【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成24年７月30日
【計算期間】	第12期(自　平成23年11月１日　至　平成24年４月30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　乗 松 順 平
【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 取締役財務部長　水 野 高 志
【連絡場所】	東京都中央区日本橋一丁目13番１号 日鐵日本橋ビル
【電話番号】	03-3243-2181
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部 【ファンド情報】

第１ 【ファンドの状況】

１ 【投資法人の概況】

(1) 【主要な経営指標等の推移】

① 主要な経営指標等の推移

期 営業期間	単位	第３期 自 平成19年 ５月１日 至 平成19年 10月31日	第４期 自 平成19年 11月１日 至 平成20年 ４月30日	第５期 自 平成20年 ５月１日 至 平成20年 10月31日	第６期 自 平成20年 11月１日 至 平成21年 ４月30日	第７期 自 平成21年 ５月１日 至 平成21年 10月31日
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	4,715	4,817	5,584	5,606	5,608
うち賃貸事業収入	百万円	4,715	4,817	5,584	5,606	5,608
営業費用	百万円	2,465	2,464	2,933	2,905	2,978
うち賃貸事業費用	百万円	1,970	1,974	2,371	2,346	2,429
営業利益	百万円	2,250	2,353	2,651	2,700	2,630
経常利益	百万円	1,848	1,842	1,994	2,047	1,960
当期純利益	百万円	1,847	1,841	1,993	2,046	1,961
(2) 財産等の状況(期末日現在)						
総資産額	百万円	145,972	175,226	173,241	172,850	172,884
有利子負債額	百万円	55,675	84,185	82,000	81,740	81,740
純資産額	百万円	84,019	84,037	84,141	84,208	84,140
出資総額	百万円	82,260	82,260	82,260	82,260	82,260
(3) 分配の状況						
分配総額	百万円	1,847	1,842	1,993	2,046	1,961
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
(4) １口当たり情報						
発行済投資口総数	口	155,000	155,000	155,000	155,000	155,000
１口当たり純資産額 (注２)	円	542,060	542,175	542,846	543,280	542,842
１口当たり当期純利益 (注３)	円	11,921	11,884	12,864	13,205	12,655
１口当たり分配金額	円	11,921	11,884	12,863	13,206	12,654
(うち１口当たり利益分配金)	円	11,921	11,884	12,863	13,206	12,654
(うち１口当たり利益超過分配金)	円	―	―	―	―	―

期 営業期間	単位	第３期 自 平成19年 ５月１日 至 平成19年 10月31日	第４期 自 平成19年 11月１日 至 平成20年 ４月30日	第５期 自 平成20年 ５月１日 至 平成20年 10月31日	第６期 自 平成20年 11月１日 至 平成21年 ４月30日	第７期 自 平成21年 ５月１日 至 平成21年 10月31日
(5) 財務指標						
総資産経常利益率 (注４)	%	1.3(2.5)	1.1(2.3)	1.1(2.3)	1.2 (2.4)	1.1(2.2)
自己資本利益率 (注４)	%	2.2(4.3)	2.2(4.4)	2.4(4.7)	2.4 (4.9)	2.3(4.6)
期末自己資本比率	%	57.6	48.0	48.6	48.7	48.7
期末総資産有利子負債比率	%	38.1	48.0	47.3	47.3	47.3
賃貸ＮＯＩ(Net Operating Income) (注５)	百万円	3,671	3,830	4,360	4,412	4,284
(6) その他参考情報						
投資物件数	件	11	13	14	14	14
テナント数 (注６)	件	40	43	44	42	42
総賃貸可能面積	㎡	261,671.67	276,833.20	283,622.23	283,622.23	283,622.23
期末稼働率 (注７)	%	99.7	99.5	99.5	99.2	99.2
当期減価償却費	百万円	927	987	1,147	1,151	1,105
当期資本的支出額	百万円	49	463	59	412	97

期 営業期間	単位	第８期 自 平成21年11月１日 至 平成22年４月30日	第９期 自 平成22年５月１日 至 平成22年10月31日	第10期 自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日	第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日	第12期 自 平成23年11月１日 至 平成24年４月30日
(1) 営業成績						
営業収益	百万円	5,814	6,060	5,967	5,812	5,693
うち賃貸事業収入	百万円	5,814	6,060	5,967	5,812	5,437
営業費用	百万円	2,964	3,041	2,995	3,033	2,921
うち賃貸事業費用	百万円	2,405	2,451	2,414	2,479	2,383
営業利益	百万円	2,849	3,019	2,971	2,779	2,772
経常利益	百万円	2,091	2,204	2,194	1,986	2,029
当期純利益	百万円	2,090	2,204	2,157	1,985	1,999
(2) 財産等の状況(期末日現在)						
総資産額	百万円	186,296	186,459	186,336	185,459	188,407
有利子負債額	百万円	94,240	94,172	94,105	94,037	96,970
純資産額	百万円	84,289	84,438	84,418	84,245	84,259
出資総額	百万円	82,260	82,260	82,260	82,260	82,260
(3) 分配の状況						
分配総額	百万円	2,090	2,204	2,157	1,985	1,949
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	97.5
(4) １口当たり情報						
発行済投資口総数	口	155,000	155,000	155,000	155,000	155,000
１口当たり純資産額 （注２）	円	543,805	544,768	544,632	543,520	543,610
１口当たり当期純利益 （注３）	円	13,484	14,220	13,922	12,809	12,899
１口当たり分配金額	円	13,484	14,220	13,922	12,809	12,577
(うち１口当たり利益分配金)	円	13,484	14,220	13,922	12,809	12,577
(うち１口当たり利益超過分配金)	円	－	－	－	－	－

期 営業期間	単位	第８期 自 平成21年11月１日 至 平成22年４月30日	第９期 自 平成22年５月１日 至 平成22年10月31日	第10期 自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日	第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日	第12期 自 平成23年11月１日 至 平成24年４月30日
(5) 財務指標						
総資産経常利益率 (注４)	%	1.2(2.3)	1.2(2.3)	1.2(2.4)	1.1(2.1)	1.1(2.2)
自己資本利益率 (注４)	%	2.5(5.0)	2.6(5.2)	2.6(5.2)	2.4(4.7)	2.4(4.8)
期末自己資本比率	%	45.2	45.3	45.3	45.4	44.7
期末総資産有利子負債比率	%	50.6	50.5	50.5	50.7	51.5
賃貸ＮＯＩ(Net Operating Income) (注５)	百万円	4,535	4,691	4,639	4,393	4,126
(6) その他参考情報						
投資物件数	件	15	15	15	17	18
テナント数 (注６)	件	44	46	46	48	40
総賃貸可能面積	㎡	291,647.88	291,627.72	291,627.72	295,215.03	300,294.23
期末稼働率 (注７)	%	99.2	99.5	99.7	97.3	98.5
当期減価償却費	百万円	1,127	1,081	1,086	1,060	1,072
当期資本的支出額	百万円	544	83	464	234	442

(注１) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。
(注２) １口当たり純資産額は、１円未満を四捨五入した数値を記載しています。
(注３) １口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
(注４) 記載した指標は以下の方法により算出しています。また、( )内には、各期の実質的な資産運用期間(第３期：184日、第４期：182日、第５期：184日、第６期：181日、第７期：184日、第８期：181日、第９期：184日、第10期：181日、第11期：184日、第12期：182日)で年換算した数値を併記しています。
総資産経常利益率＝経常利益／平均総資産額×100 平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)／２
自己資本利益率＝当期純利益／平均純資産額×100 平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)／２
(注５) 賃貸ＮＯＩ＝賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却費
(注６) テナント数は、各期末現在のテナント総数を記載しています。マスターリース契約が締結されている場合は、１テナントとして記載しています。１テナントが複数の貸室を賃借している場合は、同一物件の場合には１テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。
(注７) 期末稼働率＝期末総賃貸面積／期末総賃貸可能面積
なお、パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の賃貸面積は、エンドテナントへの転貸面積を賃貸面積として計算しています。
(注８) 数値は、本書において特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

② 事業の概況

（イ）当期の概況

a 投資法人の主な推移

トップリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、トップリート・アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、平成17年11月２日に設立され、平成18年３月１日に発行済投資口の総口数145,500口で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。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード8982)。その後平成18年３月23日に第三者割当による新投資口の発行(9,500口)を実施し、当期末(平成24年４月30日)現在、発行済投資口の総口数は155,000口となっています。

また、本投資法人は、中長期にわたり安定した収益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うため、「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視した運用を行っており、当期末現在の運用資産は、18物件、取得価額総額は184,345百万円となっています。

b 投資環境と運用実績

＜投資環境＞

(a) 一般経済

わが国経済は、東日本大震災直後の落ち込みから生産活動や個人消費など一部に回復の動きが見られましたが、欧州債務問題、海外経済の停滞や急激な円高等の影響により企業収益が悪化するなど景気は総じて厳しい状況で推移しました。年明け以降は円高是正や本格化する震災復興需要による下支えにより徐々に持ち直しており、今後は緩やかな景気回復が期待されています。しかしながら、未だ沈静化する気配の見えない欧州債務問題をはじめとした不安定な海外景気の影響による更なる国内景気の悪化リスクが払拭できない状況下で、当面は不透明な景況感が続くものと思われます。

(b) 不動産賃貸市場

［事務所(オフィス)］

東京都心部の賃貸市場は、賃料の割安感と震災を機に耐震性能や非常電源設備等を備えた大型優良物件への需要を背景に、高止まりしていた空室率に改善の兆しが見られましたが、今年前半の新築ビルの大量供給により二次空室問題も表面化しつつあり、空室率は依然として高止まりが続いています。また、賃料水準の下落幅は徐々に改善しているものの、企業収益の不透明感から引き続き企業のコスト削減、テナント誘致競争の激化等により賃料水準も弱含みで推移しており、回復には相当の時間を要するものと思われます。

［商業施設］

大型商業施設の新規供給が減少するなど需給バランスが改善するとともに、震災後落ち込んでいた消費マインドも徐々に持ち直しており、季節的要因と政策効果により個人消費は底堅く推移しています。こうした中、大手小売各社は、店舗構造改革を推進しグループ内外の専門店を活用した売場改革に注力するとともに、プライベートブランド商品の開発と販売の強化を推し進めており収益の改善を図っています。一方で人口減少などにより国内の小売市場は規模が縮小し、企業間の競争がさらに激化する見込みであり、今後も大手小売各社の動向に注視を要します。

［住宅］

東京都心部及び都市部の住宅賃貸市場は、他の地域からの人口流入や、単身・夫婦のみ世帯の増大により世帯数が増加基調で推移している中で、生活利便性・都心接近性を重視する志向などを背景に、マンションに居住する世帯が増加しています。一方、供給面では住宅着工戸数が低位で推移しており、東京都心部及び都市部の住宅賃貸市場の需給環境は比較的良好な状況となっています。また、利便性の高いワンルーム主体の住宅等では比較的堅調な稼働率の確保と賃料水準は安定的に推移している反面、外国人向け住宅等の高額賃料帯の物件においては賃料水準の調整が続いています。

(c) 不動産売買市場

J-REITによる公募増資が引き続き実施されるとともに、金融機関の貸出姿勢も堅調であり比較的良好な資金調達環境の継続を背景に、J-REITや私募ファンド等による不動産投資意欲は旺盛で、取引件数は震災後の落ち込みから徐々に回復傾向にあります。しかしながら、不動産賃貸市場の現状を反映し買主側の価格目線は厳しく、一方、売主側では景気や不動産市況の回復期待と良好な資金調達環境も相俟って、双方の価格目線の乖離が縮小せず、優良物件等の需給逼迫状況が続いており、不動産売買市場の回復は限定的な状況となっています。

＜運用実績＞

(a) 資産の取得・譲渡

本投資法人は、17 物件（取得価額合計：177,435 百万円）で当期の運用を開始し、「スポンサー力の最大活用」のみならず、これまで培ってきた情報チャネルを活用し、競争力・収益性の高い物件の取得を目指し、東京都心部に存する優良なオフィスビルを中心に東京都心部及び東京周辺都市部に存する住宅の売却案件情報を収集し、厳選して取得検討を行ってきました。その結果、平成24年３月30日付で東京都中央区所在の新川中央ビル（取得価額：5,610百万円）を取得しました。また、ポートフォリオの安定性向上を図る目的で本投資法人としては初めての資産の入替えを行い、唯一大阪エリアに保有する日鉄本町ビルを平成23年11月25日付で第三者に譲渡(譲渡価額：1,300 百万円）し、新たに平成24年２月１日付で安定的な稼働と収益が期待できる東京都中央区所在のトップレジデンス日本橋茅場町（取得価額：2,400百万円）を取得しました。

その結果、当期末における本投資法人の運用資産は、18物件（取得価額合計：184,345百万円）となっています。

(b) 保有資産の運用管理

本投資法人は、「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持向上」、運営管理コストの適正化により、中長期的な収益の維持・向上を図ることを運用戦略の基本とし、各テナントとの信頼関係の維持及びプロパティ・マネジメント会社を通じたテナントニーズの把握に注力するとともに、テナント満足度の向上と稼働率の維持・向上に努めてきました。特に当期においては、赤坂王子ビルの後継テナントの誘致を最重要課題と位置付け、テナント誘致活動に注力してきました。厳しい不動産賃貸市況下での誘致活動でありましたが、新たな後継テナントとの間で賃貸借契約を締結し、当期末現在で空室は残り1フロアのみとなり、ほぼ目処がたちました。その結果、運用資産全体の稼働率は前期末の97.3%から98.5%に回復しています。

管理面では、個別物件毎に、運営管理状況の適切な把握と運用計画の着実な実施をフォローしてきました。また、運用計画に基づき、物件競争力の向上と機能性の維持・向上に資するリニューアル工事や修繕工事の実施、費用の適正化、その他効率的な運用を行いました。

c　資金調達の概要

本投資法人は、安定的な財務運営を基本とする財務方針のもとに資金調達を行っています。当期において、借入金のうち平成23年11月30日付で19,040百万円の返済期日が到来しましたが、有利子負債の残存期間の長期化を図るべく、同日付で長期借入金（返済期日：平成28年11月30日）による借換えを実施するとともに、平成23年12月30日付で長期借入金のうち67百万円の約定返済額を手許資金により返済しました。また、平成24年３月30日付で「新川中央ビル」の取得資金の一部に充当するため、新たに3,000百万円を長期借入金（返済期日：平成28年10月31日）にて調達しました。

その結果、当期末における有利子負債残高は96,970百万円（長期借入金：88,470百万円（１年内返済予定を含みます。）、投資法人債：8,500百万円）、総資産有利子負債比率は51.5%となっています。また、長期有利子負債（１年内返済予定を含みます。)比率は100.0%、固定金利比率は51.0%となっています。また、平成24年６月29日に返済期日が到来した長期借入金17,500百万円につきましては、同日付で長期借入金（返済期日：平成29年６月30日）による借換えを実施するとともに、うち一部（8,500百万円）につきましては金利変動リスクをヘッジするため、金利スワップ取引による金利の固定化を実施しました。

なお、本書提出日現在における本投資法人の格付取得状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)	発行体格付け：Baa1、　　格付けの見通し：ネガティブ 無担保長期債務格付：Baa1　格付けの見通し：ネガティブ （第１回無担保投資法人債）
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付け：AA-、 無担保投資法人債格付：AA- （第１回無担保投資法人債）

（注）株式会社格付投資情報センターは、平成24年７月24日付で、本投資法人の発行体格付け及び無担保投資法人債格付を、格下げ方向でレーティング・モニターに指定しています。

また、本投資法人は、長期資金の機動的な調達を目的として、以下の投資法人債の発行登録を行っています。

発行登録の概要

発行登録の種類	発行予定額	発行予定期間
投資法人債（短期投資法人債を除きます。）	1,000億円	平成24年５月20日から平成26年５月19日まで

d　業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の運用実績として、営業収益5,693百万円、営業利益2,772百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は2,029百万円、当期純利益1,999百万円を計上しました。

分配金につきましては、法人税課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金相当額が損金算入されることを企図しています。その上で、財務基盤の強化を目的に「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」（租税特別措置法第66条の2）を適用して、当期未処分利益の一部を圧縮積立金とし、当期未処分利益から当該圧縮積立金を控除した残額の概ね全額（投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除いた金額）を分配することとしました。その結果、当期の投資口１口当たりの分配金は12,577円となりました。

（ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題

a 既存物件の運用戦略

本投資法人では、引き続き「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持向上」、運営管理コストの適正化により中長期的に収益の維持・向上を図ることを運用戦略の基本とし、テナントとの信頼関係の維持や空室のリーシング等に注力し、中長期的に安定的な稼働率の維持に努めます。

また、個別物件毎に運営管理状況の適切な把握に努めるとともに、収益の維持・向上及び運営管理コストの適正化策などを着実に進めていきます。加えて、物件の競争力の向上や物件が有する機能性の維持・向上を目的とした計画的な修繕工事等を実施することにより、中長期的な安定収益の確保を目指します。

b 新規物件の投資戦略

本投資法人では、新規物件の取得による外部成長を果たすことにより、中長期的に分配金の向上を目指していきます。引き続きスポンサー企業によるパイプライン・サポート機能の更なる活用とともに、これまで培ってきた多様な情報チャネルを活用して幅広く新規物件の情報を収集し、競争力の高いオフィスビルを中心に、安定稼働が見込める住宅を含めて検討し、ポートフォリオのクオリティを向上させながら、規模の拡大を目指します。

また、本投資法人は、ポートフォリオ全体に占める１物件当たりの投資金額を、中長期的に20%未満を目処とする運用を行う方針としています。なお、当期末現在における本投資法人の取得価額総額に対する日本電気本社ビルの取得価額の比率は22.8%であります。今後、更に外部成長を着実に進めることにより、特定の物件への集中リスクの軽減に努めていきます。

c 財務戦略

今後とも新規物件の取得や既存借入金の借換え等に備えて、多様で柔軟な資金調達を実施していきます。資金調達の機動性を確保しつつ、借入期間の長期化・返済期限の分散化による調達リスクの軽減を図るとともに、金利動向を見極めながら変動金利借入と固定金利借入のバランスを考慮することにより金利変動リスクへの備えを進めていきます。また、適正なレバレッジ水準を保つことで、財務の健全性を維持していきます。

d コンプライアンス・リスク管理等

監督役員による役員会等の場を通じた執行役員の業務執行の監督はもとより、本資産運用会社に対して、利害関係者(注)取引における投資主利益保護その他コンプライアンス重視及び賃料下落等の市場リスクや信用リスクに十分留意した運用をなさしめるよう、引き続き指導・監督していきます。

（注）利害関係者とは、本資産運用会社の利益相反取引規程に定める利害関係者をいいます（以下「利害関係者」といいます。）。詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

(ハ) 決算後に生じた重要な事実

平成24年７月23日付で、本投資法人が保有している不動産信託受益権に係る信託財産である晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーＹにおけるテナントより、賃貸借契約の解約通知を受領しました。

(a) テナントの賃貸借契約の概要（注１）

（1）テナント名称 ： 住友金属工業株式会社
（2）賃貸面積 ： 11,905.47㎡
（3）当該資産の総賃貸面積（注２）に占める割合 ： 51.3%
（4）本投資法人の総賃貸面積（注３）に占める割合 ： 4.0%

(b) テナントの異動の概要

			合 計
(1) 賃貸借契約解約予定日	平成25年１月31日	平成25年２月28日	―
(2) 賃貸借契約解約面積	7,736.36㎡	3,886.42㎡	11,622.78㎡
(3) 当該資産の総賃貸面積（注２）に占める割合	33.3%	16.7%	50.1%
(4) 本投資法人の総賃貸面積（注３）に占める割合	2.6%	1.3%	3.9%

（注１）平成24年６月末現在の面積及び割合を記載しております。
（注２）当該資産の総賃貸面積 ： 23,219.46㎡
（注３）本投資法人の総賃貸面積 ： 300,294.23㎡

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

① 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 ① 投資対象とする資産の種類 (イ)主要な投資対象資産 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 ① 投資対象とする資産の種類 (イ) 主要な投資対象資産 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」)。

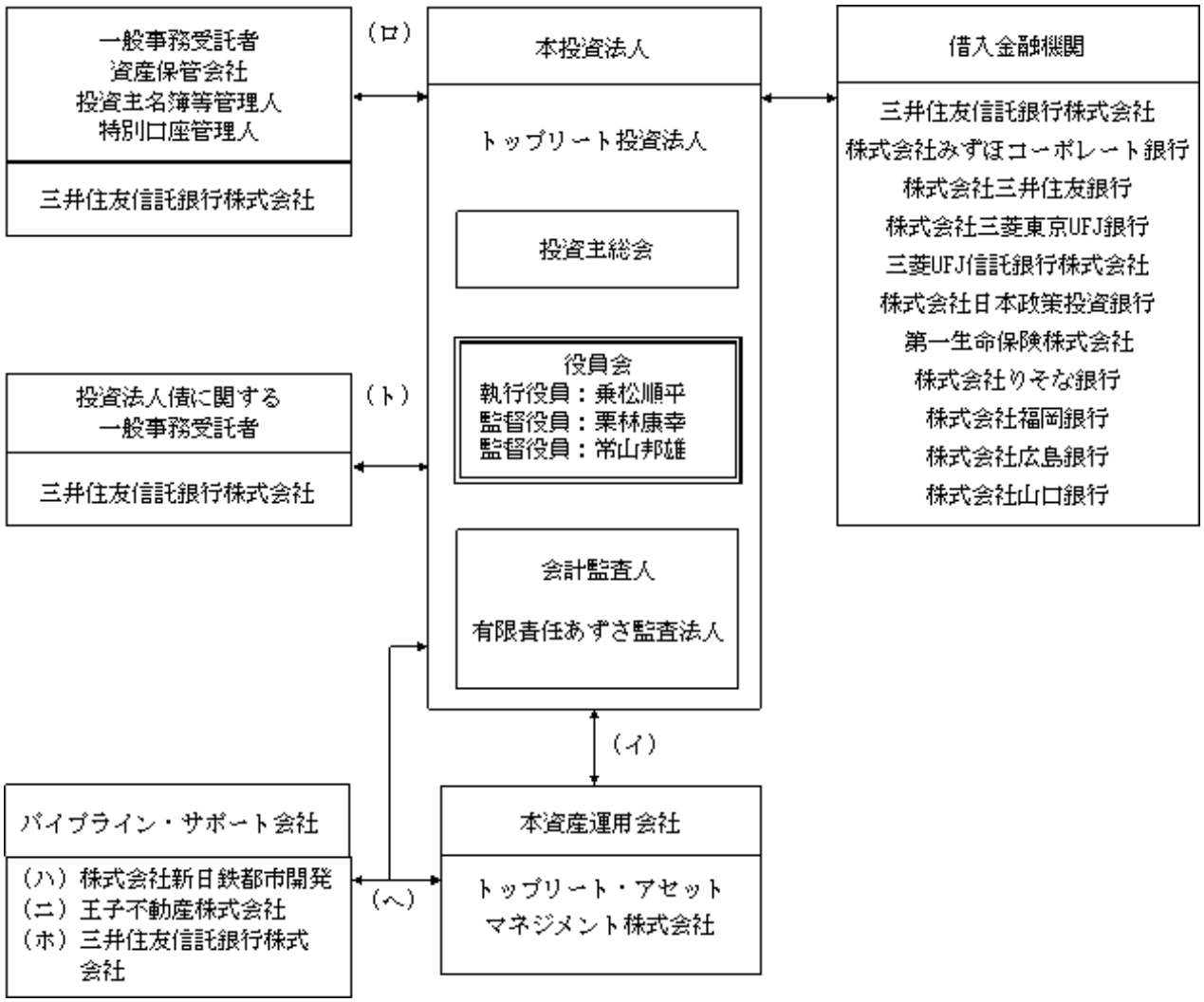
② 投資法人の特色

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、金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。)上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

(注) 本投資法人の投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）第226条第１項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第１項、第227条第１項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。
また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組図



(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／特別口座の管理に関する契約
(ハ)不動産等の情報提供に関する協定書
(ニ)不動産等の情報提供に関する協定書
(ホ)不動産等の仲介情報提供に関する協定書
(へ)ウェアハウジング機能の提供に関する協定書
(ト)第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務及び発行・支払代理契約

（注１）本投資法人の一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人、特別口座管理人、投資法人債に関する一般事務受託者、パイプライン・サポート会社及び借入金融機関である住友信託銀行株式会社は、平成24年４月１日付で中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社と、住友信託銀行株式会社を吸収合併存続会社として合併し、同日付で三井住友信託銀行株式会社（以下「三井住友信託銀行」といいます。）に商号を変更しています。

（注２）本投資法人のパイプライン・サポート会社である株式会社新日鉄都市開発は、平成24年10月１日付で興和不動産株式会社と、興和不動産株式会社を吸収合併存続会社として合併し、同日付で新日鉄興和不動産株式会社に商号を変更する予定です。

② 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。 投信法上の資産運用会社として、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)。 本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 投資主名簿等管理人 特別口座管理人	三井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及び資産保管委託契約並びに平成20年12月26日付の一般事務業務委託契約及び特別口座の管理に関する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117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及び(ニ)納税に関する事務を行います。 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117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及び特別口座の管理に関する契約に基づき、(イ)投資主名簿等に関する事務、(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の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。
投資法人債に関する一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	投資法人債に関する一般事務受託者は、平成22年５月28日付で本投資法人との間でトップリート投資法人第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務及び発行・支払代理契約証書を締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号及び第６号）として、(イ)トップリート投資法人第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第１回無担保投資法人債」といいます。）の発行事務、(ロ)第１回無担保投資法人債の発行代理人業務、(ハ)第１回無担保投資法人債の期中事務及び(ニ)第１回無担保投資法人債の支払代理人業務を行います。

③ 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 三井住友信託銀行株式会社	平成17年12月28日付で、本投資法人及び本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、三井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 ① 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】

① 投資法人の統治に関する事項

(イ)機関の内容

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

本書提出日現在、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、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

ａ 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をもって行います(投信法第93条の２第１項、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、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって行われます(以下「特別決議」といいます。)(投信法第93条の２第２項)。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなします(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、原則として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、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります(投信法第205条)。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です(投信法第206条第１項)。

b 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています(投信法第109条第１項、第５項、会社法(平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。)第349条第４項)。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、合併契約の締結、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません(投信法第109条第２項)。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています(投信法第111条第１項)。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109条第２項)ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています(投信法第114条第１項)。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数の議決をもって行います(投信法第115条第１項、会社法第369条第１項及び規約第24条)。投信法の規定(投信法第115条第１項及び会社法第369条第２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、議決に加わることができないこと並びにその場合には当該執行役員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、その任務を怠ったときには、投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが(投信法第115条の６第１項)、本投資法人は、投信法の規定(投信法第115条の６第７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は、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執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、法令に定める限度において、役員会の決議によっ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、規約の定めにかかわらず、本投資法人の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が、投信法に定める一定期間内に異議を述べたときは、本投資法人は上記記載の執行役員又は監督役員の責任を免除することはできないものとされています(投信法第115条の６第10項)。

c 会計監査人

本投資法人は、有限責任あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う(投信法第115条の２第１項)とともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います(投信法第115条の３第１項等)。

また、会計監査人は、その任務を怠ったときには、投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負います（投信法第115条の６第１項）。

(ロ)内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規程において、役員会を３か月に１回以上開催することと定めており、実際の運用においては、原則１か月に１回程度の頻度で役員会を開催し、役員会への出席者(執行役員１名、監督役員２名及び機関運営事務受託者)並びに必要な臨席者(議案・報告事項等に関係する本資産運用会社の担当取締役及びコンプライアンス室長等)全員の出席ができるよう、事前に役員会開催スケジュールを調整した上で開催しています。

業務執行状況や本資産運用会社の運用状況等については、執行役員が役員会において報告を行い、本資産運用会社は執行役員が報告を行うにあたり補足説明等の補助業務を担うとともに、監督役員から本資産運用会社の運用状況等に関して報告を求められた場合は適切に対応することにより、役員会を通じた管理を行う管理体制を確立しています。

本書提出日現在、本投資法人の監督役員には、弁護士１名と公認会計士１名の計２名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行を監督しています。

(ハ)内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携等

各監督役員は、執行役員の職務執行を監督するため、役員会上程議案については役員会開催前に事前に協議を行っており、役員会での活発な議論を通じて、必要に応じて、執行役員に対して適宜意見・助言を行うとともに、本資産運用会社に対しては資産運用の状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項等の報告を求めています。

会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を執行役員及び監督役員に報告します。また、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重要な事実があることを発見した場合は、その事実を監督役員に報告する職責を担っています。

(ニ)本投資法人による関係法人（販売会社を除きます。）に対する管理体制の整備の状況

本資産運用会社については、本資産運用会社の利害関係人等との間で不動産等の取得・売却・管理の委託及び賃貸を行った場合は、速やかに当該取引の内容を記載した書面を本投資法人へ交付するものとされ、本投資法人は、当該書面により取引内容を確認・把握することができます。また、本資産運用会社が作成する本投資法人の資産の運用に関する中期運用計画及び年間運用計画並びに運用計画に基づく運用状況、その他重要な事項については、本投資法人の役員会において本資産運用会社より適宜報告を受けています。さらに本資産運用会社は、監督役員から資産運用業務に関して報告を求められた場合はこれに応じる体制となっています。

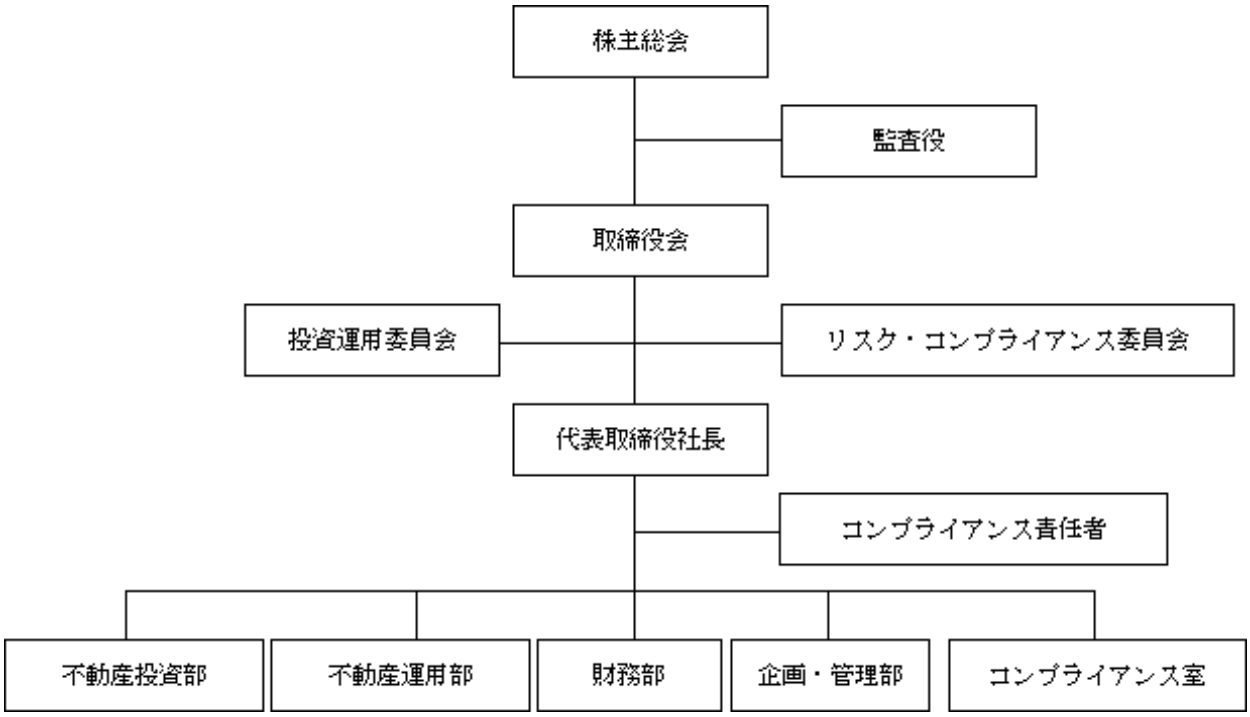
一般事務受託者及び資産保管会社については、監督役員は、いつでも業務状況等に関する報告を求め、必要な調査を行うこととなっています。

② 投資法人の運用体制

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。

本資産運用会社組織図



本資産運用会社は、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。本資産運用会社の各種業務は、不動産投資部、不動産運用部、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、不動産投資部、不動産運用部、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。さらに、コンプライアンス責任者を設置し、コンプライアンス室長が兼務しています。

また、資産の運用に関する審議及び決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及び決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)本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は、以下の通りです。

部署名	分掌業務
不動産投資部	・投資運用ガイドラインのうち資産の取得・売却等に関する方針等に関する部分の原案の策定 ・本投資法人の運用資産に関する中期運用計画のうちの中期の投資計画の原案の策定 ・本投資法人の運用資産に関する年間運用計画のうちの年間の投資計画の策定及び実行 ・本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
不動産運用部	・投資運用ガイドラインのうち資産の運営管理等に関する方針等に関する部分の原案の策定 ・本投資法人の運用資産に関する中期運用計画のうちの中期の保有資産の運用計画の原案の策定 ・本投資法人の運用資産に関する年間運用計画のうちの年間の保有資産の運用計画の策定及び実行 ・本投資法人の運用資産に関する運営管理の実行 ・本投資法人の運用資産に関する修繕の実行 ・本投資法人の運用資産に関する運用評価
財務部	・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及び実行(ただし、他の部に権限が属する部分を除きます。) ・本投資法人の財務・経理及び決算 ・本投資法人の開示書類策定 ・本投資法人のＩＲ及び投資主対応 ・不動産市場の調査及び分析 ・本資産運用会社の開示書類策定
企画・管理部	・本投資法人の投資主総会及び役員会への対応 ・本投資法人の秘書、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 ・本資産運用会社の株主総会・取締役会の運営 ・本資産運用会社の企画 ・本資産運用会社の人事・総務 ・本資産運用会社の財務・経理及び決算 ・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 ・本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 ・本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 ・本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)、不動産投資部長、不動産運用部長、財務部長(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・決議内容	・投資運用ガイドラインに関する審議及び決議 ・本投資法人の中期運用計画の審議及び決議 ・本投資法人の年間運用計画の審議及び決議 ・本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 ・本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 ・本投資法人の資金調達に関する審議及び決議 ・本投資法人の運用資産の運用状況のモニタリング（投資運用ガイドラインにて定義するモニタリングと同義） ・その他付随する事項の審議
決議方法等	・委員の過半数の出席を要します。 ・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、本委員会の審議及び決議の過程で法令、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諸規則等(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、審議及び決議を中止し、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	コンプライアンス室長(委員長)、代表取締役社長、企画・管理部長、コンプライアンス室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・決議内容	・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及び改定 －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 －利害関係者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に限ります。) ・本資産運用会社のコンプライアンス態勢及びリスク管理態勢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、リスク管理マニュアルに定める報告事項の審議 ・例規、業務規程の制定、重要な改定及び廃止の審議及び決議（コンプライアンス室長が取締役会付議の前提としてリスク・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に限ります。） ・コンプライアンスに関する重要な事項の審議及び決議 ・本資産運用会社のマニュアルの制定及び改廃の審議及び決議（ただし、コンプライアンス室長が不要と判断した場合はこの限りではありません。） ・その他付随する事項の審議
決議方法等	・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）本書提出日現在、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。

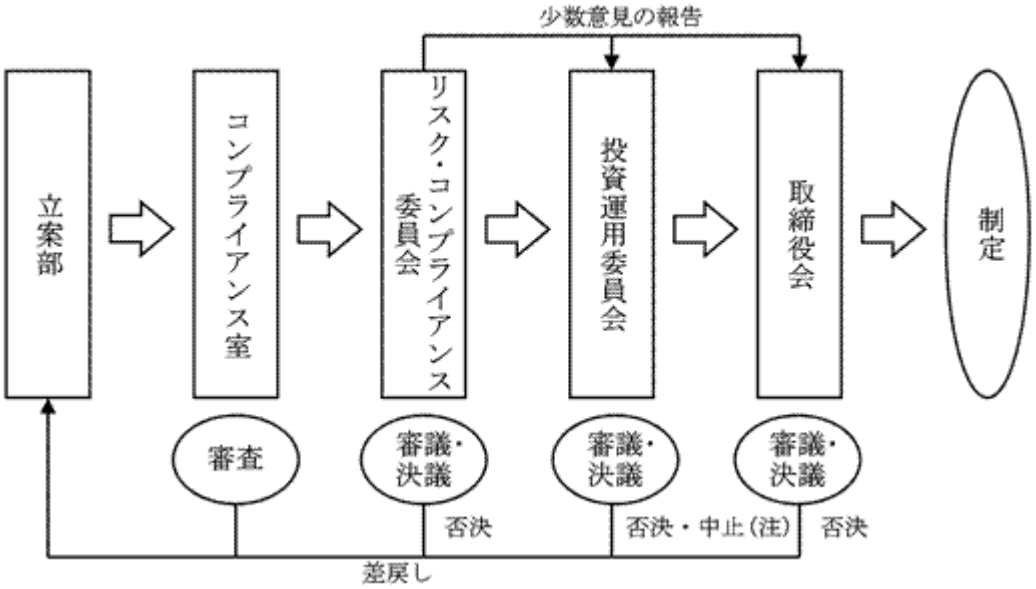
③ 投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の委託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、本資産運用会社は、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。

(イ)投資運用ガイドラインの制定に関する意思決定

本資産運用会社は、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、(ⅰ)不動産投資部は資産の取得・処分について、不動産運用部は資産の運営・管理について、それぞれ原案を作成し、財務部において、資金調達、分配金水準等本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。(ⅱ)財務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。(ⅲ)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。)。(ⅳ)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。(ⅴ)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、各種市況の変動及び法制等が改正された場合等には適宜見直しを行います。

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。ただし、法令・金融庁監督指針等の施行・改正に基づく改定及び軽微な改定についてはこの限りではありません。

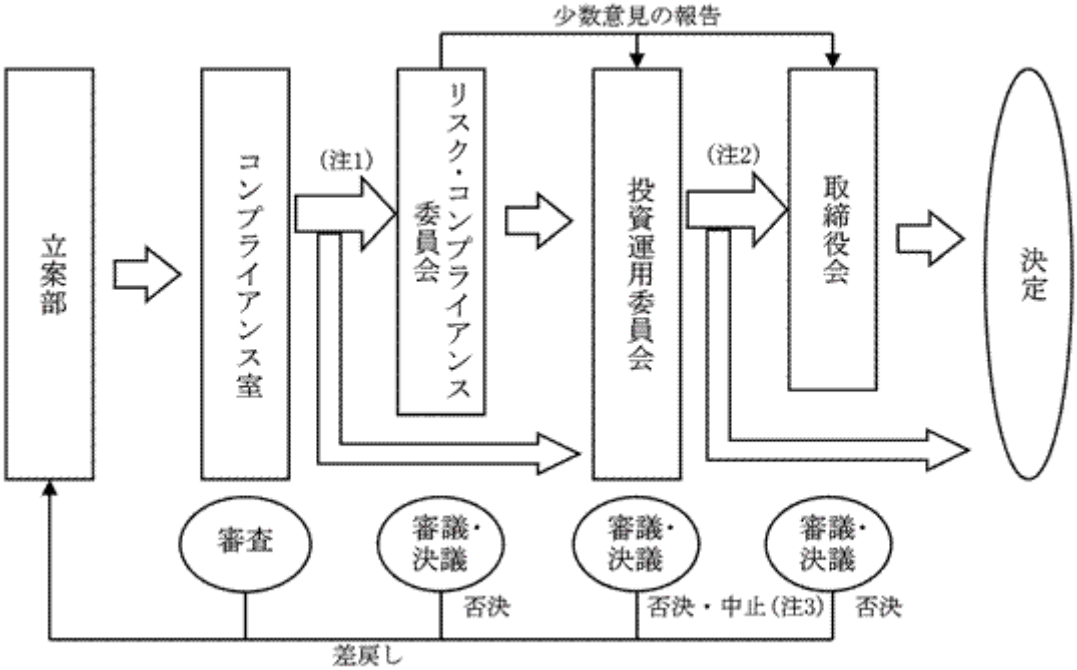
(ロ)資産運用計画書等の制定に関する意思決定

(ⅰ)財務部は、不動産投資部及び不動産運用部と協議の上、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、財務部、不動産投資部及び不動産運用部は、協働して中期運用計画に則って、６か月毎に向こう１年間の年間運用計画を立案します。(ⅱ)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。(ⅲ)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。)。(ⅳ)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。(ⅴ)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。

(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。
・利害関係者との重要な取引(この場合、全会一致の決議が必要)
・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
・利害関係者との重要な取引
・フォワード・コミットメントを行う場合
・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。)

（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。

(ⅰ)不動産投資部は、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。(ⅱ)不動産投資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。(ⅲ)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。(ⅳ)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、利害関係者との重要な取引に該当する場合又はフォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結から１月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものをいいます。）を行う場合には、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。(ⅴ)資産の取得については、借入れ等の新たな資金調達を伴う場合は、当該資金調達計画についても、上記(ⅰ)から(ⅳ)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「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 (2)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、不動産投資部で立案し、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。

④ 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本資産運用会社では、本投資法人との間で締結された資産運用委託契約及び本投資法人規約に基づき、投資運用に関する基本方針、ポートフォリオ構築方針、成長戦略、取得基準、デュー・デリジェンス基準、不動産の運用方針、財務方針、分配方針、開示方針及び利害関係者との取引方針等投資運用に関する基本的事項を投資運用ガイドラインとして策定しており、かかる投資運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用にかかるリスクの管理に努めています。

また、本資産運用会社は、取締役会の決議を経て内部統制システム構築の基本方針を制定し、リスク管理体制の基本方針や体制の整備を行っています。更に、リスク管理規程を定め、資産運用業務に内包される各種リスクの認識、評価、モニタリング及び分析等の管理を行い、損失の未然防止と共に不測事態における影響の最小化を図っています。認識する具体的なリスクは、コンプライアンスリスク、運用リスク、事務リスク、システムリスク、情報セキュリティリスク及びイベントリスクであり、それぞれのリスク毎にリスクアセスメントによるリスクの把握、分析及び対応策の検討を行っており、適宜リスク・コンプライアンス委員会にて審議され、重要な事項については取締役会にて審議又は報告されることになっています。また、コンプライアンス室は、内部監査規程に基づき各部署に対して内部監査を定期的に行い、各部署による管理体制、リスクへの対応状況等を確認し、その結果は、リスク・コンプライアンス委員会及び取締役会へ報告されています。

利益相反取引については、リスク・コンプライアンス委員会において審議され、出席委員の全員一致の決議を要すること等で利益相反や法令等への違反行為の防止に努めています。

このほか、更にコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを定め、役職員への教育・啓蒙を実施しております。

以上のほか、本資産運用会社の投資リスクに対する管理体制については、後記「３ 投資リスク (2)投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

(5) 【投資法人の出資総額】

（本書提出日現在）

出資総額	82,260,100,000円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	155,000口

本書提出日現在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	摘要	発行済投資口総数(口)		出資総額(円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年11月２日	私募設立	200	200	100,000,000	100,000,000	(注１)
平成18年２月28日	公募増資	145,300	145,500	77,117,975,000	77,217,975,000	(注２)
平成18年３月23日	第三者割当増資	9,500	155,000	5,042,125,000	82,260,100,000	(注３)

(注１) １口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。
(注２) １口当たり発行価格550,000円(引受価額530,750円)にて物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注３) １口当たり発行価格530,750円にて物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

平成24年４月30日現在における主要な投資主は、以下の通りです。

名称(氏名)	住所	所有投資口数(口)	比率(%)(注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目８番11号	30,973	19.98
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	9,962	6.43
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番３号	6,181	3.99
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目７番地	6,139	3.96
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目８番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーＺ棟	6,059	3.91
株式会社池田泉州銀行	大阪府大阪市北区茶屋町18番14号	4,540	2.93
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエイカンパニージェイピーワイ	東京都墨田区太平四丁目１番３号	4,000	2.58
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	3,634	2.34
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目18番11号	3,465	2.24
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号	3,176	2.05
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	3,162	2.04
王子不動産株式会社	東京都中央区銀座五丁目12番８号	3,162	2.04
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	東京都中央区晴海一丁目８番12号 晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーＺ棟	2,884	1.86
ジブラルタ生命保険株式会社（一般勘定J-REIT口）	東京都千代田区永田町二丁目13番10号	1,780	1.15
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町１番１号	1,550	1.00
合計		90,667	58.49

(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、小数第３位を四捨五入して記載しています。

(参考)所有者別投資主数及び所有者別投資口数は、以下の通りです。

(平成24年４月30日現在)

	所有者別投資主数		所有者別投資口数	
	(人)	比率(%)	(口)	比率(%)
個人その他	6,583	95.2	21,159	13.7
金融機関(証券会社を含みます。)	99	1.4	101,359	65.4
その他の国内法人	140	2.0	13,264	8.6
外国法人・個人	90	1.3	19,218	12.4
合計	6,912	100.0	155,000	100.0

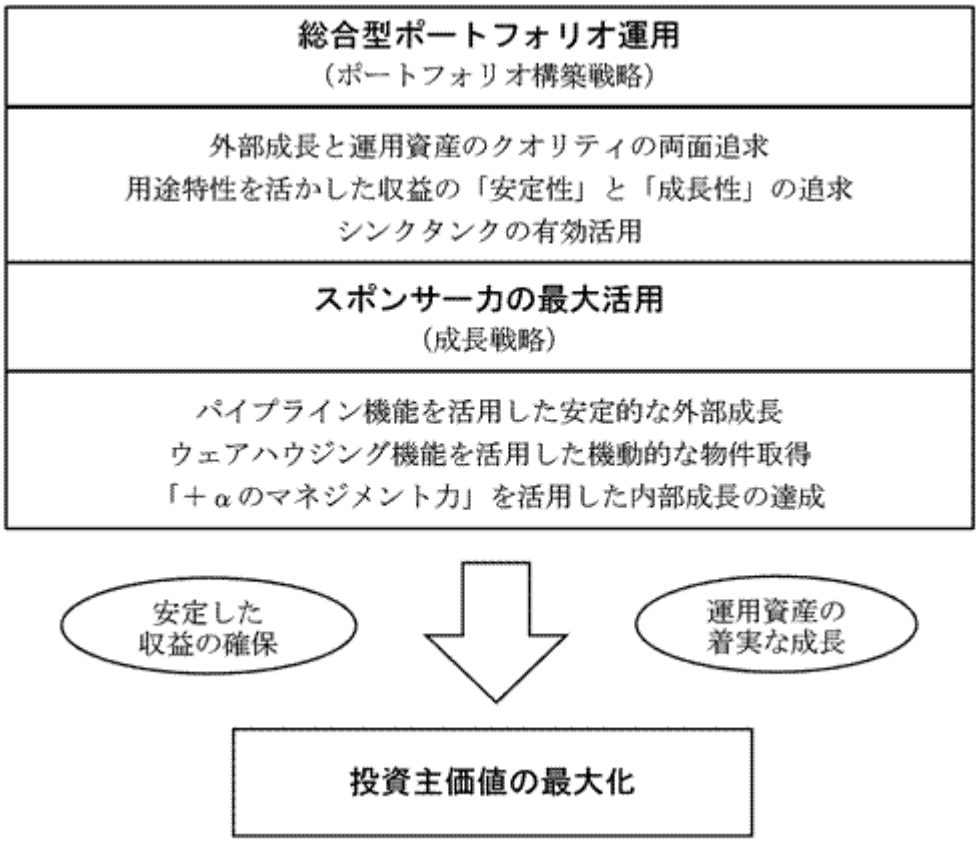
2 【投資方針】

(1) 【投資方針】

① 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、商圏等を勘案し、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有効に活用することにより、専門的分析に裏打ちされ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三井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「三井住友信託銀行」、「新日鉄都市開発」及び「王子不動産」といい、かかる３社を個々に又は総称して「スポンサー企業」ということがあります。)及び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(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「＋α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本資産運用会社に、その資産の運用を委託します。本資産運用会社は、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、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」を構築する。
■ 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に貢献する。
■ 社会・経済の発展、望ましい街づくりに寄与する。

(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

本投資法人は、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。

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。

ｃ シンクタンクの有効活用

本資産運用会社は、株式会社三井住友トラスト基礎研究所(以下「三井住友トラスト基礎研究所」といいます。)(注)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。

本資産運用会社は、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

（注）三井住友トラスト基礎研究所（旧 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、オフィス、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。三井住友トラスト基礎研究所は、三井住友信託銀行の持株会社である三井住友トラスト・ホールディングス株式会社の連結子会社です。

(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三井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、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ると共に、本資産運用会社による独自ルートによる不動産取得を行い、安定的に外部成長を図ります。

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、並びに三井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。

ｉ パイプライン機能を活用した安定的な外部成長

本投資法人及び本資産運用会社は、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、三井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、本投資法人及び本資産運用会社は、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す。

＜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係る情報提供)

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、両社は本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係る情報提供)

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、本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、本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本資産運用会社に当該情報を速やかに提供するよう努めるものとする。

＜不動産等の仲介情報提供に関する協定書の概要＞

三井住友信託銀行は、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本資産運用会社に当該情報を速やかに提供するよう努めるものとする。

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。

ii ウェアハウジング機能を活用した機動的な物件取得

本投資法人及び本資産運用会社は、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＞

本資産運用会社は、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、本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、本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、本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、本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。

本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を策定し、適宜見直しを行います。

また、各用途毎の賃貸市場動向を定期的に把握、分析し、個別不動産毎の賃貸計画、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。

ⅰ 技術力を活用した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、コスト削減のために、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。

ⅱ 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。

② 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

ⅰ 特徴

均質で豊富なストックがあり、また、大規模再開発等、ディベロッパー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。

ⅱ 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

ⅰ 特徴

オフィスビルと比較すると市場規模は小さいものの、一定の流動性は認められます。消費動向のほか、商圏内の立地条件、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。

ii 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。

iii 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

i 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相対的に供給量が少なく、市場規模が小さいため、希少性が高く、高い市場競争力を有しています。また、賃料水準が比較的安定しており、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。

ii 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。

iii 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(それに準じる主要都市を含みます。)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
・ １名～２名の少人数世帯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名程度の平均的世帯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(それに準じる主要都市を含みます。)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＞(１ＬＤＫ、２ＬＤＫ、３ＬＤＫ、４ＬＤＫ)

・ 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

ｉ 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。

ii 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、厳選した投資を行います。

(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、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		10%以下

(注) 上記数値は、評価額に基づく金額割合です。評価額とは、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

i オフィスビル

市場規模が大きく、賃料水準が高く相対的に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。

ii 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圏自体の安定性と成長性及び商圏内での競争力を重視した上で投資します。

iii 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(それに準じる主要都市を含みます。)を投資対象地域とします。

iv その他

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		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(上記地域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		―

(ニ)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		―	―

(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	―

(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

③ 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

項目		内容
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) ・商圏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(20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％未満を原則とし、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％未満を原則とする。
	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、土壌汚染状況等
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、地役権、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

④ 不動産の運用方針

(イ)資産運用計画書等の策定

本資産運用会社は、投資運用ガイドラインに従い、中期(３年)の市況見通しのもとに、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年間の計画を策定し、適宜見直しを行います。

＜年間運用計画の内容＞

項目	内容
年間運用方針	向こう１年間の資産運用の外部成長及び内部成長の基本方針、投資運用リスクの状況と課題対応方針等
新規取得・売却計画	向こう１年間の各期末の資産規模並びに各用途及び地域別の資産構成比の計画、新規取得計画、売却計画等
保有資産運用計画	保有資産に係る賃貸計画、管理計画、修繕計画、収支計画等
資金調達計画	借入れ、投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下、本「２ 投資方針」において同じです。）の発行及び新投資口の発行等の具体的な資金調達計画
配当計画	年間及び各決算期の配当水準の計画

(ロ)運用のモニタリング

本資産運用会社は、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。

本資産運用会社は、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

本資産運用会社は、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、本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に従って、選定を行います。

(ニ)プロパティ・マネジメント会社の評価

本資産運用会社は、定期的に(原則として１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寄与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 運用資産の所在地域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

⑤ 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寄与するため、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係る債務の返済を含みます。)等のための資金の手当てを目的として、新投資口の発行、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)新投資口の発行

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、新投資口の発行を行います。

(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。

(ニ)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)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その他のリスクをヘッジすることを目的として、デリバティブ取引を行うことがあります。

⑥ 開示方針

(イ)基本方針

投信法、金商法、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に努めます。

(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「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 (2)利益相反取引規程」をご参照下さい。

(2) 【投資対象】

① 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)主要な投資対象資産

本投資法人の主要な投資対象は、以下に掲げる資産（不動産等及び不動産対応証券）とします。

ａ 不動産等

ⅰ 不動産

ⅱ 不動産の賃借権

ⅲ 地上権

ⅳ 地役権

ⅴ 不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役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信託を含みます。)

ⅵ 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役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

ⅶ 当事者の一方が相手方の行う上記ⅰ乃至ⅵ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。)

ⅷ 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

ｂ 不動産対応証券

裏付けとなる資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする、次の各号に掲げる資産

ⅰ 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項に規定する優先出資証券をいいます。)

ⅱ 受益証券(投信法第２条第７項に規定する受益証券をいいます。)

ⅲ 投資証券(投信法第２条第15項に規定する投資証券をいいます。)

ⅳ 特定目的信託の受益証券(資産流動化法第２条第15項に規定する特定目的信託の受益証券(上記ａⅴ、ⅵ又はⅷに規定す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

本投資法人は、上記に掲げる不動産等及び不動産対応証券のほか、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

ａ 預金

ｂ コールローン

ｃ 国債証券(金商法第２条第１項第１号に規定するものをいいます。)

ｄ 地方債証券(金商法第２条第１項第２号に規定するものをいいます。)

ｅ 特別の法律により法人の発行する債券(金商法第２条第１項第３号に規定するものをいいます。)

ｆ 資産流動化法に規定する特定社債券(金商法第２条第１項第４号に規定するものをいいます。)

ｇ 社債券(金商法第２条第１項第５号に規定するものをいいます。ただし、新株予約権付社債券を除きます。)

ｈ 譲渡性預金証書

ｉ 貸付信託の受益証券(金商法第２条第１項第12号に規定するものをいいます。)

ｊ コマーシャル・ペーパー(金商法第２条第１項第15号に規定するものをいいます。)

ｋ 金銭債権(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。)第３条第７号に規定するものをいいます。)

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ます。)

ｍ 信託財産を主として上記ａ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

ｎ デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第３条第２号に規定するものをいいます。)

ｏ 有価証券(投信法施行令第３条第１号に定めるものをいいます。以下同じです。前記「(イ)主要な投資対象資産」及び上記ａ乃至ｎに該当するものを除きます。)

(ハ)上記(イ)及び(ロ)に定める資産以外の資産

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。)に規定する商標権等(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。)に規定する著作権等

ｃ 温泉法(昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。)第２条第１項に規定す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。)に規定するもののうち、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 会社法に規定する持分会社の出資持分

ｈ 民法第667条に規定する組合の出資持分(不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権を出資することにより設立され、その賃貸、運営又は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

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

(ニ)金商法第２条第２項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記(イ)から(ハ)の規定を適用します。

② 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 ② ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

(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。

① 利益の分配(規約第34条第１号)

(イ)本投資法人の利益の金額(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慣行に従い計算される金額とします。

(ロ)分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15（以下「投資法人の課税の特例」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額(以下「配当可能利益の額」といいます。)の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。以下本(3)において同じです。）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す。

② 利益を超えた金銭の分配(規約第34条第２号)

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、社団法人投資信託協会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、上記の場合において、分配金額が投資法人の課税の特例に規定され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、本投資法人が投資法人の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。

③ 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、決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

④ 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。

⑤ 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①から④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】

① 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

本投資法人は、前記(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ロ)その他の特定資産に掲げる特定資産（ただし、デリバティブ取引に係る権利を除きます。）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、換金性を勘案した運用を図るものとします。

ｂ デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、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。

(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ては、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を規約別紙１「資産運用の対象及び方針 資産運用の基本方針」及び同「資産運用の対象及び方針 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け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調達した金銭の使途は、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。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。

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、金商法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家（投資法人の課税の特例に規定される機関投資家に限ります。）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。

② 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、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が既に取得した個別の信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「５ 運用状況 (2)投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (イ)信託受益権に係る信託不動産及び不動産の概要 ｅ 個別不動産及び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、本投資証券又は本投資法人債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、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、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又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載がない限り、これらの事項は本書提出日現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

(イ)本投資証券又は本投資法人債券の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)新投資口の発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク
(ホ)運用資産の価格変動に関するリスク
(ヘ)投資法人債券の償還・利払に関するリスク

② 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)新投資口の発行、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
③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
(イ)三井住友信託銀行、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本資産運用会社の人材に依存しているリスク
(ニ)インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
(ホ)本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
(ヘ)本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
(ト)敷金及び保証金に関するリスク
④ 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)転貸に関するリスク
(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)底地物件に関するリスク
(タ)開発物件に関するリスク
(レ)有害物質に関するリスク
(ソ)地球温暖化対策に関するリスク
(ツ)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
(ネ)信託の受益権の準共有等に関するリスク
(ナ)フォワード・コミットメント等に関するリスク
⑤ 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関するリスク
⑥ その他
(イ)専門家報告書等に関するリスク
(ロ)固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク
(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

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

(イ)本投資証券又は本投資法人債券の価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を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、また、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ると共に、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。同様に、本投資法人債券も金利動向等の市場環境や格付の見直し、引き下げの影響等により価格変動の可能性があります。

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

(ロ)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みます。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「④ 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。)。保有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。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、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。

(ニ)新投資口の発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、新投資口の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、新投資口の発行の結果、本投資法人の投資口１口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受け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、投資口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。

(ヘ)投資法人債券の償還・利払に関するリスク

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

② 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、本投資法人及び本資産運用会社は、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、三井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 ① 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、本投資法人及び本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、三井住友信託銀行、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別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。

(ニ)新投資口の発行、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

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

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入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。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ)三井住友信託銀行、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

三井住友信託銀行、新日鉄都市開発及び王子不動産は、本書提出日現在、３社で本投資法人の本資産運用会社の全株式を保有しており(注)、本資産運用会社の主要な役職員の出向元であり、本資産運用会社の社外取締役の兼任先です。即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、三井住友信託銀行、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うことができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が、何らかの理由により、三井住友信託銀行、新日鉄都市開発及び王子不動産との間で、本書提出日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。特に、これら３社に関連する合併その他の組織再編が、上記のような関係変化の原因となる可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、三井住友信託銀行、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、本書提出日現在、三井住友信託銀行が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、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の資質、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、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務(善管注意義務)、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務(忠実義務)、利益相反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、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である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本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本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)インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書提出日現在、本投資証券は、上場株式等と異なり、金商法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。

本投資法人及び本資産運用会社は、その内部規則において、役職員が金商法で禁じられているインサイダー取引に類似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口を取得することができない旨を定めていますが、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等がかかる規則を遵守せずにインサイダー取引に類似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。

(ホ)本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本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、これらが変更される可能性があります。

(ヘ)本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法(平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。)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。本投資法人の保有資産の価値が下落し又は出資金に欠損が生じている場合には、借入れ及び投資法人債を弁済した後の残余財産が全く残らないか、又は出資総額を下回ることとなり、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(ト)敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、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、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。

④ 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 ① 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。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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。)上、宅地建物取引業者とみなされる(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、投資主又は投資法人債権者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 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、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。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。賃借人により賃貸借契約が解約された場合、本投資法人は賃料収入等の減少を避けるため後継テナントの探索に努めますが、後継テナントが直ちに決まった場合でも、当該テナントから、フリーレント条項（賃貸開始後一定期間の賃料を無償とすることを内容とする条項をいいます。）の追加を求められることがあります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者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、本書提出日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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、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、投資主又は投資法人債権者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。

本投資法人の保有資産のうち、相模原ショッピングセンター及びイトーヨーカドー東習志野店のテナントである株式会社イトーヨーカ堂並びに日本電気本社ビルのテナントである日本電気株式会社について、総賃貸面積に占める割合が、第12期末現在それぞれ37.9%及び24.4%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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。さらに、災害等の規模や発生場所によっては、周辺地域及び日本の経済全体が悪影響を受ける可能性があり、それらの結果、本投資法人の収益や本投資法人の保有に係る資産価値等に悪影響が生じるおそれがあります。

(ニ)不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、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(ハ)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

土壌汚染対策法(平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。以下「土壌汚染対策法」といいます。)は、土地の所有者等に対し、土壌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。エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正によっても追加的な費用負担が発生す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本投資法人又は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本投資法人又は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。

(ヲ)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る解除等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又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

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

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

(ヨ)底地物件に関するリスク

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

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産等手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金・保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされているため、本投資法人の取得時における借地契約条件が今後も維持される保証はありません。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(タ)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。

(レ)有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権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、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、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又は使用されている可能性がある場合やＰＣＢ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。

(ソ)地球温暖化対策に関するリスク

地球温暖化対策として、法律又は条例により、一定の要件を満たす不動産の所有者に対し、温室効果ガス排出量の削減義務が課せられる場合があります。本投資法人の保有する不動産がかかる要件に該当する場合、本投資法人が削減義務を負う可能性があり、かかる場合、削減義務達成のための改修工事や義務を達成できない場合の排出権の購入等の負担を負う可能性があります。

(ツ)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、地上権又は地役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。

信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託法上は受託者への通知又は受託者の承諾がなければ受託者その他の第三者に対抗できず、更に、信託契約上、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、地上権又は地役権を信託する信託の受益権は私法上の有価証券(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、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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ネ)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りなく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、又は一定の手続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。

(ナ)フォワード・コミットメント等に関するリスク

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

⑤ 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、減損損失以外の理由による法人税額等の発生、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し、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 ② 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、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の割合が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。

(ニ)一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有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。

⑥ その他

(イ)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にとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在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。

(ロ)固定資産の減損に係る会計基準の適用に伴うリスク

固定資産の減損に係る会計基準の適用により、収益性の低下等により投資額の回収が見込めなくなった場合には、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理(減損処理)を行うこととなっており、今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があります。

減損の会計処理と税務上の取扱いの差異については、本投資法人の税負担を増加させることになります。

なお、支払配当要件の判定において会計上の税引前当期純利益から減損の額の90%を控除するという手当てがなされています。

(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

後記「５ 運用状況 (2)投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (イ)信託受益権に係る信託不動産及び不動産の概要 ｅ 個別不動産及び個別信託不動産の概要」に記載の過去の収支状況は、信託受益権の賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。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。

(ニ)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

本投資法人及び本資産運用会社は、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、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

① 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、本資産運用会社、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。

本投資法人が本資産運用会社との間で締結した資産運用委託契約には、本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、本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本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取引に類似する取引の防止に努めています。

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、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、本資産運用会社は、投資運用ガイドライン及び利益相反取引規程(後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 (2)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、本資産運用会社はリスクの把握に努めます。

さらに、本資産運用会社では、内部者取引管理規程を制定し、本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、本資産運用会社の役職員等は、本投資法人の投資口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、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため、該当事項はありません。

(3) 【管理報酬等】

① 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した金額を、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50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定した金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

② 本資産運用会社への資産運用報酬(規約第36条及び別紙３「資産運用会社に対する資産運用報酬」)

本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Ⅰ

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Ⅰ」といいます。)及び計算期間Ⅰの末日の翌日から決算期までの期間(以下「計算期間Ⅱ」といいます。)毎に、下記「ｂ 「計算期間Ⅰ」における総資産額」又は「ｃ 「計算期間Ⅱ」における総資産額」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以下の料率を乗じた金額(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。

・ 総資産額1,500億円以下の部分に対して、年率0.3%
・ 総資産額1,500億円超の部分に対して、年率0.2%

ｂ 「計算期間Ⅰ」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２項の承認を受けたものに限ります。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Ⅱ」における総資産額

「計算期間Ⅰ」における総資産額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が運用資産を取得又は譲渡した場合には、取得した運用資産の取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）の合計と譲渡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Ⅰ」に対する報酬額は、計算期間Ⅰの期間満了日までに支払い、「計算期間Ⅱ」に対する報酬額は、計算期間Ⅱの期間満了日までに支払うものとします。

(ロ)運用報酬Ⅱ

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Ⅱ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%を乗じた金額(１円未満切捨て)とします。

ｂ 当該報酬の支払の時期は、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２項の書類に係る同法第131条第２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Ⅲ

本投資法人が不動産等を取得又は譲渡した場合、その取得価額又は譲渡価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得又は譲渡に伴う費用は除きます。）に0.5%を乗じた金額（１円未満切捨て）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。ただし、本投資法人の役員会の承認を経た上で、上記の料率を上限とする範囲内で決定した料率とすることができます。

③ 資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び特別口座管理人への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び特別口座管理人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。

各計算対象月	各前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額×0.03%÷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。

各計算対象月	各前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額×0.09%÷12

ｂ 本投資法人は、当該報酬を各営業期間毎に、一般事務受託者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者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)投資主名簿等管理人の報酬

本投資法人は、委託事務手数料として、下記の一般事務手数料率表により計算した金額を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、一般事務手数料率表に定めのない事務手数料は、本投資法人及び投資主名簿等管理人協議の上定めます。経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適正となったときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人協議の上これを変更し得るものとします。また、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意により、変更する場合があります。

＜一般事務手数料率表＞

項目	手数料率	対象事務の内容
基本料	決算期日、中間決算期日、四半期会計期間の末日並びに臨時に定める日を基準日とし、基準日現在の投資主名簿上の投資主１名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額(月額)とし、翌月分以降次に到来する基準日の属する月までの間適用します。 ただし、投資法人の合併等を実施した場合には、その効力発生日現在の投資主名簿上の投資主１名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額(月額)とし、当月分以降次に到来する基準日の属する月までの間適用します。 上記にかかわらず、最低料金は月額150,000円とします。 投資主数　単価(１名/月) １ ～ 5,000名　90円 5,001 ～ 10,000名　75円 10,001 ～ 30,000名　65円 30,001 ～ 50,000名　55円 50,001 ～ 100,000名　45円 100,001 ～ 150,000名　35円 150,001 ～ 200,000名　30円 200,001 ～ 250,000名　25円 250,001 ～ 300,000名　20円 300,001名以上　10円	・総投資主通知データに基づく投資主確定及び投資主名簿の作成、更新 ・確定投資主名簿に対する業態区分情報の付加 ・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 ・失格投資主名簿の管理 ・基準日における確定投資口数の履歴管理 ・住所変更、代表者(役職名)変更、質権設定等に関し投資主名簿の記載の変更を要する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。）からの加入者情報変更データの受理、投資主名簿の更新 ・分配金振込口座指定情報の登録 ・通信先指定届、特別税率適用申告書、同廃止申告書、租税条約届出書、所得税法等に基づく告知、諸通知送付先指定書等の受理 ・諸届完了ハガキの発送 ・失念投資口に係る諸請求の受理 ・議決権の数の確定 ・個別投資主通知データの受理と検証 ・情報提供請求(投資主等照会コード、氏名又は住所)の作成及びデータの受理 ・保管振替機構とのリコンサイル用データの授受と検証 ・保管振替機構とのデータ送受信の運営管理 ・加入者情報データの新規受入れ ・投資主宛名、振込情報の入力 ・還付郵便物の整理、保管、再送及び各種郵便物の返戻履歴の管理 ・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 ・末尾(注１)

項目	手数料率	対象事務の内容
未払分配金支払料	① 支払領収証　１枚につき　650円 ② 月末現在未払投資主 １名につき　7円	・銀行取扱期間経過後の分配金の支払い ・保管振替機構名義失念投資口に係る分配金等の支払い ・未払分配金台帳の管理 ・未払分配金支払資金の管理 ・送金案内ハガキの発送
分配金受領督促料	受領督促　１件につき　200円	・除斥期間満了前の未払分配金受領督促のための送金依頼書の発送
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 投資口異動明細書発行 １件(１名義人)につき　1,000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の調査への回答書の作成 ・各種税務調査への回答書作成 ・投資主名簿の異動明細に関する証明書の作成
総投資主通知データ受理料	保管振替機構からの総投資主通知 データ受領１回１名につき　150円	・総投資主通知データの受理及び検証 ・新規投資主データの投資主名簿登録 ・総投資主通知データの不備照会 ・その他、総投資主通知データ受理に関する各種事務
分配金計算料	分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額とします。 ただし、最低料金を１回につき200,000円とします。 分配金受領権者数　単価(１名/回) 1 ～ 5,000名　120円 5,001 ～ 10,000名　100円 10,001 ～ 30,000名　80円 30,001 ～ 50,000名　70円 50,001 ～ 100,000名　60円 100,001 ～ 150,000名　50円 150,001 ～ 200,000名　45円 200,001 ～ 250,000名　40円 250,001 ～ 300,000名　30円 300,001名以上　15円 振込口座指定１件につき　150円 配当割納付データ作成１回につき　10,000円	・分配金額、源泉徴収税額の計算 ・分配金支払台帳、分配金領収証、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 ・配当割納付データの作成及び納税資金の受け入れ及び付け替え ・分配金計算後に分配金支払予定額データの保管振替機構への送信 ・租税条約、特別税率の適用及び管理 ・分配金領収証印紙税の申請、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の集計及び未払分配金の確定 ・振込不能の照会、回答及び報告書の作成 ・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

項目	手数料率	対象事務の内容
投資主総会関係手数料	① 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円とします。 ② 議決権行使書提出投資主明細の提供 （ＣＳＶファイル） 投資主総会１回につき 50,000円 ③ 議決権行使投資主明細の提供 （ＣＳＶファイル） 投資主総会１回につき 50,000円	・議決権行使書の受理及び集計 ・議決権行使書提出投資主明細（ＣＳＶファイル）のダウンロード機能の提供 ・議決権行使投資主明細（ＣＳＶファイル）の提供
諸通知発送料	① 諸通知の封入及び発送 封入物２種まで投資主１名につき 20円 封入物追加各１種につき 10円 ② 加算料 手封入１種につき 10円 差込１種、折込１折につき 各10円 照合１種、選別１種につき 各20円 開封１通、特急加算１通につき 各15円 ラベル貼付１通につき 10円 ③ ハガキ発送料 ハガキ発送１件につき 10円 シールハガキ発送１通につき 20円	・議決権行使書（又は投資主総会出席票）の作成及び分配金領収証、振込通知書の作成 ・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、報告書、分配金領収証、振込通知書等投資主宛諸通知の封入及び発送 ・発送保留等の選別 ・ハガキの作成及び発送 ・配達記録受領証の作成
諸通知宛名印字料	投資主宛発送物の宛名印字１通につき 12円	・投資主宛発送物の宛名等の印字
投資主一覧表作成料	① 基本料 １回につき 5,000円 ② 作成料 １名につき 20円	・基準日等における投資主一覧表の作成 ・その他、投資主名簿データを元にする一覧表の作成
投資主情報データ作成料	① 基本料 投資主情報ＣＤ作成基本料（正副２枚） １回につき 20,000円 その他投資主データ作成基本料 １回につき 10,000円 ② データ作成料 １名につき 5円 ③ ＣＤ追加作成料 １枚につき 10,000円	・基準日等における投資主情報ＣＤの作成 ・投資主情報ＣＤ以外の各種投資主情報データの作成

項目	手数料率	対象事務の内容
投資主総会(ＩＴ)関係手数料	① 基本料(投資主総会１回につき) 招集通知の電子化を実施の場合 200,000円 議決権行使の電子化を実施の場合 200,000円 ② 議決権行使コード・パスワード管理(投資主総会１回につき) 決算期末現在の議決権のある投資主１名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額とします。 ただし、最低料金は100,000円とします。 １ ～ 5,000名 40円 5,001 ～ 10,000名 35円 10,001 ～ 30,000名 30円 30,001 ～ 50,000名 25円 50,001 ～ 100,000名 20円 100,001名以上 10円 ③ 電磁的方法による招集通知の送信 １件につき 45円 ④ 電磁的方法による議決権行使の集計 電磁的方法による議決権行使 １件につき 20円 ⑤ 参考書類等のＷｅｂサイトへの掲載 投資主総会１回につき 30,000円	・メールアドレス登録サイトに関する運営、管理、各種照会対応 ・議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応 ・議決権行使コード、パスワードの管理 ・議決権行使コード、パスワードの議決権行使書等への印字 ・電磁的方法による招集通知の作成、送信 ・メール不着投資主の管理 ・電磁的方法(議決権行使プラットフォームを含みます。)により行使された議決権の集計 ・参考書類等の専用サイトへの掲載
投資主管理コード設定料	作成１件につき(投資主番号指定) 100円 作成１件につき(投資主番号指定なし) 200円	・業態(従業員・役員)、分類コードの設定

（注１）本投資法人が非上場投資証券を発行する場合には次の業務を含みます。
- 投資主票の索引、登録、整理
- 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
- 投資証券の印紙税に関する申請、申告及び納付
- 投資口の名義書換
- 質権の登録又はその抹消
- 投資証券不発行投資法人の信託財産の表示又はその抹消
- 名称(商号)変更、改姓名及び氏名訂正等投資証券券面の表示変更に関し投資証券への記載及び投資主名簿への記録
- 投資証券の交換、分割、併合、再発行(喪失による除権決定、汚損、毀損、満欄等)による投資証券の回収及び代替投資証券の交付
- 不所持申出による投資証券の回収
- 不所持交付請求による投資証券の交付
- 回収投資証券の廃棄
- 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の記録の変更を要する諸届の受理
- 改印届の受理

（注２）
- 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、投資口の併合、投資口の分割、投資法人の合併、解約、その他臨時又は特別事務の手数料については、本投資法人及び一般事務受託者協議の上、決定します。

(ニ)特別口座管理人の報酬

本投資法人は、特別口座管理事務手数料として、下記の特別口座管理手数料率表により計算した金額を特別口座管理人に支払います。ただし、特別口座管理手数料率表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人及び特別口座管理人協議の上定めます。経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、著しく不適正になったときは、本投資法人及び特別口座管理人協議の上、随時口座管理事務手数料率を変更することができます。また、本投資法人及び特別口座管理人の合意により、変更する場合があります。

＜特別口座管理手数料率表＞

項目	手数料率	対象事務の内容
特別口座管理料	月末現在の特別口座簿上の投資主数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額を月額手数料とします。 ただし、最低料金は月額15,000円とします。 投資主数　単価(１名/月) 1 ～ 1,000名　140円 1,001 ～ 3,000名　120円 3,001 ～ 5,000名　100円 5,001 ～ 10,000名　80円 10,001 ～ 15,000名　70円 15,001 ～ 20,000名　65円 20,001 ～ 25,000名　60円 25,001 ～ 30,000名　55円 30,001名以上　50円	・特別口座の維持、管理 ・期末(中間・四半期決算を含みます。)及び臨時基準日の保管振替機構への総投資主報告データの作成 ・振替請求の受付及び処理 ・相続等により名義の書換処理 ・口座通知情報の照会対応 ・投資主票の管理・保管 ・失格特別口座簿の管理 ・住所変更等届出書の受理と保管振替機構への加入者変更データの送信と受信 ・基準日における残高通知の作成 ・保管振替機構とのリコンサイル用データの授受と検証
証明調査料	証明書発行、各種調査 １件(１加入者)につき　650円	・取得価額証明の為の投資口異動明細表の作成及び各種証明書の発行 ・相続、贈与等による投資主名簿の調査への回答書の作成

（注１）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。
（注２）諸通知の発送、解約、その他臨時又は特別事務の手数料については、本投資法人及び特別口座管理人協議の上、決定します。

(ホ)投資法人債に関する一般事務受託者の報酬

ａ 本投資法人債の元利金支払事務に関する元利金支払手数料は次の通りとし、本投資法人債の支払代理人たる投資法人債に関する一般事務受託者を経由して、本投資法人は本投資法人債の投資法人債権者に元利金支払を行った口座管理機関又は本投資法人債の支払代理人たる投資法人債に関する一般事務受託者へ保管振替機構が備える振替口座簿において、保管振替機構加入者の顧客口及び信託口に記録された残高についての元利金支払手数料支払基金を保管振替機構加入者に社債等に関する業務規程、同施行規則その他その時々において適用のある規則（その後の変更、修正を含みます。以下「業務規程等」と総称します。）に定められる方法に従い交付するものとし、保管振替機構加入者の自己口に記録された残高についての元利金支払手数料支払基金は本投資法人債の支払代理人たる投資法人債に関する一般事務受託者が受領するものとします。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担するものとします。

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

b 本投資法人は、上記ａのほかに、次の手数料を投資法人債に関する一般事務受託者に支払うものとします。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担するものとします。

ⅰ 第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務及び発行・支払代理契約に基づく事務の委託に関する手数料として、上記ａのほかに、払込期日に投資法人債に関する一般事務受託者に金5,700,000円を支払いました。

ⅱ 本投資法人は保管振替機構が定める新規記録手数料（投資法人債に関する一般事務受託者が本投資法人に対して新規記録手数料の支払を遅延したことに基づき保管振替機構に対して遅延損害金を支払う必要が生じた場合はかかる遅延損害金を含みます。）を、投資法人債に関する一般事務受託者を通じて保管振替機構に対し支払いました。

④ 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2,000万円を上限とし、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。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下に例示する費用の他明らかに直接的な投資法人の負担と判断される費用等を負担します。

① 投資法人の決算・納税に関する費用(各種資料の作成、印刷、配布に要する通信費、専門家報酬等)
② 投資法人の役員会・投資主総会に関する費用(印刷費、通信費、会場費、専門家報酬等)
③ 投資法人の運用資産に関する費用(運用資産に関連する各種調査費、専門家報酬等を含みます。)
④ 投資法人の運用資産の取得及び譲渡に関連する費用等(媒介報酬、登録免許税、司法書士報酬等)
⑤ 投資法人の借入、投資法人債発行、新投資口の発行等の資金調達に関連する費用(投資法人の広告宣伝に要する費用等を含みます。)
⑥ 投資法人の備品、消耗品、事務用品等に要する費用
⑦ 投資法人の役員報酬
⑧ 投資法人が付保する保険料
⑨ 投資法人が締結する各種契約に関する費用及び報酬、各種契約書等の印紙税等
⑩ 投資法人の各種取引手数料等

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）
トップリート・アセットマネジメント株式会社 財務部
東京都中央区日本橋一丁目13番１号
（移転先）東京都中央区八重洲一丁目３番７号
（平成24年８月11日移転予定、同13日営業開始予定）
電話番号 03－3243－2181

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である本投資法人の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。詳しくは、税理士あるいはお取引をされる証券会社等でご確認下さい。

① 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。また、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は上場株式等の配当等として、大口個人投資主(発行済投資口総数の３%以上を保有)を除き、以下の特例の対象となります。

ｉ）平成25年12月31日までは10%(所得税７%、住民税３%)、平成26年１月１日以後は20%(所得税15%、住民税５%)の源泉徴収税率が適用されます。また、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。

ⅱ）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制度の選択ができます。

ⅲ）確定申告を行う場合には、総合課税に代えて申告分離課税が選択できます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、平成25年12月31日までは10%(所得税７%、住民税３%)、平成26年１月１日以降は20%(所得税15%、住民税５%)です。また、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税が併せて課されます。

ⅳ）上場株式等の配当等を、金融商品取引業者等における特定口座（源泉徴収選択口座）内で受け取ることができます（配当金受取方法について「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。）。

ⅴ）平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（平成26年から平成28年までの３年間、新規投資額で毎年100万円を上限）に係る配当等で、その非課税口座の開設年の１月１日から10年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

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、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(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、資本の払戻し額のうち、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金融商品取引業者等を通じた譲渡等の場合と原則として同様になります。

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。また、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。ただし、本投資法人の投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

ⅰ）申告分離課税の上記20%の税率は、平成25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。また、平成25年１月１日以降の譲渡等については復興特別所得税が併せて課されます。

ⅱ）上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。

ⅲ）上場株式等にかかる譲渡損失の金額のうち、その年に控除しきれない金額については、一定の要件の下、翌年以後３年間にわたり、確定申告により株式等にかかる譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から繰越控除することが認められます。

ⅳ）金融商品取引業者等における特定口座（源泉徴収選択口座）内の上場株式等の譲渡による所得は源泉徴収だけで納税手続を終了し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、平成25年12月31日までの譲渡等については10%(所得税７%、住民税３%)、平成26年１月１日以後の譲渡等については20%(所得税15%、住民税５%)となります。また、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。

ⅴ）上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の金額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

ⅵ）平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、非課税口座の開設年の１月１日から10年内にその非課税口座において管理されている上場株式等を譲渡した場合にはその譲渡所得等については所得税及び住民税は課されません。

(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受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に受取配当等として取り扱われ、原則として20%の税率により所得税が源泉徴収されます。受取配当等の益金不算入の適用はありません。また、平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、平成25年12月31日までは７%、平成26年１月１日以後は15%の源泉徴収税率が適用されます（平成25年１月１日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。なお、この源泉所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります（復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります。）。

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、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(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、資本の払戻し額のうち、みなし配当を控除した金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注２)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注３)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注４)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記ｃの投資口の譲渡の場合と同様になります。

c 投資口の譲渡に係る税務

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

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

みなし配当の金額＝資本の払戻し額－投資主の所有投資口に相当する投資法人の税務上の資本金等の額

(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＝資本の払戻し額－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。

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

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

※※「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資本金等の額」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資本金等の額」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)

② 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留意すべき主要な要件(導管性要件)は、以下の通りです。

a 利益の配当等の額が配当可能利益の額の90%超(又は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

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

c 機関投資家(租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ(2)に規定するものをいいます。)以外の者から借入れを行っていないこと

d 事業年度の終了時において投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社（租税特別措置法施行令第39条の32の３に定めるものをいいます。）に該当していないこと

e 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

(ロ)不動産流通税の軽減措置

a 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額に対して２％の税率により課されますが、土地に対しては平成24年３月31日までは1.3%、平成24年４月１日から平成25年３月31日までは1.5%とされています。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、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合(以下「特定不動産の割合」といいます。)を100分の75以上とする旨の記載があること、借入は金融商品取引法に規定する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取得する倉庫等以外の不動産に対しては、特例により登録免許税の税率が平成24年３月31日までは1.1%、平成24年４月１日から平成25年３月31日までは1.3%に軽減されます。

b 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額の４％の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成27年３月31日までに取得した場合に限り３％とされています。ただし、規約において、資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他一定の要件を満たす投資法人（借入要件に関し、適格機関投資家の範囲については、地方税法施行規則の規定に従います。）が平成25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５分の２に軽減されます。

5 【運用状況】

(1) 【投資状況】

(平成24年４月30日現在)

資産の種類	用途	地域	保有総額(百万円)(注１)	対総資産比率(%)(注２)
不動産	オフィスビル	東京都心部	5,882	3.1
		小計	5,882	3.1
信託不動産	オフィスビル	東京都心部	127,291	67.6
		東京周辺都市部	1,712	0.9
		小計	129,004	68.5
	商業施設	東京周辺都市部	23,406	12.4
		小計	23,406	12.4
	住宅	東京都心部	2,478	1.3
		東京周辺都市部	17,937	9.6
		小計	20,415	10.9
	その他	東京都心部	2,695	1.4
		小計	2,695	1.4
不動産・信託不動産 計			181,405	96.3
預金・その他の資産			7,001	3.7
資産総額			188,407	100.0
負債総額			104,147	55.3
純資産総額			84,259	44.7

(注１) 保有総額は、平成24年４月30日現在の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注２) 対総資産比率は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第２位を四捨五入して記載しています。

(2) 【投資資産】

① 【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

② 【投資不動産物件】

平成24年４月30日現在本投資法人が所有する投資不動産物件についての概要等は、下記「③ その他投資資産の主要なもの」にあわせて記載しています。

③ 【その他投資資産の主要なもの】

(イ)信託受益権に係る信託不動産及び不動産の概要

ａ 不動産等の概要(価額及び投資比率)

(平成24年４月30日現在)

用途	地域	所在地(注１)	物件名称(所有形態)	取得価額(百万円)(注２)	貸借対照表計上額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注３)	投資比率(%)(注４)
オフィスビル	東京都心部	東京都港区芝五丁目７番１号	日本電気本社ビル(信託受益権)	41,950	43,000	49,450	27.6
		東京都中央区晴海一丁目８番11号	晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーＹ(信託受益権)	33,000	30,997	36,400	20.3
		東京都港区赤坂八丁目１番22号	赤坂王子ビル(信託受益権)	9,660	9,834	9,080	5.1
		東京都千代田区鍛冶町二丁目２番２号	神田パークプラザ(信託受益権)	5,156	5,092	4,930	2.8
		東京都港区芝三丁目５番５号	芝公園ビル(不動産)	5,770	5,882	3,420	1.9
		東京都中央区晴海一丁目８番12号	晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーＺ(信託受益権)	20,000	19,807	14,300	8.0
		東京都千代田区神田錦町三丁目11番１号	神田錦町三丁目ビルディング(信託受益権)	12,700	12,785	14,100	7.9
		東京都中央区新川一丁目17番24号	新川中央ビル(信託受益権)	5,610	5,773	5,790	3.2
	東京周辺都市部	東京都立川市曙町二丁目34番７号	ファーレイーストビル(信託受益権)	2,091	1,712	2,390	1.3
	小計(９物件)			135,937	134,887	139,860	78.1
商業施設	東京周辺都市部	神奈川県相模原市南区古淵三丁目13番33号	相模原ショッピングセンター(信託受益権)	12,000	11,411	10,400	5.8
		千葉県習志野市東習志野七丁目３番１号	イトーヨーカドー東習志野店(信託受益権)	8,900	7,994	5,620	3.1
		埼玉県さいたま市南区別所七丁目３番１号	武蔵浦和ショッピングスクエア(信託受益権)	4,335	4,000	3,860	2.2
	小計(３物件)			25,235	23,406	19,880	11.1
住宅	東京都心部	東京都中央区日本橋茅場町三丁目４番１号	トップレジデンス日本橋茅場町(信託受益権)	2,400	2,478	2,550	1.4
	東京周辺都市部	東京都世田谷区深沢二丁目１番２号	深沢ハウスＨＩ棟(信託受益権)	10,635	10,307	6,950	3.9
		東京都江東区豊洲四丁目８番８号	エコロジー豊洲プロセンチュリー (信託受益権)	5,160	5,075	4,880	2.7
		東京都小金井市中町四丁目14番18号	インプレス武蔵小金井(信託受益権)	1,223	1,307	1,280	0.7
		東京都世田谷区玉川台一丁目14番12号	トップレジデンス用賀(信託受益権)	1,165	1,247	1,150	0.6
	小計(５物件)			20,583	20,415	16,810	9.4
その他	東京都心部	東京都千代田区神田淡路町二丁目10番６号	ＯＡＫ ＰＬＡＺＡ(オークプラザ)(信託受益権)	2,590	2,695	2,450	1.4
	小計(１物件)			2,590	2,695	2,450	1.4
合計(18物件)				184,345	181,405	179,000	100.0

(注１) 所在地は住居表示を記載しています。

(注２) 取得価額は、各資産の取得の際の不動産売買契約書又は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) 期末算定価額は、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、以下の不動産鑑定評価機関による鑑定評価額(価格時点：平成24年４月30日)を記載しています。

不動産鑑定評価機関	評価対象物件
株式会社谷澤総合鑑定所	日本電気本社ビル、赤坂王子ビル
一般財団法人日本不動産研究所	晴海アイランドトリトンスクエア　オフィスタワーＹ、深沢ハウスＨＩ棟、晴海アイランドトリトンスクエア　オフィスタワーＺ、ファーレイーストビル、エコロジー豊洲プロセンチュリー、神田錦町三丁目ビルディング、神田パークプラザ、イトーヨーカドー東習志野店、ＯＡＫ　ＰＬＡＺＡ(オークプラザ)、インプレス武蔵小金井、トップレジデンス用賀、トップレジデンス日本橋茅場町
大和不動産鑑定株式会社	相模原ショッピングセンター、武蔵浦和ショッピングスクエア、芝公園ビル、新川中央ビル

(注４) 投資比率は、期末算定価額総額に対する各物件・各用途毎の比率で、小数第２位を四捨五入して記載しています。

b 建物の概要

(平成24年４月30日現在)

用途	地域	不動産等の名称	構造・階数 (注１)	竣工年月 (注１)	賃貸可能面積(㎡) (注２)	賃貸面積(㎡) (注３)	賃貸事業収入 (百万円)	賃貸事業収入比率 (%)	テナント総数 (注４)	稼働率(%) (注５)	PML(%) (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	1,370	25.2	1	100.0	1.4
		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	23,219.46	23,219.46	1,294	23.8	7	100.0	1.2
		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	7,301.15	4,643.84	54	1.0	4	63.6	6.4
		神田パークプラザ	ＳＲＣ造陸屋根地下１階付９階建	昭和34年11月	4,537.66	4,537.66	174	3.2	10	100.0	14.1
		芝公園ビル	ＳＲＣ造陸屋根地下１階付８階建	平成３年５月	3,060.43	2,836.19	107	2.0	2	92.7	9.6
		晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーＺ	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	10,914.20	10,914.20	— (注７)	7.4	1	100.0	1.5
		神田錦町三丁目ビルディング	ＳＲＣ造陸屋根地下２階付９階建	昭和48年３月	8,025.65	8,025.65	— (注７)	8.1	1	100.0	7.0
		新川中央ビル	ＳＲＣ造陸屋根地下１階付９階建	昭和62年７月	6,032.24	6,032.24	34	0.7	1	100.0	7.0
	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	5,850.23	5,850.23	153	2.8	1	100.0	2.8
	関西圏	日鉄本町ビル （注８）	ＳＲＣ造陸屋根地下２階付12階建	平成３年６月	—	—	13 (注７)	0.3	—	—	—
小計(10物件)					141,179.05	138,297.50	4,050	74.5	28	98.0	—
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	61,763.28	61,763.28	407	7.5	2	100.0	3.6
		イトーヨーカドー東習志野店	ＲＣ造陸屋根地下１階付４階建 Ｓ造陸屋根６階建	平成６年10月	51,098.42	51,098.42	236	4.3	1	100.0	7.7
		武蔵浦和ショッピングスクエア	Ｓ造陸屋根地下１階付４階建	平成17年10月	14,960.69	14,960.69	129	2.4	3	100.0	8.5
小計(３物件)					127,822.39	127,822.39	772	14.2	6	100.0	—
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	ＳＲＣ造陸屋根14階建	平成16年２月	3,455.68	3,346.11	42	0.8	1	96.8	6.6
	東京周辺都市部	深沢ハウスＨＩ棟	ＲＣ造コンクリート屋根・陸屋根14階建	平成16年６月	11,357.44	10,558.90	235	4.3	1	93.0	1.6
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	ＲＣ造陸屋根地下１階付９階建	平成17年１月	6,789.03	6,407.57	159	3.0	1	94.4	10.6
		インプレス武蔵小金井	ＲＣ造陸屋根10 階建	平成20年６月	2,056.41	1,943.00	44	0.8	1	94.5	6.4
		トップレジデンス用賀	ＲＣ造陸屋根地下１階付５階建	平成20年２月	1,512.38	1,349.31	36	0.7	1	89.2	8.6
小計(５物件)					25,170.94	23,604.89	519	9.6	5	93.8	—
その他	東京都心部	ＯＡＫ ＰＬＡＺＡ(オークプラザ)	ＳＲＣ造陸屋根地下１階付10階建	昭和60年４月	6,121.85	6,121.85	94	1.7	1	100.0	7.7
小計(１物件)					6,121.85	6,121.85	94	1.7	1	100.0	—
合計(19物件)					300,294.23	295,846.63	5,437	100.0	40	98.5	2.6

(注１) 「構造・階数」及び「竣工年月」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) 「賃貸可能面積」は、平成24年４月30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、共有(準共有を含みます。)の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を求め、その小数第３位を四捨五入して記載しています。

(注３) 「賃貸面積」は、平成24年４月30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。なお、共有(準共有を含みます。)の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を求め、その小数第３位を四捨五入して記載しています。また、パススルー型のマスターリース契約を締結している場合の賃貸面積は、エンドテナントへの転貸面積を賃貸面積として計算しています。

(注４) 「テナント総数」は、平成24年４月30日現在における各物件毎のテナント総数を記載しています。なお、マスターリース契約が締結されている場合は、１テナントとして記載しています。また、１テナントが複数の貸室を貸借している場合は、同一物件の場合には１テナントとして、複数の物件にわたる場合には複数テナントとして算出しています。

(注５) 「稼働率」は、平成24年４月30日現在の賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

(注６) 「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に定義されています。なお、「ＰＭＬ」に関する事項は、後記「(ホ) 地震リスク評価の概要」に記載のとおりです。
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、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)を算定しています。

(注７) 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーＺ及び神田錦町三丁目ビルディングの賃貸事業収入については、テナントの承諾が得られなかったため開示していません。また、日鉄本町ビルの賃貸事業収入には、物件譲渡による譲渡益は含まれません。

(注８) 平成23年11月25日付で第三者へ譲渡しています。

ｃ ポートフォリオの分散状況

(平成24年４月30日現在)

ｉ 用途区分

用途	物件数	取得価額合計 (百万円)	比率(%) (注)
オフィスビル	9	135,937	73.7
商業施設	3	25,235	13.7
住宅	5	20,583	11.2
その他	1	2,590	1.4
合計	18	184,345	100.0

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

ii 地域区分

地域	物件数	取得価額合計 (百万円)	比率(%) (注)
東京都心部	10	138,836	75.3
東京周辺都市部	8	45,509	24.7
合計	18	184,345	100.0

(注) 比率は、取得価額総額に対する各地域区分毎の取得価額合計の比率をいい、小数第２位を四捨五入して記載しています。

iii 規模区分

規模(注１)	物件数	取得価額合計 (百万円)	比率(%) (注２)
100,000㎡以上	3	94,950	51.5
50,000㎡以上100,000㎡未満	1	12,000	6.5
10,000㎡以上50,000㎡未満	6	48,321	26.2
10,000㎡未満	8	29,074	15.8
合計	18	184,345	100.0

(注１) 規模は、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、取得価額総額に対する各規模区分毎の取得価額合計の比率をいい、小数第２位を四捨五入して記載しています。

iv 築年数区分

築年数	物件数	取得価額合計 (百万円)	比率(%) (注１)
５年未満	2	2,388	1.3
５年以上10年未満	4	22,530	12.2
10年以上15年未満	2	53,000	28.8
15年以上20年未満(注２)	3	22,991	12.5
20年以上	7	83,436	45.3
合計	18	184,345	100.0

(注１) 比率は、取得価額総額に対する各築年数区分毎の取得価額合計の比率をいい、小数第２位を四捨五入して記載しています。
(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「15年以上20年未満」の区分に分類して記載しています。

d 稼働率の推移(注１)

（平成24年４月30日現在）

用途	地域	物件名称	第３期 平成19年 10月31日	第４期 平成20年 ４月30日	第５期 平成20年 10月31日	第６期 平成21年 ４月30日	第７期 平成21年 10月31日
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーＹ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		赤坂王子ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		神田パークプラザ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		芝公園ビル	―	100.0	100.0	84.8	84.8
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーＺ	―	100.0	100.0	100.0	100.0
		神田錦町三丁目ビルディング	―	―	―	―	―
		新川中央ビル	―	―	―	―	―
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	100.0	100.0	90.4	90.4	95.8
	関西圏	日鉄本町ビル（注２）	100.0	100.0	100.0	94.2	90.6
	小計		100.0	100.0	99.6	99.0	99.1
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピングセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		イトーヨーカドー東習志野店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		武蔵浦和ショッピングスクエア	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	小計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	―	―	―	―	―
	東京周辺 都市部	深沢ハウスＨＩ棟	93.6	88.7	93.0	92.2	90.7
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	―	―	97.4	96.6	97.5
		インプレス武蔵小金井	―	―	―	―	―
		トップレジデンス用賀	―	―	―	―	―
	小計		93.6	88.7	94.7	93.9	93.3
その他	東京都心部	ＯＡＫ ＰＬＡＺＡ (オークプラザ)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	小計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合計			99.7	99.5	99.5	99.2	99.2

用途	地域	物件名称	第８期 平成22年 ４月30日	第９期 平成22年 10月31日	第10期 平成23年 ４月30日	第11期 平成23年 10月31日	第12期 平成24年 ４月30日
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーＹ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		赤坂王子ビル	100.0	100.0	100.0	11.9	63.6
		神田パークプラザ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		芝公園ビル	92.7	92.7	92.7	92.7	92.7
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーＺ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		神田錦町三丁目ビルディング	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		新川中央ビル	―	―	―	―	100.0
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	95.8	95.8	100.0	95.0	100.0
	関西圏	日鉄本町ビル（注２）	90.6	96.9	100.0	100.0	―
	小計		99.4	99.6	99.8	95.0	98.0
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピングセンター	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		イトーヨーカドー東習志野店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		武蔵浦和ショッピングスクエア	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	小計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	―	―	―	―	96.8
	東京周辺 都市部	深沢ハウスＨＩ棟	91.0	93.6	94.6	94.3	93.0
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	95.6	97.7	97.7	97.6	94.4
		インプレス武蔵小金井	―	―	―	91.8	94.5
		トップレジデンス用賀	―	―	―	92.0	89.2
	小計		92.7	95.1	95.7	95.0	93.8
その他	東京都心部	ＯＡＫ ＰＬＡＺＡ (オークプラザ)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	小計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合計			99.2	99.5	99.7	97.3	98.5

（注１）稼働率は、各期末時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られる数値を記載しており、小数第２位を四捨五入しています。

（注２）平成23年11月25日付で第三者へ譲渡しています。

e 個別不動産及び個別信託不動産の概要

信託受益権に係る信託不動産及び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」、「取得価額及び鑑定評価額等」、「物件収支の状況」、「賃貸借の概況」及び「特記事項」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、記載未満の数値を切り捨てて記載しています。

(ⅰ)「資産の概要」欄の記載について

・所在地の「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。
・所在地の「住居表示」欄は、住居表示を記載しています。
・「交通」欄については、利用可能な主要駅を記載しています。
・土地及び建物の「所有形態」欄は、本投資法人又は不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類及びその割合を記載しています。
・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。
・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「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。
・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「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造：鉄骨造、ＲＣ造：鉄筋コンクリート造、ＳＲＣ造：鉄骨鉄筋コンクリート造
・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、共有建物に関しては、共有建物全体の延床面積(他の共有者の持分を含みます。)を記載しています。
・「ＰＭ会社」欄には、平成24年４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、各保有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保有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。

(ⅱ)「取得価額及び鑑定評価額等」欄の記載について

・「取得価額」欄は、各資産の取得の際の不動産売買契約書又は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。
・「鑑定評価額」欄は、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にとどまります。
・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、一般財団法人日本不動産研究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。

(iii)「物件収支の状況」欄の記載について

・「ＮＯＩ」とは、ネットオペレーティングインカムを意味し、各保有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。

(iv)「賃貸借の概況」欄の記載について

・平成24年４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。

・「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」欄は、共有(準共有を含みます。)の場合には、本投資法人の持分割合を乗じた数値を小数第３位を四捨五入して記載しています。

(ｖ)「特記事項」欄の記載について

・「特記事項」欄の記載は、平成24年４月30日現在、以下の事項を含む、保有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、保有資産の評価額、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

－ 当該不動産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

日本電気本社ビル

資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	41,950,000千円
取得年月日		平成18年３月３日	鑑定評価額	49,450,000千円
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	価格時点	平成24年４月30日
	信託期間満了日	平成37年12月28日	不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
所在地	地番	東京都港区芝五丁目２番11	物件収支の状況(百万円)	
			運用期間	平成23年11月１日～平成24年４月30日（日数：182）
	住居表示	東京都港区芝五丁目７番１号	賃貸事業収入①	1,370
交通(主な利用駅)		ＪＲ山手線「田町」駅、都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅	賃貸収入	1,370
			その他収入	―
土地	所有形態	所有権(不動産信託受益権の準共有持分50%)	賃貸事業費用②	233
	用途地域	商業地域	管理業務費	1
	建蔽率	80%	公租公課	224
	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)	水道光熱費	―
			修繕費	4
	地積	21,190.14㎡	損害保険料	1
建物	所有形態	所有権(不動産信託受益権の準共有持分50%)	その他	1
			ＮＯＩ③(①－②)	1,137
	用途	事務所、駐車場、機械室	減価償却費④	215
	構造・階数	Ｓ・ＲＣ・ＳＲＣ造コンクリート屋根地下３階付39階建	賃貸事業利益(③－④)	921
			賃貸借の概況	
	竣工年月	平成２年１月	テナント総数	1
	延床面積	144,476.05㎡	賃貸可能面積	72,238.03㎡
ＰＭ会社		―(注２)	賃貸面積	72,238.03㎡
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(注３)とそれぞれ50%の割合で不動産信託受益権を準共有しており、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４) (2) 本件建物は、日本電気株式会社に一括賃貸しており、当該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）本投資法人は、平成18年10月より本資産運用会社の利害関係者である三井住友信託銀行株式会社に対して、本件建物に係るコンサルティング業務を委託しています。

（注３）アレス・インベストメント有限会社は、本資産運用会社の利害関係者である三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社(三井住友信託銀行株式会社の100%出資子会社)が投資一任契約に基づき資産運用業務を受託している特別目的会社です。

（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、本件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。

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			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	33,000,000千円
取得年月日		平成18年３月１日	鑑定評価額	36,400,000千円
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	価格時点	平成24年４月30日
	信託期間満了日	平成28年３月31日	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
所在地	地番	東京都中央区晴海一丁目85番	物件収支の状況(百万円)	
			運用期間	平成23年11月１日～平成24年４月30日（日数：182）
	住居表示	東京都中央区晴海一丁目８番11号	賃貸事業収入①	1,294
交通(主な利用駅)		都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅	賃貸収入	1,294
			その他収入	―
土地	所有形態	所有権、敷地権の割合100,000,000分の16,884,921	賃貸事業費用②	356
	用途地域	商業地域	管理業務費	166
	建蔽率	80%	公租公課	95
	容積率	500%(注１)	水道光熱費	80
			修繕費	9
	地積	39,569.53㎡(注２)	損害保険料	2
建物	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㎡	その他	2
			ＮＯＩ③(①－②)	938
	用途	事務所	減価償却費④	245
	構造・階数	Ｓ・ＲＣ・ＳＲＣ造陸屋根・ステンレス鋼板葺地下４階付40階建(注３)	賃貸事業利益(③－④)	693
			賃貸借の概況	
	竣工年月	平成13年10月	テナント総数	7(注６)
	延床面積	267,132.67㎡(注４)	賃貸可能面積(注５)	23,219.46㎡
ＰＭ会社		株式会社千代田ビルマネジメント	賃貸面積(注５)	23,219.46㎡

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 告知番号：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面積を記載しています。

（注３）一棟の建物の登記簿上の構造・階数を記載しています。

（注４）区分所有の専有部分の床面積ではなく、一棟の建物全体(西地区全体)の床面積の合計を記載しています。なお、専有部分の床面積の合計は、24,000.76㎡です。

（注５）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６）本件不動産のテナントである住友金属工業株式会社より、平成24年７月23日付で賃貸借契約の解約通知を受領しています。

赤坂王子ビル

資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	9,660,000千円
取得年月日		平成18年３月１日	鑑定評価額	9,080,000千円
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	価格時点	平成24年４月30日
	信託期間満了日	平成27年１月末日	不動産鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
所在地	地番	東京都港区赤坂八丁目101番、102番、103番	物件収支の状況(百万円)	
			運用期間	平成23年11月１日～平成24年４月30日（日数：182）
	住居表示	東京都港区赤坂八丁目１番22号	賃貸事業収入①	54
交通(主な利用駅)		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	賃貸収入	54
			その他収入	―
土地	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	94
	用途地域	青山通り端から30mまで：商業地域、青山通り端から30m超：第２種住居地域	管理業務費	38
	建蔽率	商業地域80%、第２種住居地域60%	公租公課	40
	容積率	商業地域700%、第２種住居地域400%	水道光熱費	10
			修繕費	2
	地積	2,023.72㎡(注１)	損害保険料	0
建物	所有形態	所有権	その他	2
			ＮＯＩ③(①－②)	△39
	用途	事務所	減価償却費④	32
	構造・階数	ＳＲＣ造陸屋根地下１階付９階建	賃貸事業利益(③－④)（注２）	△72
			賃貸借の概況	
	竣工年月	平成１年４月	テナント総数	4
	延床面積	10,063.05㎡	賃貸可能面積	7,301.15㎡
ＰＭ会社		王子不動産株式会社	賃貸面積	4,643.84㎡
特記事項				
該当事項はありません。				

（注１）本件土地の南側の一部(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）当期において賃貸事業損失を計上したのは、主として前期中に生じた本物件のテナントの退去によるものであり、退去後の一時的な空室の増加、テナント誘致活動に伴う費用の発生及び後継テナントに付与したフリーレント条件等によるものです。なお、テナント誘致活動の結果、本書提出日現在、全空室部分について後継テナントとの間で賃貸借契約を締結済みです。

神田パークプラザ

資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	5,156,000千円
取得年月日		平成18年３月１日	鑑定評価額	4,930,000千円
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	価格時点	平成24年４月30日
	信託期間満了日	平成34年５月31日	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
所在地	地番	東京都千代田区鍛冶町二丁目１番４、１番５、１番11	物件収支の状況(百万円)	
			運用期間	平成23年11月１日～平成24年４月30日（日数：182）
	住居表示	東京都千代田区鍛冶町二丁目２番２号	賃貸事業収入①	174
交通(主な利用駅)		ＪＲ山手線・京浜東北線・中央線、東京メトロ銀座線「神田」駅	賃貸収入	174
			その他収入	―
土地	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	41
	用途地域	商業地域	管理業務費	8
	建蔽率	80%	公租公課	13
	容積率	800%(一部600%)	水道光熱費	12
			修繕費	4
	地積	632.98㎡	損害保険料	0
建物	所有形態	所有権	その他	2
			ＮＯＩ③(①－②)	132
	用途	事務所、店舗	減価償却費④	13
	構造・階数	ＳＲＣ造陸屋根地下１階付９階建	賃貸事業利益(③－④)	119
			賃貸借の概況	
	竣工年月	昭和34年11月	テナント総数	10
	延床面積	5,511.83㎡	賃貸可能面積	4,537.66㎡
ＰＭ会社		株式会社新日鉄都市開発	賃貸面積	4,537.66㎡

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、本書提出日現在の法令上、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。

芝公園ビル

資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産	取得価額	5,770,000千円
取得年月日		平成20年３月19日	鑑定評価額	3,420,000千円
信託受益権の概要	信託受託者	―	価格時点	平成24年４月30日
	信託期間満了日	―	不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地	地番	東京都港区芝三丁目31番８、31番29、31番35	物件収支の状況(百万円)	
			運用期間	平成23年11月１日～平成24年４月30日（日数：182）
	住居表示	東京都港区芝三丁目５番５号	賃貸事業収入①	107
交通(主な利用駅)		都営地下鉄三田線「芝公園」駅、都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅	賃貸収入	107
			その他収入	―
土地	所有形態	31番29(287.15㎡)所有権、31番8(205.91㎡)と31番35(447.86㎡)の２筆(653.77㎡)は共有持分100,000分の82,564	賃貸事業費用②	28
	用途地域	東側都市計画道路より30m以内の部分(A)及び北側特別区道より20m以内の部分(B)：商業地域 (A)(B)以外の部分：近隣商業地域	管理業務費	8
	建蔽率	商業地域（A)の部分：80%、(A)を除く(B)の部分：80%、近隣商業地域：80%	公租公課	9
	容積率	商業地域（A)の部分：600%、(A)を除く(B)の部分：500%、近隣商業地域：400%	水道光熱費	7
			修繕費	3
	地積	940.92㎡(注１)	損害保険料	0
建物	所有形態	区分所有権 芝三丁目31番35の101、301、401、501、601、701：1階～7階、ＳＲＣ造７階建、3,063.81㎡	その他	―
			ＮＯＩ③(①－②)	79
	用途	事務所	減価償却費④	16
	構造・階数	ＳＲＣ造陸屋根地下１階付８階建(注２)	賃貸事業利益(③－④)	62
			賃貸借の概況	
	竣工年月	平成３年５月	テナント総数	2(注４)
	延床面積	4,958.29㎡(注３)	賃貸可能面積	3,060.43㎡
ＰＭ会社		株式会社新日鉄都市開発	賃貸面積	2,836.19㎡
特記事項				
(1) 本件不動産の各専有部分を所有する建物区分所有者は、全員で芝公園ビル管理組合を構成し、管理規約が定められています。 (2) 本件土地隣接地内の建物付属物等の一部が本件土地に越境しています。				

（注１）本件土地の南側の一部(面積79.64㎡)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）一棟の建物の登記簿上の構造・階数を記載しています。
（注３）区分所有の専有部分の床面積ではなく、一棟の建物全体の床面積を記載しています。なお、専有部分の床面積の合計は、3,063.81㎡です。
（注４）テナントの１社については本投資法人がテナントに直接賃貸しています。その他については、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、この転貸借は、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。

晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーＺ

資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	20,000,000千円
取得年月日		平成20年３月27日	鑑定評価額	14,300,000千円
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	価格時点	平成24年４月30日
	信託期間満了日	平成30年３月31日	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
所在地	地番	東京都中央区晴海一丁目85番	物件収支の状況(百万円)	
			運用期間	平成23年11月１日～平成24年４月30日（日数：182）
	住居表示	東京都中央区晴海一丁目８番12号	賃貸事業収入①	－(注５)
			賃貸収入	
交通(主な利用駅)		都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅	その他収入	
土地	所有形態	所有権、敷地権の割合100,000,000分の7,601,679	賃貸事業費用②	
	用途地域	商業地域	管理業務費	
	建蔽率	80%	公租公課	
	容積率	500%(注１)	水道光熱費	
			修繕費	
	地積	39,569.53㎡(注２)	損害保険料	
建物	所有形態	区分所有権 中央区晴海一丁目85番の24：17階、Ｓ造１階建、978.16㎡ 中央区晴海一丁目85番の25：18～22階、Ｓ造５階建、9,781.65㎡	その他	
			ＮＯＩ③(①－②)	278
	用途	事務所	減価償却費④	120
	構造・階数	Ｓ・ＲＣ・ＳＲＣ造陸屋根・ステンレス鋼板葺地下４階付40階建(注３)	賃貸事業利益(③－④)	158
			賃貸借の概況	
	竣工年月	平成13年10月	テナント総数	1(注６)
	延床面積	267,132.67㎡(注４)	賃貸可能面積	10,914.20㎡
ＰＭ会社		株式会社千代田ビルマネジメント	賃貸面積	10,914.20㎡
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 告知番号：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Ｚを含めた西地区全体の面積を記載しています。

（注３）一棟の建物の登記簿上の構造・階数を記載しています。

（注４）区分所有の専有部分の床面積ではなく、一棟の建物全体(西地区全体)の床面積を記載しています。なお、専有部分の床面積の合計は、10,759.81㎡です。

（注５）本件不動産の賃貸事業収入、賃貸事業費用については、テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（注６）テナントが一括して賃借し、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。

神田錦町三丁目ビルディング

資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	12,700,000千円
取得年月日		平成22年１月13日	鑑定評価額	14,100,000千円
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	価格時点	平成24年４月30日
	信託期間満了日	平成32年１月14日	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
所在地	地番	東京都千代田区神田錦町三丁目11番１、11番13、11番18	物件収支の状況(百万円)	
			運用期間	平成23年11月１日～平成24年４月30日（日数：182）
	住居表示	東京都千代田区神田錦町三丁目11番１号	賃貸事業収入①	－(注)
			賃貸収入	
交通(主な利用駅)		東京メトロ東西線「竹橋」駅、東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄新宿線・三田線「神保町」駅	その他収入	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	
	用途地域	商業地域	管理業務費	
	建蔽率	80%	公租公課	
	容積率	錦町河岸交差点隅切りより20m以北：600% 錦町河岸交差点隅切りより20m以南：700%	水道光熱費	
			修繕費	
	地積	2,105.12㎡	損害保険料	
建物	所有形態	所有権	その他	
			ＮＯＩ③(①－②)	370
	用途	事務所、駐車場	減価償却費④	34
	構造・階数	ＳＲＣ造陸屋根地下２階付９階建	賃貸事業利益(③－④)	335
			賃貸借の概況	
	竣工年月	昭和48年３月	テナント総数	1
	延床面積	12,169.78㎡	賃貸可能面積	8,025.65㎡
ＰＭ会社		住商ビルマネージメント株式会社	賃貸面積	8,025.65㎡

特記事項

(1) 本件土地の一部に、東京都を地上権者として、東京都地下高速電車事業施設所有目的で地上権が設定されています。

(2) 本件土地の一部において、東京電力株式会社との間で変電所建物の敷地として使用する目的で昭和45年10月31日付賃貸借契約が締結されています。

(3) 本件建物については、平成21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）に基づいて東京都知事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、平成13年に外装及び内装、給排水設備、空調調和設備、衛生設備、昇降機設備のリニューアル工事が実施されています。

(4) 本件土地の実測図記載の面積は、登記簿記載の面積より約４㎡少なく、指定容積率を超過し、既存不適格である可能性があり、本件建物と同様の建物は建築できない可能性があります。

（注）本件不動産の賃貸事業収入、賃貸事業費用については、テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

新川中央ビル(注１)

資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	5,610,000千円
取得年月日		平成24年３月30日	鑑定評価額	5,790,000千円
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	価格時点	平成24年４月30日
	信託期間満了日	平成34年３月30日	不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地	地番	東京都中央区新川一丁目５番３	物件収支の状況(百万円)	
			運用期間	平成24年３月30日～平成24年４月30日（日数：32）
	住居表示	東京都中央区新川一丁目17番24号	賃貸事業収入①	34
交通(主な利用駅)		東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅	賃貸収入	34
			その他収入	―
土地	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	5
	用途地域	商業地域	管理業務費	2
	建蔽率	80%	公租公課	―
	容積率	700%	水道光熱費	0
			修繕費	2
	地積	1,117.61㎡	損害保険料	0
建物	所有形態	所有権	その他	―
			ＮＯＩ③(①－②)	29
	用途	事務所、駐車場	減価償却費④	10
	構造・階数	ＳＲＣ造陸屋根地下１階付９階建	賃貸事業利益(③－④)	18
			賃貸借の概況	
	竣工年月	昭和62年７月	テナント総数	1(注２)
	延床面積	7,981.27㎡	賃貸可能面積	6,032.24㎡
ＰＭ会社		株式会社ザイマックスアクシス	賃貸面積	6,032.24㎡
特記事項				
該当事項はありません。				

（注１）平成24年３月30日付にて不動産を取得し、同日付にて信託受益権化しています。

（注２）株式会社ザイマックスアクシスが一括して賃借し、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。この転貸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が、２階及び５階一部の賃貸フロアについては、マスターリース会社と転貸条件付定期建物賃貸借契約を締結しており、マスターリース会社は固定の賃料を支払うものとされています。

ファーレイーストビル

資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	2,091,000千円
取得年月日		平成18年３月１日(２～６階部分) 平成20年３月18日(８階部分)	鑑定評価額	2,390,000千円
信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	価格時点	平成24年４月30日
	信託期間満了日	平成31年２月末日	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
所在地	地番	東京都立川市曙町二丁目295番、49番８	物件収支の状況(百万円)	
			運用期間	平成23年11月１日～ 平成24年４月30日 (日数：182)
	住居表示	東京都立川市曙町二丁目34番７号	賃貸事業収入①	153
交通(主な利用駅)		ＪＲ中央線「立川」駅、多摩モノレール「立川北」駅	賃貸収入	153
			その他収入	―
土地	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 ８階部分：所有権、敷地権の割合100,000,000分の10,255,700	賃貸事業費用②	67
			管理業務費	31
	用途地域	商業地域	公租公課	12
	建蔽率	80%(注１)	水道光熱費	22
	容積率	600%(注１)	修繕費	0
	地積	2,350.84㎡	損害保険料	0
建物	所有形態	区分所有権 曙町二丁目295番の201：２～５階、Ｓ造４階建、4,146.22㎡ 曙町二丁目295番の603：６階、Ｓ造１階建、607.92㎡ 曙町二丁目295番の801：８階、Ｓ造１階建、1,094.59㎡	その他	1
			ＮＯＩ③(①－②)	86
			減価償却費④	34
	用途	事務所	賃貸事業利益(③－④)	51
	構造・階数	Ｓ・ＳＲＣ造陸屋根地下１階付12階建(注２)	賃貸借の概況	
	竣工年月	平成６年12月	テナント総数	1(注４)
	延床面積	16,206.34㎡(注３)	賃貸可能面積	5,850.23㎡
ＰＭ会社		株式会社新日鉄都市開発	賃貸面積	5,850.23㎡
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㎡、１ｍの壁面線の後退義務

（注２）一棟の建物の登記簿上の構造・階数を記載しています。

（注３）区分所有の専有部分の床面積ではなく、一棟の建物全体の床面積を記載しています。なお、専有部分の床面積の合計は、5,848.73㎡です。

（注４）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、この転貸借は、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。

相模原ショッピングセンター

資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	12,000,000千円
取得年月日		平成18年３月１日	鑑定評価額	10,400,000千円
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	価格時点	平成24年４月30日
	信託期間満了日	平成28年３月31日	不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地	地番	神奈川県相模原市南区古淵三丁目113番１、113番２、113番３、113番４	物件収支の状況(百万円)	
	住居表示	神奈川県相模原市南区古淵三丁目13番33号	運用期間	平成23年11月１日～平成24年４月30日（日数：182）
交通(主な利用駅)		ＪＲ横浜線「古淵」駅		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収入①	407
	用途地域	近隣商業地域	賃貸収入	407
	建蔽率	80%	その他収入	―
	容積率	200%	賃貸事業費用②	59
	地積	30,949.80㎡	管理業務費	2
建物	所有形態	所有権	公租公課	55
	用途	113番２の１：店舗、事務所、温室 113番２の２：店舗 113番３：店舗、事務所、駐車場 113番４：駐車場	水道光熱費	―
			修繕費	0
			損害保険料	0
			その他	1
	構造・階数	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	ＮＯＩ③(①－②)	348
			減価償却費④	54
	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	賃貸事業利益(③－④)	294
			賃貸借の概況	
	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㎡	テナント総数	2
			賃貸可能面積	61,763.28㎡
ＰＭ会社		王子不動産株式会社	賃貸面積	61,763.28㎡

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、当該土地を売却する必要が生じた場合には、関東地方整備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が設定されています。

イトーヨーカドー東習志野店

資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	8,900,000千円
取得年月日		平成18年６月30日	鑑定評価額	5,620,000千円
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	価格時点	平成24年４月30日
	信託期間満了日	平成26年11月30日	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
所在地	地番	千葉県習志野市東習志野七丁目616番１、678番１	物件収支の状況(百万円)	
			運用期間	平成23年11月１日～平成24年４月30日（日数：182）
	住居表示	千葉県習志野市東習志野七丁目３番１号	賃貸事業収入①	236
交通(主な利用駅)		京成本線「八千代台」駅	賃貸収入	236
			その他収入	―
土地	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	47
	用途地域	工業地域	管理業務費	1
	建蔽率	60%	公租公課	29
	容積率	200%	水道光熱費	―
			修繕費	14
	地積	29,854.57㎡	損害保険料	0
建物	所有形態	所有権	その他	0
			ＮＯＩ③(①－②)	188
	用途	店舗、駐車場	減価償却費④	72
	構造・階数	店舗：ＲＣ造陸屋根地下１階付４階建 駐車場：Ｓ造陸屋根６階建	賃貸事業利益(③－④)	116
			賃貸借の概況	
	竣工年月	平成６年10月	テナント総数	1
	延床面積	45,338.37㎡ (店舗：26,535.68㎡、駐車場：18,802.69㎡)	賃貸可能面積	51,098.42㎡
ＰＭ会社		株式会社新日鉄都市開発	賃貸面積	51,098.42㎡

特記事項

(1) 信託財産には、上記建物のほか登記対象外建築物である簡易駐車場(4,815.30㎡)及び浄化槽(292.87㎡)が含まれ、賃貸対象になっています。

(2) 旧信託受託者である中央三井信託銀行株式会社において、下記(ア)乃至(ウ)に該当する土地部分について「土地賃貸借契約」又は「土地使用貸借契約」が締結されています。なお、かかる契約における旧信託受託者の地位は平成21年４月28日付で住友信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社）へ承継されています。

(ア)本件土地の北側に位置する日鐵住金溶接工業株式会社の工場敷地への電力供給のための鉄塔用地の確保を目的として、本件土地の一部を賃貸する「土地賃貸借契約」と、線下用地として本件土地の一部を無償貸借する「土地使用貸借契約」が旧信託受託者と東京電力株式会社の間で締結されており、それらに基づき本件土地の南西角付近に鉄塔が設置され、また本件土地の西側を送電線が通過しています。なお、当該土地使用貸借契約に基づき一定の建築制限等があります。

(イ)旧信託受託者と株式会社竹中工務店との間で、本件土地の一部を使用する「土地賃貸借契約」が締結されており、株式会社竹中工務店が本件土地の西側に配水管を埋設しています。

(ウ)旧信託受託者と日鐵住金溶接工業株式会社との間で、本件土地の一部を使用する「土地賃貸借契約」が締結されており、本件土地の北側に位置する日鐵住金溶接工業株式会社の工場用配水管が本件土地の東側に埋設されています。

(3) 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、賃貸人が本件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。

武蔵浦和ショッピングスクエア

資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	4,335,000千円
取得年月日		平成19年３月19日	鑑定評価額	3,860,000千円
信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	価格時点	平成24年４月30日
	信託期間満了日	平成29年３月31日	不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
所在地	地番	埼玉県さいたま市南区別所七丁目1546番	物件収支の状況(百万円)	
			運用期間	平成23年11月１日～平成24年４月30日（日数：182）
	住居表示	埼玉県さいたま市南区別所七丁目３番１号	賃貸事業収入①	129
交通(主な利用駅)		ＪＲ埼京線・武蔵野線「武蔵浦和」駅	賃貸収入	129
			その他収入	0
土地	所有形態	所有権(不動産信託受益権の準共有持分50%)(注１)	賃貸事業費用②	19
	用途地域	商業地域	管理業務費	1
	建蔽率	80%(注２)	公租公課	15
	容積率	400%(注２)	水道光熱費	―
			修繕費	0
	地積	8,317.99㎡	損害保険料	0
建物	所有形態	区分所有権(不動産信託受益権の準共有持分50%)(注１)	その他	1
			ＮＯＩ③(①－②)	110
	用途	店舗、駐車場	減価償却費④	49
	構造・階数	Ｓ造陸屋根地下１階付４階建(注３)	賃貸事業利益(③－④)	60
			賃貸借の概況	
	竣工年月	平成17年10月	テナント総数	3
	延床面積	28,930.36㎡(注４)	賃貸可能面積	14,960.69㎡
ＰＭ会社		株式会社新日鉄都市開発、東京建物株式会社	賃貸面積	14,960.69㎡
特記事項				
(1) 本投資法人は、日本プライムリアルティ投資法人とそれぞれ50%の割合で不動産信託受益権を準共有しており、本投資法人及び日本プライムリアルティ投資法人との間で受益者間協定が締結されています(注５)。 (2) 本件不動産は、隣接する住宅棟及びペントハウス棟と共に一棟の建物として建築確認申請及び完了検査を受けていますので、建築物の建替え等を行う場合は、隣接地建物との建物協定等に基づき建替え等を行う必要があります。				

（注１）本件建物は、区分所有建物として登記(４個の専有部分で構成され、「武蔵浦和ショッピングスクエア」として一棟の建物として登記)されており、本件土地には当該区分所有建物の敷地権が設定され、敷地権の登記がなされています。なお、４個の専有部分及び敷地権の全てが不動産信託受益権の対象となっています。

（注２）本件不動産は、高度利用地区(武蔵浦和駅第８－１地区)の指定及び地区計画(武蔵浦和駅第８－１街区地区計画)により、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：60%、容積率の最高限度：500%、容積率の最低限度：200%、建築面積の最低限度：1,000㎡、２ｍ及び９ｍの壁面線の後退義務

（注３）一棟の建物の登記簿上の構造・階数を記載しています。

（注４）区分所有の専有部分の床面積ではなく、一棟全体の床面積を記載しています。

（注５）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、本件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、特定の重要な事項の一部の事項については、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、専門的な知見のある第三者を選任し、当該第三者の決定に従うことになります。**
- **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。**

トップレジデンス日本橋茅場町

資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	2,400,000千円
取得年月日		平成24年２月１日	鑑定評価額	2,550,000千円
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	価格時点	平成24年４月30日
	信託期間満了日	平成34年１月31日	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
所在地	地番	東京都中央区日本橋茅場町三丁目12番６	物件収支の状況(百万円)	
			運用期間	平成24年２月１日～平成24年４月30日（日数：90）
	住居表示	東京都中央区日本橋茅場町三丁目４番１号	賃貸事業収入①	42
交通(主な利用駅)		東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅、都営地下鉄浅草線「日本橋」駅	賃貸収入	42
			その他収入	0
土地	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	6
	用途地域	商業地域	管理業務費	5
	建蔽率	80%	公租公課	―
	容積率	600%	水道光熱費	0
			修繕費	1
	地積	479.93㎡	損害保険料	0
建物	所有形態	所有権	その他	0
			ＮＯＩ③(①－②)	35
	用途	共同住宅	減価償却費④	13
	構造・階数	ＳＲＣ造陸屋根14階建	賃貸事業利益(③－④)	22
			賃貸借の概況	
	竣工年月	平成16年２月	テナント総数	１(注)
	延床面積	4,540.70㎡	賃貸可能面積	3,455.68㎡
ＰＭ会社		株式会社東急コミュニティー	賃貸面積	3,346.11㎡
特記事項				
本件建物は、都市計画法に基づく地区計画区域「街並み誘導型地区計画（新川・茅場町地区）」の適用区域に所在しており、その竣工後の中央区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の改正により、建物の用途制限及び容積率の最高限度との関係で、いわゆる既存不適格の状態にあり、本書提出日現在の法令上、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。				

（注）株式会社東急コミュニティーが一括して賃借し、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、この転貸借は、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。

深沢ハウスＨＩ棟

資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	10,635,000千円
取得年月日		平成18年12月８日	鑑定評価額	6,950,000千円
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	価格時点	平成24年４月30日
	信託期間満了日	平成28年11月30日	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
所在地	地番	東京都世田谷区深沢二丁目940番２、940番５ 東京都目黒区八雲五丁目124番２、125番20	物件収支の状況(百万円)	
			運用期間	平成23年11月１日～平成24年４月30日（日数：182）
	住居表示	東京都世田谷区深沢二丁目１番２号	賃貸事業収入①	235
交通(主な利用駅)		東急東横線「都立大学」駅、東急田園都市線「駒沢大学」駅、東急東横線・大井町線「自由が丘」駅	賃貸収入	226
			その他収入	9
土地	所有形態	所有権、敷地権の割合 10,000,000分の1,584,269	賃貸事業費用②	64
	用途地域	第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域	管理業務費	36
	建蔽率	第一種低層住居専用地域60%、第一種中高層住居専用地域60%	公租公課	16
	容積率	第一種低層住居専用地域150%、第一種中高層住居専用地域200%	水道光熱費	0
			修繕費	8
	地積	39,840.90㎡(注１)（注６）	損害保険料	0
建物	所有形態	区分所有権(注２)	その他	2
			ＮＯＩ③(①－②)	171
	用途	共同住宅	減価償却費④	66
	構造・階数	ＲＣ造コンクリート屋根・陸屋根14階建(注３)	賃貸事業利益(③－④)	105
			賃貸借の概況	
	竣工年月	平成16年６月	テナント総数	１(注５)
	延床面積	12,135.36㎡(注４)	賃貸可能面積	11,357.44㎡
ＰＭ会社		アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	賃貸面積	10,558.90㎡
特記事項				
(1) 本件不動産の東側敷地境界において擁壁の一部が東京都所有地に越境しています。 (2) 本件土地は、一団地の認定を受けていますので、建築物の増築等を行う場合は、再度認定を受ける手続きが必要となります。				

（注１）深沢ハウスＨＩ棟を含めた深沢ハウス全体の面積を記載しています。

（注２）本件建物は、区分所有建物として登記(124個の専有部分で構成され、「深沢ハウスＨＩ棟」として一棟の建物として登記)されており、124個の専有部分の全てが不動産信託受益権の対象となっています。

（注３）一棟の建物の登記簿上の構造・階数を記載しています。

（注４）区分所有の専有部分の床面積ではなく、深沢ハウスＨＩ棟として登記されている一棟の建物全体の床面積を記載しています。なお、専有部分の床面積の合計は、11,357.44㎡です。

（注５）アール・エー・アセット・マネジメント株式会社が一括して賃借し、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、この転貸借は、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。

（注６）本件土地の東側の一部(220.99㎡)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。

エコロジー豊洲プロセンチュリー

資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	5,160,000千円
取得年月日		平成20年５月30日	鑑定評価額	4,880,000千円
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	価格時点	平成24年４月30日
	信託期間満了日	平成27年３月31日	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
所在地	地番	東京都江東区豊洲四丁目１番57	物件収支の状況(百万円)	
			運用期間	平成23年11月１日～平成24年４月30日（日数：182）
	住居表示	東京都江東区豊洲四丁目８番８号	賃貸事業収入①	159
交通(主な利用駅)		東京メトロ有楽町線「豊洲」駅、東京臨海新交通臨海線「豊洲」駅	賃貸収入	155
			その他収入	4
土地	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	37
	用途地域	第一種住居地域	管理業務費	19
	建蔽率	60%	公租公課	8
	容積率	300%	水道光熱費	1
			修繕費	7
	地積	2,499.10㎡	損害保険料	0
建物	所有形態	所有権	その他	1
			ＮＯＩ③(①－②)	121
	用途	共同住宅	減価償却費④	45
	構造・階数	ＲＣ造陸屋根地下１階付９階建	賃貸事業利益(③－④)	76
			賃貸借の概況	
	竣工年月	平成17年１月	テナント総数	1(注)
	延床面積	9,630.96㎡	賃貸可能面積	6,789.03㎡
ＰＭ会社		株式会社東急コミュニティー	賃貸面積	6,407.57㎡
特記事項				
該当事項はありません。				

（注）平成24年１月１日付で株式会社東急コミュニティーがマスターリース会社としての地位を承継し、エンドテナントに転貸しています。なお、この転貸借は、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。

インプレス武蔵小金井

資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	1,223,400千円
取得年月日		平成23年８月12日	鑑定評価額	1,280,000千円
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	価格時点	平成24年４月30日
	信託期間満了日	平成33年８月12日	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
所在地	地番	東京都小金井市中町四丁目1420番１	物件収支の状況(百万円)	
			運用期間	平成23年11月１日～平成24年４月30日（日数：182）
	住居表示	東京都小金井市中町四丁目14番18号	賃貸事業収入①	44
交通(主な利用駅)		JR中央線「武蔵小金井」駅	賃貸収入	42
			その他収入	1
土地	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	8
	用途地域	北側都市計画道路端から20mまでの部分のうち、北側対面道路中心の延長線より西側：商業地域 北側都市計画道路端から20mまでの部分のうち、北側対面道路中心の延長線より東側：近隣商業地域 北側都市計画道路端から20m超：第一種低層住居専用地域	管理業務費	6
	建蔽率	商業地域80%、近隣商業地域80%、第一種低層住居専用地域50%	公租公課	―
	容積率	商業地域500%、近隣商業地域300%、第一種低層住居専用地域80%	水道光熱費	0
			修繕費	1
	地積	760.85㎡	損害保険料	0
建物	所有形態	区分所有権	その他	0
			ＮＯＩ③(①－②)	36
	用途	共同住宅、店舗	減価償却費④	17
	構造・階数	ＲＣ造陸屋根10階建	賃貸事業利益(③－④)	18
			賃貸借の概況	
	竣工年月	平成20年６月	テナント総数	1(注)
	延床面積	2,471.30㎡	賃貸可能面積	2,056.41㎡
ＰＭ会社		株式会社東急コミュニティー	賃貸面積	1,943.00㎡
特記事項				
本物件と本物件北側都市計画道路（小金井都市計画道路3.4.3号線）との官民境界査定が未了となっています。				

（注）株式会社東急コミュニティーが一括して賃借し、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、この転貸借は、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。

トップレジデンス用賀

資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	1,165,000千円
取得年月日		平成23年10月14日	鑑定評価額	1,150,000千円
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	価格時点	平成24年４月30日
	信託期間満了日	平成33年10月13日	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
所在地	地番	東京都世田谷区玉川台一丁目223番１、223番２、223番５、223番８	物件収支の状況(百万円)	
			運用期間	平成23年11月１日～平成24年４月30日（日数：182）
	住居表示	東京都世田谷区玉川台一丁目14番12号	賃貸事業収入①	36
交通(主な利用駅)		東急田園都市線「用賀」駅	賃貸収入	35
			その他収入	1
土地	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	5
	用途地域	北側区道端から20mまで：第一種中高層住居専用地域 北側区道端から20m超：第二種低層住居専用地域	管理業務費	3
	建蔽率	第一種中高層住居専用地域60%、第二種低層住居専用地域60%	公租公課	―
	容積率	第一種中高層住居専用地域200%、第二種低層住居専用地域150%	水道光熱費	0
			修繕費	1
	地積	777.85㎡	損害保険料	0
建物	所有形態	所有権	その他	0
			ＮＯＩ③(①－②)	31
	用途	共同住宅	減価償却費④	13
	構造・階数	ＲＣ造陸屋根地下１階付５階建	賃貸事業利益(③－④)	17
			賃貸借の概況	
	竣工年月	平成20年２月	テナント総数	1(注)
	延床面積	1,894.35㎡	賃貸可能面積	1,512.38㎡
ＰＭ会社		株式会社東急コミュニティー	賃貸面積	1,349.31㎡
特記事項				
屋上テラスにテナントが設置した物置が存在します。				

（注）株式会社東急コミュニティーが一括して賃借し、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、この転貸借は、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。

ＯＡＫ ＰＬＡＺＡ(オークプラザ)

資産の概要			取得価額及び鑑定評価額等	
資産の種類		不動産信託受益権	取得価額	2,590,000千円
取得年月日		平成19年３月20日	鑑定評価額	2,450,000千円
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	価格時点	平成24年４月30日
	信託期間満了日	平成29年３月31日	不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
所在地	地番	東京都千代田区神田淡路町二丁目10番６、10番７、10番８、10番９、10番10、10番11、10番12	物件収支の状況(百万円)	
			運用期間	平成23年11月１日～平成24年４月30日（日数：182）
	住居表示	東京都千代田区神田淡路町二丁目10番６号	賃貸事業収入①	94
交通(主な利用駅)		東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅、都営地下鉄新宿線「小川町」駅、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅、ＪＲ中央線・総武線「御茶ノ水」駅	賃貸収入	94
			その他収入	―
土地	所有形態	所有権	賃貸事業費用②	21
	用途地域	商業地域	管理業務費	0
	建蔽率	80%	公租公課	14
	容積率	600%	水道光熱費	―
			修繕費	5
	地積	1,013.49㎡	損害保険料	0
建物	所有形態	所有権	その他	1
			ＮＯＩ③(①－②)	73
	用途	ホテル	減価償却費④	12
	構造・階数	ＳＲＣ造陸屋根地下１階付10階建	賃貸事業利益(③－④)	60
			賃貸借の概況	
	竣工年月	昭和60年４月	テナント総数	1(注)
	延床面積	6,121.85㎡	賃貸可能面積	6,121.85㎡
ＰＭ会社		株式会社新日鉄都市開発	賃貸面積	6,121.85㎡
特記事項				
(1) 本件建物は、株式会社新日鉄都市開発に一括賃貸しており、当該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、株式会社新日鉄都市開発が先買権を有することが定められています。 (2) 本件建物の付属物等の一部が隣接地に越境し、また、隣接地内の建物及び建物付属物等の一部が本件土地に越境しています。なお、越境に関し、当該隣接地の所有者との間で覚書等を締結しています。				

（注）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、マスターリース会社の支払う賃料は固定賃料です。

次へ

f 担保提供の状況

（本書提出日現在）

物件名称	担保種類	担保権者	直近鑑定評価額（百万円）
相模原ショッピングセンター	抵当権	株式会社イトーヨーカ堂	10,400

（注）被担保債権は、株式会社イトーヨーカ堂の有する敷金返還請求権です。

(ロ)主要な不動産の物件に関する情報

保有資産のうち、当期の不動産賃貸事業収入が不動産賃貸事業収入の合計の10%以上を占める不動産の概要は、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
賃貸事業収入(百万円)		1,370
対総賃貸事業収入比率(%)		25.2
賃貸面積(㎡)		72,238.03
賃貸可能面積(㎡)		72,238.03
最近５年間の稼働率の推移(%)	平成19年10月31日	100.0
	平成20年４月30日	100.0
	平成20年10月31日	100.0
	平成21年４月30日	100.0
	平成21年10月31日	100.0
	平成22年４月30日	100.0
	平成22年10月31日	100.0
	平成23年４月30日	100.0
	平成23年10月31日	100.0
	平成24年４月30日	100.0

（注）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		7
賃貸事業収入(百万円)		1,294
対総賃貸事業収入比率(%)		23.8
賃貸面積(㎡)		23,219.46
賃貸可能面積(㎡)		23,219.46
最近５年間の稼働率の推移(%)	平成19年10月31日	100.0
	平成20年４月30日	100.0
	平成20年10月31日	100.0
	平成21年４月30日	100.0
	平成21年10月31日	100.0
	平成22年４月30日	100.0
	平成22年10月31日	100.0
	平成23年４月30日	100.0
	平成23年10月31日	100.0
	平成24年４月30日	100.0

(ハ)主要なテナントに関する情報

保有資産について、平成24年４月30日現在で、特定のテナントに対する賃貸面積(保有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、同日現在の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントの概要は、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(注２)	2,741百万円	全賃貸面積に占める割合(%)(注５)	24.4
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。なお、本件賃貸借契約締結日より満８年(平成25年12月28日)を解約日とする解約についての解約通知期限は、平成23年12月28日付で経過しています。 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、併せて水道光熱費、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)	卸売業，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(注２)	803百万円	全賃貸面積に占める割合(%)(注５)	20.6
敷金・保証金等	敷金 719百万円	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。		
物件名称	イトーヨーカドー東習志野店	賃貸面積	51,098.42㎡
年間賃料(注２)	471百万円	全賃貸面積に占める割合(%)(注５)	17.3
敷金・保証金等	敷金 1,135百万円	契約満了日	平成26年11月30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	平成19年８月１日より賃料改定を行い、契約満了日までの間、上記の年間賃料(月額賃料×12か月)を固定賃料とすること、並びに毎年３月以降の固定賃料に一定の算定方法に基づく売上歩合賃料を付加することで合意していますが、平成24年３月から１年間は売上歩合賃料の発生はありません。 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。		

(注１) 平成24年４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値を求め、その小数第３位を四捨五入して記載しています。
(注５) 小数第２位を四捨五入して記載しています。

(ニ)賃貸面積上位５テナントに関する情報

保有資産について、平成24年４月30日現在で、特定のテナントに対する賃貸面積(保有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、同日現在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(㎡) (注２)	全賃貸面積に占める割合(%)(注３)
株式会社イトーヨーカ堂	卸売業, 小売業	相模原ショッピングセンター/ イトーヨーカドー東習志野店	112,089.54	37.9
日本電気株式会社	製造業	日本電気本社ビル	72,238.03	24.4
株式会社新日鉄都市開発(注４)	不動産業, 物品賃貸業	ファーレイーストビル/ ＯＡＫ ＰＬＡＺＡ(オークプラザ) / 芝公園ビル	14,529.72	4.9
株式会社東急コミュニティー(注５)	不動産賃貸業・管理業	エコロジー豊洲プロセンチュリー/インプレス武蔵小金井/トップレジデンス用賀/トップレジデンス日本橋茅場町	13,045.99	4.4
住友金属工業株式会社(注６)	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	4.0

(注１) 業種については、総務省統計局日本標準産業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求め、その小数第３位を四捨五入して記載しています。
(注３) 小数第２位を四捨五入して記載しています。
(注４) ファーレイーストビル及び芝公園ビルの事務所部分の賃貸借は、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、この転貸借は、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。ＯＡＫ ＰＬＡＺＡ（オークプラザ）は、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、マスターリース会社の支払う賃料は固定賃料です。
(注５) 株式会社東急コミュニティーが一括して賃借し、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、この転貸借は、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。
(注６) 平成24年７月23日付で住友金属工業株式会社より賃貸借契約の解約通知を受領しました。なお、平成25年１月31日及び同年２月28日付で解約面積をそれぞれ7,736.36㎡及び3,886.42㎡とする賃貸借契約の一部解約が予定されています。

(ホ)地震リスク評価の概要

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１)を算定しています。株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社より、本投資法人の運用資産に係る地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書(2012年４月)を、以下の通り受領しています。

物件名称	ＰＭＬ評価者	ＰＭＬ(%) (注１)	再調達価格(千円) (注２)
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	1.4	27,225,000
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	1.2	12,555,000
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	6.4	2,840,000
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	14.1	1,243,000
芝公園ビル	株式会社イー・アール・エス／ 応用アール・エム・エス株式会社	9.6	1,182,700
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーＺ	株式会社イー・アール・エス／ 応用アール・エム・エス株式会社	1.5	5,833,000
神田錦町三丁目ビルディング	株式会社イー・アール・エス／ 応用アール・エム・エス株式会社	7.0	3,181,000
ファーレイーストビル	株式会社イー・アール・エス／ 応用アール・エム・エス株式会社	2.8	2,091,000
新川中央ビル	株式会社イー・アール・エス／ 応用アール・エム・エス株式会社	7.0	2,081,200
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	3.6	6,235,900
イトーヨーカドー東習志野店	株式会社イー・アール・エス／ 応用アール・エム・エス株式会社	7.7	5,092,000
武蔵浦和ショッピングスクエア	株式会社イー・アール・エス／ 応用アール・エム・エス株式会社	8.5	2,164,500
深沢ハウスＨＩ棟	株式会社イー・アール・エス／ 応用アール・エム・エス株式会社	1.6	3,546,000
エコロジー豊洲プロセンチュリー	株式会社イー・アール・エス／ 応用アール・エム・エス株式会社	10.6	1,935,000
インプレス武蔵小金井	株式会社イー・アール・エス／ 応用アール・エム・エス株式会社	6.4	547,300
トップレジデンス用賀	株式会社イー・アール・エス／ 応用アール・エム・エス株式会社	8.6	424,500
トップレジデンス日本橋茅場町	株式会社イー・アール・エス／ 応用アール・エム・エス株式会社	6.6	1,011,800
ＯＡＫ ＰＬＡＺＡ (オークプラザ)	株式会社イー・アール・エス／ 応用アール・エム・エス株式会社	7.7	1,459,300
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	2.6(注３)	80,648,200

(注１)　「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、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評価システム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を評価しています。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２)　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、保有資産が区分所有又は共有(準共有も含みます。)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３)　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

本投資法人では、運用資産の取得に際して個別不動産毎に建物状況調査を委託し、以下の通り建物状況調査レポートを受領しています。また、一部の物件については、保有期間中に建物状況調査レポートを再取得しています。なお、当該建物状況調査レポートの内容は、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。また、以下の各数値は、作成日付現在のものであり、本書提出日現在の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22年11月	300	386,370
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーＹ(注３)	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年10月	800	41,544
赤坂王子ビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年10月	250	39,162
神田パークプラザ	清水建設株式会社	平成23年８月	―	7,758
芝公園ビル(注３)	株式会社イー・アール・エス	平成20年２月	20	11,869
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーＺ(注３)	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成20年３月	―	22,441
神田錦町三丁目ビルディング	清水建設株式会社	平成21年11月	100	31,390
ファーレイーストビル(注３)	株式会社竹中工務店	平成20年２月	161	39,547
新川中央ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年２月	―	25,686
相模原ショッピングセンター	株式会社竹中工務店	平成22年10月	6,370	87,779
イトーヨーカドー東習志野店	清水建設株式会社	平成22年10月	1,350	88,695
武蔵浦和ショッピングスクエア(注３)	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成24年４月	350	12,800
深沢ハウスＨＩ棟(注３)	清水建設株式会社	平成23年９月	―	29,374
エコロジー豊洲プロセンチュリー	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成20年２月	―	5,987
インプレス武蔵小金井	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成23年７月	―	1,483
トップレジデンス用賀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成23年９月	500	1,081
トップレジデンス日本橋茅場町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成23年10月	2,000	5,892
ＯＡＫ ＰＬＡＺＡ(オークプラザ)	株式会社竹中工務店	平成24年４月	45,160	35,753

(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。

(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。

(注３) 日本電気本社ビル及び武蔵浦和ショッピングスクエアについては、本投資法人の保有する準共有持分比率(50%)相当額を記載し、区分所有建物である晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーＹ、芝公園ビル、晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーＺ、ファーレイーストビル及び深沢ハウスＨＩ棟については、本投資法人の保有する専有部分及び共用部分に係る各費用を記載しています。

(ト)保有資産に係る設計者、施工者及び建築確認機関

保有資産に係る設計者、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)設計共同企業体(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)	
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーＺ		晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業(西地区)第１工区施設建築物新築工事共同企業体(注３)	
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・竹中・丸彦渡辺建設共同企業体	
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４)	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４)	
芝公園ビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	
神田錦町三丁目ビルディング	株式会社日建設計	株式会社竹中工務店	
ファーレイーストビル	住宅・都市整備公団	フジタ・日本国土建設工事共同企業体	
新川中央ビル	株式会社竹中工務店東京本店一級建築士事務所	株式会社竹中工務店東京本店	
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		
イトーヨーカドー東習志野店	株式会社東急設計コンサルタント	日本国土・新日鐵・三井住友・京成建設共同企業体	千葉県
武蔵浦和ショッピングスクエア	安井・地域計画研究所設計共同企業体	熊谷・奥村特定建設工事共同企業体	一般財団法人日本建築センター
深沢ハウスＨＩ棟	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーション	
エコロジー豊洲プロセンチュリー	南海辰村建設株式会社	南海辰村建設株式会社	日本ERI株式会社
インプレス武蔵小金井	株式会社シンヤ設計	飛島建設株式会社	株式会社都市居住評価センター
トップレジデンス用賀	東レ建設株式会社一級建築士事務所	東レ建設株式会社	株式会社東京建築検査機構
トップレジデンス日本橋茅場町	株式会社岡田総合計画	松井建設株式会社	イーホームズ株式会社
ＯＡＫ ＰＬＡＺＡ(オークプラザ)	ａ 株式会社日本設計 ｂ 株式会社日本設計(注５)	ａ 三井住友建設株式会社、新日本製鐵株式会社 ｂ 株式会社シミズ・ビルライフケア(注５)	東京都

(注１) 晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業(西地区)設計共同企業体は、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企業体です。

(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) 晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業(西地区)第１工区施設建築物新築工事共同企業体は、株式会社大林組、戸田建設株式会社、株式会社熊谷組、三井住友建設株式会社、株式会社フジタ、株式会社奥村組及び五洋建設株式会社で構成される共同企業体です。

(注４) 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記載しています。

(注５) ａは当初建築時点における業者、ｂは平成19年３月に終了したコンバージョン(改修工事)における業者を記載しています。

(チ)資本的支出の状況

ａ 資本的支出の予定について

保有資産に関し、平成24年４月30日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
新川中央ビル	東京都中央区	共用部リニューアル	自：平成24年５月 至：平成24年６月	30	－	－
ＯＡＫ ＰＬＡＺＡ（オークプラザ）	東京都千代田区	外壁タイル・シーリング更新	自：平成24年６月 至：平成24年10月	69	－	－

b 期中に行った資本的支出について

保有資産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下の通りです。当期の資本的支出は442百万円であり、当期費用に区分された修繕費80百万円と合わせ、523百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額（百万円）
日本電気本社ビル	東京都港区	融雪装置増設	自：平成23年５月 至：平成24年３月	33
		ゴンドラ更新	自：平成23年５月 至：平成24年３月	44
		照明器具更新	自：平成23年５月 至：平成24年３月	24
		高圧電気設備更新	自：平成23年５月 至：平成24年３月	13
		動力盤電力 メーター新設	自：平成23年５月 至：平成24年３月	14
		給水ポンプ更新	自：平成23年５月 至：平成24年３月	11
		冷却塔更新	自：平成23年５月 至：平成24年３月	27
		熱源ポンプ更新	自：平成23年５月 至：平成24年１月	20
		空調設備更新	自：平成23年５月 至：平成24年１月	43
		冷凍機更新	自：平成23年５月 至：平成24年３月	46
		中央監視装置更新	自：平成23年５月 至：平成24年３月	42
		ＩＴＶ設備更新	自：平成23年５月 至：平成24年３月	17
	小計			337
相模原ショッピングセンター	神奈川県 相模原市南区	トイレ設備更新	自：平成24年２月 至：平成24年４月	30
その他		機能更新	自：平成23年11月 至：平成24年４月	74
合 計				442

c 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

項目	第３期 自：平成19年 ５月１日 至：平成19年 10月31日	第４期 自：平成19年 11月１日 至：平成20年 ４月30日	第５期 自：平成20年 ５月１日 至：平成20年 10月31日	第６期 自：平成20年 11月１日 至：平成21年 ４月30日	第７期 自：平成21年 ５月１日 至：平成21年 10月31日
当期首積立金残高　（百万円）	540	693	554	633	461
当期積立額　（百万円）	185	186	189	190	188
当期積立金取崩額　（百万円）	32	325	110	363	2
次期繰越額　（百万円）	693	554	633	461	647

項目	第８期 自：平成21年 11月１日 至：平成22年 ４月30日	第９期 自：平成22年 ５月１日 至：平成22年 10月31日	第10期 自：平成22年 11月１日 至：平成23年 ４月30日	第11期 自：平成23年 ５月１日 至：平成23年 10月31日	第12期 自：平成23年 11月１日 至：平成24年 ４月30日
当期首積立金残高　（百万円）	647	346	530	330	443
当期積立額　（百万円）	195	197	197	197	197
当期積立金取崩額　（百万円）	496	13	396	84	292
次期繰越額　（百万円）	346	530	330	443	347

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

下記計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額の推移は以下の通りです。なお、総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 (千円)	純資産総額 (千円)	１口当たりの純資産額 (円)(注)
第７期計算期間末 (平成21年10月31日)	172,884,923 (170,923,553)	84,140,509 (82,179,139)	542,842 (530,188)
第８期計算期間末 (平成22年４月30日)	186,296,235 (184,206,215)	84,289,793 (82,199,773)	543,805 (530,321)
第９期計算期間末 (平成22年10月31日)	186,459,832 (184,255,732)	84,438,984 (82,234,884)	544,768 (530,548)
第10期計算期間末 (平成23年４月30日)	186,336,725 (184,178,815)	84,418,018 (82,260,108)	544,632 (530,710)
第11期計算期間末 (平成23年10月31日)	185,459,727 (183,474,332)	84,245,568 (82,260,173)	543,520 (530,711)
第12期計算期間末 (平成24年４月30日)	188,407,394 (186,457,959)	84,259,519 (82,310,084)	543,610 (531,033)

(注) 括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同取引所における本投資証券の取引価格及び売買高の推移は以下の通りです。

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期	第12期
計算期間別最高・最低投資口価格(円)	決算年月	平成21年 10月	平成22年 ４月	平成22年 10月	平成23年 ４月	平成23年 10月	平成24年 ４月
	最高	436,000	494,500	489,000	567,000	490,000	484,000
	最低	326,000	358,000	388,000	410,000	384,000	333,000

	月別	平成23年 ７月	平成23年 ８月	平成23年 ９月	平成23年 10月	平成23年 11月	平成23年 12月
月別最高・最低投資口価格(円)及び本投資証券売買高(口)	最高	448,000	465,000	445,000	427,000	404,000	369,500
	最低	423,500	421,500	408,000	384,000	333,000	334,000
	売買高	3,862	5,533	5,249	5,588	4,767	4,588
	月別	平成24年 １月	平成24年 ２月	平成24年 ３月	平成24年 ４月	平成24年 ５月	平成24年 ６月
	最高	355,500	430,500	478,000	484,000	450,500	459,000
	最低	333,500	357,000	425,000	451,500	411,500	413,500
	売買高	3,527	6,703	5,826	7,492	5,854	5,630

(注１) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。
(注２) 本投資証券は、平成18年３月１日に東京証券取引所に上場しました。

② 【分配の推移】

計算期間	分配総額 (千円)	１口当たり分配金 (円)
第７期(自 平成21年５月１日 至 平成21年10月31日)	1,961,370	12,654
第８期(自 平成21年11月１日 至 平成22年４月30日)	2,090,020	13,484
第９期(自 平成22年５月１日 至 平成22年10月31日)	2,204,100	14,220
第10期(自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日)	2,157,910	13,922
第11期(自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日)	1,985,395	12,809
第12期(自 平成23年11月１日 至 平成24年４月30日)	1,949,435	12,577

③ 【自己資本利益率(収益率)の推移】

計算期間	自己資本利益率	(年換算値)
第７期(自 平成21年５月１日 至 平成21年10月31日)	2.3%	(4.6%)
第８期(自 平成21年11月１日 至 平成22年４月30日)	2.5%	(5.0%)
第９期(自 平成22年５月１日 至 平成22年10月31日)	2.6%	(5.2%)
第10期(自 平成22年11月１日 至 平成23年４月30日)	2.6%	(5.2%)
第11期(自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日)	2.4%	(4.7%)
第12期(自 平成23年11月１日 至 平成24年４月30日)	2.4%	(4.8%)

(注) 自己資本利益率＝当期純利益／｛(期首純資産額＋期末純資産額)÷２｝×100
( )内の数値は、各期の実質的な運用日数(第７期：184日、第８期：181日、第９期：184日、第10期：181日、第11期：184日、第12期：182日)により年換算値を算出しています。

第二部 【投資法人の詳細情報】

第１ 【投資法人の追加情報】

１ 【投資法人の沿革】

平成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　規約の一部変更
平成18年２月28日　日本国内における公募による新投資口発行
平成18年３月１日　東京証券取引所に上場、資産運用の開始
平成18年３月23日　第三者割当による新投資口発行
平成19年９月21日　規約の一部変更
平成21年７月29日　規約の一部変更
平成23年７月26日　規約の一部変更

２ 【役員の状況】

(本書提出日現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数(口)
執行役員	乗 松 順 平	昭和46年４月	住友信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社）入社	0
		平成７年10月	同 横浜支店長	
		平成９年６月	同 東京営業第二部長	
		平成11年６月	同 業務推進部長	
		平成12年６月	同 執行役員業務推進部長	
		平成13年６月	同 取締役兼執行役員総務部長	
		平成15年６月	住信リース株式会社（現 三井住友トラスト・パナソニックファイナンス株式会社） 常務取締役	
		平成18年６月	すみしん不動産株式会社（現 三井住友トラスト不動産株式会社） 取締役社長	
		平成22年６月	住信振興株式会社（現 三井住友トラスト総合サービス株式会社） 監査役	
		平成23年８月	トップリート投資法人執行役員就任(現任)	

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
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)	0
			由本・高後・森法律事務所所属弁護士	
		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	米国ニューヨーク州弁護士登録(現在まで)	
		平成11年６月	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	田中・高橋法律事務所所属弁護士	
		平成13年５月	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、旧みすず監査法人)勤務	0
		昭和55年９月	武蔵監査法人(合併して、現新日本有限責任監査法人)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	
		平成17年10月	トップリート投資法人監督役員就任(現任)	
		平成24年３月	税理士法人常山総合会計事務所設立	
			税理士法人常山総合会計事務所社員(現任)	
		平成24年６月	黒田電気株式会社（社外）取締役(現任)	

３ 【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます(投信法第96条、規約第20条第１項本文)。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後２年です(規約第20条第２項)。ただし、補欠として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は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行います(投信法第106条)。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し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ったにもかかわらず、当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が投資主総会で否決された場合等には、発行済投資口の100分の３以上の議決権を６か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます(投信法第104条第３項、会社法第854条第１項)。

(2) 役員の賠償責任の免除

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、かかる責任について、投信法の規定（投信法第115条の６第７項）に基づき、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合においては、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執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、法令に定める限度において、役員会の決議によっ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、規約の定めにかかわらず、本投資法人の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が、投信法に定める一定期間内に異議を述べたときは、本投資法人は上記記載の執行役員又は監督役員の責任を免除することはできないものとされています（投信法第115条の６第10項）。

(3) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約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。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(4) 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

本書提出日現在、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】

該当事項はありません。

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

２ 【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売却することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を売却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は、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）、社団法人投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い、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、地上権及び地役権

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、不動産の賃借権、地上権又は地役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慣行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、地上権又は地役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慣行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慣行に従った評価を行った上で、これら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慣行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 デリバティブ取引に係る権利

ｉ 取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

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。

ii 取引所の相場がない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。

iii 上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

ｉ 金銭の信託の受益権

投資運用する資産の種類に応じて、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慣行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企業会計の慣行により付されるべき評価額により評価します。

(ハ)資産運用報告等に価格を記載する目的で、次の各号に掲げる投資対象資産について、上記(ロ)と異なる方法で評価する場合には、それぞれ当該各号に掲げる方法により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、地上権及び地役権

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、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記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慣行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、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています(投資法人計算規則第58条、第68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通知され、承認済みの計算書類等が投資主に提供されます(投信法第131条第２項乃至第５項、投資法人計算規則第81条)。また、金商法に基づいて、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金商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(ＥＤＩＮＥＴ)において、これを閲覧することができます。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人の一般事務受託者（三井住友信託銀行株式会社）の本支店で入手することができ、また、本投資法人のウェブサイトにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

上記資産の評価については、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ４ 手数料等及び税金（４）その他の手数料等」に記載の照会先までお問い合わせ下さい。

(2) 【保管】

本振替投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、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か月間とします。

(5) 【その他】

(イ)増減資に関する制限

ａ 最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円です(規約第７条)。

ｂ 新投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。)１口当たりの払込金額は、募集ごとに均等に定めるものとし、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会が承認した金額とします(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。なお、租税特別措置法第67条の15に定める、投資口に係る募集が主として国内で行われていることに関する要件について改正があった場合は、当該改正後の条項に沿って本項を読み替えるものとします(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(合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。)

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、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって可決される必要があります(投信法第140条、第93条の２第２項)。ただし、書面による議決権行使が認められていること、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)投資主の権利 ①投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。変更後の規約は、金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。また、かかる規約の変更により、投信法第188条第１項第１号に規定される事項に変更があった場合には、その旨は内閣総理大臣に届け出られ、投資法人登録簿に登録されます(投信法第191条)。

(ニ)関係法人との契約の更改等に関する手続

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

ａ 本資産運用会社：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。(注)
更新	契約期間満了の６か月前までに本投資法人又は本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	ⅰ 本投資法人は、本資産運用会社が金商法第67条の２第２項による許可を受けた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、本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。 ⅱ 本投資法人又は本資産運用会社は、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、本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。 ⅲ 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。 (ⅰ)本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、本資産運用会社が、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。) (ⅱ)本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 (ⅲ)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 ⅳ 本投資法人は、本資産運用会社が投信法第207条第１項各号のいずれかに該当する場合、同契約を解約します。
変更等	資産運用委託契約は、本投資法人及び本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。

(注) 本書提出日現在の資産運用委託契約の期間満了日は平成26年11月20日です。

b 一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理人：三井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。(注)
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。 ｉ 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。 ii 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者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。

（注）本書提出日現在の一般事務委託契約の期間満了日は平成25年11月１日です。

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。(注)
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。 ｉ 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。 ii 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ます。

（注）本書提出日現在の資産保管委託契約の期間満了日は平成25年11月20日です。

一般事務業務委託契約

期間	一般事務業務委託契約は、平成21年１月５日から２年間とします。(注)
更新	有効期間満了の３か月前までに本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に２年間延長し、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にその効力を失います。 ⅰ 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。 ⅱ 当事者のいずれか一方が同契約に違反があり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します。ただし、本投資法人及び投資主名簿等管理人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。 ⅲ 同契約を終了するときは、その原因が専ら投資主名簿等管理人のみの責に帰すべき場合を除いて本投資法人は投資主名簿等管理人に対して解約手数料を支払います。その金額は、本投資法人及び投資主名簿等管理人協議のうえ決定します。
変更等	一般事務業務委託契約は、本投資法人と投資主名簿等管理人の合意により、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。

（注）本書提出日現在の一般事務業務委託契約の期間満了日は平成25年１月４日です。

特別口座の管理に関する契約

期間	特別口座の管理に関する契約は、平成21年１月５日から２年間とします。(注)
更新	有効期間満了の３か月前までに本投資法人及び特別口座管理人のいずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に２年間延長し、その後も同様とします。
解約	特別口座の管理に関する契約は、次に掲げる事由が生じた場合、その効力を失います。 ⅰ 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。特別口座管理人は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時。 ⅱ 新振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合。特別口座管理人は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時。 ⅲ 当事者のいずれか一方が同契約に違反し、かつ引続き同契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに、他方が文書によって解約の通知をした場合。当該通知到達の日から２週間経過後若しくは当該通知において指定された日のいずれか遅い日。 ⅳ 本投資法人及び特別口座管理人の間に一般事務業務委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由若しくは当事者の一方が解約権を行使しうる事由が発生したときに、当事者の一方が特別口座の管理に関する契約の解約を他方当事者に文書で通知した場合。上記ⅲ後段の規定を準用します。 ⅴ 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、著しく不適正になったにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理人で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、特別口座管理人が同契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。上記ⅲ後段の規定を準用します。
変更等	特別口座の管理に関する契約は、法令の変更又は監督官庁並びに保管振替機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理人が協議のうえ、速やかに変更します。

（注）本書提出日現在の特別口座の管理に関する契約の期間満了日は平成25年１月４日です。

c 投資法人債に関する一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社

第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務及び発行・支払代理契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	該当事項はありません。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び三井住友信託銀行株式会社は相互にこれに関する協定をします。

d 会計監査人：有限責任あずさ監査法人

本投資法人は、有限責任あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します(規約第27条)。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議が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)関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合がある他、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(ヘ)公告の方法

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

2 【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 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、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています(金商法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項)。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい(金商法第31条の４第３項)、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます(金商法第31条の４第４項)。

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

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

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

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

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

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

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産(投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。)の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。)その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません(投信法第203条第２項)。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。)その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます(投信法第203条第４項、第５条第２項)。

③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ)当該投資法人の執行役員又は監督役員、(ロ)資産運用会社、(ハ)当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族(配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。)、(ニ)資産運用会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。)、監査役、執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為等(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116条乃至第118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。）

④ 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下本④において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りでありません。）。

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

また、ここで規定する鑑定評価の実施及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われる際にも、実施します。

(2) 利益相反取引規程

本資産運用会社は、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。

① 法令等の遵守

本資産運用会社は、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。

② 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201条第１項及び投信法施行令第123条に定義される、本資産運用会社の「利害関係人等」に該当する者

(ロ)本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

③ 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 本資産運用会社が、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、地役権及び不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役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 本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、それ以外は上記ａ乃至ｂに準ずるものとします。

(ロ)運用資産の譲渡

a 本資産運用会社が、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、地役権及び不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役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、それ以外は上記ａに準ずるものとします。

(ハ)運用資産の賃貸

本資産運用会社が、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 本資産運用会社が、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上記ａに準じます。

(ホ)運用資産の売買及び賃貸の媒介委託

a 本資産運用会社が、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

本資産運用会社が、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。

④ 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諸規則等に照らし、特に利害関係者との売買取引を含む議案については、取引の経緯や交渉内容、取引内容等も併せて総合的に勘案し、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。

⑤ 本投資法人への報告

本投資法人が本資産運用会社若しくはその取締役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、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、本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) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下の通りです。

(単位：千円)

区分	支払手数料等総額（A）（注２）	利害関係人等及び主要株主との取引内訳(注１)		総額に対する割合 B／A(%)
		支払先	支払金額（B）	
管理業務費	398,124	株式会社新日鉄都市開発	45,559	11.4
		王子不動産株式会社	27,576	6.9
		株式会社日鉄コミュニティ	7,385	1.9
		三井住友信託銀行株式会社	1,250	0.3
仲介手数料	154,060	三井住友信託銀行株式会社	39,060	25.4
信託報酬（売却時）	300	三井住友信託銀行株式会社	300	100.0
信託報酬	19,270	三井住友信託銀行株式会社	16,524	85.8
資産保管手数料	8,348	三井住友信託銀行株式会社	8,348	100.0
一般事務委託手数料	63,199	三井住友信託銀行株式会社	63,199	100.0
その他支払手数料	13,484	三井住友信託銀行株式会社	1,374	10.2
		株式会社新日鉄都市開発	39	0.3
		王子不動産株式会社	5	0.0
融資関連費用	140,627	三井住友信託銀行株式会社	48,850	34.7
投資法人債関連費用	5,575	三井住友信託銀行株式会社	624	11.2
その他営業外費用	5,198	三井住友信託銀行株式会社	342	6.6
その他賃貸事業費用	6,081	王子不動産株式会社	488	8.0

（注１）利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金商法第29条の４第２項に定義される資産運用会社の主要株主を意味しますが、上表には本資産運用会社の社内規程で定めた利害関係者(利害関係人等が資産運用の委託を受けている特別目的会社等を含みます。)との取引を加えています。なお、当期において支払実績のあった者は、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新日鉄都市開発、株式会社日鉄コミュニティ及び王子不動産株式会社です。

（注２）上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。なお、当該支払額には工事監理に係る報酬も含まれています。
王子不動産株式会社　　33,305千円
株式会社新日鉄都市開発　58,960千円

3 【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

① 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(投信法第77条第２項第３号、第94条第１項、会社法第308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。

ａ 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96条、第104条、第106条)

ｂ 資産運用会社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205条、第206条第１項)

ｃ 投資口の併合(投信法第81条の２第２項、会社法第180条第２項)

ｄ 投資法人の解散(投信法第143条第３号)

ｅ 規約の変更(投信法第140条)

ｆ その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項(投信法第89条)

(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をもって行います(投信法第93条の２第１項、規約第11条)。

ｂ 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主１名を代理人として、その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、投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証する書面を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、会社法第310条第１項、規約第12条第２項)。

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。書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面(以下「議決権行使書面」といいます。)に必要な事項を記載し、法令に定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います。(投信法第90条の２第２項、第92条第１項、規約第13条第１項)

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

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。電磁的方法による議決権の行使は、法令に定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令に定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います。(投信法第92条の２第１項、規約第14条第１項)。

ｆ 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第92の２条第３項、規約第14条第２項)。

ｇ 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなします(投信法第93条第１項、規約第15条第１項)。

ｈ 上記ｇの規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第93条第３項、規約第15条第２項)。

ｉ 決算期から３か月以内の日を投資主総会の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又は記録されている投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる者とします(投信法第77条の３第２項、規約第16条第１項)。

ｊ　上記ｉ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て、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき者と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

(イ)代表訴訟提起権(投信法第204条第３項、第116条、第119条第３項、会社法第847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、本資産運用会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理人、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために訴えを提起することができます。

(ロ)投資主総会決議取消訴権等(投信法第94条第２項、会社法第830条、第831条)

投資主は、投資主総会の招集の手続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。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を、訴えをもって請求することができます。

(ハ)執行役員等の違法行為差止請求権(投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項)

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

(ニ)新投資口発行無効訴権(投信法第84条第２項、会社法第828条第１項第２号、第２項第２号)

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、新投資口の発行の効力が生じた日から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。

(ホ)合併無効訴権(投信法第150条、会社法第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号)

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効力が生じた日から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。

(ヘ)投資主提案権(投信法第94条第１項、会社法303条第２項、第305条第１項本文)

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

(ト)投資主総会招集権(投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項)

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

(チ)検査役選任請求権(投信法第94条第１項、会社法第306条第１項、投信法第110条)

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

(リ)執行役員等解任請求権(投信法第104条第１項、第３項、会社法第854条第１項第２号)

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

(ヌ)解散請求権(投信法第143条の３)

発行済投資口の10分の１以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、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うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③ 分配金請求権(投信法第77条第２項第１号、第137条、規約第34条)

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。

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

④ 残余財産分配請求権(投信法第77条第２項第２号、第158条)

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３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。

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

⑦ 投資証券交付請求権及び不所持請求権(投信法第85条第１項、第３項、会社法第217条)

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、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ることもできます。

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

⑧ 帳簿閲覧請求権(投信法第128条の３第１項)

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

⑨ 少数投資主権の行使手続(振替法第228条、第154条)

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

(2) 投資法人債権者の権利

① 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

② 投資法人債の処分権（投信法第139条の７、会社法第687条、第688条第２項、第３項）

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び本投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です。

ただし、本振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資法人債の振替（譲受人の口座における保有欄の金額を増額させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。

なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第１項）。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第２項）。

③ 投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

(イ)投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第２項、会社法第734条第１項）。

(ロ)投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

ａ 投資法人債権者は、投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第２項、会社法第726条、第727条）。

ｂ 投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第２項、会社法第724条第１項、第２項）。

ｃ 投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第２項、会社法第717条第１項、第２項）。ただし、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

ｄ 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④ 投資法人債権者による異議申立権（投信法第149条の４、第149条の９及び第149条の14）

本投資法人が吸収合併又は新設合併を行う場合、投資法人債権者は、本投資法人に対し、投信法で定める一定の期間内において、当該吸収合併又は新設合併について異議を述べることができます。投資法人債権者がかかる異議を述べたときは、本投資法人は、当該投資法人債権者に対して、弁済し、若しくは相当の担保を提供し、又は当該投資法人債権者に弁済を受けさせることを目的として信託会社等に相当の財産を信託しなければなりません。ただし、当該吸収合併又は新設合併をしても当該投資法人債権者を害するおそれがないときは、この限りではありません。

⑤ 投資法人債管理者（投信法第139条の８）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が１億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません。なお、第１回無担保投資法人債については、投資法人債管理者を設置しておらず、三井住友信託銀行株式会社に財務代理人としての事務を委託しています。

⑥ 担保提供制限条項

本投資法人は、第１回無担保投資法人債要項において、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債発行後、本投資法人が国内で今後発行する他の無担保投資法人債（但し、担付切換条項（純資産額維持条項等、本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。以下同じです。）が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために担保を提供する場合には、本投資法人債のために投信法及び担保付社債信託法（明治38年法律第52号。その後の改正を含みます。）に基づき同順位の担保権を設定するとされています。

⑦ 財務制限条項

第１回無担保投資法人債には、担付切換条項等その他の財務上の特約は付されていません。

第４ 【関係法人の状況】

１ 【資産運用会社の概況】

(1) 【名称、資本金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 資本金の額

本書提出日現在　300百万円

ｃ 事業の内容

ⅰ 投資運用業

ⅱ 前号に直接関連する宅地建物取引業

ⅲ 不動産の管理業務

ⅳ 前各号に付帯関連する一切の業務

① 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(2)第83904号 平成21年12月10日更新)
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)
平成17年11月２日	トップリート投資法人と資産運用委託契約を締結
平成19年９月30日	金融商品取引業(投資運用業)みなし登録 (登録番号 関東財務局長(金商)第365号)

② 株式の総数及び資本金の額の増減

(イ)発行可能株式総数(本書提出日現在)

24,000株

(ロ)発行済株式総数(本書提出日現在)

6,000株

(ハ)最近５年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

③ その他

(イ)役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の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、選任後２年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後４年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠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。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、２週間以内に監督官庁へ届け出ます(金商法第31条第１項、第29条の２第１項第３号)。また、本資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員)、監査役若しくは執行役に就任した場合(他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。)又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません(金商法第31条の４第１項)。

(ロ)訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

④ 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

(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】

① 投資法人の運用体制

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 １ 投資法人の概況 (4)投資法人の機構」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書提出日現在)

名称	住所	所有株式数(株)	比率(%)(注)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号	2,280	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	東京都中央区銀座五丁目12番８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】

（本書提出日現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役社長	遠 藤 晋 民	昭和53年４月	住友信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社）入社	0
		平成13年10月	同 不動産営業部次長	
		平成14年６月	同 不動産情報開発部副部長	
		平成16年４月	同 不動産管理部長	
		平成18年４月	同 不動産情報開発部長	
		平成19年６月	トップリート・アセットマネジメント株式会社 出向 取締役	
		平成19年７月	同 代表取締役社長(現任)	
取締役	水 野 高 志	平成６年４月	新王子製紙株式会社（現 王子製紙株式会社）入社	0
		平成19年６月	同 財務部 マネージャー	
		平成21年６月	王子板紙株式会社 出向 企画管理部 主幹	
		平成24年４月	王子不動産株式会社 出向	
			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	
		平成24年４月	同 取締役財務部長(現任)	
取締役(常勤)	清 水 泉	平成３年４月	新日本製鐵株式会社入社	0
		平成11年４月	同 都市開発事業部 住宅部 事業企画グループ マネジャー	
		平成12年４月	同 大阪支店 都市開発グループ マネジャー	
		平成13年４月	株式会社新日鉄都市開発 出向 支店事業部 大阪支店 用地部 マネジャー	
		平成14年７月	同 支店事業部 大阪支店 用地部 用地グループリーダー	
		平成20年４月	同 住宅事業部 構造変革推進室 情報開発グループリーダー	
		平成23年４月	同 ビルマネジメント部 コーポーレートサービスグループ 部長代理	
		平成24年６月	トップリート・アセットマネジメント株式会社 出向 取締役不動産投資部長(現任)	
取締役(常勤)	淺 野 悌 宏	昭和62年４月	住友信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社）入社	0
		平成17年６月	同 不動産管理部 土地信託グループマネージャー	
		平成17年10月	同 不動産投資顧問部 主任調査役	
		平成18年１月	住信不動産投資顧問株式会社（現 三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社） 出向 運用部長	
		平成21年10月	同 取締役アセットマネジメント部長	
		平成22年10月	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	
		平成22年10月	同 取締役企画・管理部長(現任)	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
取締役 (非常勤)	林　弘 幸	昭和60年４月	住友信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社） 入社	0
		平成11年６月	同 静岡支店 法人営業室 不動産課長	
		平成13年10月	同 不動産営業部 情報開発グループ 主任調査役	
		平成14年10月	同 不動産業務部 審査チーム 主任調査役	
		平成19年２月	同 不動産業務部 不動産審査室長 兼 コンプライアンス統括部コンプライアンス室 主任調査役	
		平成19年６月	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	
		平成19年７月	同 取締役企画・管理部長	
		平成22年10月	住友信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社） 不動産投資事業部 次長	
		平成23年11月	同 不動産投資事業部 副部長(現任)	
		平成23年11月	住信不動産投資顧問株式会社（現 三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社） 取締役(非常勤)	
		平成23年11月	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)	
取締役 (非常勤)	山 室 義 行	平成４年４月	新日本製鐵株式会社入社	0
		平成12年７月	同 都市開発事業部 住宅部 事業企画グループ マネジャー	
		平成13年４月	株式会社新日鉄都市開発 出向 首都圏住宅事業本部 用地部 用地第二グループ マネジャー	
		平成15年４月	同 住宅事業部 都心・駅近ユニット マネジャー	
		平成15年９月	新日本製鐵株式会社 総務部 総務グループ マネジャー	
		平成19年２月	株式会社新日鉄都市開発 出向 不動産ソリューション事業部 開発企画部 企画・社有地開発グループ マネジャー	
		平成19年４月	同 都市開発部 事業開発グループリーダー	
		平成23年10月	同 マネジメントサポート本部 総務部 総務グループリーダー(現任)	
		平成23年11月	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)	
取締役 (非常勤)	櫻 井 友 志	昭和58年４月	王子不動産株式会社入社	0
		平成８年７月	同 業務部 調査役	
		平成13年７月	同 不動産管理部 ビル管理グループ マネージャー	
		平成16年４月	同 業務部 管理グループ マネージャー	
		平成17年６月	同 業務部 管理グループ グループマネージャー	
		平成19年６月	同 管理部長	
		平成21年６月	同 総務部長兼管理部長	
		平成21年６月	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)	
		平成22年４月	王子不動産株式会社 業務部長(現任)	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
監査役 (非常勤)	橋 本 延 和	昭和51年４月 平成８年10月 平成13年７月 平成17年７月 平成19年６月 平成21年10月 平成24年６月 平成24年６月	王子製紙株式会社入社 同 新聞用紙部副部長 同 北海道営業支社長 同 印刷用紙部長 同 中部営業支社長代理 アピカ株式会社 営業管理部長 王子不動産株式会社 常勤監査役 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)(現任)	0

(注１) 本書提出日現在、本資産運用会社の従業員数は、25名(使用人兼務取締役を含みます。契約社員を含みます。)です。

(注２) 取締役村田耕治の平成24年３月31日付退任に伴い、新たに同年４月６日付で取締役水野高志が就任しています。また取締役谷山喜彦の平成24年５月31日付退任に伴い、新たに同年６月１日付で取締役清水泉が就任しています。

(注３) 監査役宮川美則の平成24年６月29日付退任に伴い、新たに同年６月30日付で監査役橋本延和が就任しています。

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資運用業を行っています。

② 営業の概況

本書提出日現在、本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。

③ 関係業務の概況

(イ)資産運用業務

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

(ロ)資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う、新投資口の発行、投資法人債の発行、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

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

(ニ)その他上記に付随する業務を行います。

④ 資本関係

本書提出日現在、本投資法人と本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、投資主名簿等管理人、特別口座管理人及び投資法人債に関する一般事務受託者(投信法第117条第２号、第３号、第４号、第５号及び第６号並びに第208条関係。)

(1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

ａ 名称

三井住友信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目４番１号

ｂ 資本金の額

平成24年４月１日現在　342,037百万円

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、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律(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

ⅰ 本投資法人の計算に関する事務
ⅱ 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
ⅲ 本投資法人の納税に関する事務
ⅳ 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きます。)
ⅴ 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ります。)

ｂ 資産保管会社としての業務

ⅰ 資産保管に係る業務
ⅱ 金銭出納管理業務

ｃ 投資主名簿等管理人としての業務

ⅰ 総投資主通知の受理、投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務
ⅱ 投資主及び登録投資口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及び氏名又は仮住所の登録又はその変更事項の記録に関する事務
ⅲ 投資口に関する諸届出の受理に関する事務
ⅳ 投資主名簿及びこれに付属する書類の作成、管理並びに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
ⅴ 投資主総会関連書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務
ⅵ 分配金の計算及び支払に関する事務(分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払に関する事務を含みます。)
ⅶ 個別投資主通知に関する事務
ⅷ 新規記録通知に関する事務
ⅸ 情報提供請求に関する事務
ⅹ 投資口に関する照会に対する応答に関する事務
ⅹⅰ 事故届出の受理に関する事務

xii 投資口に関する諸統計及び官庁、金融商品取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成に関する事務

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

xiv 投資主に対する通知、催告、報告等の発送及び各種郵便物の返戻履歴の管理に関する事務

xv 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(前各号の業務に関連するものに限ります。)

xvi 前各号に掲げる事項に付随する事務

d 特別口座管理人としての業務

i 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務

ii 投資主報告に関する事務

iii 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務

iv 保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の保管振替機構に対する情報提供請求に関する事務

v 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務

vi 特別口座の開設及び廃止に関する事務

vii 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事務

viii 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務

ix 新振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事務

x 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務

xi 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務

xii 前各号に掲げるもののほか、加入者等(「加入者等」とは、投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。)による請求に関する事務

xiii 前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務

xiv 加入者等からの照会に対する応答に関する事務

xv 投資口の併合又は分割に関する事務

xvi 投資法人の合併に関する事務

xvii 前各号に掲げる事務に付随する事務

xviii 前各号に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人及び特別口座管理人協議の上定める事項

e 投資法人債に関する一般事務受託者としての業務

i 本投資法人債の買取引受をした者から受領した払込金額の本投資法人への交付

ii 投資法人債原簿の作成

iii 本投資法人債の銘柄に関する情報として業務規程等に定める事項（以下「銘柄情報」といいます。）の保管振替機構への通知

iv ＩＳＩＮコード（国際標準化機構が定めた規格ＩＳ０６１６６に基づく証券系コードで、証券コード協議会がその権限に基づき体系的に付番しているものをいいます。）の保管振替機構からの取得並びに銘柄情報に関する登録内容の保管振替機構からの取得及びその内容の確認

ⅴ 保管振替機構に対する本投資法人債要項の提出

ⅵ 新規記録情報（以下に定めます。）その他業務規程等に定める情報の保管振替機構への通知

ⅰ） ＤＶＰ決済の場合

(a) 本投資法人債の払込を行う加入者（以下「払込加入者」といいます。）と投資法人債に関する一般事務受託者で標準的な決済条件をあらかじめ登録している場合

払込加入者から通知される払込に係る本投資法人債の金額その他業務規程等に定める事項（以下「新規記録情報」といいます。）の取得及び当該払込加入者が提出した投資法人債申込証の記載事項と新規記録情報の突合並びに内容を承認した新規記録情報の保管振替機構への通知

(b) 上記（a）以外の場合

上記（a）に加え、ＤＶＰ決済を指定する旨その他ＤＶＰ決済に係る業務規程等に定める情報（以下「新規記録ＤＶＰ決済情報」といいます。）の保管振替機構への通知

ⅱ） 非ＤＶＰ決済の場合

上記ⅰ）(a)に加え、払込加入者からの新規記録にあたり保管振替機構において増額すべき口座、払込方法等、新規記録に係る決済を行うにあたり必要となる情報（以下「払込決済条件情報」といいます。）の取得及び払込決済条件情報の保管振替機構への通知

ⅶ 保管振替機構が発行口に記録した銘柄情報のうち業務規程等で定める事項及び新規記録情報の内容、並びに新規記録ＤＶＰ決済情報の内容及びＤＶＰ決済を行うために保管振替機構が付した決済番号（ＤＶＰ決済の場合に限ります。）の保管振替機構からの取得並びにその内容の確認

ⅷ 本投資法人債の買取引受をした者からの払込金額の受領

ⅸ 本投資法人債の払込に伴う資金決済が完了した旨の保管振替機構への通知

ⅹ 保管振替機構が新規記録を行った旨その他業務規程等に定める事項の保管振替機構からの取得及びその内容の確認

ⅹⅰ 保管振替機構に対する業務規程等に定める新規記録手数料の納入事務

ⅹⅱ その他業務規程等に定める発行代理人の事務

ⅹⅲ 投資法人債原簿の調製及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務

ⅹⅳ 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付

ⅹⅴ 買入消却に係る事務

ⅹⅵ 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付及び本投資法人への取次ぎ

ⅹⅶ 本投資法人債の発行後、本投資法人債の銘柄情報のうち業務規程等で定める事項について決定等がなされた場合の当該事項の保管振替機構への通知

ⅹⅷ 元金の償還及び利息支払の保管振替機構加入者からの請求内容に関し業務規程等に定める情報の保管振替機構からの取得及びその内容の確認

ⅹⅸ 元金の償還及び利息支払の保管振替機構加入者への配分に関し業務規程等に定める情報（以下「決済予定額情報」といいます。）の保管振替機構からの取得

ⅹⅹ 決済予定額情報に係る資金決済について日本銀行金融ネットワークシステムを利用する場合はその旨及び決済予定額情報の資金決済会社への通知

ⅹⅹⅰ 買入消却申請情報（買入消却において減額の記録又は記載がされるべき金額その他業務規程等で定める事項をいいます。）及び当該買入消却を行った旨の通知の保管振替機構からの取得及びその内容の確認

ⅹⅹⅱ 元利金支払取りまとめ事務

xxiiiその他業務規程等に定める支払代理人の事務
xxivその他本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者協議のうえ必要と認められる事務

(3) 【資本関係】

平成24年４月30日現在、三井住友信託銀行株式会社は、本投資法人の投資口のうち3,176口(発行済投資口総数の2.05%)を所有しています。

第５　【投資法人の経理状況】

１　財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。)及び同規則第２条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づいて作成しております。

２　監査証明について

本投資法人は、金商法第193条の２第１項の規定に基づき第12期計算期間(平成23年11月１日から平成24年４月30日まで)の財務諸表については、有限責任あずさ監査法人により監査を受けております。

３　連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

1 【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	第11期 (平成23年10月31日現在)	第12期 (平成24年４月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,405,178	1,669,299
信託現金及び信託預金	4,512,649	4,299,045
営業未収入金	27,275	30,250
前払費用	236,504	234,094
繰延税金資産	21	16
未収還付法人税等	319	150
未収消費税等	―	608
その他	1,845	1,845
流動資産合計	10,183,794	6,235,311
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,143,383	1,145,185
減価償却累計額	△145,279	△161,620
建物（純額）	998,103	983,564
構築物	4,452	4,452
減価償却累計額	△2,732	△2,867
構築物（純額）	1,719	1,584
機械及び装置	11,436	17,235
減価償却累計額	△9,493	△9,825
機械及び装置（純額）	1,943	7,410
工具、器具及び備品	1,370	2,522
減価償却累計額	△683	△846
工具、器具及び備品（純額）	686	1,676
土地	4,888,525	4,888,525
信託建物	※1 59,611,048	※1 61,867,568
減価償却累計額	△10,964,364	△11,762,594
信託建物（純額）	48,646,683	50,104,973
信託構築物	※1 699,737	※1 696,187
減価償却累計額	△219,949	△238,906
信託構築物（純額）	479,788	457,281
信託機械及び装置	242,090	232,455
減価償却累計額	△92,931	△92,043
信託機械及び装置（純額）	149,159	140,412
信託工具、器具及び備品	227,793	237,583
減価償却累計額	△92,531	△98,037
信託工具、器具及び備品（純額）	135,261	139,546
信託土地	※1 119,440,939	※1 124,678,411
有形固定資産合計	174,742,811	181,403,387
無形固定資産		
信託その他無形固定資産	2,343	2,096
その他	170	148
無形固定資産合計	2,513	2,245

(単位：千円)

	第11期 (平成23年10月31日現在)	第12期 (平成24年４月30日現在)
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	304,061	537,134
その他	176,125	184,406
投資その他の資産合計	490,187	731,541
固定資産合計	175,235,512	182,137,174
繰延資産		
投資法人債発行費	40,420	34,908
繰延資産合計	40,420	34,908
資産合計	185,459,727	188,407,394
負債の部		
流動負債		
営業未払金	163,924	225,911
1年内返済予定の長期借入金	36,675,000	36,735,000
未払金	254,070	233,949
未払費用	261,532	221,849
未払法人税等	512	566
未払消費税等	63,072	―
前受金	941,986	804,500
災害損失引当金	747	―
その他	3,647	3,877
流動負債合計	38,364,493	38,225,655
固定負債		
投資法人債	8,500,000	8,500,000
長期借入金	48,862,500	51,735,000
預り敷金及び保証金	144,487	144,487
信託預り敷金及び保証金	※1 5,342,641	※1 5,513,903
繰延税金負債	―	28,827
長期前受金	35	―
固定負債合計	62,849,665	65,922,219
負債合計	101,214,158	104,147,874
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	82,260,100	82,260,100
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,985,468	1,999,419
剰余金合計	1,985,468	1,999,419
投資主資本合計	84,245,568	84,259,519
純資産合計	※2 84,245,568	※2 84,259,519
負債純資産合計	185,459,727	188,407,394

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	第11期 (自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日)	第12期 (自 平成23年11月１日 至 平成24年４月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,661,876	※1 5,420,035
その他賃貸事業収入	※1 150,602	※1 17,265
不動産等売却益	―	※2 256,002
営業収益合計	5,812,479	5,693,303
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,479,757	※1 2,383,013
資産運用報酬	424,168	409,169
資産保管手数料	8,358	8,348
一般事務委託手数料	63,912	63,199
役員報酬	6,600	6,300
会計監査人報酬	10,000	10,000
その他営業費用	40,204	41,222
営業費用合計	3,033,001	2,921,252
営業利益	2,779,477	2,772,050
営業外収益		
受取利息	3,894	2,880
未払分配金戻入	686	800
受取保険金	2,195	―
災害損失引当金戻入額	1,672	391
その他	―	119
営業外収益合計	8,448	4,192
営業外費用		
支払利息	613,254	553,431
投資法人債利息	42,870	42,267
投資法人債発行費償却	5,511	5,511
融資関連費用	136,618	140,627
その他	3,170	5,262
営業外費用合計	801,426	747,101
経常利益	1,986,499	2,029,141
税引前当期純利益	1,986,499	2,029,141
法人税、住民税及び事業税	1,041	962
法人税等調整額	△2	28,833
法人税等合計	1,039	29,795
当期純利益	1,985,460	1,999,346
前期繰越利益	8	73
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,985,468	1,999,419

(3)【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	第11期 (自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日)	第12期 (自 平成23年11月１日 至 平成24年４月30日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	82,260,100	82,260,100
当期変動額		
当期変動額合計	―	―
当期末残高	※1 82,260,100	※1 82,260,100
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	2,157,918	1,985,468
当期変動額		
剰余金の配当	△2,157,910	△1,985,395
当期純利益	1,985,460	1,999,346
当期変動額合計	△172,449	13,951
当期末残高	1,985,468	1,999,419
剰余金合計		
当期首残高	2,157,918	1,985,468
当期変動額		
剰余金の配当	△2,157,910	△1,985,395
当期純利益	1,985,460	1,999,346
当期変動額合計	△172,449	13,951
当期末残高	1,985,468	1,999,419
投資主資本合計		
当期首残高	84,418,018	84,245,568
当期変動額		
剰余金の配当	△2,157,910	△1,985,395
当期純利益	1,985,460	1,999,346
当期変動額合計	△172,449	13,951
当期末残高	84,245,568	84,259,519
純資産合計		
当期首残高	84,418,018	84,245,568
当期変動額		
剰余金の配当	△2,157,910	△1,985,395
当期純利益	1,985,460	1,999,346
当期変動額合計	△172,449	13,951
当期末残高	84,245,568	84,259,519

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日	第12期 自 平成23年11月１日 至 平成24年４月30日
	金額(円)	金額(円)
Ⅰ 当期未処分利益	1,985,468,894	1,999,419,960
Ⅱ 分配金の額	1,985,395,000	1,949,435,000
(投資口１口当たり分配金の額)	(12,809)	(12,577)
Ⅲ 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	―	49,958,494
Ⅳ 次期繰越利益	73,894	26,466
分配金の額の算出方法	本投資法人規約第34条に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数155,000口の整数倍の最大値となる1,985,395,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条の（2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人規約第34条に定める「金銭の分配の方針」に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、「租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期未処分利益から租税特別措置法第66条の2による圧縮積立金を控除し、その残額を超えない額で発行済投資口数155,000口の整数倍の最大値となる1,949,435,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条の（2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第11期 (自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日)	第12期 (自 平成23年11月１日 至 平成24年４月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,986,499	2,029,141
減価償却費	1,060,958	1,072,349
商標権償却	21	21
投資法人債発行費償却	5,511	5,511
受取利息及び有価証券利息	△3,894	△2,880
支払利息	656,125	595,699
災害損失引当金戻入額	△1,672	△391
営業未収入金の増減額（△は増加）	831	△2,975
未収消費税等の増減額（△は増加）	―	△608
未収法人税等の増減額(△は増加)	△51	168
前払費用の増減額（△は増加）	22,560	2,410
信託有形固定資産の売却による減少額	―	1,001,145
営業未払金の増減額（△は減少）	△60,823	7,256
未払金の増減額（△は減少）	△16,847	△11,901
未払消費税等の増減額（△は減少）	13,214	△63,072
前受金の増減額（△は減少）	73,725	△137,486
長期前払費用の増減額（△は増加）	85,486	△233,072
その他	△85,204	△106,072
小計	3,736,441	4,155,244
利息の受取額	4,396	2,880
利息の支払額	△648,830	△635,382
災害損失の支払額	△24,323	△355
法人税等の支払額	△1,057	△908
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,066,626	3,521,477
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△26,283	△3,190
信託有形固定資産の取得による支出	△2,692,868	△8,586,136
信託無形固定資産の取得による支出	△2,466	―
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	70,026	468,502
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△720,768	△297,240
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,372,360	△8,418,065
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	―	22,040,000
長期借入金の返済による支出	△67,500	△19,107,500
分配金の支払額	△2,157,910	△1,985,395
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,225,410	947,105
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△2,531,143	△3,949,482
現金及び現金同等物の期首残高	12,448,972	9,917,828
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,917,828	※1 5,968,345

(6) 【注記表】

〔継続企業の前提に関する注記〕

該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

１．固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　２～59年 構築物　２～54年 機械及び装置　２～15年 工具、器具及び備品　２～12年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しております。
２．繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った購入年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期2,226千円、当期はありません。
４．リース取引の処理方法	（借主側） リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年４月１日前に開始する計算期間に属するものについては、通常の賃貸借取引に準じた会計処理によっております。
５．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

６．ヘッジ会計の方法	(1) 繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たすものにつきましては、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。
７．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他有形固定資産、信託土地、信託その他無形固定資産 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しております。

〔貸借対照表に関する注記〕

※1．担保に供している資産及び担保を付している債務は以下のとおりです。

担保に供している資産

	第11期 （平成23年10月31日）	第12期 （平成24年４月30日）
信託建物	2,456,506千円	2,435,871千円
信託構築物	86,428千円	83,755千円
信託土地	8,892,092千円	8,892,092千円
合計	11,435,026千円	11,411,719千円

担保を付している債務

	第11期 （平成23年10月31日）	第12期 （平成24年４月30日）
信託預り敷金及び保証金	719,800千円	719,800千円
合計	719,800千円	719,800千円

※2．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に規定する最低純資産額

第11期 （平成23年10月31日）	第12期 （平成24年４月30日）
50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日	第12期 自 平成23年11月１日 至 平成24年４月30日
A．不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料及び駐車場使用料収入	5,304,873	5,097,051
その他賃貸収入	357,003	322,984
その他賃貸事業収入	149,523	15,986
解約違約金	1,079	1,279
不動産賃貸事業収益合計	5,812,479	5,437,301
B．不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	389,317	398,124
水道光熱費	208,408	189,024
公租公課	609,130	608,042
損害保険料	9,090	9,094
修繕費	175,945	80,887
減価償却費	1,060,958	1,072,349
その他諸経費	26,906	25,491
不動産賃貸事業費用合計	2,479,757	2,383,013
C．不動産賃貸事業損益（A－B）	3,332,721	3,054,287

※2. 不動産等売却益の内訳

第11期（自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日）

該当事項はありません。

第12期（自 平成23年11月１日 至 平成24年４月30日）

（単位：千円）

日鉄本町ビル	
不動産等売却収入	1,300,000
不動産等売却原価	1,001,145
その他売却費用	42,852
不動産等売却益	256,002

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日	第12期 自 平成23年11月１日 至 平成24年４月30日
※1.発行可能投資口総口数及び 発行済投資口数		
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数	155,000口	155,000口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日	第12期 自 平成23年11月１日 至 平成24年４月30日
現金及び預金	5,405,178千円	1,669,299千円
信託現金及び信託預金	4,512,649千円	4,299,045千円
現金及び現金同等物	9,917,828千円	5,968,345千円

〔リース取引に関する注記〕

1．リース取引開始日が平成20年３月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引

（借主側）

（１）リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

（単位：千円）

	第11期（平成23年10月31日）		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械及び装置	4,950	4,301	648
合計	4,950	4,301	648

（注）本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り捨てて記載しております。

（単位：千円）

	第12期（平成24年４月30日）		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械及び装置	4,950	4,655	294
合計	4,950	4,655	294

（注）本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り捨てて記載しております。

（２）未経過リース料期末残高相当額

（単位：千円）

	第11期（平成23年10月31日）	第12期（平成24年４月30日）
１年内	713	326
１年超	―	―
合計	713	326

（注）本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り捨てて記載しております。

（３）支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

（単位：千円）

	第11期（平成23年10月31日）	第12期（平成24年４月30日）
支払リース料	395	395
減価償却費相当額	353	353
支払利息相当額	15	8

（注）本投資法人の持分にて記載しております。千円未満の端数は、切り捨てて記載しております。

（４）減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法

減価償却費相当額の算定方法

・リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

利息相当額の算定方法

・リース料総額とリース資産計上額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については利息法によっております。

2．オペレーティング・リース取引

（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

（単位：千円）

	第11期（平成23年10月31日）	第12期（平成24年４月30日）
１年内	3,200,939	3,242,350
１年超	4,787,064	14,233,135
合計	7,988,004	17,475,485

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、本資産運用会社が定める財務方針に則って、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、銀行借入、投資法人債の発行、投資口の発行により必要な資金を調達します。

金融商品による余資運用は、投資法人規約に定める投資制限に従い、有価証券及び金銭債権等を対象としておりますが、原則として預金にて運用しております。

また、デリバティブ取引については、同投資制限に従い、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ております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

本投資法人は、本資産運用会社によりリスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っております。各種リスクについては、定期的に検証を行い、リスク管理計画や運用計画に反映させる体制を採っております。また、各種取引時においても適時、リスクを検証し、意思決定に反映させています。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については、本資産運用会社の定める社内諸規則に基づき下記のとおり行っています。

① 預金及びデリバティブ取引にかかる信用リスク

投資法人の余資を大口定期等で運用する預金については、預入先金融機関の破綻などの信用リスクが存在しますが、預入期間を短期に限定し、預入対象金融機関の信用格付の基準を定めるとともに金額の上限ルールを定める等により、リスクを極小化しています。また、デリバティブ取引相手先についても、取引金融機関について信用格付の基準を設けており、また取引内容、各取引の時価評価額並びに取引相手先信用状況を検証する体制を採り、信用リスクを限定しております。

② 借入金にかかる市場リスク

借入金・投資法人債の資金使途は、主に物件取得あるいは既存の借入金・投資法人債のリファイナンスです。借入金のうち、変動金利借入は市場リスクに晒されておりますが、金利上昇リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引による金利の固定化や、固定金利比率の目処を設定する等により、金利上昇リスクを管理しております。また、新規借入時及び借換時には、金利上昇リスクを検証し、リスクを最小限にする借入方法の検討を行います。ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前記の「（6）注記表〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕」に記載されている「6.ヘッジ会計の方法」をご覧ください。

③ 借入金等及び預り敷金等にかかる流動性リスク

借入金の返済期限到来時、投資法人債の償還時及び賃借人からの預り敷金等の返還時には流動性リスクが存在しますが、これに対しては、毎月の資金繰管理に加えて、期中に返済期限が到来する借入金等及び預り敷金等総額に予想分配金を加えた想定支払総額を算出し、保有不動産等運用資産の流動性を加味して手元流動性との比較検証を行い、定期的にまた各種取引時に流動性リスクを判定する管理体制を整えています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。
なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（（注2）参照）。

第11期（平成23年10月31日）　（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）現金及び預金	5,405,178	5,405,178	―
（2）信託現金及び信託預金	4,512,649	4,512,649	―
資産計	9,917,828	9,917,828	―
（3）1年内返済予定の長期借入金	36,675,000	36,676,430	1,430
（4）投資法人債	8,500,000	8,543,350	43,350
（5）長期借入金	48,862,500	49,431,547	569,047
（6）信託預り敷金及び保証金	99,799	99,799	―
負債計	94,137,299	94,751,127	613,828
デリバティブ取引			
ヘッジ会計が適用されているもの	―	―	―
デリバティブ取引計	―	―	―

第12期（平成24年４月30日）　（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）現金及び預金	1,669,299	1,669,299	―
（2）信託現金及び信託預金	4,299,045	4,299,045	―
資産計	5,968,345	5,968,345	―
（3）1年内返済予定の長期借入金	36,735,000	36,763,620	28,620
（4）投資法人債	8,500,000	8,550,150	50,150
（5）長期借入金	51,735,000	52,210,908	475,908
（6）信託預り敷金及び保証金	37,002	37,002	―
負債計	97,007,002	97,561,681	554,679
デリバティブ取引			
ヘッジ会計が適用されているもの	―	―	―
デリバティブ取引計	―	―	―

（注1）金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資 産

（1）現金及び預金及び（2）信託現金及び信託預金

これらは短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負 債

（3）1年内返済予定の長期借入金及び（5）長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは短期間で市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額を同様の借入金において想定される利率で割り引いて現在価値を算定しております。なお、金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（後記「デリバティブ取引」参照）については、当該金利スワップにより計算される金利と一体の元利金の合計額を同様の借入金において想定される利率で割り引いて現在価値を算定しております。

（4）投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、日本証券業協会による売買参考統計値によっております。

（6）信託預り敷金及び保証金

これらは短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

第11期（平成23年10月31日）　（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				内1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	33,500,000	25,000,000	（※1）	―

第12期（平成24年４月30日）　（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				内1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	33,500,000	18,700,000	（※1）	―

（※1）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（（注1）（5）参照）。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品は次のとおりです。

（単位：千円）

区分	第11期 （平成23年10月31日）	第12期 （平成24年４月30日）
信託預り敷金及び保証金（※2）	5,242,841	5,476,901
合計	5,242,841	5,476,901

（※2）（6）を除く信託預り敷金及び保証金は、賃貸借契約の期間の定めによらず中途解約や更新・再契約の可能性があることから、その返還時期となる契約終了時期を合理的に想定することが難しく、将来キャッシュ・フローを見積もることが困難です。よって、時価を把握することが極めて困難であり、時価開示の対象とはしておりません。

（注3）金銭債権の決算日後の償還予定額

第11期（平成23年10月31日）　（単位：千円）

	１年以内
現金及び預金	5,405,178
信託現金及び信託預金	4,512,649
合計	9,917,828

第12期（平成24年４月30日）　（単位：千円）

	１年以内
現金及び預金	1,669,299
信託現金及び信託預金	4,299,045
合計	5,968,345

（注4）投資法人債、長期借入金の決算日後の返済予定額

第11期（平成23年10月31日）　（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	―	―	―	8,500,000	―	―
長期借入金	36,675,000	19,235,000	4,135,000	135,000	23,535,000	1,822,500
合計	36,675,000	19,235,000	4,135,000	8,635,000	23,535,000	1,822,500

第12期（平成24年４月30日）　（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	―	―	―	8,500,000	―	―
長期借入金	36,735,000	135,000	4,135,000	23,535,000	23,930,000	―
合計	36,735,000	135,000	4,135,000	32,035,000	23,930,000	―

〔有価証券に関する注記〕

第11期（平成23年10月31日）及び第12期（平成24年４月30日）において、該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

１．ヘッジ会計が適用されていないもの

第11期（平成23年10月31日）及び第12期（平成24年４月30日）において、該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの

前記「〔金融商品に関する注記〕　２.金融商品の時価等に関する事項　（注１）金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項　デリバティブ取引　ヘッジ会計が適用されているもの」をご参照ください。

〔退職給付に関する注記〕

第11期（平成23年10月31日）及び第12期（平成24年４月30日）において、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（繰延税金資産）

	第11期 （平成23年10月31日）	第12期 （平成24年４月30日）
流動資産		
未払事業税損金不算入額	21千円	16千円
繰延税金資産合計	21千円	16千円

（繰延税金負債）

	第11期 （平成23年10月31日）	第12期 （平成24年４月30日）
固定負債		
圧縮積立金	―	28,827千円
繰延税金負債合計	―	28,827千円
差引：繰延税金資産純額	21千円	―
：繰延税金負債純額	―	28,811千円

2．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	第11期 （平成23年10月31日）	第12期 （平成24年４月30日）
法定実効税率	39.33%	39.33%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△39.31%	△37.79%
その他	0.03%	△0.08%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	1.47%

3．法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が平成23年12月２日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.33%から、平成24年10月期（第13期）から平成27年４月期（第18期）に解消が見込まれる一時差異については36.59%に、平成27年10月期（第19期）以降に解消が見込まれる一時差異については、34.16%となります。

なお、この税率の変更による影響額は軽微です。

〔持分法損益等に関する注記〕

第11期（自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日）及び第12期（自 平成23年11月１日 至 平成24年４月30日）において、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

１．親会社及び法人主要投資主等

第11期（自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日）及び第12期（自 平成23年11月１日 至 平成24年４月30日）において、該当事項はありません。

２．関連会社等

第11期（自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日）及び第12期（自 平成23年11月１日 至 平成24年４月30日）において、該当事項はありません。

３．兄弟会社等

第11期（自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日）及び第12期（自 平成23年11月１日 至 平成24年４月30日）において、該当事項はありません。

４．役員及び個人主要投資主等

第11期（自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日）及び第12期（自 平成23年11月１日 至 平成24年４月30日）において、該当事項はありません。

〔セグメント情報等に関する注記〕

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

（関連情報）

第11期（自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
日本電気株式会社	1,370,896	不動産賃貸事業
株式会社イトーヨーカ堂	637,373	不動産賃貸事業

（注）その他の主要な顧客は、「住友金属工業株式会社」です。

第12期（自 平成23年11月１日 至 平成24年４月30日）

1．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
日本電気株式会社	1,370,896	不動産賃貸事業
株式会社イトーヨーカ堂	637,373	不動産賃貸事業

（注）その他の主要な顧客は、「住友金属工業株式会社」です。

〔資産除去債務に関する注記〕

第11期（平成23年10月31日）及び第12期（平成24年４月30日）において、該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用オフィスビル等（土地を含む）を有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりであります。

（単位：千円）

		第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日	第12期 自 平成23年11月１日 至 平成24年４月30日
貸借対照表計上額	期首残高	172,994,401	174,745,154
	期中増減額	1,750,753	6,660,329
	期末残高	174,745,154	181,405,484
期末時価		172,310,000	179,000,000

（注1）該当する賃貸等不動産の概要は前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ５ 運用状況」をご覧ください。
（注2）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
（注3）期中増減額のうち、前期の主な増加理由はインプレス武蔵小金井（1,323,817千円）、トップレジデンス用賀（1,251,527千円）の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。当期の主な増加理由はトップレジデンス日本橋茅場町（2,491,698千円）、新川中央ビル（5,779,255千円）の取得によるものであり、主な減少理由は日鉄本町ビル（1,001,145千円）の譲渡及び減価償却費によるものです。
（注4）当期末の時価については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、「（６）注記表〔損益計算書に関する注記〕」をご覧ください。

〔１口当たり情報に関する注記〕

	第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日	第12期 自 平成23年11月１日 至 平成24年４月30日
１口当たり純資産額	543,520円	543,610円
１口当たり当期純利益	12,809円	12,899円

（注1） 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しております。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。
（注2） 記載された1口当たりの金額は、円未満の数値を四捨五入しております。
（注3） 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	第11期 自 平成23年５月１日 至 平成23年10月31日	第12期 自 平成23年11月１日 至 平成24年４月30日
当期純利益 （千円）	1,985,460	1,999,346
普通投資主に帰属しない金額 （千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益 （千円）	1,985,460	1,999,346
期中平均投資口数 （口）	155,000	155,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

平成24年７月23日付で、本投資法人が保有している不動産信託受益権に係る信託財産である晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーＹにおけるテナントより、賃貸借契約の解約通知を受領しました。

(a) テナントの賃貸借契約の概要（注１）

（1）テナント名称 ： 住友金属工業株式会社
（2）賃貸面積 ： 11,905.47㎡
（3）当該資産の総賃貸面積（注２）に占める割合 ： 51.3%
（4）本投資法人の総賃貸面積（注３）に占める割合 ： 4.0%

(b) テナントの異動の概要

			合 計
（1）賃貸借契約解約予定日	平成25年１月31日	平成25年２月28日	－
（2）賃貸借契約解約面積	7,736.36㎡	3,886.42㎡	11,622.78㎡
（3）当該資産の総賃貸面積（注２）に占める割合	33.3%	16.7%	50.1%
（4）本投資法人の総賃貸面積（注３）に占める割合	2.6%	1.3%	3.9%

（注１）平成24年６月末現在の面積及び割合を記載しております。
（注２）当該資産の総賃貸面積 ： 23,219.46㎡
（注３）本投資法人の総賃貸面積 ： 300,294.23㎡

(7) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

平成24年４月30日現在、本投資法人におけるデリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況は以下の通りです。

区分	種類	契約額等(千円)(注１)(注２)		時価(千円)(注１)(注３)
			うち１年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	33,500,000	18,700,000	△313,341
合計		33,500,000	18,700,000	△313,341

(注１) 千円未満の金額は切り捨てて記載しています。
(注２) スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。
(注３) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価格で評価しています。

③ 不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	当期末減価償却累計額又は償却累計額（千円）	当期償却額（千円）	差引当期末残高（千円）	摘要
有形固定資産								
建物	1,143,383	1,801	—	1,145,185	161,620	16,340	983,564	—
構築物	4,452	—	—	4,452	2,867	134	1,584	—
機械及び装置	11,436	5,798	—	17,235	9,825	331	7,410	—
工具、器具及び備品	1,370	1,152	—	2,522	846	162	1,676	—
土地	4,888,525	—	—	4,888,525	—	—	4,888,525	—
信託建物	59,611,048	3,098,501	841,981	61,867,568	11,762,594	1,009,455	50,104,973	（注）
信託構築物	699,737	920	4,471	696,187	238,906	20,822	457,281	—
信託機械及び装置	242,090	12,583	22,218	232,455	92,043	12,092	140,412	—
信託工具、器具及び備品	227,793	23,013	13,222	237,583	98,037	12,763	139,546	—
信託土地	119,440,939	5,590,053	352,580	124,678,411	—	—	124,678,411	（注）
小計	186,270,777	8,733,825	1,234,474	193,770,128	12,366,740	1,072,102	181,403,387	—
無形固定資産								
商標権	425	—	—	425	276	21	148	—
信託その他無形固定資産	2,466	—	—	2,466	370	246	2,096	—
小計	2,891	—	—	2,891	646	267	2,245	—
総計	186,273,669	8,733,825	1,234,474	193,773,020	12,367,386	1,072,370	181,405,633	—

（注）「信託建物」及び「信託土地」の主な増加要因は当期に「トップレジデンス日本橋茅場町」及び「新川中央ビル」を取得したことによるものです。

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

（単位：千円）

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期減少額	当期末残高	利率	償還期限	使途	担保
第1回無担保投資法人債（注１）	平成22年６月４日	8,500,000	―	8,500,000	1.00%	平成27年６月４日（注２）	借入金の返済	無

（注１）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

（注２）投資法人債の貸借対照表日以後５年以内における１年ごとの返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
投資法人債	―	―	―	8,500,000	―

⑥ 借入金明細表

区分	借入先	当期首残高(千円)	当期増加額(千円)	当期減少額(千円)	当期末残高(千円)	平均利率(%)(注1)	返済期限	使途	摘要
一年内返済予定の長期借入金	三井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 三菱UFJ信託銀行株式会社	8,500,000	－	－	8,500,000	1.95	平成24年6月29日	(注2)	無担保無保証
	三井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 三菱UFJ信託銀行株式会社	－	6,300,000	－	6,300,000	1.48	平成25年3月27日	(注3)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	－	3,000,000	－	3,000,000	1.53			
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	11,189,000	－	11,189,000	－	1.24	平成23年11月30日	(注4)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	1,273,000	－	1,273,000	－	1.24	平成23年11月30日	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	4,908,000	－	4,908,000	－	1.24	平成23年11月30日	(注2)	無担保無保証
	三井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 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	－	9,800,000	－	9,800,000	1.24	平成24年11月30日	(注3)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	135,000	67,500	67,500	135,000	2.42	(注5)	(注3)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,670,000	－	1,670,000	－	1.24	平成23年11月30日	(注2)	無担保無保証
	三井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 三菱UFJ信託銀行株式会社	9,000,000	－	－	9,000,000	1.24	平成24年6月29日	(注4)	無担保無保証
短期借入金合計		36,675,000	19,167,500	19,107,500	36,735,000				
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2,000,000	－	－	2,000,000	2.27	平成26年6月30日	(注2)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	2.40			
	第一生命保険株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000	2.40			
	三井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 三菱UFJ信託銀行株式会社	6,300,000	－	6,300,000	－	1.48	平成25年3月27日	(注3)	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	3,000,000	－	3,000,000	－	1.53			

区分	借入先	当期首残高(千円)	当期増加額(千円)	当期減少額(千円)	当期末残高(千円)	平均利率(%)(注1)	返済期限	使途	摘要
長期借入金	三井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 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	9,800,000	－	9,800,000	－	1.24	平成24年11月30日	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2,362,500	－	67,500	2,295,000	2.42	(注5)	(注3)	無担保 無保証
	三井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 三菱UFJ信託銀行株式会社	16,700,000	－	－	16,700,000	1.39	平成28年2月29日	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社福岡銀行 株式会社広島銀行 株式会社山口銀行	6,700,000	－	－	6,700,000	0.84	平成28年2月29日	(注2)	無担保 無保証
	三井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 三菱UFJ信託銀行株式会社	－	19,040,000	－	19,040,000	0.56	平成28年11月30日	(注4)	無担保 無保証
	三井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 三菱UFJ信託銀行株式会社	－	3,000,000	－	3,000,000	0.66	平成28年10月31日	(注3)	無担保 無保証
長期借入金合計(注6)		48,862,500	22,040,000	19,167,500	51,735,000				

(注１)　平均利率は、ローン契約毎の借入利率(期中残高の加重平均)の小数点第３位を四捨五入して記載しています。また、金利変動リスクを低減する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注２)　借入金の使途は、短期借入金の返済資金です。

(注３)　借入金の使途は、不動産信託受益権の購入資金等です。

(注４)　借入金の使途は、長期借入金の返済資金です。

(注５)　平成22年６月30日を初回とし、以降毎年６月及び12月末日に67,500千円を返済し、最終弁済日である平成28年11月30日に1,822,500千円を返済する予定です。

(注６)　長期借入金（１年内返済予定のものを除く。）の貸借対照表日以後５年以内における１年ごとの返済予定額は次のとおりです。

(単位：千円)

区分	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
長期借入金	135,000	4,135,000	23,535,000	23,930,000

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成24年４月30日現在）

Ⅰ 資産総額	188,407,394千円
Ⅱ 負債総額	104,147,874千円
Ⅲ 純資産総額(Ⅰ－Ⅱ)	84,259,519千円
Ⅳ 発行済数量	155,000口
Ⅴ １単位当たり純資産額(Ⅲ／Ⅳ)	543,610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。

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７期 自　平成21年５月１日 至　平成21年10月31日	―	―	155,000
第８期 自　平成21年11月１日 至　平成22年４月30日	―	―	155,000
第９期 自　平成22年５月１日 至　平成22年10月31日	―	―	155,000
第10期 自　平成22年11月１日 至　平成23年４月30日	―	―	155,000
第11期 自　平成23年５月１日 至　平成23年10月31日	―	―	155,000
第12期 自　平成23年11月１日 至　平成24年４月30日	―	―	155,000

（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７　【参考情報】

第12期計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に以下の書類を関東財務局長に提出しました。

平成24年１月30日　有価証券報告書
　　(第11期：自　平成23年５月１日　至　平成23年10月31日)
平成24年１月30日　訂正発行登録書
平成24年５月10日　発行登録書
平成24年５月22日　有価証券報告書（第11期：自　平成23年５月１日　至　平成23年10月31日）の訂正報告書
平成24年５月22日　訂正発行登録書

独立監査人の監査報告書

平成24年７月27日

トップリート投資法人
　役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	宮　　裕 ㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	深 井 康 治 ㊞

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているトップリート投資法人の平成23年11月１日から平成24年４月30日までの第12期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、トップリート投資法人の平成24年４月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

（注）１．上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。
２．財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。