格に基づき、取引事例比較法による比準価格及び原価法による積算価格による検証を行い、鑑定評価額を決定します。
プロパティ・マネジメント(P M)業務	物件の所有者等から委託を受け建物保守管理、テナント管理(特にテナント営業戦略の策定、賃貸借条件交渉、クレーム対応等)、修繕計画策定及び入出金管理等を行う業務をいいます。
割引率	収益還元法におけるD C F 法の適用の際に、ある将来時点の収益を現在価値に割り戻す際に使用される率をいいます。

その他の主な用語（50音順）

用語	用語に関する説明
インサイダー取引	証券会社や発行会社の役員・一定の株主などであって、上場会社等に係る業務等に関する重要事実を知った者が、当該事実の公表前に行う売買等の証券取引をいい、売買取引の公正と投資者保護のために規制される取引（証券取引法第166条参照）です。ただし、投資証券については、証券取引法上は規制されていません。
監督役員	投信法に基づき、執行役員の職務の執行を監督する役員をいいます。
執行役員	投信法に基づき、投資法人の業務を執行するとともに、投資法人を代表する役員をいいます。
信託受益権	信託行為に基づき、信託の利益を享受する受益者として有する権利の総称です。信託財産の管理運用から生じる収益の分配を受け、信託終了時において信託財産の償還を受けること等を基本的な内容とします。
投信法	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。）をいいます。
利害関係人等	投資信託委託業者の総株主の議決権の過半数を有していること等、投資信託委託業者と密接な関係を有する者として、投信法及び同法施行令に利害関係人等として定められている者をいいます。