

【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21年2月27日
【計算期間】 第5期（自 平成19年9月1日 至 平成20年8月31日）
【ファンド名】 FCファンド - レジット不動産証券投資信託
(FC Fund - RESIT Real Estate Securities Investment Trust)
【発行者名】 FCインベストメント・リミテッド
(FC Investment Ltd.)
【代表者の役職氏名】 取締役 リー・ワイ・リム
(Lee Wai Lim)
【本店の所在の場所】 英領西インド諸島、ケイマン諸島、グランド・ケイマン KY1-1111、私書箱
2681、ハッチンス・ドライブ、クリケット・スクエア、コーダン・トラ
スト・カンパニー（ケイマン）リミテッド気付
(c/o Codan Trust Company (Cayman) Limited, Cricket Square,
Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman
Islands, British West Indies)
【代理人の氏名又は名称】 弁護士 竹 野 康 造
【代理人の住所又は所在地】 東京都千代田区丸の内一丁目6番5号 丸の内北口ビル
森・濱田松本法律事務所
【事務連絡者氏名】 弁護士 竹 野 康 造
弁護士 水 谷 共 宏
【連絡場所】 東京都千代田区丸の内一丁目6番5号 丸の内北口ビル
森・濱田松本法律事務所
【電話番号】 03 (6212) 8316
【縦覧に供する場所】 該当事項なし

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【ファンドの性格】

(1)【ファンドの目的及び基本的性格】

目的

レジット不動産証券投資信託（以下「サブ・ファンド」といいます。）の目的は、本件社債（別紙中で定義しています。）への投資を通じて、主として間接的に対象匿名組合（別紙中で定義しています。）に投資を行うことにより対象匿名組合の実績に応じて決定される収益（この収益は、対象匿名組合の利益分配、期間満了および期限前解約により実現されることになります。）を投資家に提供することであり、最終的な主たる投資対象である収益源物件からの収益を源泉に、受益者に対し毎月分配を行うことを最大の目的としています。

基本的性格

サブ・ファンドは、FCファンド（以下「ファンド」といいます。）のサブ・ファンドであり、ケイマン諸島法に準拠し、FCインベストメント・リミテッドとHSBCトラスティー（ケイマン）リミテッドとの間の2003年10月2日付け信託証書（以下「本信託証書」といいます。）により設定されたオープンエンド型契約型投資信託です。

サブ・ファンドの資産は、受益者の利益のために保有され、管理されます。サブ・ファンドの資産は、受益者により実質上保有される不可分の財産であり、受託会社の固有の財産とは分別して管理されます。各受益者は、受益証券を買い付けることにより、自動的に、本信託証書の適用ある条項をすべて受諾したものとして取り扱われます。

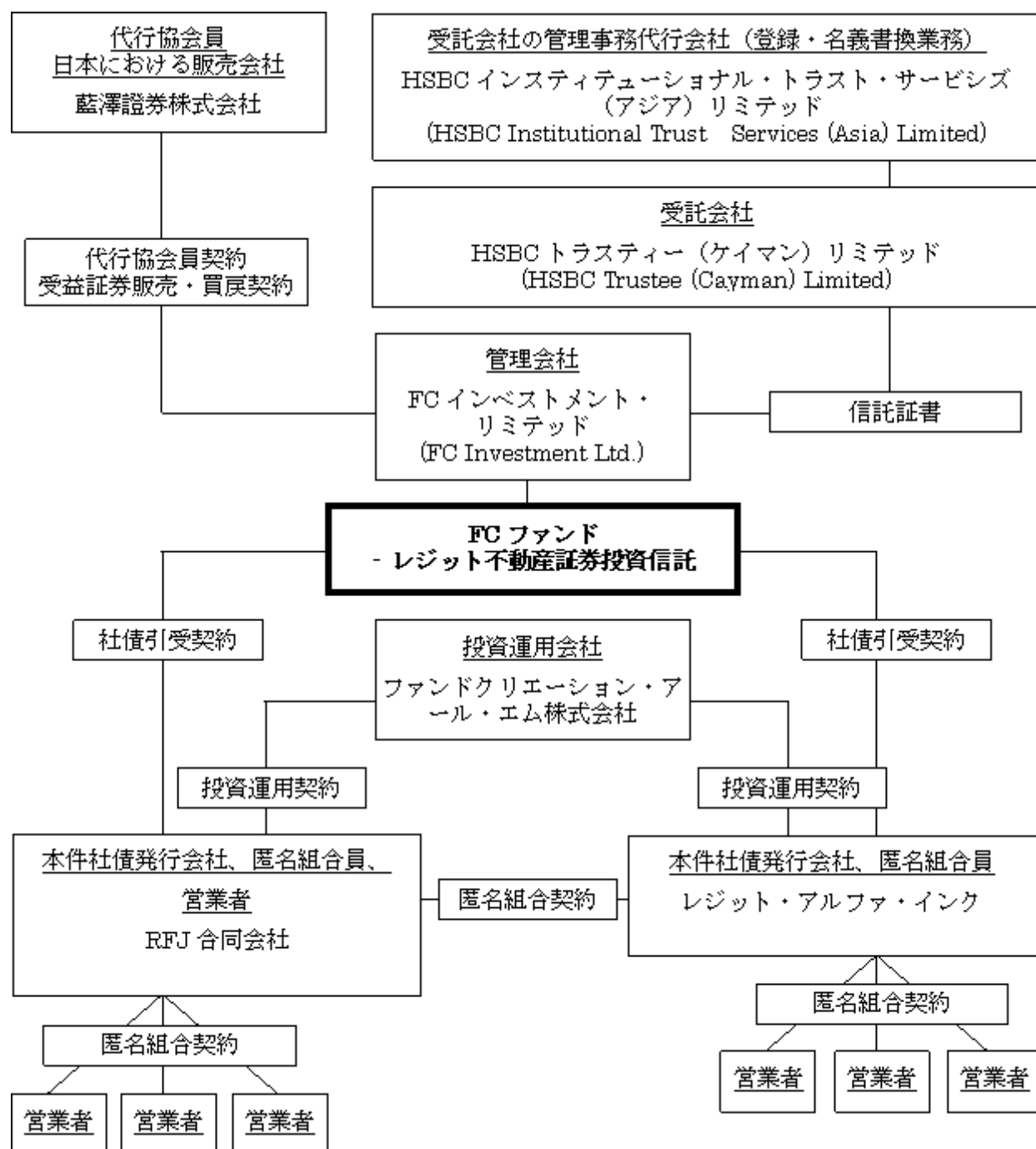
本信託証書にしたがい、FCインベストメント・リミテッドは、ファンドの管理会社として行動し、受益証券の発行により集めた資金をRAI社債およびRFJ合同会社（下記「その他の社債発行会社」参照）が発行する社債（以下両者を総称して「本件社債」といいます。）に投資します。管理会社は、管理事務の職務をHSBCトラスティー（ケイマン）リミテッドに委任しています。HSBCトラスティー（ケイマン）リミテッドはまた受託会社として、本信託証書の規定にしたがって、ファンドの受託者および登録機関として行動するほか、保管銀行および登録名義書換事務代行会社としての役割をHSBCインスティテューショナル・トラスト・サービス（アジア）リミテッドに委任しています。ただし、主たる受益者名簿は、ケイマン諸島においてHSBCトラスティー（ケイマン）リミテッドにより保有されます。

サブ・ファンドは、上記目的を実現するため、東京都心のレジデンシャル物件を含む居住系賃貸物件および商業用物件（開発中の物件を含みます。）等から生じる不動産収益からの収益を源泉とする本件社債に投資します。サブ・ファンドはまた、直接J-REITに投資することがあります。

サブ・ファンドは原則として不動産収益から費用を差し引いた額を毎月分配します。

(2)【ファンドの仕組み】

ファンドに関するスキーム（関係法人図）



管理会社とファンドの関係法人との契約関係

ファンド運営上の役割	会社名	契約および委託内容
受託会社	HSBCトラスティー（ケイマン） リミテッド (HSBC Trustee (Cayman) Limited)	管理会社との信託証書に基づき、受託業務を行います。また、信託財産の管理運用業務、受益証券の登録・名義書換業務のそれぞれの代行業務を行います。
代行協会員	藍澤證券株式会社	管理会社との代行協会員契約に従って、代行協会員として、受益証券の一口当り純資産価格の公表を行い、また運用報告書その他の書類を日本証券業協会および販売取扱会社に提出または送付する等の業務（代行協会員業務）を行います。
販売会社	藍澤證券株式会社	管理会社との販売・買戻契約に従って、販売会社として、日本において受益証券の販売および買戻しにかかる業務を行います。

管理会社の概況

管理会社：	FCインベストメント・リミテッド (FC Investment Ltd.)		
1. 設立準拠法	管理会社は、ケイマン諸島の会社法に基づき、ケイマン諸島で2003年9月に免除会社として設立されました。ケイマン諸島の会社法（改正済）は、会社の設立、運営、株式の募集等、会社に関する基本的事項を規定しています。		
2. 事業の目的	管理会社の事業の目的には、定款に規定される以外の制限はなく、投資信託の管理会社として行為する権限を含みます。		
3. 資本の額	管理会社の本書提出日現在の資本は5,000万円で、全額払込済みです。管理会社は、1株50,000円の記名式株式1,000株を発行済みです。		
4. 沿革	2003年9月9日に設立されました。		
5. 大株主の状況	株式会社ファンドクリエーション	東京都港区六本木六丁目10番1号六本木ヒルズ森タワー37階	1,000株 (100%)

2【投資方針】

(1)【投資方針】

サブ・ファンドの目的は、本件社債（別紙中で定義しています。）への投資を通じて、主として間接的に対象匿名組合（別紙中で定義しています。）に投資を行うことにより対象匿名組合の実績に応じて決定される収益（この収益は、対象匿名組合の利益分配、期間満了および期限前解約により実現されることとなります。）を投資家に提供することであり、最終的な主たる投資対象である収益源物件からの収益を源泉に、受益者に対し毎月分配を行うことを最大の目的としています。ファンドの存続期間は、2102年8月31日（以下「信託期間満了日」といいます。）を最終日とする約99年間とされていますが延長することもできます。サブ・ファンドの最大の狙いは、最終的な投資対象である収益源物件からの毎月の収益等を源泉として、受益者に対し毎月分配を行うところにあります。

サブ・ファンドは、主たる投資対象の一つであるケイマン諸島法に基づいて設立された会社であるレジット・アルファ・インク（RESIT Alfa Inc.）（以下「レジット・アルファ」といいます。）の当初社債およびその後随時発行する追加社債（以下当初社債と合わせて「RAI社債」といいます。）（もし、あれば）の全てが清算期間（別紙で定義されています。）の開始前に早期償還された場合には、RAI社債償還日前にいつでもそれに応じて解散されます。

レジット・アルファは、RAI社債の全部を早期償還する場合には、当該早期償還日後、直ちに、管理会社に対しその旨を通知します。管理会社は、レジット・アルファから通知を受けてから3暦日以内に、販売会社に対し、RAI社債の全部が早期償還された旨を通知します。販売会社は、少なくともサブ・ファンドが解散される30暦日前までに、知れたる実質上の受益者に対し、かかるRAI社債の早期償還とサブ・ファンドの満期前解散について通知します。サブ・ファンドの保有するすべてのRAI社債の早期償還に基づき、サブ・ファンドの受益証券は強制的に償還され、サブ・ファンドも解散され、RAI社債の償還金額およびその他のサブ・ファンドの費用・報酬がサブ・ファンド資産から支払われます。

(2)【投資対象】

概論

サブ・ファンドの投資方針は、募集期間中に集めた資金を本件社債へ投資することであり、かかる投資により各対象匿名組合事業（別紙中で定義されています。）の実績に基づく収益を投資家に提供することを目的とします。サブ・ファンドは、本件社債の所持人として、本件社債の元本およびクーポン（別紙中で定義されています。）に対する請求権を有し、その結果、間接的に、対象匿名組合事業から生じる匿名組合利益および匿名組合出資返還額（別紙中で定義されています。）を得ることができます。サブ・ファンドの最大の狙いは、最終的な投資対象である収益源物件からの毎月の収益等を源泉として、受益者に対し毎月分配を行うところにあります。

サブ・ファンドの投資目的

サブ・ファンドの目的は、間接的に対象匿名組合に投資を行うことによる対象匿名組合事業の営業実績に応じて決定される収益（この収益は、対象匿名組合契約の利益分配、期間満了および期限前解約により実現されることとなります。）を投資家に提供する点にあります。かかる目的を達成するため、サブ・ファンドは、受益証券の発行により調達した資金を（ファンドおよびサブ・ファンドの負担する費用・経費を控除し、一時的な受益証券買戻し資金を留保した上で）RAI社債の発行会社としてのレジット・アルファ（この立場におけるレジット・アルファを「RAI社債発行者たるレジット・アルファ」といいます。詳細については、下記

「 本件社債発行会社および各営業者の投資方針」をご参照下さい。）の発行するRAI社債およびRFJ合同会社の発行する社債に対して投資します。サブ・ファンドはまた、直接J-REITに投資することがあります。

本件社債発行会社は、サブ・ファンドが買い付ける社債を発行すること、およびいくつかの営業者（別紙中で定義されています。）に匿名組合出資（別紙中で定義されています。）をすることを目的としています。匿名組合員（別紙中で定義されています。）の立場における本件社債発行会社を「匿名組合員たる本件社債発行会社」といいます。

本件社債発行会社は、いくつかの営業者に対し、本件社債の発行によって調達した資金を匿名組合出資の形で出資します。また、本件社債の発行によって調達した資金の一部を、運営費用（税金を含みますが、それに限られません。）の支払いのために、現金で保持することができます。

各対象匿名組合は、匿名組合員たる本件社債発行会社と営業者（匿名組合員たる本件社債発行会社から匿名組合出資を受けて匿名組合事業を営む会社をいい、以下も同様とします。）との間の対象匿名組合契約にしたがって、日本において日本法に基づいて組成されます。社債発行者たる本件社債発行会社と投資運用契約を締結している投資運用会社であるファンドクリエーション・アール・エム株式会社（以下「FCRM」といいます。）における投資政策委員会での決定を経て（後記「(3)運用体制、 本件社債発行会社に対する投資運用会社の概要」の項をご参照下さい。）、匿名組合員たる本件社債発行会社は、営業者を選択し、当該営業者への一回の匿名組合出資額を決定します。

営業者に関する詳細な情報については、後記「（ ）営業者のタイプと投資対象」の箇所をご覧ください。

なお、サブ・ファンドがその目的を達成し、または重大な損失を回避できることは何ら保証されておりません。

本件社債発行会社および各営業者の投資方針

本件社債発行会社は、各営業者と匿名組合契約を締結し、各営業者に対し匿名組合出資を行います。各営業者は、本件社債発行会社より受領した匿名組合出資を「不動産関連資産」への投資に用いることにより匿名組合事業を営みます。「不動産関連資産」とは、直接または間接に日本の不動産に対する投資を行いまたは購入する法主体または団体が発行しまたは組成する証券、社債、持分およびその他の権利をいい、下記に掲げる資産を含みますが、これらに限られません。

- （ ）不動産信託の受益権
- （ ）資産流動化法に基づき不動産を取得する特定目的会社が発行する優先出資証券
- （ ）資産流動化法に基づき不動産を取得する特定目的会社が発行する特定社債
- （ ）不動産に関連する貸付債権（以下「不動産関連貸付債権」といいます。）
- （ ）主として不動産に投資する投資信託及び投資法人に関する法律に基づく投資信託の受益証券または投資法人の投資証券で上場しているものおよび同種の投資証券で上場していないもの（「J-REIT」）
- （ ）営業者が不動産関連資産を取得する他の匿名組合の匿名組合員の地位
- （ ）商業用不動産担保証券（「CMBS」）

匿名組合事業に関する詳細な情報については、「（ ）営業者のタイプと投資対象」の箇所をご覧ください。

サブ・ファンドの投資対象であるRAI社債の概要

サブ・ファンドは、レジット・アルファの発行するRAI社債にその資産の大部分を投資します。以下は、RAI社債の要項の要約であり、現実の要項と併せて完全なものと認められることになります。RAI社債に関するその他の情報は、本書の他の箇所に記載されています。完全なRAI社債の要項の写しは、管理会社の事務所にて閲覧に供されており、有償で写しを入手することもできます。

種類 責任財産限定特約付利益参加型普通社債（以下「RAI普通社債」という。）および責任財産限定特約付利益参加型特殊社債（以下「RAI特殊社債」という。）

記名式・無記名式の別 記名式

順位 RAI普通社債は、相互に同等かつ同順位のレジット・アルファの債務であり、互いに優先性を有しません。

RAI特殊社債は、すべてのRAI普通社債が償還された後にのみ償還される点を除き、RAI普通社債と同じ地位を持ちます。RAI追加社債は、発行された場合は、RAI普通社債と同じ地位を持ちます。

格付 取得しておりません。

クーポン 社債発行者たるレジット・アルファが毎月各営業者から受領する匿名組合利益の合計額からレジット・アルファの費用を差し引いた額（但し、0円以上）を、関係するクーポン支払日の直前の暦月の最終営業日に発行済のRAI社債数で除した額とします。なお、レジット・アルファが過年度から欠損金額を繰越している場合は、当該欠損金額を填補した後の金額をRAIクーポンの額により計算します。未払の額は、次回以降のRAIクーポンの支払日に持ち越されます。かかる未払いはRAI社債の債務不履行事由を構成しないものとし、未払いの額に遅延利息等は付されません。RAIクーポンの額は、各発行済RAI普通社債と、RAI特殊社債との間で差異はありません。

RAIクーポンの支払	RAI普通社債に関して、RAIクーポンは、本件社債の所持人に対し、2003年12月10日以降2102年8月10日まで毎月10日（営業日でない場合には、翌営業日）（それぞれを以下「RAIクーポン支払日」といいます。）に前回のRAIクーポン支払日（または関連する発行日）を含む暦月についてのRAIクーポンの額が支払われます。RAI追加社債が、2102年8月31日より後にくるRAI社債最終満期日をもって発行された場合、2102年8月31日から当該RAI追加社債のRAI社債最終満期日までの期間についてのクーポンは、当該RAI追加社債の要項に定められます。2102年8月以降のRAI特殊社債についてのRAIクーポン支払日は、RAI追加社債（発行されていれば）と同日となります。各RAI社債償還日についてのクーポンは、（ ）RAIにより受領された営業者からの匿名組合利益の合計額まで、または（ ）本件社債発行会社により受領された総額が、営業者からの匿名組合利益の総額より大きい場合は、RAIにより受領された総額までとなります。この場合、支払いの順序は i) 前月末日に発生したクーポン、) 前々月以前に発生して未払いであったクーポン、) 仮払金（支払後、元本の返済に充当される場合があります。）の順とします。
元本の返済	レジット・アルファは、RAI社債償還日に、RAI社債所持人に対し、RAI社債の元本を返済します。
単位通貨	日本円
各社債の金額	10,000円
本件社債償還日	RAI普通社債については、RAI社債最終満期日または全部が早期償還される場合には当該早期償還日 RAI特殊社債は、RAI普通社債およびRAI追加社債がすべて償還される場合に償還されます。
本件社債最終満期日	RAI普通社債については2102年8月31日（営業日でない場合には、直前の営業日）RAI追加社債については、RAI社債の要項に他に定める場合を除き、2102年8月31日（営業日でない場合には、直前の営業日）ただし、RAI特殊社債は、レジット・アルファが解散される以前の日です。
発行価格	券面額の100%
発行価額の総額	RAI社債の発行総額は、サブ・ファンドの受益証券の申込総額に基づいて決定されます。
償還額	RAI普通社債およびRAI追加社債一枚につき10,000円（他に規定される場合を除く。）。RAI特殊社債については、匿名組合出資返還額から、レジット・アルファの資本金を差引いた額です。

早期償還

1. サブ・ファンドが、請求目論見書の「第2 2 買戻し手続等」の項の記載にしたがって受益証券を買戻す場合、社債発行者たるレジット・アルファは、RAI社債所持人の要求に基づき、RAI社債最終満期日の前の各評価日に、RAI社債の全部または一部を償還することができます。RAI社債の早期償還を求める場合、受益者からの適法な買戻し要求の受領後、可及的速やかに、償還されるRAI社債の金額につき、管理会社からの書面による指示を受領し、RAI社債発行者たるレジット・アルファに対し、管理会社から指図された償還金額を記載した早期償還要求書を提出します。サブ・ファンドが受益証券を買戻す場面の詳細につきましては、請求目論見書の「第2 2 買戻し手続等」の項をご参照下さい。

2. 匿名組合の営業者がすべての不動産関連資産をRAI社債最終満期日前に現金化した場合、RAI社債発行者たるレジット・アルファは、RAI社債最終満期日前に全ての営業者から匿名組合出資返還額を受領した後、できる限り早く、RAI社債のすべて（一部は不可）を早期償還することができます。

早期償還の元本金額は、10,000円です。

レジット・アルファは、RAI社債所持人からの通知（以下「早期償還通知」）を受領後、RAI普通社債（または発行済みRAI追加社債）の一部またはすべてを償還します。早期償還通知には、償還されるべきRAI普通社債（またはRAI追加社債）数を明記するものとします。

償還されるべき各RAI普通社債（またはRAI追加社債）は、償還通知の受領後最初の早期償還日に満期償還時に返還される元本額で償還されます。かかる早期償還日には、クーポンは支払われません。

レジット・アルファは、RAI社債所持人から早期償還通知を受領次第、RAI特殊社債を償還します。RAI特殊社債は、(1)すべての発行済みRAI普通社債およびRAI追加社債の早期償還、または(2)発行済みRAI普通社債およびRAI追加社債のRAI社債最終満期日のいずれか早い日の後最初に到来する早期償還日に償還されます。RAI特殊社債は、満期償還時に返還される元本額で償還されます。

早期償還日

各月の最終営業日

責任財産限定特約

RAI社債償還日が到来し、かつRAI社債発行者たるレジット・アルファがRAI社債に関しその時点で支払うべき元本および/またはRAIクーポンの全額を弁済しない場合であっても、RAI社債所持人は、レジット・アルファの資産（250米ドルの普通株式資本およびその営業を行うための取引手数料を除く）のみしか責任財産とすることができません。仮に、かかる責任財産が、RAI社債の元本、クーポンその他の支払うべき額の全額を支払うに足りなかったとしても、RAI社債所持人または受託会社は、未払額に関してRAI社債発行者たるレジット・アルファに対するその他の請求権を有するものではなく、当該部分に対する権利は失効することになります。RAI社債にかかる請求権はいずれも、RAI社債発行者たるレジット・アルファの保有資産、すなわち現預金および匿名組合員たるレジット・アルファが対象匿名組合中に有する権益に限定されます。また、かかる現預金および権益がRAI社債所持人の請求権を充足することができない範囲については、RAI社債所持人は、RAI社債発行者たるレジット・アルファの当該権益の実現およびRAI社債の要項に従った分配を要求する以外に、RAI社債に関する請求権を執行する手段を採ることができません。各RAI社債所持人は、社債発行者たるレジット・アルファに対する請求権がRAI社債の要項によって上記のとおり制限されており、現実の弁済額の総額が当該RAI社債所持人の請求権を充足するに足りない範囲については、かかる請求権が失効することに同意するものとします。また、RAI社債所持人は、当該不足額に関し、RAI社債発行者たるレジット・アルファに対して何らの法的措置を講じてはなりません。特に、RAI社債所持人あるいはその代理人は、不服申立て、またはRAI社債発行者たるレジット・アルファを清算する措置を講ずる権限を何ら有しません。

発行手取金の使途

発行手取金は、対象匿名組合に対する匿名組合出資に用いられます。ただし、匿名組合出資の前に、RAI社債発行会社たるレジット・アルファの運営費用（税金を含みますが、それに限られません。）の支払いのために必要な現金を控除し、保持することができます。

上場証券取引所

該当事項はありません。

準拠法

ケイマン諸島法

社債の計算代理人

有限会社東京共同会計事務所

社債の登録機関

メイブルズ・ファイナンス・ジャージー・リミテッド

RAI社債発行会社の概要

レジット・アルファ（「RAI社債発行会社」。本項においては、「RAI社債発行会社」とは、「RAI社債発行会社たるレジット・アルファ」を意味します。）は、ケイマン諸島法に基づいて2003年10月2日に設立された免税会社です。RAI社債発行会社の登記上の事務所は、ケイマン諸島、KY1-1102、グランド・ケイマン、クィーンズゲイト・ハウス、私書箱1093、メイブルズ・ファイナンス・リミテッド気付です。

RAI社債発行会社の授権株式資本は250米ドルであり、額面1米ドルの普通株式250株に分割されています。RAI社債の発行日現在、メイプルズ・ファイナンス・リミテッドに対し額面価格で発行されており、メイプルズ・ファイナンス・リミテッドその他の受託会社またはその受託会社により信託宣言に従い信託財産の受託者として保有されています。

RAI社債発行会社は、従業員を雇用しません。RAI社債発行会社の一定の事務（必要な会計書類および帳簿記録の作成、その他の会社組織、秘書および運営に関する事務処理を含みます。）は、RAI社債発行会社とメイプルズ・ファイナンス・ジャージー・リミテッドとの間の事務委託契約に基づき、同社により行われます。本書の届出日現在、RAI社債発行会社は、RAI社債の発行に関連または附随する業務、匿名組合契約の締結ならびに本書およびRAI社債の発行に関する書類に明記されている事項以外には、重要な業務に従事する予定はありません。

RAI社債発行会社は、年次財務諸表を作成します。本件社債発行会社の会計期間は、毎年2月末日および8月末日に終了する6ヵ月です。

その他の社債発行会社

ファンドは、その資産を、レジット・アルファが発行する社債に加えて、RFJ合同会社が発行する社債にも投資します。RFJ合同会社が発行する社債のクーポンは、社債発行に際してRFJ合同会社の取締役会により決定される固定利率です。

RFJ合同会社は、日本の会社法に基づく有限責任会社として設立されました。RFJ合同会社は、社債の発行、匿名組合契約の締結および英文目論見書および社債の発行に関する書類に企画される事項に関する業務またはこれに付随する業務を除くいかなる重要な業務にも従事することはありません。

RFJ合同会社はまた、匿名組合員たるレジット・アルファとの匿名組合員契約に関して営業者として行為し、かかる契約の下でRFJ合同会社は、その業務から得られた利益をレジット・アルファに分配します。営業者としてRFJ合同会社が受領するあらゆる純利益のうちRFJ合同会社が発行する社債に支払うクーポン額を超える額は、かかる匿名組合契約の匿名組合員たるレジット・アルファに対する匿名組合利益として分配されます。

匿名組合の説明

（ ）日本法下の匿名組合制度

対象匿名組合契約中では、対象匿名組合契約は日本国商法第535条に規定されている匿名組合契約である旨規定されており、また、対象匿名組合の営業者と匿名組合員たる本件社債発行会社との関係は、同契約に明記される場合を除き、日本国商法第2編第4章に規定されている匿名組合の営業者と匿名組合員との関係である旨規定されています。

日本の商法上、匿名組合契約は、営業者たる一方当事者と、匿名組合員たる他方当事者との間で締結されます。匿名組合契約上、匿名組合員は営業者の営業に対して出資するにもかかわらず、営業については、両当事者が共同して行うのではなく、営業者が単独で行うとされています。

営業者は、匿名組合契約に従い、匿名組合員によって拘束されることなく、完全に自己の権限に基づいて営業活動を行います。営業者は、匿名組合の全財産を所有し、行う営業に関する責任を負います。匿名組合の財産は、匿名組合の営業から生じた債務が否かに関わらず、営業者の債権者に対する責任財産となります。

営業者は、匿名組合員に利益を分配するためにその営業を営む必要があります。生じた利益は、営業者により匿名組合員に分配されます。営業者は、匿名組合員に対して善良な管理者の注意をもって営業を執行すべき義務を負っています。

商法第539条により、匿名組合員は、各営業年度の終了時点において、営業時間内に限り、営業者の貸借対照表および損益計算書の閲覧を求めることができ、また、営業者の業務および財産状況を検査することができます。さらに、重大な事由がある場合には、匿名組合員は、裁判所の許可を得て、何時にても営業者の業務および財産の状況を検査することができます。

（ ）対象匿名組合契約の概要

匿名組合員たる本件社債発行会社と各営業者とは、対象匿名組合契約を締結します。対象匿名組合は日本法上の「匿名組合」として組成されます。

対象匿名組合契約には、それぞれ、匿名組合員たる本件社債発行会社が、営業者により営まれる匿名組合事業（詳細については、下記の「（ ）営業者のタイプと投資対象」に記載されています。）に投資することに同意する旨規定されています。

匿名組合員たる本件社債発行会社は、社債発行者たる本件社債発行会社の投資運用会社であるFCRMにおける投資政策委員会で決定した後、匿名組合出資をすべき営業者を選定し、かつ当該営業者に出資すべき匿名組合出資の額を決定します。各営業者は、匿名組合利益（別紙中で定義されています。）を匿名組合員たる本件社債発行会社に分配すること、および対象匿名組合の終了時に匿名組合員たるレジット・アルファに対し匿名組合出資返還額を現金で返還することを目的として、対象匿名組合契約にしたがい、対象匿名組合を運営します。

（ ）営業者のタイプと投資対象

各営業者は、専ら匿名組合事業を営むために日本において設立された（または今後設立される）有限会社、合同会社、特定目的会社または株式会社です。各営業者は、設立以来、匿名組合事業およびそれに必要または関連する行為以外の重要な活動を行ったことがなく、今後行う予定はありません。各営業者は、対象匿名組合契約に基づいて匿名組合員たる本件社債発行会社より受領した匿名組合出資その他資金を用いて不動産関連資産に対する投資を行います。

各営業者は、日本において日本法に基づき匿名組合事業を営みますが、匿名組合出資の不動産関連資産への投資および当該投資の管理を行うについて必要な投資運用業（不動産関連特定投資運用業を行う旨）の登録を受けた金融商品取引業者、アセット・マネジャーおよび／またはその他の代理人を任命することができます。これらの金融商品取引業者、アセット・マネジャーおよびその他の代理人に対する報酬は、営業者が対象匿名組合のために支払います。既存の各営業者に対する金融商品取引業者として、FCRM（金融商品取引業者（登録番号関東財務局長（金商）第1867号）、総合不動産投資顧問業 総合 - 第44号、宅地建物取引業者（免許証番号東京都知事（1）第88602号）が任命されています。

（ ）匿名組合出資

対象匿名組合契約に基づき、匿名組合員たる本件社債発行会社は、本件社債の発行により集めた資金を匿名組合出資として出資します。各営業者は、かかる匿名組合出資を不動産関連資産への投資に用います。匿名組合出資および匿名組合出資を用いて取得した資産は、商法第536条の規定にしたがい営業者の財産となります。本件社債発行会社は、運営費用（税金を含みますが、それに限られません。）の支払いのために必要な限度で必要な現金を保持することができます。本件社債発行会社の運用体制については、後記「(3)運用体制、本件社債発行会社の運用体制および 本件社債発行会社に対する投資運用会社の概要」の項をご参照ください。

匿名組合員たる本件社債発行会社を選定する営業者は、匿名組合員たる本件社債発行会社と対象匿名組合契約を締結した後、受領した匿名組合出資を、不動産関連資産でその裏付け（収益源）となっている資産が下記の基準を充足する日本所在の不動産（以下「収益源物件」といいます。）であるものに投資します。下記の基準は、営業者の取得するすべてのタイプの不動産関連資産の裏付け資産に適用されます。

(a) 投資対象地域

東京都心およびその周辺地域（東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県）、ならびに人口30万人以上の全国主要地方都市を投資対象地域とします。

(b) 投資対象物件

居住系賃貸物件および商業用物件（開発中の物件を含みます。）等を投資対象物件とします。

(c) 収益源物件

レジット・アルファは、下記記載の営業者と個別に対象匿名組合契約を締結しており、本書作成日現在、営業者は、下記記載の各物件を収益源物件とする不動産関連資産を購入しています。

今後、新たな収益源物件が加わることがあり、また下記収益源物件の一部が処分されることがあります。

収益源物件の概要

	物件名	物件所在地	竣工	概要
1	ウインザーハウス元麻布	東京都港区	2002年 8 月	外国人向け高級賃貸マンション
2	レジェンドール堺筋本町	大阪府大阪市	2004年 4 月	1 R、1 Kの賃貸マンション
3	ヴォーヌンク祇園	福岡県福岡市	2004年 9 月	全戸 1 L D Kの賃貸マンション
4	キララ天神南	福岡県福岡市	2004年 7 月	全戸 1 Rの賃貸マンション
5	フォレシティ初台	東京都渋谷区	2005年 5 月	全戸 1 Rの賃貸マンション
6	FLEG渋谷	東京都渋谷区	2005年 7 月	1 R中心の賃貸マンション
7	FLEG神泉	東京都渋谷区	2005年 7 月	全戸 1 Rの賃貸マンション
8	CYNTHIA代田橋	東京都世田谷区	2005年 7 月	全戸 1 Kの賃貸マンション
9	シンシア銀座エスト	東京都中央区	2005年 7 月	1 K～1 L D Kの賃貸マンション
10	シンシア銀座エスト	東京都中央区	2005年 8 月	1 K、1 L D Kの賃貸マンション
11	フォレシティ九段	東京都千代田区	2005年 8 月	1 K、2 L D Kの賃貸マンション
12	FLEG池尻	東京都世田谷区	2005年 9 月	1 R、1 L D K（メゾネットタイプ）の賃貸マンション
13	FLEG恵比寿SECONDO	東京都渋谷区	2005年 9 月	全戸 1 L D Kの店舗付賃貸マンション
14	FLEG自由が丘	東京都目黒区	2005年 8 月	1 R、1 L D Kの店舗付賃貸マンション

15	FLEG六本木SECONDO	東京都港区	2005年 9 月	全戸１ＬＤＫの店舗付賃貸マンション
----	----------------	-------	-----------	-------------------

	物件名	物件所在地	竣工	概要
16	FLEG学芸大学	東京都目黒区	2005年 9 月	1 R、1 D K 中心の店舗付賃貸マンション
17	フォレシティ目白	東京都豊島区	1991年 5 月	1 L D K + 納戸 ~ 3 L D K の賃貸マンション
18	フォレシティ島津山	東京都品川区	2005年12月	1 L D K 中心の賃貸マンション
19	アスティナ梅田北	大阪府大阪市	2005年 7 月	1 K 中心の賃貸マンション
20	フォレシティ富ヶ谷	東京都渋谷区	2006年 2 月	1 L D K + サービスルーム中心の賃貸マンション
21	CYNTHIA芝浦LUNETTA	東京都港区	2006年 2 月	1 K 中心の賃貸マンション
22	FLEG東麻布	東京都港区	2006年 2 月	全戸 1 R の店舗付賃貸マンション
23	CYNTHIA新中野OZIO	東京都中野区	2006年 3 月	1 K 中心の賃貸マンション
24	フォレシティ新栄	愛知県名古屋市	2006年 3 月	全戸 1 L D K の賃貸マンション
25	フォレシティ栄	愛知県名古屋市	2006年 3 月	全戸 1 L D K の賃貸マンション
26	フォレシティ芝浦	東京都港区	2006年 6 月	全戸 1 K の賃貸マンション
27	フォレシティ西大路	京都府京都市	2006年 8 月	全戸 1 R の賃貸マンション
28	フォレシティ肥後橋	大阪府大阪市	2006年10月	全戸 1 K の賃貸マンション
29	フォレシティ初台グランデ	東京都渋谷区	2006年11月	1 R ~ 1 L D K の賃貸マンション
30	フォレシティ門前仲町	東京都江東区	2006年12月	全戸 1 R の賃貸マンション
31	フォレシティ桜新町 α	東京都世田谷区	2007年 2 月	1 R ~ 2 L D K の賃貸マンション
32	フォレシティ洗足	東京都大田区	2007年 2 月	1 D K 中心の賃貸マンション
33	フォレシティ大岡山	東京都大田区	2007年 3 月	1 R ~ 2 L D K の賃貸マンション
34	フォレシティ茅場町	東京都中央区	2007年 2 月	1 K ~ 2 L D K の賃貸マンション
35	フォレシティ高島平	東京都板橋区	2007年 3 月	全戸 1 K の賃貸マンション
36	フォレシティ博多	福岡県福岡市	2007年 4 月	全戸 1 K の賃貸マンション
37	フォレシティ神田須田町	東京都千代田区	2007年 6 月	1 K、2 L D K の賃貸マンション
38	アネックス本町	宮城県仙台市	2007年 2 月	店舗、1 K の賃貸マンション
39	フォレシティ日本橋	大阪府中央区	2007年 7 月	1 R、1 K の賃貸マンション
40	フォレシティ錦糸町	東京都墨田区	2007年 7 月	1 K、1 L D K の賃貸マンション
41	フォレシティ桜山	愛知県名古屋市	2007年 7 月	1 R、1 K の賃貸マンション

	物件名	物件所在地	竣工	概要
42	フォレシティ五橋	宮城県仙台市	2007年9月	1R～2LDKの賃貸マンション
43	フォレシティときわ台	東京都板橋区	2007年10月	1LDK、1LDK＋納戸の賃貸マンション
44	フォレシティ神田多町	東京都千代田区	2007年10月	1R～2Kの賃貸マンション
45	フォレシティ小伝馬町	東京都中央区	2007年11月	1K～2LDKの賃貸マンション
46	フォレシティ大島	東京都江東区	2007年11月	全戸1Kの賃貸マンション
47	フォレシティ呉服町	福岡県福岡市	2008年2月	1K、1LDKの賃貸マンション

収益源物件の概要

	物件名	プロパティ・マネジメント委託先/マスターリース会社	マスターリース種別（注1）	稼働率（注2）	地震リスク判断	
					委託調査会社（注3）	PML値（注4）
1	ウインザーハウス元麻布	三井不動産住宅リース株式会社	パス・スルー	93%		4.80%
2	レジェンドール堺筋本町	日本ハウズイング株式会社	パス・スルー	92%		9.65%
3	ヴォーヌンク祇園	株式会社不動産総合センター	パス・スルー	90%		0.79%
4	キララ天神南	日本ハウズイング株式会社	パス・スルー	96%		0.54%
5	フォレシティ初台	日本ハウズイング株式会社	パス・スルー	89%		10.33%
6	FLEG渋谷	株式会社フューチャーレボリューション	賃料保証（注5）	100%		14.85%
7	FLEG神泉	株式会社フューチャーレボリューション	パス・スルー	95%		10.88%
8	CYNTHIA代田橋	株式会社フューチャーレボリューション	パス・スルー	93%		12.30%
9	シンシア銀座エスト	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	パス・スルー	90%		9.90%

	物件名	プロパティ・マネジメント委託先/マスターリース会社	マスターリース種別（注1）	稼働率（注2）	地震リスク判断	
					委託調査会社（注3）	PML 値（注4）
10	シンシア銀座エスト	株式会社フューチャーレボリューション	パス・スルー	87%		9.35%
11	フォレシティ九段	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	パス・スルー	96%		11.78%
12	FLEG池尻	株式会社フューチャーレボリューション	賃料保証	100%		4.50%
13	FLEG恵比寿SECONDO	株式会社フューチャーレボリューション	パス・スルー	78%		6.15%
14	FLEG自由が丘	株式会社フューチャーレボリューション	パス・スルー	84%		9.35%
15	FLEG六本木SECONDO	株式会社フューチャーレボリューション	賃料保証	100%		5.62%
16	FLEG学芸大学	株式会社フューチャーレボリューション	パス・スルー	85%		8.59%
17	フォレシティ目白	株式会社コスモスイニシア	パス・スルー	80%		7.01%
18	フォレシティ島津山	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	パス・スルー	100%		11.70%
19	アスティナ梅田北	株式会社みかげ都市開発	パス・スルー	94%		10.97%
20	フォレシティ富ヶ谷	日本ハウズイング株式会社	パス・スルー	94%		7.99%
21	CYNTHIA芝浦LUNETTA	株式会社フューチャーレボリューション	パス・スルー	91%		14.76%
22	FLEG東麻布	株式会社フューチャーレボリューション	パス・スルー	92%		10.34%

	物件名	プロパティ・マネジメント委託先/マスターリース会社	マスターリース種別（注1）	稼働率（注2）	地震リスク判断	
					委託調査会社（注3）	PML 値（注4）
23	CYNTHIA新中野OZIO	株式会社フューチャーレボリューション	パス・スルー	100%		14.10%
24	フォレシティ新栄	エイブル保証株式会社	賃料保証（注6）	100%		6.20%
25	フォレシティ栄	エイブル保証株式会社	賃料保証（注6）	100%		7.00%
26	フォレシティ芝浦	株式会社ジョイント・プロパティー	賃料保証（注5）	100%		5.45%
27	フォレシティ西大路	株式会社ミニネット	賃料保証（注5）	100%		8.32%
28	フォレシティ肥後橋	株式会社長谷工ライブネット	賃料保証	100%		15.60%
29	フォレシティ初台グランド	株式会社コスモスイニシア	賃料保証（注5）	100%		7.20%
30	フォレシティ門前仲町	株式会社トラストアドバイザーズ	パス・スルー	100%		14.53%
31	フォレシティ桜新町α	エイブル保証株式会社	パス・スルー	96%		5.13%
32	フォレシティ洗足	株式会社トラストアドバイザーズ	パス・スルー	98%		13.12%
33	フォレシティ大岡山	スターツアメニティ株式会社	パス・スルー	91%		6.44%
34	フォレシティ茅場町	株式会社トラストアドバイザーズ	賃料保証	100%		14.30%
35	フォレシティ高島平	株式会社青山メインランド	賃料保証（注7）	100%		12.14%
36	フォレシティ博多	株式会社シノケン	パス・スルー	90%		0.87%
37	フォレシティ神田須田町	株式会社トラストアドバイザーズ	賃料保証	100%		7.00%
38	アネックス本町	日本ハウズイング株式会社	パス・スルー	92%		3.87%
39	フォレシティ日本橋	株式会社長谷工ライブネット	賃料保証	100%		13.20%
40	フォレシティ錦糸町	株式会社トラストアドバイザーズ	パス・スルー	97%		10.16%
41	フォレシティ桜山	株式会社シノケン	パス・スルー	95%		7.15%

	物件名	プロパティ・マネジメント委託先/マスターリース会社	マスターリース種別（注1）	稼働率（注2）	地震リスク判断	
					委託調査会社（注3）	PML値（注4）
42	フォレシティ五橋	株式会社タイセイ・ハウジー	賃料保証（注5）	100%		8.35%
43	フォレシティときわ台	株式会社建託リース	賃料保証	100%		5.49%
44	フォレシティ神田多町	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	パス・スルー	98%		7.07%
45	フォレシティ小伝馬町	株式会社トラストアドバイザーズ	賃料保証（注5）	100%		5.56%
46	フォレシティ大島	株式会社トラストアドバイザーズ	賃料保証（注5）	100%		9.46%
47	フォレシティ呉服町	株式会社シノケン	パス・スルー	100%		4.80%

（注1）「マスターリース種別」の欄には信託受託者とマスターリース会社との間で締結されたマスターリース契約に従いマスターリース会社とエンドテナントとの転貸借契約に基づく賃料と同額を信託受託者に支払うものを「パス・スルー」、エンドテナントの賃料にかかわらず、マスターリース会社が信託受託者に一定金額を支払うものを「賃料保証」と記載しています。

（注2）稼働率（各収益源物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合）については、2008年12月末時点での稼働率を記載しており、小数点第1位を四捨五入しています。

（注3）委託調査会社は、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント、株式会社あぼろ建築舎、株式会社プロパティ・リスク・ソリューションです。

（注4）PMLとは、地震による予想最大損失率をいいます。物件の想定使用期間（50年間）中に、想定される最大規模の地震（50年間において10%の確率で発生する可能性のある大地震＝再現期間475年に一度の大地震）により、どの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の物件の再調達価格に対する比率（％）で示しています。

（注5）住宅部分についてのみの保証となります。

（注6）敷地外駐車場はマスターリース契約には含まれていません。

（注7）住宅部分および敷地内平客用駐車場についてのみの保証となります。

収益源物件の鑑定評価額

	物件名	早期売却を前提とする評価額（百万円） （注1）	投資比率（注2）	<ご参考> 不動産鑑定評価額 （百万円）（注1）
1	ウインザーハウス元麻布	2,630	8.0%	3,090
2	レジェンドール堺筋本町	266	0.8%	332
3	ヴォーヌンク祇園	305	0.9%	381
4	キララ天神南	404	1.2%	505

	物件名	早期売却を前提とする 評価額（百万円） (注1)	投資比率 (注2)	<ご参考> 不動産鑑定評価額 （百万円） (注1)
5	フォレシティ初台	358	1.1%	447
6	FLEG渋谷	496	1.5%	620
7	FLEG神泉	406	1.2%	507
8	CYNTHIA代田橋	330	1.0%	412
9	シンシア銀座エスト	722	2.2%	902
10	シンシア銀座エスト	636	1.9%	795
11	フォレシティ九段	581	1.8%	726
12	FLEG池尻	610	1.8%	762
13	FLEG恵比寿SECONDO	432	1.3%	540
14	FLEG自由が丘	526	1.6%	657
15	FLEG六本木SECONDO	470	1.4%	588
16	FLEG学芸大学	298	0.9%	372
17	フォレシティ目白	451	1.4%	564
18	フォレシティ島津山	274	0.8%	343
19	アスティナ梅田北	540	1.6%	675
20	フォレシティ富ヶ谷	1,450	4.4%	1,710
21	CYNTHIA芝浦LUNETTA	364	1.1%	455
22	FLEG東麻布	286	0.9%	358
23	CYNTHIA新中野OZIO	328	1.0%	410
24	フォレシティ新栄	592	1.8%	740
25	フォレシティ栄	482	1.5%	603
26	フォレシティ芝浦	1,520	4.6%	1,790
27	フォレシティ西大路	612	1.9%	765
28	フォレシティ肥後橋	418	1.3%	522
29	フォレシティ初台グランデ	1,790	5.4%	2,100
30	フォレシティ門前仲町	494	1.5%	618
31	フォレシティ桜新町α	1,040	3.1%	1,220
32	フォレシティ洗足	832	2.5%	1,040
33	フォレシティ大岡山	1,650	5.0%	1,940
34	フォレシティ茅場町	615	1.9%	769
35	フォレシティ高島平	504	1.5%	630
36	フォレシティ博多	238	0.7%	297
37	フォレシティ神田須田町	618	1.9%	773
38	アネックス本町	670	2.0%	837
39	フォレシティ日本橋	833	2.5%	1,110
40	フォレシティ錦糸町	747	2.3%	934
41	フォレシティ桜山	478	1.4%	598

	物件名	早期売却を前提とする 評価額（百万円） (注1)	投資比率 (注2)	<ご参考> 不動産鑑定評価額 （百万円） (注1)
42	フォレシティ五橋	1,210	3.7%	1,610
43	フォレシティときわ台	574	1.7%	718
44	フォレシティ神田多町	1,190	3.6%	1,400
45	フォレシティ小伝馬町	1,260	3.8%	1,480
46	フォレシティ大島	1,020	3.1%	1,270
47	フォレシティ呉服町	522	1.6%	652

（注１）財団法人日本不動産研究所に収益源物件の鑑定評価を委託しており、価格時点は2008年12月22日です。

（注２）「投資比率」の欄には保有する収益源物件の「早期売却を前提とする評価額」の総額に対する各物件の割合を記載しており、小数点第２位を四捨五入しています。

収益源物件の個別の概要は、以下の通りです。「敷地面積」、「延床面積」および「構造・階数」の各項目には、登記簿に記録された事項を記載しています。また、容積率については指定容積率を表記しています。

1) 営業者名：有限会社ガイア・プロパティー

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：ウィンザーハウス元麻布）を信託財産とする信託受益権
受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：東京都港区元麻布２丁目10番25号

交通：東京メトロ 日比谷線 「広尾」駅 徒歩12分

東京メトロ 南北線 「麻布十番」駅 徒歩11分

都営地下鉄 大江戸線 「麻布十番」駅 徒歩９分

竣工：2002年８月

鑑定評価額：30億9,000万円

取得年月日：2003年11月６日

敷地面積：1,899.92㎡（574.73坪）

用途地域：第一種中高層住居専用地域

建蔽率：60%

容積率：200%

延床面積：2,930.42㎡（886.45坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上６階

戸数：10戸

駐車場：10台

設計：株式会社入江三宅設計事務所

施工：佐藤工業株式会社

デベロッパー：株式会社サンウッド

物件環境：都心中心部に位置し、交通利便性・集客施設への接近性にも優れており、高級住宅地としての知名度が高く、地域的なステイタス性、ブランド力が強い

地域です。従来から各国大使館が数多く存し、インターナショナルスクールをはじめとする外国人向けの施設も多数存することから、特に外資系企業の役員クラスを中心とした外国人富裕層からの需要が堅調です。

概要（建築タイプ）：外国人向け高級賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	169.56～263.38	4	3 B E D
B	290.61	4	4 B E D + メイドルーム + ファミリールーム
C	237.38	2	4 B E D + ファミリールーム

2) 営業者名：有限会社ペルセポネ・プロパティー

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：レジェンドール堺筋本町）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：大阪府大阪市中央区北久宝寺町 1 丁目 2 番 6 号

交通：大阪市営地下鉄堺筋線・中央線 「堺筋本町」駅 徒歩 4 分

竣工：2004年 4 月

鑑定評価額：3 億3,200万円

取得年月日：2005年 1 月28日

敷地面積：213.51m²（64.59坪）

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：600%

延床面積：1,008.62m²（305.11坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上10階

戸数：36戸

駐車場：1 台

設計：株式会社金山工務店

施工：株式会社金山工務店

デベロッパー：株式会社シグマコーポレーション

物件環境：都心部への交通利便性や商業施設への接近性に恵まれた立地条件にあり、近年の都心回帰傾向等から単身者向けの賃貸マンションを中心とした共同住宅の建設が多くみられる地域でしたが、現在は建設ラッシュともいえる状況は一巡し、今後も共同住宅・事務所ビルが混在していくと予測される地域です。

概要（建築タイプ）：1 R、1 K の賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	25.00	9	1 R
B	24.15～25.66	27	1 K

3) 営業者名：有限会社ペルセポネ・プロパティー

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：ヴォーヌンク祇園）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：福岡県福岡市博多区祇園町 8 番17号

交通：福岡市営地下鉄空港線 「祇園」駅 徒歩 6 分

福岡市営地下鉄箱崎線 「中洲川端」駅 徒歩 9 分

竣工：2004年 9 月

鑑定評価額：3 億8,100万円

取得年月日：2005年 2 月17日

敷地面積：282.01m²（85.31坪）

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：500%

延床面積：1,511.04m²（457.09坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上11階

戸数：40戸

駐車場：10台

設計：大山設計事務所

施工：株式会社オークス建設

デベロッパー：株式会社不動産総合センター

物件環境：福岡市の中心部である「天神」地区や「博多駅」への交通利便性および大型複合商業施設「キャナルシティ博多」に隣接することから生活利便性が共に良好です。都心部に通学・通勤する単身者向けを中心に賃貸マンション需要は比較的安定しています。

概要（建築タイプ）：全戸 1 L D K の賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	32.64 ~ 34.65	40	1 L D K

4) 営業者名：有限会社ベルセポネ・プロパティー

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：キララ天神南）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：福岡県福岡市中央区高砂 1 丁目13番 1 号

交通：西鉄天神大牟田線 「薬院」駅 徒歩10分

福岡市営地下鉄七隈線 「渡辺通」駅 徒歩 6 分

竣工：2004年 7 月

鑑定評価額：5 億500万円

取得年月日：2005年 2 月17日

敷地面積：448.04m²（135.53坪）

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：400%

延床面積：1,921.66m²（581.30坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上10階

戸数：68戸

駐車場：9台

設計：株式会社ミッド建築研究所

施工：松吉建設株式会社

デベロッパー：スエヒロ産業株式会社

物件環境：福岡市中心部である「天神」駅から徒歩圏内にあり、また医療施設やスーパーマーケット等の商業施設への優れた交通利便性ならびに生活利便性から、事務所と単身者向きの共同住宅が混在する地域です。

概要（建築タイプ）：全戸1Rの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	24.30	68	1 R

5) 営業者名：有限会社ダイダロス・プロパティー

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ初台）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：東京都渋谷区初台1丁目2番15号

交通：京王新線 「初台」駅 徒歩5分

小田急電鉄小田原線 「参宮橋」駅 徒歩7分

竣工：2005年5月

鑑定評価額：4億4,700万円

取得年月日：2005年5月31日

敷地面積：160.21m²（48.46坪）

用途地域：準住居地域

建蔽率：60%

容積率：400%

延床面積：681.01m²（206.01坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上8階

戸数：28戸

駐車場：1台

設計：株式会社合田工務店一級建築士事務所

施工：株式会社合田工務店・東京支店

デベロッパー：株式会社リバックス

物件環境：「初台」駅から「新宿」駅までは1駅と交通利便性に優れているだけでなく、コンサートホール、新国立劇場等から構成される「東京オペラシティ」や「初台商盛会ショッピングロード」に近接し、生活利便性にも優れていることから、単身者向けの住宅需要が堅調な地域です。

概要（建築タイプ）：全戸1Rの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	21.02	28	1 R

6) 営業者名：有限会社ウラノス・プロパティー

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：F L E G 渋谷）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：東京都渋谷区円山町14番9号

交通：京王井の頭線 「神泉」駅 徒歩2分

竣工：2005年7月

鑑定評価額：6億2,000万円

取得年月日：2005年8月30日

敷地面積：357.42㎡（108.12坪）

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：400%

延床面積：929.42㎡（281.15坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地下1階地上6階

戸数：23戸

駐車場：1台

設計：新日本建設株式会社一級建築士事務所

施工：新日本建設株式会社

デベロッパー：株式会社フレグインターナショナル

物件環境：「神泉」駅から徒歩約2分、渋谷駅から徒歩圏と都心部へのアクセスに優れています。円山町に属しますが、西側の神泉町との境界付近であるため住宅地域としての色合いが強く、単身者世帯が比較的多い地区です。

概要（建築タイプ）：1R中心の賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 ㎡	戸数	備考
A	31.06～31.10	21	1R
B	64.21	2	1LDK（メゾネット）

7) 営業者名：有限会社ウラノス・プロパティー

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：F L E G 神泉）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：東京都渋谷区神泉町22番4号

交通：京王井の頭線 「神泉」駅 徒歩4分

竣工：2005年7月

鑑定評価額：5億700万円

取得年月日：2005年8月30日

敷地面積：139.55㎡（42.21坪）

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：500%

延床面積：686.20㎡（207.58坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上11階

戸数：20戸

設計：新日本建設株式会社一級建築士事務所

施工：新日本建設株式会社

デベロッパー：株式会社フレグインターナショナル

物件環境：「神泉」駅から徒歩約4分の立地にあり、「神泉」駅から都心へは35分程度と都心へのアクセスに優れています。また、「渋谷」駅界限まで自転車で行くことができる等、生活利便性にも優れているため、単身者向けの賃貸住宅については比較的堅調な需要がある地域です。

概要（建築タイプ）：全戸1Rの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	30.98～32.33	20	1 R

8) 営業者名：有限会社ウラノス・プロパティ

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：CYNTHIA代田橋）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：東京都世田谷区大原2丁目24番26号

交通：京王線 「代田橋」駅 徒歩3分

竣工：2005年7月

鑑定評価額：4億1,200万円

取得年月日：2005年8月30日

敷地面積：339.06m²（102.57坪）

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：400%

延床面積：765.94m²（231.70坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上7階

戸数：27戸

駐車場：2台

設計：株式会社エフ・アイ・オウ・アソシエイツ

施工：住協建設株式会社

デベロッパー：株式会社フレグインターナショナル

物件環境：「代田橋」駅は新宿から京王線で2駅目に位置することから都心へのアクセスに恵まれています。周辺地域は比較的のどかな環境を維持しています。南口駅前と北口駅前に商店街、国道20号の反対側に「沖縄タウン」で有名な「和泉明店街」があることから生活利便性も高い地域です。

概要（建築タイプ）：全戸1Kの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	21.78～32.13	27	1 K

9) 営業者名：有限会社ウラノス・プロパティ

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：シンシア銀座エスト ）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：東京都中央区築地 2 丁目 3 番10号

交通：東京メトロ 有楽町線 「新富町」駅 徒歩 1 分

東京メトロ 日比谷線 「築地」駅 徒歩 3 分

竣工：2005年 7 月

鑑定評価額：9 億200万円

取得年月日：2005年 9 月30日

敷地面積：200.06㎡（60.52坪）

共有持分（敷地権の割合）133,187分の116,435

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：700%

延床面積：1,516.22㎡（458.66坪）（うち専有面積1,063.67㎡）

構造・階数：鉄骨鉄筋コンクリート造・地下 1 階地上12階

戸数：43戸

設計：有限会社 A . A . E

施工：矢作建設工業株式会社

デベロッパー：株式会社フレグインターナショナル

物件環境：「新富町」駅から徒歩約 1 分の距離に位置しているほか、「築地」駅からも徒歩圏内であり、交通利便性・都心への接近性に優れています。共同住宅のほか、事務所等も見られる地域です。

概要（建築タイプ）：1 K ～ 1 L D K の賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 ㎡	戸数	備考
A	20.82	22	1 K
B	22.91	11	S T U D O
C	45.43	10	1 L D K

10) 営業者名：有限会社ウラノス・プロパティ

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：シンシア銀座エスト ）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：東京都中央区築地 2 丁目 1 番11号

交通：東京メトロ 有楽町線 「新富町」駅 徒歩 2 分

東京メトロ 日比谷線 「築地」駅 徒歩 2 分

竣工：2005年 8 月

鑑定評価額：7 億9,500万円

取得年月日：2005年 9 月30日

敷地面積：303.10㎡（91.69坪）

共有持分（敷地権の割合）1,819,949分の1,056,513

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：600%

延床面積：1,890.32㎡（571.82坪）（うち専有面積928.32㎡）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上10階

戸数：41戸

設計：有限会社S U R都市建築事務所

施工：矢作建設工業株式会社

デベロッパー：株式会社フレグインターナショナル

物件環境：「新富町」駅から徒歩約2分の距離に位置しているほか、「築地」駅からも徒歩圏内であり、交通利便性・都心への接近性に優れています。共同住宅のほか、事務所等が見られる地域です。

概要（建築タイプ）：1K、1LDKの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 ㎡	戸数	備考
A	21.14～22.70	36	1K
B	45.42～45.77	5	1LDK

11) 営業者名：有限会社ウラノス・プロパティ

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ九段）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：東京都千代田区九段北1丁目12番2号

交通：東京メトロ 半蔵門線・東西線および

都営地下鉄新宿線 「九段下」駅 徒歩1分

竣工：2005年8月

鑑定評価額：7億2,600万円

取得年月日：2005年9月30日

敷地面積：143.62㎡（43.45坪）

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：700%

延床面積：1,019.25㎡（308.32坪）

構造・階数：鉄骨鉄筋コンクリート造・地上13階

戸数：22戸

設計：株式会社エフ・アイ・オウ・アソシエイツ

施工：株式会社ナカノフドー建設

デベロッパー：株式会社フレグインターナショナル

物件環境：近隣地域の西方にはフィリピン大使館公邸、私立大学等が立地しています。区役所、郵便局、病院等の生活利便施設に近く、靖国神社や北の丸公園等の緑も多く、さらに都心立地という利便性の高さから、単身者やDINKSを中心に、住宅地としての一定の需要が見込めるほか、SOHOとしての需要も認められる地域です。

概要（建築タイプ）：1K、2LDKの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	37.67～38.73	20	1 K
B	76.40	2	2 L D K

12) 営業者名：有限会社ウラノス・プロパティ

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：F L E G池尻）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：東京都世田谷区池尻3丁目5番26号

交通：東京急行電鉄田園都市線 「池尻大橋」駅 徒歩4分

竣工：2005年9月

鑑定評価額：7億6,200万円

取得年月日：2005年9月30日

敷地面積：511.53m²（154.74坪）

用途地域：第一種住居地域

建蔽率：60%

容積率：200%

延床面積：973.69m²（294.54坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上4階

戸数：25戸

設計：有限会社谷内田章夫ワークショップ

施工：東急建設株式会社

デベロッパー：株式会社フレグインターナショナル

物件環境：「池尻大橋」駅に近く、同駅周辺には商店街、スーパー等の日用品店舗も立地しており、交通・生活利便性が高い住宅地域です。地域内の共同住宅は一般企業等が単身者用の社宅として賃借することも多く、賃貸住宅の需要は根強い地域です。

概要（建築タイプ）：1 R、1 L D K（メゾネット）の賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	24.98～32.93	11	1 R
B	43.17～59.08	14	1 L D K（メゾネット）

13) 営業者名：有限会社ベローナ・プロパティ

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：F L E G恵比寿S E C O N D O）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：東京都渋谷区恵比寿西2丁目8番3号

交通：J R 山手線・埼京線 「恵比寿」駅 徒歩5分

東京メトロ 日比谷線 「恵比寿」駅 徒歩4分

東京急行電鉄東横線 「代官山」駅 徒歩7分

J R 山手線・埼京線 「渋谷」駅 徒歩15分

竣工：2005年9月

鑑定評価額：5億4,000万円

取得年月日：2005年9月30日

敷地面積：127.88㎡（38.68坪）

用途地域：商業地域・第一種住居地域

建蔽率：80%・60%

容積率：500%・300%

延床面積：630.15㎡（190.62坪）

構造・階数：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造・地下1階地上8階

戸数：8戸（住戸7戸・店舗1戸）

設計：株式会社イクス・アーク都市設計

施工：住協建設株式会社

デベロッパー：株式会社フレグインターナショナル

物件環境：恵比寿ガーデンプレイスやアトレ恵比寿などの商業施設に近く、代官山エリアも徒歩圏内にあります。駅前背後の住宅地域にあっては高級住宅地としての知名度も高く、都心通勤者である単身者・DINKS等を中心とする需要には根強いものがあります。

概要（建築タイプ）：全戸1LDKの店舗付賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 ㎡	戸数	備考
A	62.43	7	1LDK
B	125.34	1	店舗

14) 営業者名：有限会社ベローナ・プロパティー

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：F L E G自由が丘）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：東京都目黒区自由が丘1丁目17番17号

交通：東京急行電鉄東横線・大井町線 「自由が丘」駅 徒歩7分

竣工：2005年8月

鑑定評価額：6億5,700万円

取得年月日：2005年9月30日

敷地面積：269.89㎡（81.64坪）

用途地域：近隣商業地域・第一種低層住居専用地域

建蔽率：80%・60%

容積率：300%・150%

延床面積：817.13㎡（247.18坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地下1階地上8階

戸数：12戸（住戸10戸・店舗2戸）

設計：有限会社A・A・E

施工：新日本建設株式会社

デベロッパー：株式会社フレグインターナショナル

物件環境：「自由が丘」駅を中心として人気飲食店舗・雑貨・美容関係の中小規模店舗が集積しており、生活利便性が良好です。背後には閑静な住宅街が広がっ

ており、商住兼ね備えた地域として、単身者およびDINKSを中心に従来から
人気が高い地域です。

概要（建築タイプ）：1 R、1 L D Kの店舗付賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	31.56～36.11	6	1 R
B	63.45	2	1 L D K
C	54.99	2	1 L D K（メゾネット）
D	133.33～189.59	2	店舗

15) 営業者名：有限会社ベローナ・プロパティー

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：F L E G六本木S E C O N D O）を信託財産とする信託
受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：東京都港区六本木7丁目17番19号

交通：東京メトロ 日比谷線・都営地下鉄大江戸線 「六本木」駅 徒歩2分

竣工：2005年9月

鑑定評価額：5億8,800万円

取得年月日：2005年9月30日

敷地面積：224.82m²（68.00坪）

用途地域：第一種住居地域

建蔽率：60%

容積率：300%

延床面積：469.92m²（142.15坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地下1階地上3階

戸数：6戸（住戸4戸、店舗2戸）

設計：株式会社W A Tアソシエイツ

施工：東急建設株式会社

デベロッパー：株式会社フレッグインターナショナル

物件環境：六本木地区およびその周辺は、優れた交通利便性、集客施設への接近性等から、住宅地域としてのステイタス性が高く、高級賃貸物件が数多く立地しており、日本人富裕層による高級賃貸需要が認められるほか、外国大使館や外国人向けの集客施設等も多いことから、外国人富裕層による需要も認められます。

概要（建築タイプ）：全戸1 L D Kの店舗付賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	41.50～47.00	4	1 L D K
B	117.48	2	店舗

16) 営業者名：有限会社ベローナ・プロパティー

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：F L E G学芸大学）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：東京都目黒区五本木 2 丁目23番12号

交通：東京急行電鉄東横線 「学芸大学」駅 徒歩 7 分

「祐天寺」駅 徒歩 8 分

竣工：2005年 9 月

鑑定評価額：3 億7,200万円

取得年月日：2005年 9 月30日

敷地面積：195.18㎡（59.04坪）

用途地域：第一種住居地域

建蔽率：60%

容積率：300%

延床面積：634.62㎡（191.97坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上 7 階

戸数：12戸（住戸11戸、店舗 1 戸）

設計：有限会社津田設計事務所

施工：住協建設株式会社

デベロッパー：株式会社フレグインターナショナル

物件環境：「学芸大学」駅周辺は、碑文谷、鷹番、柿の木坂などの良好な住環境を備えた住宅地を周囲に抱え、従来より住宅需要の高い地域です。また、対象不動産の面する駒沢通り沿いは、近隣住民を顧客層とする日用品販売店や飲食店等を主体とした中小規模の店舗が多く、最近では若年層をターゲットとした個性的な店舗も見られます。

概要（建築タイプ）：1 R、1 D K 中心の店舗付賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 ㎡	戸数	備考
A	25.38 ~ 34.67	2	1 R
B	39.88 ~ 44.02	8	1 D K
C	57.47	1	1 L D K
D	88.06	1	店舗

17) 営業者名：有限会社アリオン・プロパティー

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ目白）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：中央三井信託銀行株式会社

物件所在地：東京都豊島区高田 3 丁目37番12号

交通：東京メトロ副都心線 「雑司が谷」駅 徒歩 7 分

J R 山手線 「高田馬場」駅 徒歩11分

竣工：1991年 5 月

鑑定評価額：5 億6,400万円

取得年月日：2005年10月28日

敷地面積：674.54㎡（204.05坪）

用途地域：準工業地域

建蔽率：70%

容積率：300%

延床面積：2,269.29㎡（686.46坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地下1階地上6階

戸数：16戸

駐車場：18台

設計：株式会社長谷工コーポレーション

施工：株式会社長谷工コーポレーション

デベロッパー：株式会社長谷工コーポレーション

物件環境：学習院大学の南側背後に存し、中層共同住宅等を中心として、特別養護老人ホーム、専門学校等が混在する地域です。2008年6月に開通した 東京メトロ副都心線「雑司が谷」駅が、北東方徒歩約7分の位置に新設されたことにより、都心への接近性が向上しました。都心部にありながら比較的閑静な住宅地として富裕層ファミリーに人気があります。

概要（建築タイプ）：1LDK＋納戸～3LDKの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 ㎡	戸数	備考
A	89.72～104.27	2	1LDK＋納戸
B	84.86～97.04	6	2LDK
C	100.82～128.23	4	2LDK＋納戸
D	100.60	1	2LDK＋サンルーム
E	109.98～116.14	3	3LDK

18) 営業者名：有限会社リーベル・プロパティ

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ島津山）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：あおぞら信託銀行株式会社

物件所在地：東京都品川区北品川6丁目2番5号

交通：都営地下鉄浅草線 「高輪台」駅 徒歩9分

JR山手線 「五反田」駅 徒歩9分

「大崎」駅、「品川」駅 徒歩11分

竣工：2005年12月

鑑定評価額：3億4,300万円

取得年月日：2006年2月3日

敷地面積：194.42㎡（58.81坪）

用途地域：第一種住居地域

建蔽率：60%

容積率：300%

延床面積：670.39㎡（202.79坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上7階

戸数：9戸

駐車場：1台

設計：株式会社中央建築設計コンサルタンツ

施工：株式会社西松ビルサービス

デベロッパー：ランドコム株式会社

物件環境：島津山は旧鹿児島藩主の島津公爵の邸宅跡地で、品川区内の御殿山エリア・池田山エリアのほか、港区の高輪エリアとも隣接している、人気の高い住宅地域です。都心へのアクセスも比較的良好で、富裕層のファミリー利用やDINKSの人気の強いエリアとして底堅い賃貸需要が認められます。

概要（建築タイプ）：1LDK～2LDKの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	56.89～60.25	4	1LDK
B	49.58～49.81	2	1LDK（メゾネット）
C	59.44	2	1LDK＋納戸
D	96.38	1	2LDK（メゾネット）

19) 営業者名：有限会社バッカス・プロパティ

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：アスティナ梅田北）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：大阪府大阪市北区豊崎1丁目11番3号

交通：大阪市営地下鉄御堂筋線 「中津」駅 徒歩8分
 大阪市営地下鉄谷町線 「中崎町」駅 徒歩8分
 大阪市営地下鉄堺筋線 「天神橋筋六丁目」駅 徒歩10分
 阪急電鉄京都・宝塚・神戸線 「阪急梅田」駅 徒歩12分

竣工：2005年7月

鑑定評価額：6億7,500万円

取得年月日：2006年3月3日

敷地面積：495.46m²（149.88坪）

用途地域：近隣商業地域・準工業地域

建蔽率：80％・60％

容積率：300％・300％

延床面積：1,889.20m²（571.48坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上10階

戸数：57戸

駐車場：5台

設計：株式会社アトリエフルタ建築事務所

施工：勝村建設株式会社

デベロッパー：株式会社みかげ都市開発

物件環境：「中津」駅から都心中心部へは2分程度等と良好なアクセスで、周辺には生活利便施設が揃った地域です。単身者または少人数世帯向けの賃貸マンションをはじめとする共同住宅や事務所、店舗併用住宅等が混在しています。

概要（建築タイプ）：1K～1LDKの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
-----	-------------------	----	----

A	23.35 ~ 28.85	44	1 K
B	25.56	7	1 D K
C	31.61 ~ 34.17	6	1 L D K

20) 営業者名：有限会社カルデア・プロパティ

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ富ヶ谷）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：株式会社りそな銀行

物件所在地：東京都渋谷区富ヶ谷 2 丁目16番14号

交通：東京メトロ千代田線 「代々木公園」駅 徒歩10分

小田急電鉄小田原線 「代々木八幡」駅 徒歩11分

京王井の頭線 「駒場東大前」駅 徒歩14分

竣工：2006年 2 月

鑑定評価額：17億1,000万円

取得年月日：2006年 3 月17日

敷地面積：672.82㎡（203.53坪）

用途地域：近隣商業地域

建蔽率：80%

容積率：300%

延床面積：2,747.83㎡（831.22坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地下 1 階地上 7 階

戸数：42戸

駐車場：4 台

設計：株式会社イクス・アーク都市設計

施工：日本ハウズイング株式会社

デベロッパー：日本ハウズイング株式会社

物件環境：神山町・松濤地区と隣接し、共同住宅や社宅が多い閑静な住宅地域です。

「渋谷」・「新宿」・「青山」などの主要ビジネス街や商業エリアへのアクセスが容易であり、富裕層のDINKS・ファミリー世帯を中心として人気が高い地域です。

概要（建築タイプ）：1 D K ~ 3 L D K の賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	30.00	6	1 D K
B	39.01 ~ 48.21	4	1 L D K
C	40.74 ~ 59.78	22	1 L D K + サービスルーム
D	53.91 ~ 54.60	6	2 L D K
E	68.11 ~ 84.07	4	3 L D K

21) 営業者名：有限会社ルキナ・プロパティ

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：CYNTHIA芝浦LUNETTA）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：株式会社りそな銀行

物件所在地：東京都港区芝浦 1 丁目14番 8 号

交通：ＪＲ山手線・京浜東北線 「田町」駅 徒歩７分

都営地下鉄浅草線・三田線 「三田」駅 徒歩９分

竣工：2006年２月

鑑定評価額：４億5,500万円

取得年月日：2006年３月29日

敷地面積：165.28㎡（50坪）

用途地域：商業地域

建蔽率：80％

容積率：400％

延床面積：694.37㎡（210.05坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上10階

戸数：30戸

設計：株式会社エフ・アイ・オー・アソシエイツ

施工：株式会社合田工務店・東京支店

デベロッパー：株式会社フレグインターナショナル

物件環境：港区に所在し、「田町」駅まで徒歩７分、ＪＲ山手線等が利用可能で、都心部へのアクセスに比較的優れ、各種の便益施設も徒歩圏内にあります。共同住宅の大規模開発は抑制傾向で推移するものの、単身者層を主な需要者層とした住宅エリアとして相応の地位を維持していくと予測されます。

概要（建築タイプ）：１Ｋ、１ＬＤＫの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 ㎡	戸数	備考
A	19.50～24.05	28	１Ｋ
B	39.00	2	１ＬＤＫ

22) 営業者名：有限会社ルキナ・プロパティ

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：ＦＬＥＧ東麻布）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：株式会社りそな銀行

物件所在地：東京都港区東麻布１丁目24番４号

交通：都営地下鉄大江戸線 「赤羽橋」駅 徒歩２分

都営地下鉄三田線 「芝公園」駅 徒歩７分

東京メトロ南北線 「麻布十番」駅 徒歩９分

竣工：2006年２月

鑑定評価額：３億5,800万円

取得年月日：2006年３月29日

敷地面積：107.63㎡（32.56坪）

用途地域：商業地域、近隣商業地域

建蔽率：80％・80％

容積率：600％・400％

延床面積：522.81㎡（158.15坪）

構造・階数：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造・地下１階地上10階

戸数：11戸（住戸９戸・店舗２戸）

設計：株式会社ハル建築研究所

施工：株式会社新井組

デベロッパー：株式会社フレッグインターナショナル

物件環境：住宅地として人気の高い港区内のうち「東麻布」地区に所在し、都心中心部に立地し、商業施設等の集客施設への接近性に優れたエリアです。都営地下鉄大江戸線および東京メトロ南北線の開通および「赤羽橋」駅の新設に伴い、交通利便性が向上したことにより、共同住宅としてのニーズが高まっています。

概要（建築タイプ）：全戸 1 R の店舗付賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	39.11	9	1 R
B	48.75 ~ 73.83	2	店舗

23) 営業者名：有限会社ルキナ・プロパティ

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：CYNTHIA新中野OZIO）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：株式会社りそな銀行

物件所在地：東京都中野区本町 4 丁目32番 6 号

交通：東京メトロ丸ノ内線 「新中野」駅 徒歩 5 分

東京メトロ丸ノ内線 「中野富士見町」駅 徒歩 8 分

竣工：2006年 3 月

鑑定評価額：4 億1,000万円

取得年月日：2006年 3 月29日

敷地面積：294.90m²（89.21坪）

共有持分（敷地権の割合）86,841分の63,076

用途地域：近隣商業地域・第一種中高層住居専用地域

建蔽率：80%・60%

容積率：400%・200%

延床面積：1,129.49m²（341.67坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上 9 階

戸数：26戸

設計：一級建築士事務所 建築集団 A・D・O 有限会社

施工：株式会社第一ヒューテック

デベロッパー：株式会社フレッグインターナショナル

物件環境：最寄り駅の東京メトロ丸ノ内線「新中野」駅は東京・御茶ノ水・霞ヶ関・大手町・新宿等の東京の主要な大学街・ビジネス街等へ乗り換えなしでアクセス可能であり、また、近隣には鍋屋横町商店街が存することから、交通利便性・生活利便性ともに優れた地域です。

概要（建築タイプ）：1 K、1 L D K の賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	21.52 ~ 22.12	23	1 K

B 43.50 3 1 L D K

24) 営業者名：有限会社イダス・プロパティー

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ新栄）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：愛知県名古屋市中区新栄 1 丁目26番 3 号

交通：名古屋市営地下鉄東山線 「新栄町」駅 徒歩10分

名古屋市営地下鉄名城線 「矢場町」駅 徒歩10分

名古屋市営地下鉄東山線・名城線 「栄」駅 徒歩12分

竣工：2006年 3 月

鑑定評価額：7 億4,000万円

取得年月日：2006年 4 月10日

敷地面積：670.42㎡（202.80坪）

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：400%

延床面積：2,691.51㎡（814.18坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上10階

戸数：63戸

駐車場：19台（うち敷地外7台）

設計：S B I プランナーズ株式会社

施工：S B I プランナーズ株式会社

デベロッパー：S B I ホールディングス株式会社

物件環境：名古屋市の中心商業地域「栄地区」の繁華街に近く、地下鉄最寄駅「新栄町」の徒歩圏にあるなど、生活・交通利便性は良好です。周辺には飲食店を中心とした店舗が多く見られることから、需要者層は都心部勤務のサラリーマン・OLよりも、当該店舗に勤務する単身者が中心になると予想されます。

概要（建築タイプ）：全戸 1 L D K の賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 ㎡	戸数	備考
A	40.95	63	1 L D K

25) 営業者名：有限会社イダス・プロパティー

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ栄）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：愛知県名古屋市中区栄 1 丁目16番34号

交通：名古屋市営地下鉄鶴舞線・東山線 「伏見」駅 徒歩 7 分

竣工：2006年 3 月

鑑定評価額：6 億300万円

取得年月日：2006年 4 月10日

敷地面積：367.49㎡（111.17坪）

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：500%

延床面積：2,020.19m²（611.11坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上10階

戸数：45戸

駐車場：14台（うち敷地外6台）

設計：S B I プランナーズ株式会社

施工：S B I プランナーズ株式会社

デベロッパー：S B I ホールディングス株式会社

物件環境：名古屋市の中心商業地域の一つである伏見地区に位置し、単身向け賃貸マンションや事務所等が混在する地域です。世界的な経済不況から不動産投資マネーの流入や好調な名古屋経済を背景に相次いでいた賃貸マンションの新規開発はストップしておりますが、都心部へのアクセスに優れており、社会人を中心に単身者向け賃貸マンションの需要が見込める地域です。

概要（建築タイプ）：全戸1LDKの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	36.70～40.02	45	1LDK

26) 営業者名：有限会社アウラ・プロパティー

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ芝浦）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：東京都港区海岸3丁目8番1号

交通：JR山手線・京浜東北線 「田町」駅 徒歩14分

東京臨海新交通臨海線 「芝浦ふ頭」駅 徒歩9分

都営地下鉄三田線・浅草線 「三田」駅 徒歩16分

竣工：2006年6月

鑑定評価額：17億9,000万円

取得年月日：2006年7月28日

敷地面積：657.91m²（199.02坪）

用途地域：準工業地域

建蔽率：60%

容積率：400%

延床面積：2,719.09m²（822.52坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上13階

戸数：108戸

駐車場：19台

設計：株式会社長谷工コーポレーション

施工：株式会社長谷工コーポレーション

デベロッパー：株式会社新日本建物

物件環境：港区に所在し、最寄駅はＪＲ山手線等が利用可能で、レインボーブリッジにも近接するロケーションであることから、都内でも相応の需要を要するエリアです。共同住宅・事務所ビル等が混在する地域であり、湾岸部一体においては従来からの事務所・倉庫は共同住宅に建替えられる傾向にありましたが、昨今の不動産市場の低迷から大規模開発はみられず、共同住宅については相応の需要が見込まれます。

概要（建築タイプ）：全戸１Ｋの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	21.89～23.25	108	１Ｋ

27) 営業者名：有限会社ベローナ・プロパティー

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ西大路）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：京都府京都市下京区七条御所ノ内南町100番１

交通：ＪＲ東海道本線 「西大路」駅 徒歩３分

竣工：2006年８月

鑑定評価額：７億6,500万円

取得年月日：2006年９月25日

敷地面積：420.92m²（127.33坪）

用途地域：商業地域

建蔽率：80％

容積率：500％

延床面積：2,318.47m²（701.34坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上11階

戸数：80戸

駐車場：12台

設計：株式会社礎一級建築事務所

施工：大末建設株式会社

デベロッパー：日本エスリード株式会社

物件環境：ＪＲ東海道本線「京都」駅の隣駅である「西大路」駅まで徒歩で３分程度であり、京都市内でも中心的なオフィス街である京都駅エリアへの接近性に優れています。同じく中心的オフィス街の四条烏丸エリアにもほど近いほか、周辺には上場企業の事務所が点在していることから、利便性を重視する単身の社会人による需要が期待できます。

概要（建築タイプ）：全戸１Ｒの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	24.04～25.65	80	１Ｒ

28) 営業者名：オランジュ・プロパティー合同会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ肥後橋）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：株式会社りそな銀行

物件所在地：大阪府大阪市西区江戸堀 1 丁目20番20号

交通：大阪市営地下鉄四つ橋線 「肥後橋」駅 徒歩 3 分

大阪市営地下鉄御堂筋線 「淀屋橋」駅 徒歩 8 分

大阪市営地下鉄四つ橋線 「本町」駅 徒歩 9 分

竣工：2006年10月

鑑定評価額：5 億2,200万円

取得年月日：2006年11月29日

敷地面積：300.37㎡（90.86坪）

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：400%

延床面積：1,295.89㎡（392.01坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上12階

戸数：44戸

設計：株式会社柳井建築事務所

施工：タツト・建設株式会社

デベロッパー：株式会社ダイドーサービス

物件環境：大阪市の中心商業エリアである梅田地区および心斎橋地区へのアクセスや、周辺エリアとの比較においては住環境も共に良好であることから、都心および周辺への通勤を目的とする単身者または少人数世帯の需要が中心です。

概要（建築タイプ）：全戸 1 K の賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 ㎡	戸数	備考
A	23.51 ~ 27.74	44	1 K

29) 営業者名：アクアマリン・プロパティー特定目的会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ初台グランデ）

物件所在地：東京都渋谷区本町 1 丁目10番 3 号

交通：京王新線 「初台」駅 徒歩 3 分

竣工：2006年11月

鑑定評価額：21億円

取得年月日：2007年 1 月31日

敷地面積：658.94㎡（199.33坪）

用途地域：商業地域・第一種住居地域

建蔽率：80%・60%

容積率：500%・300%

延床面積：3,762.01㎡（1,138.01坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上14階

戸数：81戸

駐車場：10台

設計：株式会社ディスク

施工：堀松建設工業株式会社

デベロッパー：日本ハウズイング株式会社

物件環境：コンサートホール・新国立劇場等から構成される「東京オペラシティ」に近接する近隣地域は、最寄りの「初台」駅からは徒歩約3分、「新宿」駅までは同線を利用して1駅と、都心へのアクセスに比較的優れています。各種の便益施設も概ね徒歩圏内にある等、生活利便性も比較的良好です。

概要（建築タイプ）：1R～1LDKの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	29.04	1	1R
B	27.58～35.02	26	1K
C	34.78～42.14	19	1DK
D	38.91～51.41	35	1LDK

30) 営業者名：ジャスパー・プロパティー特定目的会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ門前仲町）

物件所在地：東京都江東区福住1丁目3番12号

交通：東京メトロ東西線・都営地下鉄大江戸線 「門前仲町」駅 徒歩5分

竣工：2006年12月

鑑定評価額：6億1,800万円

取得年月日：2007年3月29日

敷地面積：221.30m²（66.94坪）

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：400%

延床面積：818.93m²（247.73坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上10階

戸数：36戸

設計：株式会社ジーシーエムコーポレーション一級建築士事務所

施工：寄居建設株式会社

デベロッパー：株式会社エスグラントコーポレーション

物件環境：「門前仲町」駅周辺は、「富岡八幡宮」、「深川不動尊」など寺社仏閣が多く、歴史ある下町情緒溢れる街となっています。東京メトロ東西線と都営地下鉄大江戸線の2路線が利用可能であること、駅前の商店街が栄えており生活利便施設も多いことから、単身者・DINKS等からの賃貸需要が多いエリアです。

概要（建築タイプ）：全戸1Rの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	20.44	36	1R

31) 営業者名：ジャスパー・プロパティー特定目的会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ桜新町α）

物件所在地：東京都世田谷区用賀3丁目8番20号

交通：東京急行電鉄田園都市線 「桜新町」駅 徒歩7分

東京急行電鉄田園都市線 「用賀」駅 徒歩9分

竣工：2007年2月

鑑定評価額：12億2,000万円

取得年月日：2007年3月29日

敷地面積：715.72㎡（216.51坪）

用途地域：第一種中高層住居専用地域

建蔽率：60%

容積率：200%

延床面積：2,100.63㎡（635.44坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地下1階地上5階

戸数：46戸

駐車場：5台

設計：株式会社アトリエティープラス

施工：西松建設株式会社

デベロッパー：株式会社ダイナシティ

物件環境：都心への接近性に優れ、良好な住環境も併せ持つ人気のある東急田園都市線「桜新町」駅および「用賀」駅の2駅が利用可能です。道路を挟んだ当該地域の北東側に、大規模な施設があり、イベント開催時等には多数の車や人通りがありますが、影響は限定的であり、駅周辺に生活利便施設が整っていること、閑静な住環境であること等から、単身者、若年就労者、DINKS等を中心に人気があります。

概要（建築タイプ）：1R～2LDKの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	24.08	1	1R
B	30.30～33.87	24	1K
C	30.31～40.21	15	1LDK
D	63.33～67.03	6	2LDK

32) 営業者名：ジャスパー・プロパティー特定目的会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ洗足）

物件所在地：東京都大田区北千束2丁目22番4号

交通：東京急行電鉄大井町線 「北千束」駅 徒歩3分

東京急行電鉄目黒線 「洗足」駅 徒歩6分

竣工：2007年2月

鑑定評価額：10億4,000万円

取得年月日：2007年3月29日

敷地面積：490.39㎡（148.34坪）

用途地域：準住居地域

建蔽率：60%

容積率：300%

延床面積：1,557.51㎡（471.15坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上8階

戸数：45戸

駐車場：4台

設計：清田育男計画設計工房

施工：木原建設株式会社

デベロッパー：株式会社ダイナシティ

物件環境：最寄りの東急大井町線「北千束」駅、東急目黒線「洗足」駅からの接近性は良好であり、また、上記私鉄2線の利用が可能で都心への接近性も良好な地域です。環状7号線沿いに立地しているため、騒音等がやや気になるものの、都心へ通勤する単身者やDINKS等の居住地としての需要が見込める地域です。

概要（建築タイプ）：1DK、1LDKの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 ㎡	戸数	備考
A	29.02～31.78	41	1DK
B	38.15～41.78	3	1LDK
C	52.41	1	1LDK（メゾネット）

33) 営業者名：ジャスパー・プロパティー特定目的会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ大岡山）

物件所在地：東京都大田区北千束3丁目19番24号

交通：東京急行電鉄目黒線・大井町線 「大岡山」駅 徒歩4分

竣工：2007年3月

鑑定評価額：19億4,000万円

取得年月日：2007年5月11日

敷地面積：1,277.64㎡（約386.49坪）

用途地域：第一種中高層住居専用地域

建蔽率：60%

容積率：200%

延床面積：2,690.67㎡（約813.93坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上6階

戸数：54戸

駐車場：9台

設計：株式会社秀建築研究事務所

施工：川田工業株式会社

デベロッパー：明和地所株式会社

物件環境：周辺には日用品店舗、病院、公園等の各種利便施設が備わる等、住環境、生活利便性ともに良好なエリアです。都心通勤の単身者およびDINKSの人气が強い

いほか、エリア内には東京工業大学が存することから、学生向け賃貸マンションの需要も堅調であり、学生街としての一面も有しています。

概要（建築タイプ）：1 R～2 L D Kの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	34.91～36.75	9	1 R
B	36.75	9	1 D K
C	40.50～46.00	12	1 L D K
D	45.77～48.65	4	2 D K
E	46.00～58.97	20	2 L D K

34) 営業者名：ミエル・プロパティ合同会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ茅場町）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：東京都中央区新川1丁目15番7号

交通：東京メトロ東西線・日比谷線 「茅場町」駅 徒歩6分

「JR京葉線・東京メトロ日比谷線 「八丁堀」駅 徒歩6分

東京メトロ半蔵門線 「水天宮前」駅 徒歩11分

竣工：2007年2月

鑑定評価額：7億6,900万円

取得年月日：2007年6月15日

敷地面積：240.34m²（72.70坪）

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：500%

延床面積：1,287.15m²（389.36坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上10階

戸数：30戸

設計：株式会社戸木建築設計事務所

施工：日特建設株式会社

デベロッパー：株式会社サンシティ

物件環境：近年はコンパクトタイプの住戸を中心とした高層共同住宅の建築が相次いでおりましたが、投資用マンションに対する需要は緩和傾向にあるため、当面は住商混在地域として維持するものと予測されます。都心中心部への交通アクセスに優れ、生活環境も比較的良好であるなど、優位性がある地域です。

概要（建築タイプ）：1 K～2 L D Kの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	29.29～29.92	21	1 K
B	35.96	3	1 D K

C 65.88 6 2 L D K

35) 営業者名：イリス・プロパティ合同会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ高島平）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：株式会社りそな銀行

物件所在地：東京都板橋区高島平 1 丁目74番 9 号

交通：都営地下鉄三田線 「西台」駅 徒歩 6 分

竣工：2007年 3 月

鑑定評価額：6 億3,000万円

取得年月日：2007年 6 月28日

敷地面積：443.49m²（134.16坪）

用途地域：準住居地域

建蔽率：60%

容積率：300%

延床面積：1,490.92m²（451.00坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上 9 階

戸数：58戸

駐車場：5 台

設計：株式会社アトリエティープラス

施工：住協建設株式会社

デベロッパー：株式会社青山メインランド

物件環境：東京のベッドタウンとして中高層の共同住宅や戸建住宅が建ち並び、単身者からファミリー層まで幅広い住宅需要があります。また、周辺には学校・生活利便施設等が整備され生活利便性が良好であり、最寄駅から都心まで30分程度と交通利便性も比較的良好な住宅地域です。

概要（建築タイプ）：全戸 1 K の賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	21.97	58	1 K

36) 営業者名：有限会社メリッサ・プロパティ

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ博多）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：福岡県福岡市博多区博多駅前 4 丁目23番25号

交通：J R 鹿児島本線・博多南線・山陽新幹線、福岡市営地下鉄空港線 「博多」駅
徒歩11分

竣工：2007年 4 月

鑑定評価額：2 億9,700万円

取得年月日：2007年 6 月29日

敷地面積：431.94m²（約130.66坪）

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：400%

延床面積：1076.43㎡（約325.62坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上8階

戸数：41戸

駐車場：8台

設計：(株)テクノアートー級建築士事務所

施工：株式会社シノケン

デベロッパー：株式会社シノケン

物件環境：「博多」駅までは徒歩圏内という立地の優位性から、賃貸マンションが多く建設されたことにより賃借人の獲得競争が激化しているため、賃料も下降傾向にあります。福岡空港にも近いなど通勤族を中心とするビジネスマンにも好立地となっています。また、ビジネス色が強く、食品スーパー等の少ない「博多」駅周辺にありながら、商店街に近いため生活利便性が比較的優れています。

概要（建築タイプ）：全戸1Kの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 ㎡	戸数	備考
A	24.30	41	1 K

37) 営業者名：ジロフリー・プロパティー合同会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ神田須田町）を信託財産とする信託受益権
受託銀行：DB信託株式会社

物件所在地：東京都千代田区神田須田町2丁目1番4号

交通：東京メトロ銀座線 「神田」駅 徒歩3分

都営地下鉄新宿線 「岩本町」駅 徒歩4分

JR山手線・京浜東北線・総武線 「秋葉原」駅 徒歩5分

都営地下鉄新宿線「小川町」駅・東京メトロ丸ノ内線 「淡路町」駅 徒歩5分

東京メトロ日比谷線 「秋葉原」駅 徒歩6分

JR山手線・京浜東北線・中央線 「神田」駅 徒歩7分

竣工：2007年6月

鑑定評価額：7億7,300万円

取得年月日：2007年8月28日

敷地面積：179.40㎡（54.27坪）

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：800%

延床面積：1,332.48㎡（403.08坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上15階

戸数：35戸

設計：有限会社双葉プランニング

施工：木原建設株式会社

デベロッパー：株式会社エスグラントコーポレーション

物件環境：複数の路線・駅が利用可能で、「東京」駅、「大手町」駅等の都心への接近性も極めて優れることから、住宅地としての立地条件に優れています。近年は投資用マンションの需給は緩和傾向にあるものの、周辺には生活利便施設も揃っており、特に単身者を中心に賃貸需要が強い地域です。

概要（建築タイプ）：１Ｋ、２ＬＤＫの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	23.08～26.77	28	１Ｋ
B	49.85	7	２ＬＤＫ

38) 営業者名：シプレ・プロパティ合同会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：アネックス本町）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：宮城県仙台市青葉区本町１丁目４番８号

交通：ＪＲ東北本線 「仙台」駅 徒歩８分

仙台市営地下鉄南北線 「広瀬通」駅 徒歩５分

竣工：2007年２月

鑑定評価額：８億3,700万円

取得年月日：2007年８月29日

敷地面積：704.69m²（213.17坪）

用途地域：商業地域

建蔽率：80％

容積率：500％

延床面積：2,872.52m²（868.94坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上14階

戸数：92戸（住居91戸、店舗１戸）

駐車場：15台

設計：株式会社久米設計

施工：株式会社佐藤建設

デベロッパー：有限会社竹中旅館

物件環境：仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅のほか、ＪＲ東北本線「仙台」駅へも徒歩圏内にあり、交通アクセスは優れています。仙台駅前の各種大型商業施設等の日常利用が可能で、生活利便性にも恵まれることから、仙台市中心部へ通勤し、職住近接を 선호する単身者を中心に賃貸住宅需要が今後も認められると予測されます。

概要（建築タイプ）：店舗、１Ｋの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	27.88～30.34	91	１Ｋ
B	79.05	1	店舗

39) 営業者名：ルセダ・プロパティ合同会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ日本橋）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：株式会社りそな銀行

物件所在地：大阪市中央区日本橋1丁目15番地3号

交通：大阪市営地下鉄堺筋線・千日前線・近鉄奈良線 「日本橋」駅 近接

竣工：2007年7月

鑑定評価額：11億1,000万円

取得年月日：2007年8月31日

敷地面積：425.58㎡（128.74坪）

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：800%

延床面積：2,657.89㎡（804.01坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上15階

戸数：96戸

設計：有限会社設計工房アスカ

施工：株式会社金山工務店

デベロッパー：株式会社アークジャパン

物件環境：大阪ミナミの代表的な商店街である黒門市場の入口付近に存します。また、大阪市中心部の「なんば」から徒歩圏内にあり、最寄りの「日本橋」駅にも近接しており、最寄駅から「梅田」駅まで20分程度と、生活利便性、交通アクセスが共に良好です。

概要（建築タイプ）：1R、1Kの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 ㎡	戸数	備考
A	25.08	12	1R
B	25.20	84	1K

40) 営業者名：イリス・プロパティー合同会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ錦糸町）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：株式会社りそな銀行

物件所在地：東京都墨田区太平2丁目9番5号

交通：東京メトロ半蔵門線 「錦糸町」駅 徒歩6分

JR総武線 「錦糸町」駅 徒歩8分

竣工：2007年7月

鑑定評価額：9億3,400万円

取得年月日：2007年9月20日

敷地面積：310.02㎡（93.78坪）

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：500%

延床面積：1,630.92㎡（493.35坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上14階

戸数：50戸

駐車場：1台

設計：株式会社アトリエティープラス

施工：住協建設株式会社

デベロッパー：株式会社青山メインランド

物件環境：錦糸町は東京城東地域を代表する街であり、2006年4月の複合型商業施設「オリナス」の開業等によって、近年繁華性が増しました。また、都心への優れた接近性から特に都心通勤の単身世帯からの賃貸需要が強いエリアです。

概要（建築タイプ）：1K、1LDKの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	22.50	35	1K
B	44.13～45.01	15	1LDK

41) 営業者名：有限会社メリッサ・プロパティー

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ桜山）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：愛知県名古屋市瑞穂区駒場町4丁目19番

交通：名古屋市営地下鉄桜通線 「桜山」駅 徒歩4分

竣工：2007年7月

鑑定評価額：5億9,800万円

取得年月日：2007年9月27日

敷地面積：813.24m²（246.01坪）

用途地域：第二種中高層住居専用地域

建蔽率：60%

容積率：200%

延床面積：1,836.05m²（555.41坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上5階

戸数：64戸

駐車場：20台

設計：株式会社オーラッド（一級）建築士事務所

施工：株式会社オノコム

デベロッパー：有限会社KSファンド

物件環境：「桜山」駅から徒歩圏と交通利便性に優れるほか、周辺にはスーパーや、名古屋市立大学医学部附属病院等の生活利便施設も揃っており、生活利便性も良好であることから、賃貸マンションの主たる需要者層は都心部勤務の社会人や学生等単身者が中心となっています。

概要（建築タイプ）：1R、1Kの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
-----	-------------------	----	----

A	24.80	4	1 R
B	24.02	60	1 K

42) 営業者名：クワン・プロパティー合同会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ五橋）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：宮城県仙台市若林区清水小路 8 番 3 号

交通：仙台市営地下鉄南北線 「五橋」駅 徒歩 2 分

竣工：2007年 9 月

鑑定評価額：16億1,000万円

取得年月日：2007年10月30日

敷地面積：1,382.98m²（418.35坪）

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：400%

延床面積：5,982.57m²（1809.73坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上14階

戸数：156戸

駐車場：52台

設計：株式会社現代建築工房

施工：東海興業株式会社

デベロッパー：株式会社サンシティ

物件環境：「五橋」駅から徒歩約 2 分と駅接近性に優れ、「仙台」駅からも 1 km 程度と徒歩圏内にあり、仙台市中心部への接近性に優れています。また付近にはスーパーマーケット・コンビニエンスストア・病院・小学校・公園・郵便局等利便施設が徒歩圏内にいることから、幅広い賃貸住宅需要が今後とも認められると予測されます。

概要（建築タイプ）：1 R ～ 2 L D K の賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	26.07	52	1 R
B	27.79	26	1 K
C	34.95	52	1 D K
D	50.57	26	2 L D K

43) 営業者名：ガーデニア・プロパティー合同会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティときわ台）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：東京都板橋区東新町 1 丁目43番 5 号

交通：東武鉄道東上本線 「ときわ台」駅 徒歩10分

竣工：2006年10月

鑑定評価額：7 億1,800万円

取得年月日：2007年11月27日

敷地面積：757.68㎡（229.20坪）

用途地域：第一種中高層住居専用地域

建蔽率：60%

容積率：200%

延床面積：1,718.62㎡（519.88坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上4階

戸数：29戸

設計：株式会社ジェイ・ディー・エス一級建築士事務所

施工：オリエンタル建設株式会社

デベロッパー：株式会社三田ハウジング

物件環境：周辺一帯は旧来からの住宅地域であり、主に都心に通学・通勤する単身者からファミリー層まで幅広い住宅需要があります。また、周辺には学校・スーパー・病院等の生活便利施設が整備され、生活利便性が良好です。最寄駅から都心まで35分程度であり、交通利便性も比較的良好な地域です。

概要（建築タイプ）：1LDK、1LDK+納戸の賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 ㎡	戸数	備考
A	41.72～51.84	19	1LDK
B	51.84～54.00	10	1LDK+納戸

44) 営業者名：ガーデニア・プロパティ合同会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ神田多町）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：東京都千代田区神田多町2丁目11番7号

交通：東京メトロ丸ノ内線 「淡路町」駅 徒歩2分

都営地下鉄新宿線 「小川町」駅 徒歩2分

東京メトロ銀座線 「神田」駅 徒歩4分

JR山手線・中央線 「神田」駅 徒歩6分

竣工：2007年10月

鑑定評価額：14億円

取得年月日：2007年11月27日

敷地面積：414.50㎡（125.39坪）

共有持分（敷地権の割合）237,188分の190,620

用途地域：近隣商業地域、商業地域

建蔽率：80%

容積率：500%、700%

延床面積：2888.58㎡（873.80坪）（うち専有面積は1,756.35㎡）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上12階

戸数：60戸

駐車場：3台

設計：（株）都市デザインシステム一級建築士事務所

施工：東海興業株式会社

デベロッパー：双日株式会社・株式会社都市デザインシステム

物件環境：「淡路町」駅・「小川町」駅・「神田」駅の3駅5路線が利用可能で、また「東京」駅・「大手町」駅等の都心への接近性に極めて優れることから、住宅地としての立地条件に優れ、特に単身者を中心に賃貸需要が強い地域です。

概要（建築タイプ）：1 R～2 Kの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	22.00～28.26	7	1 R
B	23.75～33.12	19	1 K
C	33.12～40.40	26	1 D K
D	42.00	8	2 K

45) 営業者名：ミエル・プロパティー合同会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ小伝馬町）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：東京都中央区日本橋堀留町1丁目11番8号

交通：東京メトロ日比谷線 「小伝馬町」駅 徒歩3分

東京メトロ日比谷線、都営地下鉄浅草線 「人形町」駅 徒歩5分

竣工：2007年11月

鑑定評価額：14億8,000万円

取得年月日：2007年11月30日

敷地面積：276.99m²（83.79坪）

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：700%

延床面積：2,103.27m²（636.24坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上14階

戸数：58戸

駐車場：2台

設計：有限会社松尾建築研究所

施工：株式会社未来図建設

デベロッパー：株式会社エスグラントコーポレーション

物件環境：証券業や金融業の中心である日本橋地区等への交通利便性や、日用品店舗等が集まる人形町地区等の商業施設への接近性に恵まれた立地条件にあるため、単身者・DINKS等を中心とする需要者の人気が高くなっています。

概要（建築タイプ）：1 K～2 L D Kの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	21.78～24.05	32	1 K
B	35.89	6	1 D K

C	44.66	13	1 L D K
D	60.68	7	2 L D K

46) 営業者名：ムートン・プロパティ合同会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ大島）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：東京都江東区大島5丁目41番6号

交通：都営地下鉄新宿線 「大島」駅 徒歩4分

竣工：2007年11月

鑑定評価額：12億7,000万円

取得年月日：2007年12月21日

敷地面積：726.77m²（219.85坪）

用途地域：準工業地域

建蔽率：60%

容積率：300%

延床面積：2,269.28m²（686.46坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上8階

戸数：87戸

駐車場：9台

設計：株式会社ジーシーエムコーポレーション一級建築士事務所

施工：寄居建設株式会社

デベロッパー：株式会社エスグラントコーポレーション

物件環境：戸建住宅、中高層の共同住宅、作業場、駐車場等が混在する地域であり、今後も住工混在地域として維持するものと予測されますが、最寄駅への接近性、都心への交通利便性が比較的良好であることから単身者向けの賃貸マンション需要が強い地域です。

概要（建築タイプ）：全戸1Kの賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 m ²	戸数	備考
A	20.10～22.62	87	1 K

47) 営業者名：セロン・プロパティ合同会社

営業者の投資対象不動産関連資産：

下記記載の不動産（物件名：フォレシティ呉服町）を信託財産とする信託受益権

受託銀行：みずほ信託銀行株式会社

物件所在地：福岡県福岡市博多区奈良屋町7番16号

交通：福岡市地下鉄箱崎線 「呉服町」駅 徒歩6分

竣工：2008年2月

鑑定評価額：6億5,200万円

取得年月日：2008年5月28日

敷地面積：420.03m²（127.22坪）

用途地域：商業地域

建蔽率：80%

容積率：600%

延床面積：2,650.97㎡（801.92坪）

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上15階

戸数：84戸

駐車場：18台

設計：株式会社テクノアート一級建築士事務所

施工：株式会社未来図建設

デベロッパー：有限会社K S ファンド

物件環境：近年、市内中心部への良好な立地特性を反映し、ワンルームを中心とした賃貸マンションが建設されたことにより賃借人の獲得競争が激化しておりますが、主要なオフィスエリアや市内の各種教育施設までの交通利便性に優れ、また、最寄駅から徒歩圏内にあることから、通勤者や学生にとって利便性に優れた地域です。

概要（建築タイプ）： 1 K、1 L D K の賃貸マンション

住戸タイプ

タイプ	面積 ㎡	戸数	備考
A	24.80	56	1 K
B	37.37	28	1 L D K

（ ）匿名組合利益・匿名組合損失の計算および分配

対象匿名組合契約では、所定の匿名組合損益計算期間についての匿名組合収益から対象匿名組合にかかる費用を差し引いた額が、その計算期間の匿名組合利益（正の数値の場合）または匿名組合損失（負の数値の場合）を構成すると規定されます。また、対象匿名組合契約では、各計算期間毎の匿名組合利益または匿名組合損失は、その全額ないし一部が匿名組合員たる本件社債発行会社に配賦されると規定されます。レジット・アルファの場合、かかる損益分配と同時期または異なる時期に匿名組合現金分配を東京支店（下記(3)運用体制 「レジット・アルファ東京支店の役割」をご参照下さい。）の口座経由で受領します。

対象匿名組合契約には、対象匿名組合は、日本において一般に公正妥当と認められている会計原則（以下「日本の会計原則」といいます。）に従い、その会計帳簿を作成・保管すると規定されていますが、日本の税法が別途規定する場合には税法規定に従うことがあります。

（ ）本件社債の時価評価の為の各評価期間の匿名組合利益・匿名組合損失計算

本件社債の15日の評価日における時価評価に資するため15日の評価日における匿名組合利益/匿名組合損失は、社債の計算代理人により算定される前月の仮決算情報に基づく社債利息支払前の損益の半月分に相当する2分の1の金額を基礎に、匿名組合の計算代理人により収益源物件の購入、売却にかかる費用・収益の推測値（営業者のアセットマネジャーであるFCRMによって提供された金額）を基礎に算定される匿名組合利益又は匿名組合損失の額を反映することにより毎月10日までに算定されます。また、月末（ファンド休業日の場合、前ファンド営業日）の評価日における時価評価に資するため月末（ファンド休業日の場合、前ファンド営業日）の評価日における匿名組合利益/匿名組合損失は、匿名組合の計算代理人により算定される仮決算情報を基礎に、匿名組合の計算代理人により収益源物件

の購入、売却にかかる費用・収益の推測値（営業者のアセットマネジャーであるFCRMによって提供された金額）を基礎に算定される匿名組合利益又は匿名組合損失の額を反映することにより毎月25日までに算定されます。仮決算情報は、（ ）前月末日までに収益源物件のテナントから受け取るべき実際の賃料等の額から（ ）当該収益源物件にかかる費用・経費の推測値を差し引いて算出される額に基づき各評価期間ごとに作成されます。したがって、かかる各評価期間の匿名組合利益/匿名組合損失は、推測値を含み発生主義により計上されます。かかる各評価期間の匿名組合利益および匿名組合損失の確定値と推測値の差は、本件社債最終満期日が属する月を除き、所定の月に調整値として計上されます。なお、各評価期間における匿名組合利益/匿名組合損失の算定の基礎となる期間は短期間であるため、匿名組合の計算代理人が当該評価期間に属する取引にかかる情報を事後に入手した場合には、前述の確定値と推測値の差と合わせて所定の月に調整値として計上されます。匿名組合の計算代理人は、営業者のアセットマネジャーから提供される情報の正確性・妥当性について特に反証のない限り、アセットマネジャーから提供される情報を用います。

（ ）会計報告

対象匿名組合契約では、各営業者は、各対象匿名組合契約にて規定された各会計期間の末日から90暦日以内に、日本の会計原則（但し、日本の税法が別途規定する場合には、当該税法の規定に従うことがあります。）に従い、対象匿名組合の円建ての財務諸表（貸借対照表、損益計算書およびこれらに関する注記を含みます。）を作成し、匿名組合員たる本件社債発行会社に対して交付することによって、匿名組合員たる本件社債発行会社に対して対象匿名組合の各会計期間における会計報告を行うことを要すると規定されることが一般に予定されています。

対象匿名組合契約では、各営業者は、匿名組合員たる本件社債発行会社に対して、その要求があった場合には匿名組合事業の状況に関する情報を、適宜報告しなければならないと規定されています。

各匿名組合員の会計期間は、各対象匿名組合契約に規定されます。

（ ）匿名組合員の責任の限定、営業者の責任

匿名組合員たる本件社債発行会社は、対象匿名組合に関する損失について、匿名組合出資の総額を限度としてのみ責任を負います。各営業者は、常に、対象匿名組合の利益を最大化するよう行動し、対象匿名組合契約に基づく職務を遂行にするに当たり、相当かつ正当な注意を払い、専門的技術を用いなければならず、かつ匿名組合員と営業者自身の利益が相反する事態を避けなければなりません。

（ ）匿名組合出資返還額の返還

各営業者は、対象匿名組合契約が終了（理由の如何を問わず、期限前終了も含みます。）した場合には、匿名組合出資返還額を現金にて匿名組合員たる本件社債発行会社に返還しなければなりません。営業者は、匿名組合の計算代理人をして、対象匿名組合契約終了時点の最終の匿名組合利益（または匿名組合損失）を円建てで計算させます。

(3)【運用体制】

管理会社および投資運用会社の運用体制

管理会社の投資判断は、取締役の協議によって決定されます。

本件社債発行会社の運用体制

本件社債発行会社は、FCRMを投資運用会社として選定し、投資運用契約を締結しています。FCRMでは、個別投資案件のデューデリジェンス、フィージビリティ・スタディー、投資評価

を行います。

FCRMは、レジット・アルファ東京支店およびRFJ合同会社の投資にかかる全体的ポートフォリオ構成、キャッシュフロー、リスク・リターンを総合的に勘案して、営業者の選定や各営業者への出資額の金額を決定します。

レジット・アルファ東京支店の役割

レジット・アルファ東京支店は、外国会社の東京支店として、法務・税務に関するメリットを享受するために設置されました。また、2003年10月10日に商業登記簿に登録されており、その設立は日本銀行を通じて、所轄大臣に報告されました。さらに、開設時の税務届出も日本の税務当局に対して行われます。レジット・アルファ東京支店は、匿名組合員として、各営業者から、匿名組合利益の分配と匿名組合出資返還額の返還を受け、また、RAI社債発行者たるレジット・アルファの運営費用を控除した後、RAI社債発行者たるレジット・アルファ本店の銀行口座に送金します（それぞれ、RAI社債のクーポンの支払と元本の返還および仮払金に充てられます）。また、レジット・アルファ東京支店は、日本における法人所得税（主として営業者からの匿名組合利益の分配にかかる源泉課税ですがそれに限られません。）の還付請求を行います。レジット・アルファ東京支店は、有限会社東京共同会計事務所と事務サービス契約を締結し、同契約に基づいて有限会社東京共同会計事務所から会計帳簿の作成・維持のサービスと確定申告に関するサービスの提供を受けます。レジット・アルファ東京支店は、日本において一般に認められた会計原則を採用しますが、日本の税法が別途規定する場合には税法規定に従うことがあります。還付請求を適切な期間内に行うためにレジット・アルファ東京支店は会計期間終了後3ヶ月以内に還付請求を所轄税務署に対し行います。レジット・アルファ東京支店は、通常、申告期限日後約2～3ヶ月以内に還付を受けることができます。通常の場合、レジット・アルファ東京支店の課税所得がほぼゼロに近いことが期待されるため、超過納付額のほぼ全額について還付可能です。しかしながら、レジット・アルファ東京支店の課税所得がゼロを超過した場合、レジット・アルファ東京支店が従うべき税務手続を遅延した場合や行わなかった場合、または将来の税制改正があった場合には、還付請求権を喪失したり、還付金の受取が遅延する可能性がある他、追加的法人税等の課税が生ずる可能性もあります。

本件社債発行会社に対する投資運用会社の概要

本件社債発行会社は、FCRMを投資運用会社として選定し、投資運用契約を締結しています。FCRMは、2007年9月に設立されました。資本金は、200,000,000円（2008年12月末日現在）です。FCRMは、2008年1月22日に総合不動産投資顧問業者（登録番号国土交通大臣総合-第44号）として登録され、2007年12月14日に宅地建物取引業者（免許証番号東京都知事（1）第88602号）の免許を取得し、2008年5月28日に金融商品取引法に基づく投資運用業者（登録番号関東財務局長（金商）第1867号）として登録されております。

投資運用会社における投資の決定

FCRMは投資を決定するにあたって、投資政策委員会（9名）を設置し、個別投資案件のデューデリジェンス、フィージビリティ・スタディー、投資評価を行い、これらの調査等を総合的に勘案して、投資を決定します。

投資政策委員会の概要は以下の通りです。

（ ）委員

FCRMの取締役、不動産運用部長、投資管理部長、判断業務統括者、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員（不動産鑑定士）により構成されます。（9名）

（ ）審議内容

検討事項

- a. 収益源物件の価格、所在地、種類、建物及び付属設備の保守管理状況、劣化または陳腐化への対応、耐震性、権利関係、入居テナントとの契約内容、環境、地質
- b. 収益源物件の現在及び将来の収益性、経済状況、金利動向
- c. 金利変動、不動産価格の変動、空室率の変動、自然災害等のリスク
- d. その他前号に付帯する一切の事項

決議事項

- a. 収益源物件への投資の可否等を含む営業者との匿名組合契約への出資
- b. その他前号に付帯する一切の議案

（ ）審議方法等

投資政策委員会において決議を行うときは、全委員の過半数にあたる委員が出席し、出席委員の過半数をもって行います。

投資政策委員会において賛成の決議がなされた場合であっても、コンプライアンス・オフィサーがその決議に賛成していない場合は、その決議は否決されたものと見做されるほか、外部委員が当該決議を拒否した場合も、その決議は否決されたものと見做されます。

投資運用会社における利益相反取引に係る自主ルール

投資運用会社は投資運用業務に関する取引を行う上で、利益相反のおそれのある当事者間での取引等について必要な基本的事項を以下の通り定めています。

（ ）基本原則

利害関係者と取引を行う場合には、投資運用会社内の投資政策委員会における承認を得なければなりません。

（ ）利害関係者

「利害関係者」とは、以下に定める者のいずれかに該当する者をいいます。

- (1) 投資運用会社の利害関係人等（投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第201条第1項及び投信法施行令第123条に定める利害関係人等に該当する者をいいます。）
- (2) 投資運用会社の議決権の10%以上の株式若しくは発行済み株式数の10%以上の株式を保有している株主、及び当該株主が過半数以上の議決権を有する会社等
- (3) (1)若しくは(2)に該当するものが50%超出資しているか又はアセットマネジメント契約を締結しているSPC等

（ ）取引における行為基準

(1) 利害関係者からの重要な資産取得

(イ) 投資運用資産（不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権をいいます。以下同じ。）の場合

1物件当たりの取得価格（当該投資運用資産の売買契約書に記載された金額とし、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。）は、独立の不動産鑑定士（利害関係者の役員又は使用人（又は顧問）でない不動産鑑定士をいいます。以下同じ。）による不動産鑑定評価額以下とします。

(ロ) その他の重要な資産の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により取得するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価額により取得するものとしま

す。

(2) 利害関係者への重要な資産の譲渡

(イ) 投資運用資産の場合 1 物件あたりの譲渡価格（当該投資運用資産の売買契約書に記載された金額とし、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。）は、独立の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額以上とします。

(ロ) その他の重要な資産の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により譲渡するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価額により譲渡するものとします。

(3) 投資運用資産の取得、譲渡または賃貸に係る利害関係者への媒介手数料の支払

(イ) 取得

支払うべき手数料の額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

(ロ) 譲渡

支払うべき手数料の額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地建物を基準とします。）とします。

(ハ) 賃貸

支払うべき手数料の額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地建物を基準とします。）とします。

(4) 利害関係者への投資運用資産の管理の委託

事前に実績、信用度、テナントとの関係性等を調査すると共に、委託料については市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。また、選定後においても継続的な評価を行い、利害関係者に該当しない外部業者との比較を通し、委託の可否を判断します。

(5) 利害関係者との投資運用資産の賃貸借契約の締結

賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の投資運用資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件で行うものとします。

なお、マスターリースSPCを活用する場合は、当該マスターリースSPCが賃貸借契約を締結する相手先を対象とします。

(6) 利害関係者への工事の発注

投資運用資産に係る300万円以上の工事の発注の際には、利害関係者以外の第三者の見積価格・役務提供の内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工場の発注を行うものとします。

(7) 利害関係者からの借入、融資枠の設定等

市場における標準的な水準を勘案し、適正と判断される条件で行うものとします。

(4) 【分配方針】

管理会社はその裁量でサブ・ファンドが受領したか、または受領すべき利息および配当金等の純収益の中から、また適正な分配金の水準を維持するために必要であると判断される場合は、実現・未実現キャピタルゲインおよびキャピタルから、分配金の支払いを決定することができます。サブ・ファンドの分配金の額は、管理会社はその裁量により決定します。分配金は、各受益者が分配日において保有する受益証券の数に応じて支払われます。クラスA受益証券の各受益者（つまり販売会社）は、各実質上の受益者に対し、毎月10日（営業日でない場合には、翌営業

日）から５営業日以内に分配金を支払います。サブ・ファンドは原則として不動産収益から費用を差し引いた額をクラスＡ受益証券については毎月分配します。ただし、収益源物件からの収益がなかった場合等、分配されないことがあります。

(5) 【投資制限】

管理会社は、サブ・ファンドの資産の管理運用を、以下の投資制限の範囲内で行わなければなりません。

空売りの制限

空売りを行なった有価証券の時価総額はサブ・ファンドの純資産総額を超えてはなりません。

借入の制限

サブ・ファンドは、純資産総額の10%の範囲内でのみ借入を行うことができます。

流動性に欠ける資産への投資制限

サブ・ファンドは私募株式、非上場株式または不動産などの換価が容易でない資産に投資する場合、価格の透明性を確保する方法をとります。

利害関係人との取引禁止

管理会社は、サブ・ファンドの計算または名義をもって、(a)管理会社、(b)その関係会社、(c)管理会社もしくはその関係会社の役員、または(d)それらの主要株主（自己または他人名義（ノミニー名義を含みます。）をもって当該企業の発行済株式数の10%を超える株式を所有する株主をいいます。）との間で、有価証券（サブ・ファンドの受益証券を除きます。）の売買、貸借または金銭の貸借を行ってはなりません。ただし、当該取引がサブ・ファンドを構成する信託証書に謳われている制限の範囲内で、かつ公認の証券市場もしくは金融市場における（ ）公に入手可能な相場に基づき決定された価格、または（ ）競争価格もしくは金利による場合は、この限りではありません。

集中投資の制限

管理会社が複数の証券投資信託またはミューチュアル・ファンドを管理運用する場合、それらの全体で一つの会社の発行済株式数の50%を超えて当該会社の株式に投資してはなりません（上記の百分率の計算は買付時点基準または時価基準のいずれでもよいこととします。）。

株式投資の制限

サブ・ファンドの株式に対する投資は、サブ・ファンドの純資産総額の10%を越えてはなりません。

投資制限は、関連する投資または借入れの時点で、随時入手可能な直近の純資産総額を参照して遵守されるよう管理会社によってモニターされます。

３【投資リスク】

（１） リスク要因

受益証券への投資はリスクを伴います。サブ・ファンドに関連する主要なリスクは以下の通りです。下記に掲げられたリスク要因は、サブ・ファンドへの投資に伴うすべてのリスクを説明するものではありません。

サブ・ファンドの商品性・関係者に関するリスク

（ ）投資対象が分散されていないことによるリスク

サブ・ファンドは、本件社債を通じて間接的に、受益証券の発行によって集めた資金の大部分を不動産関連資産に投資しています。不動産関連資産への投資は各対象匿名組合を通じて行われているため、受益者および実質上の受益者は、直接的に対象匿名組合の事業リスクおよび対象匿名組合の営業者の保有する不動産関連資産からのキャッシュフローの変動リスクに晒されます。

（ ）不動産関連資産からの収益のみに依存しているリスク

サブ・ファンドが受益者に支払う分配金および償還金は、サブ・ファンドが保有している現金部分以外は、本件社債のクーポンおよび償還金（または売却金）のみを原資とします。そして、本件社債のクーポンは、時期の違い等ではありますが、究極的には匿名組合員たる本件社債発行会社が各営業者から受け取る匿名組合利益等にリンクしています。すなわち、各受益者ひいては実質上の受益者に分配されるべきサブ・ファンドの収入は、各営業者が保有する不動産関連資産からの収入つまり、各不動産関連資産の裏づけとなっている収益源物件からの賃料収入および収益源物件の売却益に依存しています。収益源物件にかかる賃料収入は、収益源物件の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料債務の履行遅延や不履行により大きく減少する可能性があります。また、上記のような収入の減少だけではなく、退去するテナントへの敷金の返還、営業者の多額の資本的支出等は、収益源物件からのキャッシュフローおよび利益参加型社債のクーポンの額を減ずる効果をもたらします。

さらに、収益源物件に関する費用である減価償却費、公租公課、水道光熱費、修繕費用等の額は、状況により予定よりも増大することがあります。このように、収益源物件からの収入が減少する可能性があるとともに、収益源物件に関する費用が増大する可能性があり、これらの一方または双方が生じた場合には、直ちに、匿名組合利益が減少し、場合によっては匿名組合損失が発生し、その結果として、本件社債ひいては受益証券の価値が低下することになります。

（ ）不動産関連資産からの収益がサブ・ファンドの受益者に対する支払いに満たないリスク

サブ・ファンドは、最終的な投資対象である不動産関連資産からの利益に依存しています。上記（ ）記載の事由により匿名組合損失等が発生し、または匿名組合利益等が悪影響を受けた場合には、返還される匿名組合出資の額が当初に出資した匿名組合出資の額を下回る可能性があり、かつ本件社債の元本としてサブ・ファンドに返済される額が本件社債の買付金額を下回る可能性があります。そのような可能性が現実化した場合、ファンドの純資産価格が低下し、受益者は投資元本に欠損を生じるおそれがあります。

（ ）サブ・ファンドの関係者以外の者へ依存しているリスク

サブ・ファンドの運用権限は、第一次的には、管理会社に帰属していますが、サブ・ファンドはその資産の大部分を本件社債に投資しているため、本件社債発行会社による発行手取金の投資方法が管理会社による運用以上に重要となっています。この点、本件社債発行会社は、投資運用会社であるFCRMの助言に基き匿名組合契約を結ぶべき営業者の選定および各営業者への匿名組合出資の金額等に関する決定を行いますので、FCRMの提供する助言の内容・質が、サブ・ファンドおよび他のファンドの収益につき大きな影響を与えることになることに留意する必要があります。

さらに、匿名組合出資を受けた各営業者は、一つまたは複数の種類の不動産関連資産を購入しますので、各営業者に対する助言業者（もし、あれば）はもちろんのこと、不動産関連資産が不動産信託受益権である場合の不動産信託受託者や不動産に関するアセット・マネジメント業者、プロパティ・マネジメント業者の提供する業務の内容・質が、不動産関連資産の価値ひいてはサブ・ファンドの受益証券の価値に大きく影響することになります。

このように、サブ・ファンドの収益性の向上のためには、サブ・ファンドの管理会社以外の者の能力、経験およびノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの者に対しては、必ずしも管理会社の管理監督が及ばず、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤を常に維持できるとの保証は存しません。

（ ）資産評価に関するリスク

サブ・ファンドの投資対象である本件社債発行会社の発行する社債の評価額は、社債の計算代理人により計算され、最終的には受益証券の純資産価格に反映されますが、その評価額は匿名組合員が匿名組合員の地位をファンドの信託期間満了日前に第三者に譲渡することによって、または、営業者が本件社債最終満了日までにその保有する不動産関連資産を売却することによって実現される匿名組合出資持分の現実の返還額によって決定される社債の償還額とは大きく異なる可能性があります。したがって、サブ・ファンドに支払われる社債の償還額が、それが換価される前に社債の計算代理人により算定された社債の評価額に比して著しく少ない（または反対に多い）という事態の生ずるリスクが存し、その結果、受益者および実質上の受益者は、サブ・ファンドの満期日または満期日終了時に、換価前の社債の評価額に基づいて期待していたよりも少ない額しか受け取ることができないか、または早期償還額がそれ以降に償還されるサブ・ファンドの償還額よりも少ない額に算出される結果となるリスクが存します。社債の評価をするため、計算代理人には匿名組合出資持分が通知されます。なお、社債の評価の基礎となる匿名組合出資持分の評価に当たって、営業者に帰属する資産および負債のうち、不動産関連資産の評価額の計算の基礎数値の一部および残存期間が一年を超える金銭債権債務の評価額の計算の基礎数値の一部は営業者のアセットマネジャーであるFCRMによって提供され、社債の計算代理人に通知されます。社債の計算代理人は営業者のアセットマネジャーであるFCRMによって提供されたかかる基礎数値等の妥当性について特に明確な反証のない限り、営業者のアセットマネジャーであるFCRMの提供する数値を用います。

（ ）手数料および報酬に関するリスク

本件社債発行会社および営業者を介して間接的に不動産関連資産に対して投資を行うことにより、受益者は、資産保管、一般事務処理および監査費用を重複して負担することとなります。

（ ）実質的なレバレッジが比較的高いことに起因するリスク

サブ・ファンドが本件社債を通じて間接的に投資する不動産関連資産は、サブ・ファンドの資金に加え、匿名組合契約の各営業者が借り入れる金融機関からのノンリコースローン等の借入金により買い付けられます。不動産関連資産の買付資金がサブ・ファンドの資金のみによって賄われている訳ではないという意味において、サブ・ファンドにはレバレッジが掛けられていることができます。また、かかるノンリコースローン等について、借入先である金融機関のために不動産関連資産に担保が設定されることもあります。このため、サブ・ファンドは、匿名組合契約の各営業者に信用不安事由が生じ、匿名組合契約の各営業者の収益がノンリコースローン等の弁済のために優先的に充当された場合や不動産関連資産について強制執行・担保実行が行われた場合や不動産関連資産についてその価値が下落した場合や減損処理が行われた場合には、価値下落リスクにさらされやすくなります。

不動産関連資産に関するリスク

（ ）営業者等の債務負担に関するリスク

営業者が無担保・有担保の借入を行った上で不動産関連資産を取得し、かつ当該借入金の債権者が匿名組合員たる本件社債発行会社に優先する権利を有する場合があります。この場合、営業者が稼得した匿名組合収益の額が、当該貸付債権者に対する金利/元本の支払いおよび匿名組合利益/匿名組合出資と同額の匿名組合出資返還額の双方を支払うのに十分でない場合、当該収益は、優先的に当該貸付債権者に支払われ、貸付債権者が満足を得た後に残額がある場合に、その範囲でのみ匿名組合員たる本件社債発行会社に対する匿名組合利益/匿名組合出資返還額の支払いが行われることになります。さらに、匿名組合収益の額が当該貸付債権者に対する金利/元本の支払を行うのにも不足する場合には、当該貸付債権者は、営業者との間の貸付契約に基づき営業者の保有する不動産関連資産を処分し、その売得金を自己の債権の満足に当てる権利を行使することができます。これらの場合、貸付債権者の債権の満足後には、匿名組合出資の額より少ない金額しか残存せず（ゼロの場合もありえます。）、ゆえに本件社債の価額ひいては受益証券の価額が著しく減少するリスクがあります。

（ ）信託銀行が収益源物件の所有者であることに関するリスク

収益源物件の所有者が日本で銀行業・信託業の免許を受けた信託銀行（以下「信託銀行」といいます。）である場合がありますが、その場合、信託銀行につき破産、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合、裁判所または管財人等により、不動産信託の信託財産である収益源物件が破産財団、再生債務者または更生会社の財産の他信託銀行の固有の財産であると主張される可能性が否定できません。しかし、信託に関する法令の諸規定から導かれる「信託財産の独立性」の原則から、収益源物件である不動産が信託銀行の固有財産に属するという判断がなされる可能性は低いものと考えられます。

信託銀行が不動産信託の信託財産を代表して何らかの債務負担を行った場合や信託契約に違反した場合には、営業者ひいてはサブ・ファンドの収益が悪影響を受ける可能性があります。しかし、信託契約においては、原則として、信託銀行は不動産信託の受益者（つまり

営業者)の指図に従って行為することとされているため、その可能性は低いと考えられます。

() 営業者による借入に関するリスク

各営業者は、投資および取引行為に際し、金銭を借り入れることができます。サブ・ファンドによる借入は、その純資産総額（後記6.(1)（ ）ファンドの資産」の項を御参照下さい。）の10%までに制限されていますが、管理会社も受託会社も、各営業者による借入および債務負担などの投資活動をコントロールする法的な権限を有していません。このような借入が行われた場合、本件社債の元本、利息の支払およびサブ・ファンドのパフォーマンスにつき全般的なリスクの増加を伴います。

() 不動産信託の受益権の共有等に関するリスク

営業者が不動産信託の受益権を保有することがありますが、その信託受益権が準共有されている場合または分割された受益権を他の者とそれぞれ保有する場合には、共有者間の規約または不動産信託契約により、不動産信託の受益者としての営業者が有する指図権の行使が制約され、その結果、営業者ないしその投資対象である法主体等の資産運用が影響を受ける場合があります。

不動産に関するリスク

前述のようにサブ・ファンドは、最終的な投資対象である不動産関連資産からの利益に依存していますが、不動産関連資産は、その収益源物件からの利益に依存しています。したがって、投資家は、次のような不動産に関連するリスクを理解しておく必要があります。

() 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般的に、不動産は代替性がない上、流動性が低く、またそれぞれの物件の個性が強いため、類似の物件が類似の価格で売買されるとは限らず、不動産鑑定士による鑑定や関係者との交渉等、売却および取得に多くの時間と費用を要します。営業者の主たる事業目的は、信託銀行または資産流動化法上の特定目的会社（以下、両者を総称して「信託銀行等」といいます。）が保有する収益源物件からの収益を獲得することにあります。かかる収益源物件の売上に予想よりも多くの時間と費用が費やされた場合または収益源物件が取得もしくは売却できなかった場合には、営業者ひいてはサブ・ファンドの収益等につき悪影響をもたらす可能性があります。特に、収益源物件が共有物件または区分所有物件である場合、土地と建物が別人の所有に属する場合など権利関係の態様によっては、収益源物件の取得または売却により多くの時間と費用を要することがあり、場合によっては取得または売却ができない可能性があります。また、経済環境や不動産需給関係の影響により、信託銀行等が収益源物件を営業者が希望するとおりの時期・条件で取得できず、または営業者が売却を希望する収益源物件を営業者が希望するとおりの時期・条件で売却できない可能性があります。その結果、営業者の投資方針に従った運用ができず、サブ・ファンドの収益等が悪影響を受ける可能性があります。

() 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

収益源物件には権利、地盤地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。信託銀行等が収益源物件の選定・取得の判断を行うにあたっては、営業者が収益源物件について専門業者からエンジニアリングレポートを取得するとともに、信託銀行等が原則として当該収益源物件の売主から譲渡の時点における一定の表明および保証を取得し、売主に一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。しかし、これらの表明および保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、その期間および責任額は一定範囲に

限定されるのが通例です。また、エンジニアリングレポートで指摘されなかった事項が表面化する可能性や売主が表明および保証した事項について取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。さらに、当該収益源物件の売主が表明および保証を行わない場合または瑕疵担保責任を負担しない場合であっても、信託銀行等が当該収益源物件を取得する可能性があります。その他、収益源物件を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できないまま、当該収益源物件を取得する可能性もあります。

加えて、不動産の権利義務関係の複雑性ゆえに、信託銀行等が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが取得後に判明する可能性があります。その結果、営業者ひいてはサブ・ファンドが悪影響を受ける可能性があります。

また、売主に対して表明および保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や、売主が負担する瑕疵担保責任を追及しようとしても、売主の損害賠償責任または瑕疵担保責任の負担期間が限定されていたり、売主の資力が不十分であったり、売主が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。

（ ）共有物件に関するリスク

収益源物件が第三者との間で共有されている場合には、当該収益源物件の持分を譲渡する際に、他の共有者の先買権または優先交渉権、譲渡における一定の手續の履践等、共有者間で締結される協定書または規約等による一定の制限に服する場合があります。

共有物の管理は、共有者間で別段の定めがある場合を除き、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）、信託銀行等が持分の過半数を有していない場合には、当該収益源物件の管理について営業者の意向を反映させることができない可能性があります。

さらに、共有者は共有物の分離請求権を有するため（民法第256条第1項本文）、共有者の請求により収益源物件が分割される可能性があります（分割の方法は現物分割とは限らず、他の方法も存します。）。共有者間で不分割の合意（民法第256条第1項但書）をした場合であっても、合意の有効期間が満了していたり、その合意が未登記であるために信託銀行等が第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者が破産した場合または共有者について会社更生手続もしくは民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

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当該収益源物件の保有または利用が妨げられるおそれがあります。

また、信託銀行等が共有者と共同して収益源物件を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押等の対象となる可能性があります。

さらに、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができるため、営業者および信託銀行等の意向にかかわらず収益源物件の共有者が変更される可能性があります。

共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払または積立てを履行しない場合、営業者ひいてはサブ・ファンドが悪影響を受ける可能性があります。これらの他にも、共有物件に特有の法律上または事実上のリスクがあり得ます。

（ ）区分所有物件に関するリスク

収益源物件が区分所有物件である場合には、その管理および運営は区分所有者間で定められる管理規約に服することに加えて、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権または優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、管理規約による一定の制限に服する場合があります。しかも、管理規約は、原則として区分所有者およびその議決権の各4分の3以上の多数決によって変更できるため（建物の区分所有等に関する法律第31条参照）、信託銀行等が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理および運営について営業者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、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、信託銀行等の意向に関わりなく区分所有者が変更される可能性があります。

他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払または積立てを履行しない場合、営業者およびサブ・ファンドが影響を受ける場合があります。

さらに営業者および信託銀行等の意向に関わりなく、他の区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができ、他の区分所有者による使用収益の状況によって営業者ひいてはサブ・ファンドが影響を受ける可能性があります。これらの他にも、区分所有物件に特有の法律上または事実上のリスクがあり得ます。

（ ）開発物件に関するリスク

開発段階にある収益源物件を取得する場合、既に完成した物件を取得する場合に比べて、次に例示するような固有のリスクが存します。

- (a) 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更または中止の原因となる可能性。
- (b) 工事請負業者の倒産または請負契約の不履行により、開発が遅延、変更または中止される可能性。
- (c) 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性。
- (d) 天変地異により開発が遅延、変更または中止される可能性。
- (e) 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更または中止される可能性。
- (f) 開発過程において事故が生じる可能性。
- (g) その他予期せぬ事情により開発の遅延、変更または中止が必要となる可能性。

これらの事由が発生した場合、開発段階にある収益源物件からの収益等が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、予定されていない費用、損害若しくは損失を営業者が被る可能性があります。このため営業者ひいてはサブ・ファンドの収益が重大な悪影響を受ける可能性があります。

（ ）鑑定評価額に関するリスク

鑑定評価額は、個々の収益源物件の不動産鑑定士の分析に基づく分析時点における評価を示したものととどまります。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法、調査方法または調査時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が、現在および将来において当該鑑定評価額による売買を確約するものではなく、将来における実際の売却価格が鑑定評価額と同じとなるとは限りません。

（ ）賃料収入の減少に関するリスク

営業者の収益の原資は、主として信託銀行等が保有する収益源物件の賃料収入に依存しています。収益源物件にかかる賃料収入は、収益源物件にかかる稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により減少する可能性があります。

テナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、賃貸借契約の期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を行使する可能性があります。このような賃料減額の可能性は、賃料水準が一般的に低下した場合に、より増大するとともに、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約に基づいて支払われる賃料の額も低額となり、賃料収入の減少をもたらす可能性があります。さらに、収益源物件に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準でないことがあります。

信託銀行等が賃貸している収益源物件を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で信託銀行等が転借人と直接賃貸借契約関係を持つこととなった場合、営業者ひいてはサブ・ファンドの収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ ）火災、地震、台風その他の自然災害・偶発的事故に関するリスク

火災、地震、台風その他の自然災害・偶発的事故により収益源物件が滅失、劣化または毀損し、その価値が減少する可能性や、火災、地震、台風その他の自然災害・偶発的事故によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。したがって、それらの事態が生じた場合、営業者ひいてはサブ・ファンドの収益に悪影響をもたらす可能性があります。

税制の変更にに関するリスク

不動産、信託の受益権その他の営業者、本件社債発行会社の投資する資産に関する税制、サブ・ファンドのスキームの一部に関する税制もしくは投資信託に関する税制またはこれらの税制に関する解釈が変更され、または当局の解釈とサブ・ファンドの関係者の解釈とが相違した場合、営業者、本件社債発行会社またはそれらが分配する金銭に課せられる公租公課の負担が増大し、その結果サブ・ファンドの税引後のパフォーマンスに悪影響をもたらす可能性があります。

金融市場の動向に伴うリスク

不動産の収益性や評価額は、債券市場および／または株式市場の動向により変動する可能性があります。たとえば、金利が上昇する一方家賃は上昇しないといった場合には、収益源物件の収益性や評価額にはマイナス方向の影響が出るほか、収益源物件を担保として借入れを行った場合などは再借入れコストが高くなり、収益性が悪化することがあります。また、株式市場が大きく下落した場合には、一般的に投資家の現金への換金選好が高まることからリスク資産の市況が悪化し、それに連動して収益源物件の評価額が下落することもあります。その結果、本件社債の価額についてはサブ・ファンドの受益証券の価額が減少するリスクがあります。

（２）リスクの管理体制

管理会社は、適用法令ならびにファンドの投資方針および投資制限等を遵守するため、主に本件社債発行会社およびRAI社債発行会社たるレジット・アルファおよび社債発行会社たるRFJ合同会社に対する投資運用会社であるFCRMと密に連絡を取る等の手段を講じ、適切に上記に係るリスク等の監視及び管理を行っております。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

a. 海外における申込手数料

受益証券1口当りの発行価格に、発行価格の3%を超えない額の申込手数料

b. 日本における申込手数料

申込手数料は、以下のとおりです。

申込口数	申込手数料
1万口未満	申込金額の3.15%（税抜き3.00%）
1万口以上5万口未満	申込金額の2.625%（税抜き2.50%）
5万口以上	申込金額の2.10%（税抜き2.00%）

（注）ただし、他のファンドの償還金等をもってする取得申込みの場合は、申込手数料の一部または全部の割引を受けられる場合があります。

申込手数料の詳細につきましては、販売会社にお問合せください。

(2)【買戻し手数料】

a. 海外における買戻手数料

買戻手数料は、ありません。

b. 日本における買戻手数料

買戻手数料は、ありません。

(3)【管理報酬等】

管理報酬

管理会社は、各営業日に計算されるすべてのクラスA受益証券に対応する純資産総額に対し年率0.3%の割合で算出される額の管理報酬の支払いをうけます。この報酬は、各営業日に発生し、毎月後払いで支払われます。

2008年8月31日に終了した会計年度にサブ・ファンドが支払った管理報酬は、98,434,700円でした。

受託会社報酬

受託会社は、各評価日時点の純資産総額に対し年率0.1%の割合により算出される額の報酬の支払いをうけます。この報酬は、各営業日に発生し、毎月後払いで支払われます。ただし、この報酬は、毎月最低でも1,600米ドル支払われます。さらに、受託会社は、通常の基準による取引手数料の支払いをうけます。また、年間3,000米ドルの固定額の登録代行会社報酬を毎月後払いで支払われます。これらの受託会社報酬は、ファンドおよびサブ・ファンドの信託財産より支払われます。副保管会社の任命に関する費用・経費および当該副保管会社が負担する経費は、すべてサブ・ファンドが負担します。

2008年8月31日に終了した会計年度にサブ・ファンドが支払った受託会社報酬は、36,450,820円でした。

代行協会員報酬

代行協会員は、サブ・ファンドから、すべてのクラスA受益証券に対応する純資産総額に対し年率0.20%の割合で各評価日に算出される額の代行協会員報酬の支払いをうけます。代行協会員報酬は、各営業日に発生し、毎月後払いで支払われます。代行協会員報酬は、サブ・ファンドの信託財産から支払われます。

2008年8月31日に終了した会計年度にサブ・ファンドが支払った代行協会員報酬は、65,588,184円でした。

販売会社報酬

販売会社は、サブ・ファンドから、すべてのクラスA受益証券に対応する純資産総額に対し年率0.50%の割合で各評価日に算出される額の販売会社報酬の支払いをうけます。販売会社報酬は、各営業日に発生し、毎月後払いで支払われます。販売会社報酬は、サブ・ファンドの信託財産から支払われます。

2008年8月31日に終了した会計年度にサブ・ファンドが支払った販売会社報酬は、163,970,465円でした。

(4) 【その他の手数料等】**創立費および募集費用**

ファンドおよびサブ・ファンドにかかる創立費ならびに発行および募集にかかる費用（合計2,500万円）は、受益証券の発行手取金から支払われ、ファンドの純資産総額の計算上は5年（その他管理会社が定める他の期間）に渡り償却されました。

運営費用

さらに、受託会社は、下記に掲げたものを含むファンドおよびサブ・ファンド自身の直接の運営費用をファンドおよびサブ・ファンドの信託財産から支払います。

- ファンドおよびサブ・ファンドの資産および収益に課されるすべての公租公課
- ファンドおよびサブ・ファンドの組入証券に関して取引上支払うべき通常の銀行取引手数料（かかる手数料は取得価額に含まれ、また売却価額からは差し引かれます。）
- 券面印刷費、信託証書およびファンドおよびサブ・ファンドに関するその他一切の書類（ファンドまたはファンドの受益証券の募集に関し管轄権を有する当局（各国の証券業協会を含みます。）に提出すべきまたは日本の投資家に配布すべき有価証券届出書および目論見書を含みます。）を作成し、提出し、印刷する費用
- 上述の当局の所管する適用法令のもとで要求される年次報告書、半期報告書およびその他の報告書または書類を、受益者および実質上の受益者の利益のために必要とされる言語で作成しかつ配布する費用
- 受益者および実質上の受益者に対する通知・公告の作成費用および交付費用
- 合理的な額の弁護士費用、監査費用および会計士費用
- ファンド証券のマーケティング費用（広告費用を含みます。）

2008年8月31日に終了した会計年度にサブ・ファンドが支払ったその他の手数料等は、35,956,223円でした。

このほかにも、社債発行者たる本件社債発行会社、匿名組合の営業者のそれぞれにおいて、各種報酬および費用（営業者報酬、信託報酬、事務管理報酬、アセットマネジメントフィー、プロパティーマネジメントフィー、物件管理費用、リーシング費用、監査報酬、ノンリコースレンダーフィー、建物診断費用、不動産鑑定費用、耐震診断費用、弁護士報酬など）が発生します。

(5) 【課税上の取扱い】

本書の日付現在、日本の受益者に対する課税については、以下のような取扱いとなります。

- ・ 本サブ・ファンドは、税法上、公募外国株式投資信託として取扱われます。

ただし、将来における税務当局の判断によりこれと異なる取扱いがなされる可能性もあります。

なお、税制等の変更により ないし 記載の取扱いは変更されることがあります。

- ・ ファンドが税法上公募外国株式投資信託である場合

(1) ファンドの分配金は、公募国内株式投資信託の分配金と同じ取扱いとなります。

- (2) 個人がファンドの分配金を受け取る場合、その課税方法は以下のとおりとなります。

平成21年1月1日以後に個人に支払われるファンドの分配金に対して申告を行う場合、受益者は、申告する上場株式等（租税特別措置法に定める上場株式等をいいます。以下同じ。）の配当所得の金額の合計額について、総合課税に加え、申告分離課税を選択することができます。平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間は、その年分に申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額のうち100万円以下の部分については10%（所得税7%、地方税3%）の税率、100万円を超える部分については20%（所得税15%、地方税5%）の税率となります（平成23年1月1日以降、申告分離課税を選択した場合の税率は、一律20%（所得税15%、地方税5%）となります。）。申告不要を選択した場合は源泉徴収（平成21年1月1日から平成22年12月31日までは10%（所得税7%、地方税3%）、平成23年1月1日以降は20%（所得税15%、地方税5%）の税率となります。）された税額のみで課税関係は終了しますが、その年における上場株式等の一定の配当等の金額の合計額が100万円を超える受益者については、当該受益者がその年中に受取った上場株式等の配当等について、申告不要を選択することはできません。申告分離課税を選択した配当所得は上場株式等の譲渡損失との損益通算が可能です。

- (3) 平成21年3月31日までに法人がファンドの分配金（表示通貨ベースの償還金額と元本相当額との差額を含みます。）を受け取る場合は、7%（所得税のみ）の源泉徴収が行われます（平成21年4月1日以降の源泉徴収税率については、15%（所得税のみ）となります。）。法人の益金不算入の適用は認められません。

- (4) 個人が受益証券を譲渡・買戻し請求した場合、その課税方法は以下のとおりとなります。

受益証券の譲渡価額（邦貨換算額）から当該受益者の取得価額（邦貨換算額）を控除した金額が株式等の譲渡所得等の金額となり、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間の譲渡所得等の金額に対しては、その年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額のうち500万円以下の部分については10%（所得税7%、地方税3%）の税率、500万円を超える部分については20%（所得税15%、地方税5%）の税率となります（平成23年1月1日以降の税率は一律20%（所得税15%、地方税5%）となります。）。申告不要を選択した場合は源泉徴収（平成21年1月1日から平成22年12月31日までは10%（所得税7%、地方税3%）、平成23年1月1日以降は20%（所得税15%、地方税5%）の税率となります。）された税額のみで課税関係は終了しますが、その年における上場株式等に係る譲渡所得等の金額の合計額が500万円を超える受益者については、当該譲渡所得等につき、申告不要を選択することはできません。譲渡損益は、他の株式等の譲渡損益および上場株式等の配当所得との損益通算が可能です。

- (5) 受益証券は特定口座において取扱うことができます。

- (6) 分配金および譲渡・買戻しの対価につき、一定の場合、支払調書が税務署長に提出されます。

（注）日本の受益者は、個人であるか法人であるかに関わらず、ケイマン諸島に住所または登記上の営業所もしくは恒久的施設を有しない場合、サブ・ファンドの受益証券への投資に対しケイマン諸島税務当局により課税されることは一切ありません。

・ ファンドが税法上公募外国公社債投資信託である場合

- (1) ファンドの分配金は、公募国内公社債投資信託の分配金と同じ取扱いとなります。

- (2) 日本の個人受益者が支払を受けるファンドの分配金(表示通貨ベースの償還金額と元本相当額との差額を含みます。)については、分離課税となり、20%(所得税15%、地方税5%)の税率による源泉徴収が日本国内で行われ、この場合支払調書は提出されません。
- (3) 日本の法人受益者が支払を受けるファンドの分配金(表示通貨ベースの償還金額と元本相当額との差額を含みます。)については、20%(所得税15%、地方税5%)の税率による源泉徴収が日本国内で行われ、一定の場合支払調書が税務署長に提出されます。
- (4) 法人の益金不算入の適用は認められません。
- (5) ファンド証券の売買および買戻しに基づく損益は、公募国内公社債投資信託の売買損益と同様に取扱われ、個人の受益者の売買益については課税されません。

(注) 日本の受益者は、個人であるか法人であるかにかかわらず、ケイマン諸島に住所または登記上の営業所もしくは恒久的施設を有しない場合、サブ・ファンドの受益証券への投資に対しケイマン諸島税務当局により課税されることは一切ありません。

ケイマン諸島の場合

ファンド、サブ・ファンドまたはその受益者に適用されるケイマン諸島の税制はありません。

5【運用状況】

(1)【投資状況】（資産別および地域別の投資状況）

（2008年12月末日現在）

資産の種類	国名	時価合計 （円）	投資比率 （％）
社債	ケイマン諸島	9,466,614,298	99.45
現金・その他の資産（負債控除後）		52,456,143	0.55
総計（純資産総額）		9,519,070,441	100.00

（注1）投資比率とは、サブ・ファンドの純資産総額に対する当該資産の時価比率をいいます。以下同様。

（注2）ファンドは、ケイマン諸島の法律に基づいて設立されていますが、ファンド証券は、円建てのため以下の金額表示は別段の記載がない限り円貨をもって行います。

（注3）本書の中で金額および比率を表示する場合、四捨五入してあります。従って、合計の数字が一致しない場合があります。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

（2008年12月末日現在）

順位	銘柄	種類	利率 （％）	償還日	額面金額 （円）	取得価格 （円）	時価 （円）	投資 比率 （％）
1	RESIT ALFA INC LIMITED RECOURSE ORDINARY PERFORMANCE NOTES	債券	-	-	28,080,000,000	28,080,000,000	7,403,800,248	77.78%
2	RFJ合同会社	債券	0.1	2018年 9月25 日	2,700,000,000	2,700,000,000	2,062,804,050	21.67%
3	RESIT ALFA INC LIMITED RECOURSE SPECIAL PERFORMANCE NOTES	債券	-	-	10,000	10,000	10,000	0.00%

【投資不動産物件】（2008年12月末日現在）

該当なし。

【その他投資資産の主要なもの】（2008年12月末日現在）

該当なし。

(3)【運用実績】

【純資産の推移】

下記各会計年度末および2008年1月から2009年1月までの期間における各月末の純資産の推移は次のとおりです。

	純資産総額（円）	クラスA受益証券の 純資産価格（円）
第一会計年度末 （2004年8月31日）	12,939,172,428	10,070
第二会計年度末 （2005年8月31日）	26,046,117,618	10,085
第三会計年度末 （2006年8月31日）	27,543,984,617	10,093
第四会計年度末 （2007年8月31日）	31,519,045,776	10,156
第五会計年度末 （2008年8月31日）	36,025,598,510	10,088
2008年1月末日	31,518,879,009	10,028
2月末日	31,832,955,914	10,140
3月末日	32,912,870,423	10,110
4月末日	32,852,891,342	10,092
5月末日	32,998,088,099	10,079
6月末日	33,700,373,977	10,073
7月末日	34,393,940,173	10,079
8月末日	36,025,598,510	10,088
9月末日	36,416,377,561	10,075
10月末日	35,496,523,541	9,869
11月末日	-	-
12月末日	9,519,070,441	2,925
2009年1月末日	9,136,148,776	2,934

（注1）純資産総額および純資産価格は、本書に従って計算されており、上記は各月の最終営業日時点の数値です。そのため、毎年会計年度末時点および中間期末時点で計算され、管理報酬、受託会社報酬およびその他の運営費用がその発生時に費やされるものとして作成される財務書類において表示されている数値とは異なることがあります。

（注2）管理会社は、2008年11月のサブ・ファンドの純資産総額（および純資産価格）の決定を停止しました。

【分配の推移】

（クラスA受益証券）

	一口当り分配金（円）
第一会計年度 （2003年10月31日 - 2004年 8 月31日）	450
第二会計年度 （2004年 9 月 1 日 - 2005年 8 月31日）	540
第三会計年度 （2005年 9 月 1 日 - 2006年 8 月31日）	540
第四会計年度 （2006年 9 月 1 日 - 2007年 8 月31日）	540
第五会計年度 （2007年 9 月 1 日 - 2008年 8 月31日）	540
2008年 1 月16日	45
2008年 2 月15日	45
2008年 3 月13日	45
2008年 4 月15日	45
2008年 5 月15日	45
2008年 6 月13日	45
2008年 7 月15日	45
2008年 8 月14日	45
2008年 9 月16日	45
2008年10月16日	45
2008年11月13日	45
2009年 1 月16日	30
2009年 2 月16日	30

【収益率の推移】

(クラスA受益証券)

会計年度	収益率（注）
第一会計年度 （当初募集終了日（2003年10月31日）から2004年8月31日まで）	5.20%
第二会計年度 （2004年9月1日から2005年8月31日まで）	5.51%
第三会計年度 （2005年9月1日から2006年8月31日まで）	5.43%
第四会計年度 （2006年9月1日から2007年8月31日まで）	5.97%
第五会計年度 （2007年9月1日から2008年8月31日まで）	4.65%

(注) 収益率（%）＝ $100 \times (a - b) / b$

a ＝ 当該会計年度最終日の純資産価格（当該会計年度の分配金の合計額（会計年度末日確定、翌月支払分を含む。）を加えた額）

b ＝ 当該会計年度の直前の会計年度末の純資産価格（分配落の額）

ただし、第一会計年度の場合は、当初発行価格（10,000円）

第 2 【外国投資信託受益証券事務の概要】

受益証券の名義書換

ファンドの記名式証券の名義書換機関は次の通りです。

取扱機関 HSBCインスティテューショナル・トラスト・サービス（アジア）リミテッド

取扱場所 香港、クイーンズ・ロード・セントラル 1

日本の実質上の受益者については、受益証券の保管を販売会社に委託している場合、その販売会社の責任で必要な名義書換手続が行われますが、受益証券の保管を販売会社に委託していない場合は、本人の責任で所定の手続きを行う必要があります。名義書換の費用は徴収されません。

受益者集会

管理会社または受託会社は、適切と考える日時・場所において、受益者集会を召集することができます。また、発行済受益証券の総数の10分の1以上を有する受益者の書面による請求があった場合、受託会社は、適切と考える日時・場所において、受益者集会を召集します。受益者集会の14日前までに、日時、場所、提案されている議題の明記された通知を各受益者に対してなすことが必要とされています。

受益者集会は、発行済受益証券の総数の10分の1以上を有するものが自らまたは代理人を以って出席しなければ、審議を行い、議決することができません。受益者集会における採決は、投票の実施が要求されない限り、挙手によるものとされています。挙手の場合、出席した個人の受益者は1議決権を有し、出席した一名の代表者を通じて投票を行う法人の受益者も1議決権を有します。投票の場合、個人の受益者および一名の代表者を通じて投票を行う法人の受益者は、それぞれ受益証券1口につき1議決権を有します。議案を可決するには、当該議案の提案されている集会において自らまたは代理人を以って議決権を行使した受益者の75%以上の賛成を要します。

管理会社と受託会社が、当該変更は受益者および実質上の受益者を重大に害するものではない旨書面を以って合意した場合を除き、本書に記載された投資方針・投資対象は、受益者集会において自らまたは代理人を以って議決権を行使した受益者の75%以上の賛成のない限り変更できません。

実質上の受益者は、受益証券に対する法律上の権限を有しませんが、投票の場合には当該実質上の受益者の指示に従って投票を行い、挙手による採決の場合には受益証券の口数に基づき過半数を占める方の指示に従って議決権を行使するというのが、受益者の考えです。

受益者に対する特典、譲渡制限

生命保険、年金等の特別のサービスの付与等の受益者に対する特典はありません。

管理会社は、米国人をはじめその他いかなる者による受益証券の取得も制限することができます。

第二部【ファンドの詳細情報】

第 1 【ファンドの追加情報】

1 【ファンドの沿革】

2003年 9 月 9 日	管理会社の設立
2003年10月 2 日	信託証書締結
2003年10月 3 日	信託証書第一補遺締結
2003年11月 4 日	サブ・ファンドの運用開始
2004年12月17日	信託証書第二補遺締結
2005年 2 月25日	信託証書第三補遺締結
2008年 3 月 7 日	信託証書第四補遺締結
2008年 7 月28日	信託証書第五補遺締結

2 【ファンドに係る法制度の概要】

ファンドの名称

FCファンド-レジット不動産証券投資信託

(FC Fund-RESIT Real Estate Securities Investment Trust)

ファンドの形態

ケイマン籍オープンエンド型契約型投資信託

準拠法

ファンドの設定準拠法は、ケイマン諸島の信託法および投資信託法です。

3【監督官庁の概要】

ファンドはケイマン投資信託法（改正済）に基づき「ミューチュアル・ファンド」として登録されており、従ってファンドは、ケイマン投信法に基づき規制されます。受託会社は認可された投信管理事務代行会社です。従って、受託会社は、(a) ケイマン諸島金融庁（「CIMA」）にファンドを登録しなければならない、(b) 目論見書その他同様の書面の詳細およびその変更をCIMAに提出しなければならない、(c) 適切な監査人により監査された会計書類を毎年CIMAへ提出しなければならない、(d) 規定の登録手数料を支払わなければならない、また(e) 一定の一般的、営業上および会計上の情報を詳述した年次報告書をCIMAに提出しなければなりません。規制された投資信託として、ファンドは、CIMAの監督に服し、CIMAは、いつでもファンドに、財務書類の監査を行い、同書類をCIMAが特定する一定の期日までにCIMAに提出するよう指示することができます。さらに、CIMAは、受託会社にCIMAがケイマン投信法上の義務を遂行するために合理的に必要とするファンドに関する情報または説明を提出するよう求めることができます。受託会社は、ファンドに関するすべての記録を、合理的な時間に、CIMAに提出または開示しなければならない、CIMAは、開示された記録の写しを作成し、抄本を備置することができます。CIMAの要求を遵守しない場合、受託会社は、高額の罰金に服し、CIMAは、裁判所にファンドの解散を請求することができます。

規制された投資信託が、その義務を履行できなくなったまたは履行できなくなる可能性がある場合、また投資者や債権者の利益を害する方法で業務を遂行もしくは遂行を企図し、または任意解散を行おうとしている場合、CIMAは、一定の措置を取ることができます。CIMAの権限には、受託会社の交替を要求すること、ファンドの適切な業務遂行についてファンドに助言を与える者を任命すること、またはファンドの業務監督者を任命すること等が含まれます。CIMAは、その他の権限（その他措置の承認を裁判所に申請する権限および規制されたミューチュアル・ファンドとしてのファンドの登録を取り消す権限を含みます。）を行使することができます。

第 2 【手続等】

1 【申込（販売）手続等】

（ ）海外における申込み（販売）

日本の投資家による受益証券の申込は、販売会社を通じて処理されます。

クラスA受益証券は、クラスA受益証券の取引日において、関係するクラスA受益証券の取引日にあたる評価日に計算されるクラスA受益証券一口当たりの純資産価格に等しい価格で発行されます。クラスA受益証券は、1 口以上 1 口単位で申し込むことができます。

（ ）日本における申込み（販売）

日本においては、有価証券届出書第一部証券情報、(7) 申込期間に記載される期間中、評価日に第一部証券情報に従ってファンド証券の募集が行われます。その場合、販売取扱会社は「外国証券取引口座約款」その他の約款を投資者に交付し、投資者は当該約款に基づく取引口座の設定を申し込む旨を記載した申込書を提出します。販売の単位は、1 口以上 1 口単位です。

ファンド証券 1 口当りの販売価格は、原則として、各申込締切日に計算される受益証券 1 口当りの純資産価格です。日本における約定日は純資産価格の計算がなされた後、販売取扱会社が適用される純資産価格および当該注文の成立を確認した日であり、約定日から起算して日本での 4 営業日目までに、受渡しを行うものとします。

なお、日本証券業協会の協会員である日本における販売会社は、ファンドの純資産総額が 1 億円未満となる等同協会の定める「外国証券の取引に関する規則」中の「外国投資信託受益証券の選別基準」にファンド証券が適合しなくなったときは、ファンド証券の日本における販売を行うことができません。

2【買戻し手続等】

（ ）海外における買戻し

管理会社または受託会社の選択によってクラスA受益証券を買戻すことはできません。ただし、各受益者（原則として販売会社）は、サブ・ファンドによる受益証券の買戻しを請求することができます。買戻しは、各暦月の最終営業日（以下「買戻日」といいます。）に実施されます。

クラスA受益証券の買戻価格は、関連する買戻日におけるクラスA受益証券一口当り純資産価格とします。買戻手数料は、かかりません。

買戻日にクラスA受益証券の買戻しを実施するためには、受益者が適法に作成し署名した買戻請求書（ファクシミリで送信する場合には、その後、原本を送付することを要します。）が、関連する買戻日の3営業日前の営業日の午後5時（香港時間）までに受託会社および登録代理人により受領されていることを要します。買戻請求書がファクシミリで送信された場合において、それが受託会社に到達しなかったとしても、管理会社および受託会社はいずれも、その不到達の結果生じたいかなる損害についても責任を負いません。買戻請求書には、受益証券口数を記載することを要し、当該買戻金額を表章する受益証券口数が、下記の規定に基づき、サブ・ファンドによって、関連する買戻日における一口当り純資産価格で買戻されます。

管理会社は、受益者からの買戻請求書の受領に基づき、かつ買戻請求口数を充足するに十分な金銭をサブ・ファンドが得るために早期償還させるべき本件社債の価額（以下「買戻対応社債額」といいます。）の管理会社からの指示の受領に基づき、買戻請求書の受託会社による受領の翌営業日に、本件社債発行会社に対し、買戻対応社債額を通知します。それを承けて、本件社債発行会社は、対象匿名組合の営業者と連絡を取り、買戻対応社債額の全部または一部を充足する匿名組合出資返還額を受領することのできる状態にあるかどうかを確認し、これを管理会社に通知します。

まず、(a)買戻対応社債額を充足するための匿名組合出資返還額の返還は一切なしえないとの客観的事実に基づいて管理会社が判断した場合、受益者が提出した買戻請求書（および本件社債の早期償還要求）は、その全部につき自動的に失効し、効力を有しないものとして取り扱われます。次に、(b)管理会社が、買戻対応社債額の全額を充足するための匿名組合出資返還額を返還しうると判断したにもかかわらず、営業者が買戻日の4営業日後の日の午後5時（東京時間）（以下「買戻代金の締切時間」といいます。）までに買戻対応社債額の全部を充足する現金を受領しない場合、受益者が提出した買戻請求書（および本件社債の早期償還要求）は、その全部につき自動的に失効し、効力を有しないものとして取り扱われます。

同様に、(c)管理会社が、買戻対応社債額の一部を充足する匿名組合出資返還額（以下「一部買戻社債額」といいます。）を返還しうると判断した場合には、受益者が提出した買戻請求書（および本件社債の早期償還要求）は、その残部につき自動的に失効し、効力を有しないものとして取り扱われます。その場合において、買戻代金の締切時間までに本件社債発行会社が受領した現金が買戻対応社債額の当該部分を充足する額に足りない場合には、当該部分についても、受益者が提出した買戻請求書（および本件社債の早期償還要求）は自動的に失効し、効力を有しないものとして取り扱われます。なお、受託会社は、サブ・ファンドが買戻請求に応じるために十分な金銭を有しない結果、買戻請求の全部または一部が充足されないことに関し、何らファンドに関する契約義務違反とならず、かつ何ら責任を負いません。

上記(a)、(b)および(c)により失効した買戻請求は、当該失効が生じた買戻日の翌買戻日に買戻請求が行われたものとみなされ、当該買戻請求について全額が支払われるまで同様に繰越されるものとします。買戻請求は、最初に買戻請求が行われた日から6ヶ月以内には受託会社によ

り受領され、効力が生じるものとします。

さらに、(d)受託会社が、買戻請求額以上の現金を受領した場合、受託会社は、サブ・ファンドの利益のために当該現金を保持し、将来の適法な買戻請求の際に使用することができます。上記の各締切時間は、受託会社の同意を得て、変更することができます。

買戻金額は、銀行手数料を控除の上、当該受益者の口座充てに日本円で電信送金することにより支払うものとします。

買戻しを請求した受益者に対する買戻金額の支払いは、(a)受益者により適法に署名された買戻請求書の原本を受託会社または登録代理人が受領し、かつ(b)受益者の署名の真正が受託会社または登録代理人により確認された時点で行われます。

買戻金額を受益者以外の第三者に対し支払うことは行われません。

ファンドの純資産総額の算定が停止されている期間中は、受益証券の買戻しは実施されません。

() 日本における買戻し

日本における買戻し請求は、販売会社に対して直接、または販売取扱会社を通じて行われ、受益者は買戻日の3営業日前までに、販売会社に対して買戻請求を行った場合には、当該買戻日に対する請求として取り扱われます。買戻しは1口単位とします。日本における買戻しの約定日は、適用される買戻価格が決定した後、適用される買戻価格および当該注文の成立を管理会社からの通知により日本における販売会社が確認した日であり、日本の受益者と販売会社との買戻代金および確認書受渡日は、約定日から起算して日本における4営業日目です。受益証券の買戻価格、買戻請求書の記載事項、買戻請求が拒絶される場合があること、純資産総額の算定が停止されている期間中は買戻しが実施されないことなどは、上記「() 海外における買戻し」において記載されるところと同様です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

() ファンドの資産

サブ・ファンドの純資産総額は、計算日（別紙中で定義しています。）において、（管理会社からの委任に基づき、かつ管理会社の助力を得て）受託会社により、直前の評価日（および、受託会社が、管理会社と協議の上で裁量により定めることのできる他の日）の東京市場の営業終了時の数値をもって日本円で決定されます。また、サブ・ファンドの純資産総額は、現金および短期金融資産ならびにその他のサブ・ファンドの資産の公正な市場価値の合計から全ての債務（手数料、報酬など）を控除した金額と等しいものとします。受益証券の純資産価格は、評価日におけるサブ・ファンドの純資産総額を、評価日における受益証券の発行済口数で除して得た数値とします。ファンドの「資産」は、サブ・ファンドの現金、本件社債その他の投資資産を含みます。ファンドの「負債」は、未払負債（未払報酬・未払手数料を含みますがこれだけに限りません。）を含みます。

純資産価額は、受益証券の特定のクラスに帰属する資産および負債が、当該受益証券の保有者のみによって効率的に負担され、受益証券の他のクラスの保有者によっては負担されないことを確保する目的で、受託会社により決定される合理的な配分方法に基づき、発行済み受益証券の異なるクラス間に配分されます。受益証券のクラスの受益証券1口当たりの純資産価額は、受益証券のかかるクラスに帰属する部分の純資産価額を、発行済み受益証券のかかるクラスの受益証券総数で除し、円の端数を切り捨てることにより計算されます。

管理会社は、受託会社の同意を得て、必要と思われる監査準備、偶発債務ならびにサブ・ファンドの資産の流動性に関する準備金をサブ・ファンドに設けることができます。

本件社債については、社債の計算代理人により提供される評価値に基づいて、受託会社および登録名義書換代理人が各評価日現在の価値で評価します。受託会社は、社債の計算代理人により提供される評価値の正当性を検証する義務を負いません。

本書中に別段の定めがない限り、サブ・ファンドの資産は全て以下の様に評価されます。

- (a) 公認の証券取引所において取引されている有価証券については、当該有価証券が取引される主要な証券取引所における評価日の終値により、当該評価日に取引が無かった場合は最終の取引価格により、それぞれ評価します。
- (b) 店頭取引される有価証券については、当該評価日に取引があった場合は終値により、当該評価日に取引が無かった場合は最終の取引価格により、それぞれ評価します。
- (c) 手持現金、預金、手形、要求払約束手形、未収金、前払金、現金配当および未収利息は、その全額を以って評価します（ただし、管理会社がそれらはその全額に相当する価値を有しないと考える場合は、受託会社または登録名義書換代理人の同意を得て、管理会社が合理的であると考える価額にて評価します）。
- (d) 本件社債を含むその他の有価証券については、下記「() 本件社債の評価」に記載されているように、社債の計算代理人から提供される評価額に基づき受託会社および登録名義書換代理人が決定する価額により評価されます。

受託会社および管理事務代行会社は、電子情報配信システム（electronic price feed）から提供される価格情報に依拠することができ、電子情報配信システムから提供された価格情報は、上記(a)および(b)の関係で終値とみなされます。

上記に拘わらず、サブ・ファンドが保有する資産の評価をより公正に表わすために、評価を修正することが適当であると管理会社が誠実に判断した場合、管理会社は、受託会社の同意を得て、全ての評価に修正を加えることができます。管理会社は当該修正があった場合、受託会社および管理事務代行会社に通知します。

本件社債の計算代理人は、各暦月の15日（当該日が営業日でない場合は直前の営業日）および各暦月の最終日（当該日が営業日でない場合は直前の営業日）（それぞれ、以下「社債評価日」といいます。）に各本件社債の価格を計算します。本件社債の計算代理人は、管理事務代行会社に対し、関係する社債評価日の3営業日目までに本件社債の価格およびクーポンの金額を提示します。

当該通知に続いて、受託会社および管理事務代行会社は、純資産総額および純資産価格（およびクーポンの額）を、計算日の午後5時（香港時間）までに、ファクシミリにて販売会社と代行協会に通知します（ただし、社債の計算代理人が本件社債の価額を関係する計算日から3営業日目の午後2時（香港時間）までに受託会社に提供していることを条件とします。）。受益証券の買戻しおよび追加発行日における受益証券の追加発行（もしあれば）は、純資産総額および純資産価格を用いて行われます。

サブ・ファンドの財務諸表は、各計算期間末に、ファンドの独立監査人により監査されます。

（ ）本件社債の評価

サブ・ファンドの主たる資産は本件社債であることが予定されています。

社債の計算代理人は、本件社債（当初社債および追加社債）の評価日において、匿名組合の計算代理人（別紙中で定義しています。）および営業者のアセットマネジャーであるFCRMからの基礎情報に基づき、本件社債の評価額を管理会社に通知します。社債計算代理人契約に従い計算された本件社債の評価額は、本件社債発行会社の保有する資産総額から負債総額（本件社債を除く）と資本を差し引いて算出される値により評価します。なお、社債の計算代理人は匿名組合および営業者のアセットマネジャーであるFCRMから提供される基礎情報の正確性・妥当性について責任を負いません。

（ ）本件社債発行会社の保有資産

本件社債発行会社の資産は匿名組合出資持分および現預金等で構成されます。匿名組合出資持分（別紙中で定義しています。）は、下記の式にしたがって各営業者の保有する資産総額からその負債総額と資本の額（匿名組合出資持分は負債総額および資本の額には含まれません。）を差し引いて算出される値により評価されます。

（匿名組合出資持分）

(a) 当該営業者の保有する資産の合計額 - (b) 返済未了の借入債務などの負債の総額 - (c) 当該営業者の資本金

匿名組合出資持分の価額の計算は上述「2. 投資方針、(2)投資対象、匿名組合の説明、（ ）本件社債の時価評価の為に各評価期間の匿名組合利益・匿名組合損失計算」にしたがって匿名組合の計算代理人により基礎数値が提供され、これに基づき社債の計算代理人が社債計算代理人契約に基づいて算定します。

社債の計算代理人は、匿名組合の計算代理人によって提供された基礎数値を基に、社債計算代理人契約に従い社債の評価を行うに際し、匿名組合出資持分を構成する資産を個別に時価評価します。なお、社債の計算代理人は匿名組合および営業者のアセットマネジャーであるFCRMから提供される基礎情報の正確性・妥当性について責任を負いません。

（ ） 営業者の資産および負債

社債計算代理人契約に従い、社債の計算代理人は、匿名組合出資持分の構成する営業者の保有資産および負債を次のように評価します。

(a) 不動産信託の受益権（不動産、不動産の賃借権または不動産の地上権を信託する信託の受益権を含みます。）および匿名組合出資持分

信託財産を構成する資産または対象匿名組合契約に基づき営業者が保有する資産が、不動産、不動産の賃借権または不動産の地上権である場合には、不動産、不動産の賃借権または不動産の地上権の価額から当該信託または営業者が負担した負債を控除した額を以って評価します。不動産、不動産の賃借権または不動産の地上権は、不動産鑑定士により毎月提供される所定の評価額により評価します。所定の評価額は、不動産の鑑定評価に広く用いられている方法である収益還元法（不動産の鑑定評価において、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める方法をいいます。）に重きをおいて、算出されます。

社債の計算代理人は、営業者のアセットマネジャーであるFCRMによって提供された不動産鑑定士による所定の評価額の妥当性について特に反証のない限り、不動産の受益権の時価の算定にあたり営業者のアセットマネジャーであるFCRMの提供する不動産鑑定士による所定の評価額を用います。社債の計算代理人は、不動産鑑定士による所定の評価額の合理性については責任を負いません。

多額の買戻し請求が行われた場合などの合理的な理由がある場合は、不動産の鑑定評価は、早期売却を前提として算出された評価額となる場合があります。ただし、

ファンドの受益証券の購入申込み・買戻し請求の状況

ファンドが保有する現金残高の状況

不動産マーケットの状況（不動産需給・価格の状況、不動産関連融資の状況等）

などを総合的に勘案し、平常時の評価額に戻す時期を管理会社が判断します。

(b) J-REIT、資産流動化法に基づく優先出資証券および特定社債、商業用不動産担保証券その他の有価証券

(イ) 公設証券取引所において取引されている有価証券については、当該有価証券が取引される主要な証券取引所における評価日の終値により、当該日に取引が無かった場合は最終「売り気配」と最終「買い気配」の平均により、それぞれ評価します。

(ロ) 店頭取引される有価証券については、評価日に取引があった場合は終値により、取引が無かった場合は最終「売り気配」と最終「買い気配」の平均により、それぞれ評価します。

(ハ) 市場気配値を入手出来ないが現実の売買または確定申込を伴う第三者の取引が存在する有価証券については、当該取引を基にしてそれぞれ評価します。

(ニ) その他の全ての有価証券については、取得原価で評価（減損評価を行う場合もあります。）されます。

(c) 金銭債権（預金債権および貸付債権を含みます）

(イ) 残存期間が一年未満の金銭債権は、取得価額から貸倒引当金の額を控除した額で評価します。ただし、債権を債権金額より低い価額または高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

(ロ)貸付債権など残存期間が一年以上の金銭債権は、ディスカウント・キャッシュフロー方式によって当該債権の将来のキャッシュフローを現在価値に引き直し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。なお、その際に使用するディスカウント・レートは公表されている市場金利等を基準金利として社債の計算代理人がその裁量で決定するクレジット・スプレッドを加減します。

(d) 金銭債務

(イ)残存期間が一年未満の金銭債務は、要返済額により評価されます。

(ロ)長期借入金など残存期間が一年以上の金銭債務は、ディスカウント・キャッシュフロー方式によって当該債務のキャッシュフローを現在価値に引き直した価額により評価されます。なお、その際に使用するディスカウント・レートは公表されている市場金利等を基準金利として社債の計算代理人がその裁量で決定するクレジット・スプレッドを加減します。

資産の算定の停止

管理会社または場合によっては受託会社が受益者の利益保護のためにそうすることが適切かつ効果的と判断した場合には、管理会社は、受託会社の事前の同意をもって、1ヶ月を超えない期間、サブ・ファンドの純資産総額（および純資産価格）の決定を停止することができ、または受託会社がそう要求する場合には必ず停止します。管理会社または受託会社がサブ・ファンドの純資産総額の決定を停止するであろう状況は以下のとおりです。

- (a) サブ・ファンドの投資対象の重要な部分が建値されている取引所が（通常の休日以外で）営業しなかった場合、または当該取引所での取引が制限もしくは停止されている場合
- (b) サブ・ファンドの投資対象の処分を実行不可能とし、もしくは受益者に対し重大な悪影響を与えたとの結果を招くような異常事態を構成する事由が存すると管理会社または受託会社が判断した場合
- (c) サブ・ファンドの保有資産の価格または価値を決定する際に通常用いられている通信手段が使用不能になった場合、また理由を問わずその保有資産の価格または価値を速やかにかつ正確に確認することができなくなった場合
- (d) 当該保有資産の実現と取得に伴う資金の移転が通常の為替レートにより執行することができないと管理会社または受託会社が判断した場合
- (e) 火災、地震、台風その他の自然災害・偶発的事故により収益源物件が滅失、劣化または毀損した場合

当該停止期間が2週間を超えるであろうと管理会社が判断した場合、管理会社は、できるかぎり早くその旨を各受益者に通知しなければなりません。純資産総額の計算が停止している期間は、受益証券の発行、買戻および名義書換は一切行われません。

(2) 【保管】

日本の投資家に販売されるファンド証券の券面は、販売会社において販売会社の名義で保管されます。ただし、一定の限定された条件を理由として日本の投資家が受益証券を自己の責任で保管する場合は、この限りではありません。管理会社は、受益者名簿に登録された者以外の者をファンドの受益者として取り扱う必要はありません。

(3) 【信託期間】

() 存続期間

ファンドおよびサブ・ファンドは、信託証書の条項に従い、信託期間満了日前に解散されない限り、信託証書の締結後100年を超えない信託期間満了日に解散されます。ファンドは、下記

の場合に管理会社の裁量により解散されます。

- (a) 臨時受益者集会において発行済受益証券総口数の4分の3以上を定足数とし、その過半数の賛成により解散が決議された場合、
- (b) 受託会社と管理会社が合意した場合、
- (c) すべての本件社債（および、ある場合には追加社債）がその満期前に償還された場合、および
- (d) サブ・ファンドの純資産総額が5億円を下回り、受益者への3か月前の通知を行った場合。

() 信託期間の満了に基づく受益証券の償還

サブ・ファンドは、2102年8月31日（「信託期間満了日」）までの期間を存続期間として設定されています。ただし、管理会社はその裁量により存続期間を延長することができます。信託期間満了日（または管理会社により延長された期間の満了日）の前に、各営業者は、レジット・アルファ東京支店経由で、匿名組合員たる本件社債発行会社に対し、匿名組合出資返還額を返還し（詳細につきましては、「2.(2) ()匿名組合出資返還額の返還」の項をご参照下さい。）また、その後、すべての本件社債が本件社債最終満期日（追加社債については本件社債最終満期日以前）に自動的に償還されます。更にその後、サブ・ファンドの発行済受益証券のすべてが、信託期間満了日（または管理会社により延長された期間の満了日）に当該日に適用される純資産価格で償還されます。償還金額は、サブ・ファンドの最終監査の後、できる限り早く、送金手数料を控除した上で、日本円で受益者に支払われます。出資返還額は同様に支払われ、本件社債は信託期間満了前（または適用ある場合は、ファンドが延長されたその後の日）に償還されます。

() 信託期間終了日前の受益証券の償還

サブ・ファンドの主たる投資対象である本件社債のすべてが早期償還された場合には、サブ・ファンドの目的が達成されたこととなり、全ての受益証券は信託期間満了日前に強制的に償還され、サブ・ファンドも信託期間満了日前に解散されます。手順は次の通りです。

すべての匿名組合契約が本件社債最終満期日より前に終了し、各営業者は、匿名組合員たる本件社債発行会社に対し、対象匿名組合契約の終了後できる限り早く、匿名組合出資返還額を返還します。匿名組合出資返還額（および、解散までに生じた未収の匿名組合利益）の受領後可及的速やかに、社債発行者たる本件社債発行会社は、すべての本件社債を強制的に償還します。その後、サブ・ファンドの発行済受益証券のすべてが、本件社債の償還の完了後5営業日以内に償還されます。

信託期間終了日前にファンド（および本信託証書）の解約が予定される場合、管理会社は、予め当該解約の30日前までに、受益者および実質上の受益者全員に対し、当該解約がなされる旨その他適用ある法令に基づいて要求される情報を公告し（もしくは販売会社をして公告させ）、または通知し（もしくは販売会社をして通知させ）なければなりません。

上記を前提に、かつ支払口座の詳細が提供される限り、償還金額は、サブ・ファンドの最終監査の後、できる限り早く、送金手数料を控除した上で、電信送金の方法により日本円で受益者に支払われます。

() 強制償還

受託会社は、()当該受益者が継続してファンド証券を保有すれば、ファンドまたはサブ・ファンドもしくは受益者が関係する法律または規制に違反することになる、あるいは関係する法律または規制を遵守しなければならなくなると受託会社が判断した場合、または当該受

益者がファンド証券を保有することから、もしくはそれに関連して、ファンドまたはサブ・ファンドもしくは受益者に対して訴訟が提起される、またはそのおそれがある場合、予告なくいつでも、()少なくとも10日前の書面による通知をもって、他の理由のために受託会社の裁量でいつでも、受益者の受益証券の全部もしくは一部を強制的に償還することができます。

また、受託会社はファンドまたはサブ・ファンド、管理会社、もしくはファンドまたはサブ・ファンドの管理事務代行会社のいずれかに適用されるマネーロンダリング防止法により、受託会社がそうする必要があると合理的に見なす場合、受託会社は、受益者に書面で通知して、受益者に支払うべき償還または買戻し収益の支払を保留することもできます。

(4) 【計算期間】

サブ・ファンドの計算期間は、毎年8月末日に終了する一年間です。

(5) 【その他】

受益者に対する10日前の書面による通知（受益者決議により放棄されることもある。）により、受託会社は信託証書の規定を、ふさわしいとみなされる方法で、追補証書により改正、修正、変更または追加することができます。ただし、()受託会社が以下のいずれかに該当する旨を書面により証明した場合はその限りではありません。(A) 受託会社の意見によれば、当該改正、修正、変更または追加は、既存の受益者または場合によっては影響される他のサブ・ファンドの受益者の利益を重大に害さず、受益者または場合によっては影響される他のサブ・ファンドの受益者に対するいかなる責任からも解放するために作用しないこと、または(B) 受託会社の意見によれば、当該改正、修正、変更または追加は、財務上、法律上または公的要求（法的拘束力を持つか否かにかかわらず）にしたがうために必要であり、または当該改正、修正、変更または追加は、明らかな誤りをただすために必要であり、当該改正、修正、変更または追加は、当該改正、変更または追加を承認する受益者決議を受託会社がまず入手することなしになされないこと。また、()当該改正、修正、変更または追加は、受託会社が上記() (B) に特定された方法で証明しないかぎり、その保有する受益証券に関する追加の支払を生まず、関連するいかなる負債も受諾しないものとします。

2【開示制度の概要】

ケイマン諸島における開示

（ ）ケイマン諸島金融庁への開示

ファンドは、目論見書を発行しなければなりません。目論見書は、受益証券についてすべての重要な内容を記載し、投資者となろうとする者がファンドに投資するか否かについて十分な情報に基づく決定をなすうるために必要なその他の情報を記載しなければなりません。目論見書は、ファンドの詳細を記載した申請書とともにケイマン諸島金融庁（「CIMA」）に提出しなければなりません。

ファンドはCIMAが承認した監査人を選任し、会計年度終了後6か月以内に監査済会計書類を提出しなければなりません。監査人は、監査の過程において、ファンドに以下の事由があると信ずべき理由があることを知ったときはCIMAに報告する法的義務を負っています。

（ ）弁済期に債務を履行できないであろうこと。

（ ）投資者または債権者に有害な方法で自発的にその事業を遂行もしくは事業を解散し、またはその旨意図していること。

ファンドは、毎年2月末日までにCIMAに年次報告書を提出しなければなりません。年次報告書は、純資産総額、受益者の数、ファンドの業績、投資タイプおよび資金の源泉、受託者および業務提供者など前年8月31日現在のファンドに関する重要な情報を要約します。

ファンドの監査人は、BDO InternationalのケイマンにおけるメンバーファームであるBDO Tortugaです。ファンドおよびサブ・ファンドの会計は日本の会計基準に準拠し、監査が行われます。

（ ）受益者に対する開示

入手可能なファンドの直近の会計帳簿および記録書類（信託証書、サービス委託契約、申込書の様式、販売・買戻契約、代行協会員契約および事務代行契約を含みます。）は、管理会社および管理事務代行会社の営業所に備え置かれます。受益者およびその正当な代理人は、自己の受益権に関してのみ、合理的な通知をもって、通常の営業時間中いつでもかかる会計帳簿および記録書類を閲覧し、これらの写しを取得することができます。受益者登録簿の写しも、管理事務代行会社の営業所に備え置かれます（主たる登録簿は、ケイマンにおいて受託会社が保持します。）。管理事務代行会社は、管理会社と協力して、各評価日現在の純資産価格を算定します。さらに、ファンドの各会計年度の終了後、合理的に可能な限り速やかに（遅くともファンドの会計年度の終了から5か月以内に）、日本の会計基準に従った監査済年次報告書および監査報告書が作成されます。日本の会計基準に従った中間財務諸表（毎年2月の最終営業日までを対象とするもの）も、ファンドの計算期間中の半期の終了後、合理的に可能な限り速やかに（遅くとも当該半期の終了から3か月以内に）作成されます。かかる財務諸表および報告書の写しは、ファンドの受益者登録簿に記載されている受益者の登録住所に宛て送付されます。

日本における開示

(a) 監督官庁に対する開示

（ ）金融商品取引法上の開示

管理会社は日本における1億円以上のファンド証券の募集をする場合、有価証券届出書に信託証書および主要な関係法人との契約書の写し等を添付して、財務省関東財務局長に提出しなければなりません。投資者およびその他希望する者は、財務省関東財務局の閲覧室または金融商品取引法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム

（以下「EDINET」といいます。）においてこれを閲覧することができます。

ファンド証券の販売取扱会社は、有価証券届出書第一部および第二部と実質的に同一の内容を記載した目論見書（以下「交付目論見書」といいます。）を投資者に交付します。また、投資者から請求があった場合は、有価証券届出書第三部と実質的に同一の内容を記載した目論見書（以下「請求目論見書」といいます。）を交付します。管理会社は、その財務状況等を開示するために、各事業年度終了後 6 か月以内に有価証券報告書を、また、各半期終了後 3 か月以内に半期報告書を、さらに、ファンドに関する重要な事項について変更があった場合にはそのつど臨時報告書を、それぞれ、財務省関東財務局長に提出します。投資者およびその他希望する者は、これらの書類を財務省関東財務局の閲覧室またはEDINETにおいて閲覧することができます。

（ ）投資信託及び投資法人に関する法律上の開示

管理会社は、ファンド受益証券の募集の取り扱い等を行なう場合においては、あらかじめ、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」という。）に従い、ファンドにかかる一定の事項を金融庁長官に届け出なければなりません。また管理会社はファンドの信託証書を変更しようとするときは、あらかじめ、その旨およびその内容を金融庁長官に届け出なければなりません。さらに管理会社は、ファンドの資産について、ファンドの各計算期間終了後遅滞なく、投信法に従って、一定の事項につき運用報告書を作成し、金融庁長官に提出しなければなりません。

(b) 日本の受益者に対する開示

管理会社は、信託証書を変更しようとする場合であって、その変更の内容が重大なものである場合または他の信託と併合しようとする場合には、あらかじめ、変更の内容および理由等をその 2 週間前までに、日本の知れている受益者に対し、書面をもって通知しなければなりません。

管理会社からの通知等で受益者の地位に重大な影響をおよぼす事実の販売取扱会社を通じて日本の受益者に通知されます。

ファンドの運用報告書は、日本の知れている受益者に交付されます。

3【受益者の権利等】

(1)【受益者の権利等】

受益者が受益権を管理会社に対し直接行使するためには、受益証券の名義人として受益者登録簿に登録されていなければなりません。従って、販売会社に受益証券の保管を委託している日本の実質上の受益者は、受益証券の登録名義人でないため、自ら直接に管理会社に対し受益権を行使することができません。これらの日本の実質上の受益者は外国証券取引口座約款に基づき販売会社をして自己に代わって受益権を行使させることができます。受益証券の保管を販売会社に委託しない日本の受益者は、本人の責任において権利行使を行います。

受益者の有する主な権利は次のとおりであります。

() 分配請求権

各受益者は、管理会社の決定した額の分配金をその保有する受益証券の口数に応じて管理会社に請求する権利を有します。

() 買戻請求権

各受益者は、第二部、第2、2、()の規定に従ってファンドまたは販売会社に対し買戻を請求することができます。

() 残余財産分配請求権

サブ・ファンドが解散される場合、受益者は、管理会社に対し、その持分に依りて残余財産の分配を請求する権利を有します。

() 損害賠償請求権

受益者は、管理会社、受託会社、事務代行会社に対し、本信託証書に定められた義務の不履行に基づく損害賠償を請求する権利を有します。

なお受益者の管理会社その他の関係者に対する請求権は、かかる請求権を生じさせる事由発生日の6年後に消滅します。

() 受益者総会での議決権

受益者総会における採決は、投票の実施が要求されない限り、挙手によりますが、挙手の場合、出席した個人の受益者は1議決権を有し、出席した一名の代表者を通じて投票を行う法人の受益者も1議決権を有します。投票の場合、個人の受益者および一名の代表者を通じて投票を行う法人の受益者は、それぞれ受益証券1口につき1議決権を有します。議案を可決するには、当該議案の提案されている集会において自らまたは代理人を以て議決権を行使した受益者の75%以上の賛成を要します。

(2)【為替管理上の取扱い】

日本の受益者に対するファンド証券の買戻し代金等の送金に関して、ケイマンにおける外国為替管理上の制限はありません。

(3)【本邦における代理人】

森・濱田松本法律事務所 東京都千代田区丸の内一丁目6番5号 丸の内北口ビル

上記代理人は、管理会社から日本国内において、

()管理会社またはサブ・ファンドに対する、ケイマン諸島および日本における法律上の問題ならびに日本証券業協会の規則上の問題について一切の通信、請求、訴状、訴訟関係書類を受領する権限、

()日本における受益証券の販売、買戻しの取引に関する一切の紛争、見解の相違に関する一切の裁判上、裁判外の行為を行う権限、
を委任されています。

なお日本国財務省関東財務局長に対する受益証券の募集、継続開示等に関する代理人は、

弁護士 竹 野 康 造

東京都千代田区丸の内一丁目6番5号 丸の内北口ビル

森・濱田松本法律事務所

であります。

(4) 【裁判管轄等】

上記（３）（ ）の取引に関連して日本の実質上の受益者が提起する訴訟については、裁判管轄権は下記の裁判所が有しています。

東京地方裁判所 東京都千代田区霞が関一丁目 １ 番 ４ 号

第4【ファンドの経理状況】

1【財務諸表】

FCファンド - レジット不動産証券投資信託

- (1) 当ファンドの邦文の財務諸表は、日本において一般に公正妥当と認められる会計原則に準拠して作成された原文の財務書類を管理会社が翻訳したものです。これは「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」第127条第5項ただし書の規定の適用によるものです。また、財務諸表に記載している金額は、円単位で表示しております。
- (2) 当ファンドは、第4期計算期間（2006年9月1日から2007年8月31日まで）および第5期計算期間（2007年9月1日から2008年8月31日まで）の原文の財務諸表について、BD0トルトゥーガによる監査を受けております。

(1)【貸借対照表】

FCファンド - レジット不動産証券投資信託
貸借対照表

期別	第 4 期 2007年 8 月31日現在	第 5 期 2008年 8 月31日現在
科目	金額(円)	金額(円)
資産の部		
流動資産		
預金	428,687,347	2,906,662,006
社債券	31,195,256,308	33,199,466,536
未収利息	73,688,031	103,739,604
未収買付金	-	1,017,472,464
流動資産合計	31,697,631,686	37,227,340,610
繰延資産		
創立費	5,849,314	835,615
繰延資産合計	5,849,314	835,615
資産合計	31,703,481,000	37,228,176,225
負債の部		
流動負債		
未払収益分配金	139,658,400	163,310,440
未払受託者報酬	2,982,190	3,245,450
未払管理者報酬	8,038,390	8,975,959
未払販売者報酬	13,397,317	14,872,564
未払監査報酬	15,000,000	15,000,000
未払買戻金	-	556,403,640
その他未払費用	5,358,927	5,949,024
流動負債合計	184,435,224	767,757,077
負債合計	184,435,224	767,757,077
純資産の部		
元本等		
元本(* 1)	31,035,200,000	36,155,550,000
剰余金		
期末剰余金	483,845,776	304,869,148
剰余金合計	483,845,776	304,869,148
元本等合計	31,519,045,776	36,460,419,148
純資産合計	31,519,045,776	36,460,419,148
負債・純資産合計	31,703,481,000	37,228,176,225

(2)【損益計算書】

FCファンド - レジット不動産証券投資信託
損益及び剰余金計算書

期別	第４期 自 2006年 9 月 1日 至 2007年 8 月31日	第５期 自 2007年 9 月 1日 至 2008年 8 月31日
科目	金額(円)	金額(円)
営業収益		
受取利息	1,707,029,854	934,803,892
有価証券売買等損益	524,962,888	1,004,210,228
営業収益合計	2,231,992,742	1,939,014,120
営業費用		
受託者報酬	34,044,167	36,450,820
管理者報酬	91,734,364	98,434,700
販売者報酬	152,890,607	163,970,465
監査報酬	28,081,905	15,783,190
その他費用(＊1)	79,065,614	85,761,217
営業費用合計	385,816,657	400,400,392
営業利益金額	1,846,176,085	1,538,613,728
営業外費用		
創立費償却	5,000,000	5,013,699
営業外費用合計	5,000,000	5,013,699
経常利益金額	1,841,176,085	1,533,600,029
当期純利益金額	1,841,176,085	1,533,600,029
一部解約に伴う当期純損失金額分配額	8,697,923	45,395,232
期首剰余金	254,774,617	483,845,776
剰余金増加額		
当期追加信託に伴う剰余金増加額	50,266,952	103,880,489
剰余金減少額		
当期一部解約に伴う剰余金減少額	33,416,481	106,089,048
分配金(＊2)	1,637,653,320	1,755,763,330
期末剰余金	483,845,776	304,869,148

注記表

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

項目	第 4 期 自 2006年 9 月 1 日 至 2007年 8 月31日	第 5 期 自 2007年 9 月 1日 至 2008年 8 月31日
1. 会計基準	当ファンドの財務諸表は、日本の会計基準に準拠して作成しております。	当ファンドの財務諸表は、日本の会計基準に準拠して作成しております。 （追加情報） 従来は、受益証券の買付・買戻の申込を受けた場合、約定が成立する翌月に買付・買戻に係る会計処理を行っておりました。2008年7月のリストラクチャリングにより、受益証券の買付・買戻の申込を受けた場合、当該営業日に約定を成立することとしたため、以降の買付・買戻については、申込日に買付・買戻に係る会計処理を行っております。
2. 有価証券の評価基準及び評価方法	社債券 社債券の評価は、日本の不動産に投資している匿名組合の損益および評価に基づいた公正な評価額により評価しております。	同左
3. 繰延資産の処理方法	創立費 5年にわたり償却しております。	同左
4. 外貨建取引等の処理基準	外貨建取引は、取引日の為替相場により換算しております。外貨建金銭債権債務は、決算日の為替相場により換算し、換算差額は、当期損益に計上しております。	同左

（貸借対照表に関する注記）

項目	第４期 2007年８月31日	第５期 2008年８月31日
*１		
期首元本額	27,289,210,000円	31,035,200,000円
期中追加設定元本額	7,339,160,000円	11,920,930,000円
期中一部解約元本額	3,593,170,000円	6,800,580,000円
期末元本の内訳		
クラスA受益証券	-	35,131,550,000円
クラスB受益証券	-	1,024,000,000円
期末元本額合計	31,035,200,000円	36,155,550,000円
*２		
計算期間末日における受益権の総数	3,103,520口	3,615,555口

（損益及び剰余金計算書に関する注記）

項目	第４期 自 2006年 9 月 1 日 至 2007年 8 月31日			第５期 自 2007年 9 月 1 日 至 2008年 8 月31日		
* 1 その他費用	主に代行協会員報酬であります。			主に代行協会員報酬及び継続開示関連費用であります。		
* 2 分配金の計算過程	ファンドは原則として不動産収益およびＪ－ＲＥＩＴ等の不動産関連有価証券からの収益から費用を差し引いた額を毎月分配しております。			ファンドは原則として不動産収益およびＪ－ＲＥＩＴ等の不動産関連有価証券からの収益から費用を差し引いた額を毎月分配しております。 クラスA受益証券		
	(単位：円)			(単位：円)		
	計算月	金額	1口 当たり 金額	計算月	金額	1口 当たり 金額
	2006年 9 月	126,178,470	45	2007年 9 月	138,662,865	45
	2006年10月	129,201,345	45	2007年10月	143,404,425	45
	2006年11月	134,685,990	45	2007年11月	141,963,030	45
	2006年12月	135,891,945	45	2007年12月	141,282,630	45
	2007年 1 月	137,789,865	45	2008年 1 月	141,442,785	45
	2007年 2 月	138,457,260	45	2008年 2 月	141,274,935	45
	2007年 3 月	138,217,860	45	2008年 3 月	146,489,625	45
	2007年 4 月	139,050,360	45	2008年 4 月	146,483,595	45
	2007年 5 月	139,718,880	45	2008年 5 月	147,332,070	45
	2007年 6 月	139,455,720	45	2008年 6 月	150,558,705	45
	2007年 7 月	139,347,225	45	2008年 7 月	153,558,225	45
	2007年 8 月	139,658,400	45	2008年 8 月	156,142,440	45
	合計	1,637,653,320		合計	1,748,595,330	
				クラスB受益証券		
	(単位：円)			(単位：円)		
	計算月	金額	1口 当たり 金額	計算月	金額	1口 当たり 金額
	2008年 8 月	7,168,000	70			
	合計	7,168,000				

（有価証券に関する注記）

項目	第 4 期 自 2006年 9 月 1 日 至 2007年 8 月31日		第 5 期 自 2007年 9 月 1 日 至 2008年 8 月31日	
	貸借対照表 計上額（円）	損益に含まれた 評価差額（円）	貸借対照表 計上額（円）	損益に含まれた 評価差額（円）
社債	31,195,256,308	524,962,888	33,199,466,536	1,004,210,228
合計	31,195,256,308	524,962,888	33,199,466,536	1,004,210,228

貸借対照表計上額（社債の評価額）は、社債の発行体が保有する資産総額から負債総額（当該社債を除く）と資本を差し引いて算出される値により評価されており、当該資産総額は、匿名組合出資持分、リミテッド・パートナーシップ出資持分および現預金等で構成されております。

匿名組合出資持分およびリミテッド・パートナーシップ出資持分を構成する資産および負債は、匿名組合の計算代理人およびリミテッド・パートナーシップの計算代理人によって提供された基礎数値を基に、社債の計算代理人が個別に時価評価しております。このうち、不動産信託の受益権および匿名組合出資持分については、信託財産を構成する資産または対象匿名組合契約に基づき営業者が保有する資産が、不動産、不動産の賃借権または不動産の地上権である場合には、不動産、不動産の賃借権または不動産の地上権の価額から当該信託または営業者が負担した負債を控除した額を以って評価しております。不動産、不動産の賃借権または不動産の地上権は、収益還元法により評価しております。

（デリバティブ取引等に関する注記）

第 4 期（自 2006年 9 月1日 至 2007年 8 月31日）

該当事項はありません。

第 5 期（自 2007年 9 月1日 至 2008年 8 月31日）

該当事項はありません。

（1口当たり情報）

	第 4 期 2007年 8 月31日	第 5 期 2008年 8 月31日
1口当たり純資産額	10,156円	-
クラスA受益証券	-	10,087円
クラスB受益証券	-	9,988円

（重要な後発事象に関する注記）

当ファンドは、2008年11月28日時点において、全ての買戻請求に応じることができるだけの現金を保有しておらず、当該買戻請求に応じるためには当ファンドに間接的に組み入れられている不動産（以下、組入収益源物件）の早期売却を進めざるを得ない状況となりました。

管理会社は、全組入収益源物件について早期売却を前提とする評価額を取得いたしました。この評価の影響は貸借対照表に含まれておりません。

評価替後の2008年12月22日における純資産額および1口当たり純資産額は以下の通りとなっております。

クラスA受益証券	9,271,032,946円
クラスB受益証券	337,460,466円
クラスA受益証券	1口当たり2,932円
クラスB受益証券	1口当たり3,296円

(3) 投資有価証券明細表等

第1 投資有価証券明細表

株式

該当事項はありません。

株式以外の投資有価証券明細表等

(単位：円)

種類	銘柄	券面総額	評価額
社債券	RESIT ALFA INC LIMITED RECOURSE ORDINARY PERFORMANCE NOTES	31,280,000,000	33,199,456,536
	RESIT ALFA INC LIMITED RECOURSE SPECIAL PERFORMANCE NOTES	10,000	10,000
社債券計		31,280,010,000	33,199,466,536
合計		31,280,010,000	33,199,466,536

第2 有価証券先物取引等及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

[次へ](#)

FC Fund-RESIT Real Estate Securities Investment Trust**1 Financial Statements****(1) Balance Sheet**

	As of August 31, 2007	As of August 31, 2008
	(Yen)	(Yen)
Assets		
Current Assets		
Cash at bank	428,687,347	2,906,662,006
Notes issued by RESIT Alfa Inc.	31,195,256,308	33,199,466,536
Coupon receivable	73,688,031	103,739,604
Subscription receivable	-	1,017,472,464
Total current assets	31,697,631,686	37,227,340,610
Deferred assets		
Unamortized set up fees	5,849,314	835,615
Total deferred assets	5,849,314	835,615
Total Assets	31,703,481,000	37,228,176,225
Liabilities		
Current liabilities		
Dividends payable	139,658,400	163,310,440
Trustee fees payable	2,982,190	3,245,450
Management fees payable	8,038,390	8,975,959
Distributor fees payable	13,397,317	14,872,564
Audit fees payable	15,000,000	15,000,000
Redemption payable	-	556,403,640
Other accounts payable	5,358,927	5,949,024
Total current liabilities	184,435,224	767,757,077
Total Liabilities	184,435,224	767,757,077
Unitholders' Equity		
Capital		
Capital (*1)	31,035,200,000	36,155,550,000
Retained Earnings		
Retained earnings at end of period	483,845,776	304,869,148
Total Retained Earnings	483,845,776	304,869,148
Total Capital	31,519,045,776	36,460,419,148
Total Unitholders' Equity	31,519,045,776	36,460,419,148
Total Liabilities and Unitholders' Equity	31,703,481,000	37,228,176,225

(2) Statement of Income and Retained Earnings

	For the period from September 1, 2006 to August 31, 2007 (Yen)	For the period from September 1, 2007 to August 31, 2008 (Yen)
Operating Revenues		
Coupon on notes	1,707,029,854	934,803,892
Unrealized gain on investments	524,962,888	1,004,210,228
Total Operating Revenues	2,231,992,742	1,939,014,120
Operating Expenses		
Trustee fees	34,044,167	36,450,820
Management fees	91,734,364	98,434,700
Distributor fees	152,890,607	163,970,465
Audit fees	28,081,905	15,783,190
Other expenses(*1)	79,065,614	85,761,217
Total Operating Expenses	385,816,657	400,400,392
Operating Income	1,846,176,085	1,538,613,728
Non-operating Expenses		
Amortization of set up fees	5,000,000	5,013,699
Total Non-operating Expenses	5,000,000	5,013,699
Ordinary Income	1,841,176,085	1,533,600,029
Net Income	1,841,176,085	1,533,600,029
Equalization on cancellation of units (Increase)	8,697,923	45,395,232
Retained earnings at beginning of period	254,774,617	483,845,776
Increase in retained earnings		
Equalization on issue of units	50,266,952	103,880,489
Decrease in retained earnings		
Equalization on cancellation of units	33,416,481	106,089,048
Dividends(*2)	1,637,653,320	1,755,763,330
Retained earnings at end of period	483,845,776	304,869,148

Statement of Notes

(Note to the Summary of Significant Accounting Policies)

	For the period from September 1, 2006 to August 31, 2007	For the period from September 1, 2007 to August 31, 2008
1. Accounting policies	The financial statements are prepared in accordance with the generally accepted accounting principles in Japan.	The financial statements are prepared in accordance with the generally accepted accounting principles in Japan. (Additional information) Previously, when there had been a subscription or redemption request of units, the accounting treatment was to recognize the transaction in the month following the trade date. After restructuring in July 2008, requests for subscriptions or redemptions are recognized at the trade date.
2. The valuation basis and the evaluation method of investment securities	Notes issued by RESIT Alfa Inc. Notes issued by RESIT Alfa Inc. are valued at fair value based on the performance and valuation of Special Purpose Companies (Tokumei Kumiai), who in turn invest in Real Estate in Japan.	Same as the prior period.
3. The processing method of deferred assets	Set up fees Set up fees are amortized over the 5years.	Same as the prior period.

	For the period from September 1, 2006 to August 31, 2007	For the period from September 1, 2007 to August 31, 2008
4. The processing method of foreign currency transactions	Transactions in foreign currencies are translated into Japanese Yen at the exchange rates ruling at the transactions dates. Monetary assets and liabilities expressed in foreign currencies at the balance sheet date are translated into Japanese Yen at the rates of exchange ruling at the balance sheet date. Exchange differences arising are dealt with in the income statement.	Same as the prior period.

(Note to the Balance Sheet)

	As of August 31,2007	As of August 31,2008
*1		
Movement of Capital account		
Beginning of Period	27,289,210,000 Yen	31,035,200,000 Yen
Purchases	7,339,160,000 Yen	11,920,930,000 Yen
Redemptions	3,593,170,000 Yen	6,800,580,000 Yen
Schedule of Capital at end of Period		
Class A Unit	-	35,131,550,000 Yen
Class B Unit	-	1,024,000,000 Yen
Total	31,035,200,000 Yen	36,155,550,000 Yen
*2		
Outstanding Units at end of period	3,103,520 units	3,615,555 units

(Note to the Statement of Income and Retained Earnings)

	For the period from September 1, 2006 to August 31, 2007	For the period from September 1, 2007 to August 31, 2008																																																																																				
*1 Other expenses	Other expenses are mainly Agent company fees.	Other expenses are mainly Disclosure costs and Agent company fees.																																																																																				
*2 Calculation process of Dividends	The Fund, in principle, makes dividends calculated as income from real estates and securities such as J-REIT less expenses every month. (Yen) <table> <tr> <th>Calculation period</th><th>Amount</th><th>Amount per unit</th></tr> <tr> <td>From Sep 1, 06 to Sep 30, 06</td><td>126,178,470</td><td>45</td></tr> <tr> <td>From Oct 1, 06 to Oct 31, 06</td><td>129,201,345</td><td>45</td></tr> <tr> <td>From Nov 1, 06 to Nov 30, 06</td><td>134,685,990</td><td>45</td></tr> <tr> <td>From Dec 1, 06 to Dec 31, 06</td><td>135,891,945</td><td>45</td></tr> <tr> <td>From Jan 1, 07 to Jan 31, 07</td><td>137,789,865</td><td>45</td></tr> <tr> <td>From Feb 1, 07 to Feb 28, 07</td><td>138,457,260</td><td>45</td></tr> <tr> <td>From Mar 1, 07 to Mar 31, 07</td><td>138,217,860</td><td>45</td></tr> <tr> <td>From Apr 1, 07 to Apr 30, 07</td><td>139,050,360</td><td>45</td></tr> <tr> <td>From May 1, 07 to May 31, 07</td><td>139,718,880</td><td>45</td></tr> <tr> <td>From Jun 1, 07 to Jun 30, 07</td><td>139,455,720</td><td>45</td></tr> <tr> <td>From Jul 1, 07 to Jul 31, 07</td><td>139,347,225</td><td>45</td></tr> <tr> <td>From Aug 1, 07 to Aug 31, 07</td><td>139,658,400</td><td>45</td></tr> <tr> <td>Total</td><td>1,637,653,320</td><td></td></tr> </table>	Calculation period	Amount	Amount per unit	From Sep 1, 06 to Sep 30, 06	126,178,470	45	From Oct 1, 06 to Oct 31, 06	129,201,345	45	From Nov 1, 06 to Nov 30, 06	134,685,990	45	From Dec 1, 06 to Dec 31, 06	135,891,945	45	From Jan 1, 07 to Jan 31, 07	137,789,865	45	From Feb 1, 07 to Feb 28, 07	138,457,260	45	From Mar 1, 07 to Mar 31, 07	138,217,860	45	From Apr 1, 07 to Apr 30, 07	139,050,360	45	From May 1, 07 to May 31, 07	139,718,880	45	From Jun 1, 07 to Jun 30, 07	139,455,720	45	From Jul 1, 07 to Jul 31, 07	139,347,225	45	From Aug 1, 07 to Aug 31, 07	139,658,400	45	Total	1,637,653,320		The Fund, in principle, makes dividends calculated as income from real estates and securities such as J-REIT less expenses every month. Class A Unit (Yen) <table> <tr> <th>Calculation period</th><th>Amount</th><th>Amount per unit</th></tr> <tr> <td>From Sep 1, 07 to Sep 30, 07</td><td>138,662,865</td><td>45</td></tr> <tr> <td>From Oct 1, 07 to Oct 31, 07</td><td>143,404,425</td><td>45</td></tr> <tr> <td>From Nov 1, 07 to Nov 30, 07</td><td>141,963,030</td><td>45</td></tr> <tr> <td>From Dec 1, 07 to Dec 31, 07</td><td>141,282,630</td><td>45</td></tr> <tr> <td>From Jan 1, 08 to Jan 31, 08</td><td>141,442,785</td><td>45</td></tr> <tr> <td>From Feb 1, 08 to Feb 29, 08</td><td>141,274,935</td><td>45</td></tr> <tr> <td>From Mar 1, 08 to Mar 31, 08</td><td>146,489,625</td><td>45</td></tr> <tr> <td>From Apr 1, 08 to Apr 30, 08</td><td>146,483,595</td><td>45</td></tr> <tr> <td>From May 1, 08 to May 31, 08</td><td>147,332,070</td><td>45</td></tr> <tr> <td>From Jun 1, 08 to Jun 30, 08</td><td>150,558,705</td><td>45</td></tr> <tr> <td>From Jul 1, 08 to Jul 31, 08</td><td>153,558,225</td><td>45</td></tr> <tr> <td>From Aug 1, 08 to Aug 31, 08</td><td>156,142,440</td><td>45</td></tr> <tr> <td>Total</td><td>1,748,595,330</td><td></td></tr> </table> Class B Unit (Yen)	Calculation period	Amount	Amount per unit	From Sep 1, 07 to Sep 30, 07	138,662,865	45	From Oct 1, 07 to Oct 31, 07	143,404,425	45	From Nov 1, 07 to Nov 30, 07	141,963,030	45	From Dec 1, 07 to Dec 31, 07	141,282,630	45	From Jan 1, 08 to Jan 31, 08	141,442,785	45	From Feb 1, 08 to Feb 29, 08	141,274,935	45	From Mar 1, 08 to Mar 31, 08	146,489,625	45	From Apr 1, 08 to Apr 30, 08	146,483,595	45	From May 1, 08 to May 31, 08	147,332,070	45	From Jun 1, 08 to Jun 30, 08	150,558,705	45	From Jul 1, 08 to Jul 31, 08	153,558,225	45	From Aug 1, 08 to Aug 31, 08	156,142,440	45	Total	1,748,595,330	
Calculation period	Amount	Amount per unit																																																																																				
From Sep 1, 06 to Sep 30, 06	126,178,470	45																																																																																				
From Oct 1, 06 to Oct 31, 06	129,201,345	45																																																																																				
From Nov 1, 06 to Nov 30, 06	134,685,990	45																																																																																				
From Dec 1, 06 to Dec 31, 06	135,891,945	45																																																																																				
From Jan 1, 07 to Jan 31, 07	137,789,865	45																																																																																				
From Feb 1, 07 to Feb 28, 07	138,457,260	45																																																																																				
From Mar 1, 07 to Mar 31, 07	138,217,860	45																																																																																				
From Apr 1, 07 to Apr 30, 07	139,050,360	45																																																																																				
From May 1, 07 to May 31, 07	139,718,880	45																																																																																				
From Jun 1, 07 to Jun 30, 07	139,455,720	45																																																																																				
From Jul 1, 07 to Jul 31, 07	139,347,225	45																																																																																				
From Aug 1, 07 to Aug 31, 07	139,658,400	45																																																																																				
Total	1,637,653,320																																																																																					
Calculation period	Amount	Amount per unit																																																																																				
From Sep 1, 07 to Sep 30, 07	138,662,865	45																																																																																				
From Oct 1, 07 to Oct 31, 07	143,404,425	45																																																																																				
From Nov 1, 07 to Nov 30, 07	141,963,030	45																																																																																				
From Dec 1, 07 to Dec 31, 07	141,282,630	45																																																																																				
From Jan 1, 08 to Jan 31, 08	141,442,785	45																																																																																				
From Feb 1, 08 to Feb 29, 08	141,274,935	45																																																																																				
From Mar 1, 08 to Mar 31, 08	146,489,625	45																																																																																				
From Apr 1, 08 to Apr 30, 08	146,483,595	45																																																																																				
From May 1, 08 to May 31, 08	147,332,070	45																																																																																				
From Jun 1, 08 to Jun 30, 08	150,558,705	45																																																																																				
From Jul 1, 08 to Jul 31, 08	153,558,225	45																																																																																				
From Aug 1, 08 to Aug 31, 08	156,142,440	45																																																																																				
Total	1,748,595,330																																																																																					

		Calculation		
		period		
		Amount		
		Amount per unit		
		From Aug 1, 08		
		to Aug 31, 08	7,168,000	70
		Total	7,168,000	

(Note to securities)

	For the period from September 1, 2006 to August 31, 2007		For the period from September 1, 2007 to August 31, 2008	
Description	Book value (Yen)	Unrealized gains(losses) included in current earnings (Yen)	Book value (Yen)	Unrealized gains(losses) included in current earnings (Yen)
Notes issued by RESIT Alfa Inc.	31,195,256,308	524,962,888	33,199,466,536	1,004,210,228
Total	31,195,256,308	524,962,888	33,199,466,536	1,004,210,228

Book value (valuation of the Notes) is calculated as total assets less total liabilities (excluding the value of the Notes) and capital of the Note's issued company (the "SPC").

The total assets of the SPC mainly consist of the Silent Partnership Interest ("SP interest"), the Limited Partnership Interest ("LP interest") and cash and due from banks.

The fair value of certain assets and liabilities which the SPC indirectly holds thorough the SP interest and the LP interest are individually calculated by the Calculation Agent for the Notes based on the underlying data provided by the Calculation Agent for the Silent Partner and the Calculation Agent for the Limited Partnership.

Among the assets and liabilities, beneficiary interests of the real estate trust and SP interest are valued at the value of ownership, lease and superficies on real estate less any liabilities incurred by the relevant trust or the relevant Operator or the relevant Limited Partnership if the trust assets or the assets held by Silent Partnership are ownership, lease and superficies on real estate. Ownership, lease and superficies on real estate are valued at the value evaluated by capitalization method.

(Note to derivatives transactions)

For the period from September 1, 2006 to August 31, 2007

There is no transaction during the period.

For the period from September 1, 2007 to August 31, 2008

There is no transaction during the period.

(Per unit Information)

	As of August 31, 2007	As of August 31, 2008
Net Asset Value Per Unit	10,156 Yen	-
Class A Unit	-	10,087 Yen
Class B Unit	-	9,988 Yen

(Note Regarding Subsequent Events)

As of November 28, 2008, there is not enough cash in the Fund to meet certain redemption requests. Management believes that there is no alternative but to proceed with an early sale of the Underlying Target Real Estate, as defined in the offering memorandum, in order to meet the above repurchase orders.

Management has obtained the appraised values on all Underlying Target Real Estate based on the premise of early sale. The effects of this valuation have not been presented in the Balance Sheet; however, the revalued Net Asset Value and Net Asset Value per Unit at December 22, 2008 is presented below:

Class A Total 9,271,032,946 Yen

Class B Total 337,460,466 Yen

Class A Unit 2,932 Yen per unit

Class B Unit 3,296 Yen per unit

(3)Supplementary Schedules

Schedule of Securities

() Equities

Not applicable.

() Securities other than equities

(Yen)

DESCRIPTION	SECURITIES NAME	NOMINAL VALUE	FAIR VALUE
Notes issued by RESIT Alfa Inc.	RESIT ALFA INC LIMITED RECOURSE ORDINARY PERFORMANCE NOTES	31,280,000,000	33,199,456,536
	RESIT ALFA INC LIMITED RECOURSE SPECIAL PERFORMANCE NOTES	10,000	10,000
Total notes issued by RESIT Alfa Inc.		31,280,010,000	33,199,466,536
TOTAL		31,280,010,000	33,199,466,536

Contract amount and market value of securities futures and foreign exchange
contracts

Not applicable.

2【ファンドの現況】

【純資産額計算書】

(2008年12月末日現在)

・ 資産総額	9,715,515,535円
・ 負債総額	196,445,094円
・ 純資産総額 (-)	9,519,070,441円
- 1 . 純資産総額 (クラスA受益証券)	9,250,053,181円
- 2 . 純資産総額 (クラスB受益証券)	269,017,260円
- 1 . 発行済口数 (クラスA受益証券)	3,162,197口
- 2 . 発行済口数 (クラスB受益証券)	81,580口
- 1 . 純資産価格 (- 1 / - 1) クラスA受益証券	2,925円
- 2 . 純資産価格 (- 2 / - 2) クラスB受益証券	3,298円

第 5 【販売及び買戻しの実績】

下記会計年度における販売および買戻しの実績ならびに下記会計年度末現在の発行済口数は次の通りです。

（クラスA受益証券）

	販売口数	買戻口数	発行済口数
第一会計年度 (2003年10月31日 - 2004年 8 月31 日)	1,294,522 (1,294,522)	9,611 (9,611)	1,284,911 (1,284,911)
第二会計年度 (2004年 9 月 1 日 - 2005年 8 月31 日)	1,413,384 (1,413,384)	115,657 (115,657)	2,582,638 (2,582,638)
第三会計年度 (2005年 9 月 1 日 - 2006年 8 月31 日)	511,629 (511,629)	365,346 (365,346)	2,728,921 (2,728,921)
第四会計年度 (2006年 9 月 1 日 - 2007年 8 月31 日)	733,916 (733,916)	359,317 (359,317)	3,103,520 (3,103,520)
第五会計年度 (2007年 9 月 1 日 - 2008年 8 月31 日)	1,089,693 (1,089,693)	680,058 680,058	3,513,155 (3,513,155)

（注）（ ）の内の数は本邦内における販売・買戻しおよび発行済口数です。

第三部【特別情報】

第 1 【管理会社の概況】

1 【管理会社の概況】

（1）資本の額

管理会社の本書提出日現在の資本は5,000万円で、全額払込済みです。管理会社は、1株50,000円の記名式株式1,000株を発行済みです。

最近5年間における資本の額の増減は、以下の通りです。

2004年6月25日	資本金額：8,500万円
2004年8月19日	資本金額：11,500万円
2009年2月17日	資本金額：5,000万円

（2）会社の機構

管理会社の機構

管理会社の取締役の員数は、1人または取締役会が定めるそれ以上の数以上とされています。設立当初の取締役は、発起人により選任され、その後は、株主総会または取締役により選任されます。取締役の任期は、その選任の際、次回もしくは次々回の定時株主総会の時、特定の事情が生じた時、または特定の期間の経過までと定められます。

取締役会は、取締役または取締役の要求があった場合には、秘書役により随時招集されます。取締役会を開催するための定足数は2名です。ただし、取締役が1名の場合には定足数は1名です。取締役会においては、投票数の過半数の賛成により決議がなされます。賛否同数の場合には、決議はなされません。

投資運用の意思決定機構

（ ）管理会社の投資運用の意思決定機構

管理会社の投資判断は、取締役間の協議によって決定されます。

（ ）レジット・アルファに対する投資アドバイザーの投資運用の意思決定機構

レジット・アルファにおける投資運用に関する体制については、「第二部 第1 2.(3)運用体制」をご参照ください。

2【事業の内容及び営業の概況】

管理会社の事業の目的には、定款に規定される以外の制限はなく、投資信託の管理会社として行なうことを含みます。

管理会社は、2008年12月末日現在、以下のとおり、公募投資信託20本および私募投資信託3本の管理・運用を行っています。

（2008年12月末日現在）

国別 （設立国）	種類別	本数	純資産の合計（通貨別）
ケイマン	公募	13	174,471,683.20米ドル
		7	17,010,315,454円
ケイマン	私募	1	13,820,446.06米ドル
		1	13,806,441.49カナダ・ドル
		1	371,068,531円

3【管理会社の経理状況】

- a. 管理会社の直近二事業年度の日本文の財務書類は、日本において一般に公正妥当と認められる会計原則に準拠して作成された原文の財務書類を管理会社が翻訳したものです。これは、「特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令」に基づき、「財務諸表等の用語、様式および作成方法に関する規則」第127条第5項ただし書の規定の適用によるものです。
- b. 管理会社の原文の財務書類は、監査人であるKPMG AZSA & Co.の監査を受けており、添付のとおり監査報告書の原文（英文）を受領しております。
- c. 管理会社の原文の財務書類は、日本円で表示されています。

(1)【貸借対照表】

FCインベストメント・リミテッド

貸借対照表

2007年及び2008年8月31日現在

（日本円で表示）

	注記	当期	前期
流動資産			
現金および現金等価物	2	112,032,997	278,573,883
売掛金	4	16,112,270	20,447,020
営業投資有価証券	2・3	387,002,512	100,000,000
その他の流動資産		11,213,026	-
流動資産合計		526,360,805	399,020,903
固定資産			
投資有価証券	2	10,000,000	10,000,000
固定資産合計		10,000,000	10,000,000
資産合計		536,360,805	409,020,903
負債			
未払金	8	1,956,333	2,430,478
負債合計		1,956,333	2,430,478
純資産			
株式資本	5	115,000,000	115,000,000
利益剰余金		419,020,472	291,590,425
その他有価証券評価差額金		384,000	-
純資産合計		534,404,472	406,590,425
負債及び純資産合計		536,360,805	409,020,903

添付の注記は、本財務書類の一部である。

(2)【損益計算書】

FCインベストメント・リミテッド

損益計算書

2006年9月1日から2007年8月31日及び2007年9月1日から2008年8月31日

(日本円で表示)

	注記	当期	前期
収 益			
管理報酬		199,042,416	177,395,420
営業投資損益	7	(31,061,488)	(1,932,500)
受取利息		189,401	201,963
受取配当金		540,000	-
		168,710,329	175,664,883
費 用			
支払手数料	8	20,236,703	21,878,604
法務および専門家報酬		3,628,622	2,417,446
アドバイザー報酬		3,474,690	4,293,030
支払給与		3,024,210	2,862,020
銀行手数料		521,111	464,843
為替差損		2,243,902	658,198
支払利息		6,868,046	-
その他の営業費用	9	1,282,998	2,713,801
		41,280,282	35,287,942
当期利益		127,430,047	140,376,941

添付の注記は、本財務書類の一部である。

FCインベストメント・リミテッド

株主持分変動計算書

2007年9月1日から2008年8月31日までの期間

（日本円で表示）

	株式資本	未処分利益	有価証券 評価差額金	合計
2007年9月1日現在の残高	115,000,000	291,590,425	-	406,590,425
発行済株式	-	-	-	-
当期利益	-	127,430,047	-	127,430,047
有価証券評価差額金	-	-	384,000	384,000
2008年8月31日現在の残高	115,000,000	419,020,472	384,000	534,404,472

2006年9月1日から2007年8月31日までの期間

（日本円で表示）

	株式資本	未処分利益	有価証券 評価差額金	合計
2006年9月1日現在の残高	115,000,000	151,213,484	(255,745)	265,957,739
発行済株式	-	-	-	-
当期利益	-	140,376,941	-	140,376,941
有価証券評価差額金	-	-	255,745	255,745
2007年8月31日現在の残高	115,000,000	291,590,425	-	406,590,425

添付の注記は、本財務書類の一部である。

F C インベストメント・リミテッド

注 記

（日本円で表示）

1. 会社概要

当社は、ケイマン諸島において2003年9月9日に設立され、多数のファンドの管理会社としてファンド資産の管理、投資、および再投資に対する責任を負う。

2. 重要な会計方針

(a) 財務書類作成の基礎

本財務書類は、日本において一般に公正妥当と認められる会計原則に準拠して作成されている。日本で一般に公正妥当と認められた会計原則の一部は、その運用及び開示に関して国際会計基準とは異なる。

財務書類の作成に使用される測定通貨および表示通貨は日本円であり、ケイマン諸島の現地通貨ではない。これは、当社の株式が日本円で発行されており、また当社の業務が主に日本円で行なわれていることを反映したものである。

当社は、会計方針を継続して適用している。

(b) 営業投資有価証券

営業投資有価証券は、有価証券及び匿名組合出資を含む。市場価格のある営業投資有価証券は、市場の公正価値により表示される。未実現損益は、純資産に計上されている。市場価格のない営業投資有価証券は、移動平均法による原価法により算定される。匿名組合出資は原価に匿名組合が獲得した純損益の持分相当額を加減して表示される。

(c) 投資有価証券

投資有価証券は、移動平均法による原価法により算定される。

(d) 現金および現金等価物

現金および現金等価物は、銀行預金から成る。

(e) 外貨換算

外貨建の金融資産および金融負債は、貸借対照表日における実勢為替レートで日本円に換算される。収益および費用項目は、取引日の実勢為替レートで換算される。かかる取引によって生じる為替差損益は、損益計算書に含められる。

3. 営業投資有価証券

	今期	前期
FC Jグランドファンド クラスA	120,864,000	-
FC アントレプレナーファンド	100,000,000	100,000,000
その他の営業投資有価証券	166,138,512	-
	<u>387,002,512</u>	<u>100,000,000</u>

4. 売掛金

	今期	前期
管理報酬	16,112,270	20,447,020

5. 株主資本

	今期	前期
授權済：		
一株当たり50,000円の株式2,300株		
8月31日現在	115,000,000	115,000,000
発行済および払込済：		
一株当たり50,000円の株式2,300株		
8月31日現在	115,000,000	115,000,000

6. 税金

ケイマン諸島における現行の税制に基づき、収益、利益またはキャピタル・ゲインに対する税金は課されない。

当社は、ケイマン諸島の議長から、利益、収益またはキャピタル・ゲインに対する全ての税金を免除する約束を受けている。従って、本財務書類には所得税に対する引当金は含まれていない。

7. 営業投資損益

	今期	前期
FCグローバルトラストSVI-SUBファンド	-	(1,932,500)
その他の営業投資有価証券	(31,061,488)	-
	<u>(31,061,488)</u>	<u>(1,932,500)</u>

8. 関係会社間取引

	今期	前期
親会社への未払金	-	87,121
親会社への支払手数料	1,843,432	1,812,899

9. その他の営業費用

その他の営業費用には、以下が含まれる：

	今期	前期
退職金	321,480	-
通信費	276,437	289,244
賃借料	263,032	273,728
租税公課	210,000	-
保険料	140,817	-
旅費交通費	62,072	199,413
雑費	9,160	1,951,416
	1,282,998	2,713,801

[次へ](#)

FC Investment Ltd.
Balance sheets as of 31 August 2008 and 2007
 (Expressed in Japanese Yen)

	Notes	Current year	Prior year
Current assets			
Cash and cash equivalents	2	112,032,997	278,573,883
Accounts receivable	4	16,112,270	20,447,020
Operational investment securities	2・3	387,002,512	100,000,000
Other current assets		11,213,026	-
Total current assets		526,360,805	399,020,903
Long-term investments			
Other investment securities	2	10,000,000	10,000,000
Total long-term investments		10,000,000	10,000,000
Total assets		536,360,805	409,020,903
Liabilities			
Accounts payable	8	1,956,333	2,430,478
Total liabilities		1,956,333	2,430,478
Shareholder's Equity			
Share capital	5	115,000,000	115,000,000
Undistributed retained earnings		419,020,472	291,590,425
Net unrealized holding gains on securities		384,000	-
Total shareholder's Equity		534,404,472	406,590,425
Total Liabilities and Shareholder's Equity		536,360,805	409,020,903

The accompanying notes are an integrated part of these financial statements.

FC Investment Ltd.

Income statements for years ended 31 August 2008 and 2007

(Expressed in Japanese Yen)

	Notes	Current year	Prior year
Income			
Management fees		199,042,416	177,395,420
Loss from operational investment securities	7	(31,061,488)	(1,932,500)
Interest income		189,401	201,963
Dividends earned		540,000	-
		<u>168,710,329</u>	<u>175,664,883</u>
Expenses			
Fees and expenses	8	20,236,703	21,878,604
Legal and other professional fees		3,628,622	2,417,446
Advisory expenses		3,474,690	4,293,030
Salaries		3,024,210	2,862,020
Bank charges		521,111	464,843
Foreign exchange loss		2,243,902	658,198
Interest expenses		6,868,046	-
Other operating expenses	9	1,282,998	2,713,801
		<u>41,280,282</u>	<u>35,287,942</u>
Net income		<u><u>127,430,047</u></u>	<u><u>140,376,941</u></u>

The accompanying notes are an integrated part of these financial statements.

FC Investment Ltd.
Statements of changes in shareholder's equity

Current year

For year from 1 September 2007 to 31 August 2008

(Expressed in Japanese Yen)

	Share capital	Undistributed retained earnings	Net unrealized holding gains on securities	Total
Balance at beginning of year	115,000,000	291,590,425	-	406,590,425
Shares issued	-	-	-	-
Net income	-	127,430,047	-	127,430,047
Net unrealized holding gains on securities	-	-	384,000	384,000
Balance at end of year	<u>115,000,000</u>	<u>419,020,472</u>	<u>384,000</u>	<u>534,404,472</u>

Prior year

For year from 1 September 2006 to 31 August 2007

(Expressed in Japanese Yen)

	Share capital	Undistributed retained earnings	Net unrealized holding gains or loss on securities	Total
Balance at beginning of year	115,000,000	151,213,484	(255,745)	265,957,739
Shares issued	-	-	-	-
Net income	-	140,376,941	-	140,376,941
Net unrealized holding gains on securities	-	-	255,745	255,745
Balance at end of year	<u>115,000,000</u>	<u>291,590,425</u>	<u>-</u>	<u>406,590,425</u>

The accompanying notes are an integrated part of these financial statements.

Notes to financial statements*(Expressed in Japanese Yen)***1 The Company profile**

FC Investment Ltd. (" the Company "), which was incorporated as a wholly owned subsidiary of Fund Creation Co., Ltd. (" the Parent ") on 9 September 2003 in the Cayman Islands, is a manager of various funds and responsible for management, investment and reinvestment of the funds ' assets.

2 Significant accounting policies***(a) Basis of presenting non-consolidated financial statements***

These financial statements have been prepared in accordance with accounting principles generally accepted in Japan, which are different in certain respects as to the application and disclosures requirements of International Financial Reporting Standards. The measurement and presentation currency of the financial statements is Japanese Yen and not the local currency of the Cayman Islands reflecting the fact that the shares of the Company are issued in Japanese Yen and the Company ' s operations are primarily conducted in Japanese Yen.

The accounting policies have been applied consistently by the Company.

(b) Operational investment securities

Operational investment securities comprise securities and investments in silent partnerships. Marketable securities are stated at fair value with unrealised gains or losses and reported in a separate component of shareholder ' s equity, less write-offs due to permanent deterioration in the financial condition of investee companies. Non-marketable securities are stated at cost, using the moving average method. Investments in silent partnerships are stated at cost with certain adjustments calculated by equity method.

(c) Other investment securities

Other investment securities are stated at cost, using the moving average method.

(d) Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise deposits at bank.

(e) Foreign currency translation

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated to Japanese Yen at balance sheet date exchange rate. Income and expense items are translated at exchange rates prevailing on the transaction date. Exchange differences arising from such transactions are included in the income statement.

3 Operational investment securities

	Current year	Prior year
FC FUND-J-GRAND ESTATE SECURITIES INVE TRUST CLASS A	120,864,000	-
FC ENTREPRENEUR FUND	100,000,000	100,000,000
Other operational investment securities	166,138,512	-
	<u>387,002,512</u>	<u>100,000,000</u>

4 Accounts receivable

	Current year	Prior year
Management fees	16,112,270	20,447,020

5 Share capital

	Current year	Prior year
Authorised:		
2,300 shares of JPY50,000 at 31 August	115,000,000	115,000,000
Issued and paid:		
2,300 shares of JPY50,000 at 31 August	115,000,000	115,000,000

6 Taxation

Under the current system of taxation in Cayman Islands, no tax is charged to income, profits or capital gains. The Company has received an undertaking from the Governor-in-Council of the Cayman Islands exempting it from all tax on profits, income or capital gains. Accordingly, no provision for income taxes is included in the financial statements.

7 Loss from operational investment securities

	Current year	Prior year
FC GLOBAL TRUST - SVI - SUB - FUND OF FC GLOBAL FUND	-	(1,932,500)
Other loss from operational investment securities	(31,061,488)	-
	<u>(31,061,488)</u>	<u>(1,932,500)</u>

8 Related party transactions

	Current year	Prior year
Accounts payable to the Parent	-	87,121
Fees and expenses to the Parent	1,843,432	1,812,899

9 Other operating expenses

	Current year	Prior year
Other operating expenses include:		
Retirement expenses	321,480	-
Communication expenses	276,437	289,244
Rent	263,032	273,728
Tax and duties	210,000	-
Insurance expenses	140,817	-
Travel expenses	62,072	199,413
Miscellaneous expenses	9,160	1,951,416
	<u>1,282,998</u>	<u>2,713,801</u>

4【利害関係人との取引制限】

管理会社は、本ファンドのために、(a)管理会社、(b)その関係会社、(c)管理会社もしくはその関係会社の取締役、または(d)それらの主要株主（自己または他の名義（ノミニー名義を含みます。）をもってするを問わず、自己の計算でこれらの会社の発行済株式総数の10%以上の株式を保有する者をいう。）であって、本人自らまたは自己の計算で行為するものとの間で、有価証券（受益証券を除きます。）の売買もしくは貸借をなしまたは金銭の貸借をしてはならない旨、信託証書に規定されています。ただし、かかる制限は、当該取引が信託証書に定められた制限を遵守し、かつ、公認の証券市場または金融市場における、その時々、（ ）当該市場において決定された公に入手可能な相場で行われる場合、または（ ）競争価格若しくは実勢利率によって行われる場合については、適用されません。

5【その他】

管理会社の定款は、随時、ケイマン諸島の会社法上の定足数を充たした株主総会または取締役会の決議により変更することができます。

管理会社およびサブ・ファンドに重要な影響を与えまたは与えると予想される事実は生じておりません。

第 2 【その他の関係法人の概況】

1 【名称、資本金の額及び事業の内容】

1. HSBCトラスティー（ケイマン）リミテッド（HSBC Trustee (Cayman) Limited）（「受託会社」）

（1）資本金の額

2008年12月末日現在130万米ドル（約1億1,834万円）

（注）アメリカ合衆国ドル（以下「ドル」または「米ドル」といいます。）の円貨換算は、便宜上、株式会社三菱東京UFJ銀行の2008年12月30日現在の対顧客電信売買相場の仲値（1ドル＝91.03円）によります。

（2）事業の内容

受託会社は、ケイマン諸島において有限責任会社として設立されました。受託会社は、ケイマン諸島の銀行および信託会社法（改訂済）の規定に基づき信託業務を行うための免許、および、ミューチュアル・ファンド法（改訂済）に基づくミューチュアル・ファンドの管理事務代行会社としての免許を受けています。

2. 藍澤證券株式会社（「代行協会員」「販売会社」）

（1）資本金の額

2008年12月末日現在 80億円

（2）事業の内容

日本において金融商品取引業者としての業務を行っています。

2【関係業務の概要】

1. HSBCトラスティー（ケイマン）リミテッド（HSBC Trustee (Cayman) Limited）（「受託会社」）
管理会社との間の信託証書に基づき、ファンドの受託会社としての業務を行います。
2. 藍澤證券株式会社（「代行協会員」「販売会社」）
日本におけるファンド証券の販売業務および代行協会員業務を行います。

3【資本関係】

管理会社と、その他の関係法人の間に資本関係はありません。

第3【投資信託制度の概要】

1. ケイマン諸島における投資信託制度の概要

投資信託法が制定された1993年までは、ケイマン諸島には投資信託を規制する単独法は存在しなかった。それ以前は、投資信託は特別な規制には服していなかったが、ケイマン諸島内においてあるいはケイマン諸島から運営しているユニットトラストの受託者は銀行・信託会社法の下で規制されており、ケイマン諸島内においてあるいはケイマン諸島から運営している投資運用会社、投資顧問会社およびその他の業務提供者は、会社管理法（改正済）または地域会社（管理）法（改正済）の下で規制されていた。

ケイマン諸島は連合王国の属領であり、当時は為替管理上は「ポンド圏に」属していたため、多くのユニットトラストおよびオープンエンド型の投資信託が1960年代の終わり頃から設立され、概して連合王国に籍を有する投資運用会社または投資顧問会社を設立計画推進者として設立されていた。その後、米国、ヨーロッパ、極東およびラテンアメリカの投資顧問会社が設立計画推進者となって、かなりの数のユニットトラスト、会社、およびリミテッドパートナーシップのファンドを設定した。

2008年9月現在、規制を受けているオープンエンド型投資信託の数は9,000以上であった。かかる投資信託の総資産あるいは純資産の総計の正確な数字は入手できないが、総計は1兆4,000億米ドル程度と推計されている。

ケイマン諸島は、カリブ金融行動課題実行部隊（マネーロンダリング）およびオフショアバンキング監督者グループ（銀行規制）のメンバーである。

2. ケイマン諸島の投資信託制度の記述

A. 投資信託規制

- 1993年に最初に制定された投資信託法（改正済）（「投信法」）は、オープンエンド型の投資信託に対する規則および投資信託管理者に対する規則を制定している。クローズドエンド型ファンドは、投信法のもとにおける規制の対象ではない。銀行、信託会社および保険会社をも監督しており金融庁法により設置された法定政府機関であるケイマン諸島金融庁（「CIMA」）が、投信法のもとでの規制の責任を課せられている。投信法は、同法の規定に関する違反行為に対して厳しい刑事罰を課している。
- 投資信託とは、ケイマン諸島において組織または設立された会社、信託もしくはパートナーシップ、またはケイマン諸島外で設立されたものでケイマン諸島で公衆に対し受益権の募集を行い、投資者の選択により買い戻しができる受益権を発行し、投資者の資金をプールして投資リスクを分散し、かつ投資を通じて投資者が収益もしくは売買益を享受できるようにする目的もしくは効果を有するものと定義されている。
- 投信法の第4(4)条のもとで規制を免除されている投資信託は、その受益権に関する投資者が15名以内であり、それぞれの場合に応じて、その過半数によって投資信託の取締役、受託会社もしくはゼネラルパートナーを選任および解任することができる投資信託である。
- 投信法のもとにおいて規制を受ける投資信託には次の三つの型が存在する。

4.1 認可を受けた投資信託

この場合、ファンドはCIMAに対して、ファンドおよびファンドに対する業務提供者に関する詳細を記載した法定様式（MF3）による概要とともに目論見書を提出し、登録時および毎年3,050米ドルの手数料を納入する。設立計画推進者が健全な評判を有し、ファンドを運営するための十分な専門性を有する健全な評判の者が存在しており、かつ受益権を募ることが適切な方法で行われると考えられるものとCIMAが判断した場合には、認可が与えられる。それぞれの場合に応じて、ファンドの取締役、受託会社およびゼネラルパートナーならびにファンドに対する業務提供者に関する詳細な情報が要求される。この投資信託は、著名な評判を有する機関が設立計画推進者であって、投資信託管理者としてケイマン諸島の認可を受けた者が選任されない投資信託に適している。（下記4.2項参照）

4.2 管理投資信託

この場合、投資信託は、そのケイマン諸島における主たる事務所を認可を受けた投資信託管理者の事務所として指定する。投資信託管理者およびファンドにより各々作成され、かつファンドおよびファンドに対する業務提供者に関する詳細が要約された法定様式（MF2およびMF2A）とともに目論見書がCIMAに対して提出されなければならない。投資信託管理者は、設立計画推進者が健全な評判の者であること、投資信託管理の十分な専門性を有する健全な評判の者が存在すること、ならびに投資信託の業務および受益権を募る方法が適切に行われることを確信していることが要求される。当初手数料および年間手数料は3,050米ドルである。投資信託管理者は主たる事務所を提供しているファンド（またはその設立計画推進者、取締役、受託会社もしくはゼネラルパートナー）が投信法に違反しており、支払い不能となっており、またはその他債権者もしくは投資者に対して害を与える方法で行動しているものと信じる理由があるときは、CIMAに対して報告しなければならない。

4.3 登録投資信託（第4条3項投資信託）

規制投資信託の第三の類型はさらに二つの類型に分けられる。

()一投資者当たりの最低投資額が100,000米ドル以上であるもの

()受益権が承認された証券取引所に上場されているもの

かかる場合、投資信託は、ファンドと業務提供者の一定の詳細内容をCIMAに対して届け出て（様式MF1）、かつ3,050米ドルの当初手数料および年間手数料を支払う。

B. 投資信託の現行要件

1. いずれの規制投資信託も、受益権についてすべての重要な事項を記述し、投資希望者が投資するか否かの判断を十分情報を得た上でなし得るようにするために必要なその他の情報を記載した目論見書を発行しなければならない。さらに、偽りの記述に対する既存の法的義務およびすべての重要事項の適切な開示に関する一般的なコモンロー上の義務が適用される。継続的に募集している場合には、重要な変更、例えば、取締役、受託会社、投資信託管理者、監査人等の変更の場合には改訂目論見書を提出する義務を負っている。

2. すべての規制投資信託は、CIMAが承認した現地の監査人を選任しなければならず、決算終了から6ヶ月以内に監査済み会計書類を提出しなければならない。監査人は、監査の過程でファンドに以下のいずれかに該当する事由の情報を入手したはかかる事由があると疑われるときはCIMAに対し報告する法的義務を負っている。
 - 2.1 ファンドが、その義務を履行期が到来したときに履行できないおそれがある場合。
 - 2.2 ファンドの投資者または債権者を害するような方法で、自ら事業を行いもしくは行っている事業を解散し、またはそうしようともくろんでいる場合。
 - 2.3 会計が適切に監査できるような何らかのもしくは十分な会計記録を作成せずに事業を行いまたはそのようにもくろんでいる場合。
 - 2.4 詐欺的または犯罪的方法で、事業を遂行し、または遂行しようとして意図していること。
 - 2.5 以下に準拠しないで事業を遂行し、または遂行しようとして意図していること。
 - 2.5.1 投信法またはこれに基づく規則
 - 2.5.2 金融庁法（改正済）
 - 2.5.3 マネー・ローンダーリング法（改正済）
 - 2.5.4 ファンドの認可の条件
3. すべての規制投資信託は、登記上の事務所もしくは主たる事務所または受託会社の変更があったときはこれをCIMAに通知しなければならない。
4. さらに、投資信託は、監査済みの会計書類を会計年度末後6ヶ月以内にCIMAに提出することに加えて、一般情報、事業情報および財務情報を記載した年次報告書をCIMAに提出しなければならない。

C. 投資信託管理者

1. 認可には、「投資信託管理者」の認可および「制限的投資信託管理者」の認可の二つの類型がある。ケイマン諸島においてあるいはケイマン諸島から投資信託の管理を行おうとする場合は、そのいずれかの認可が要求される。管理とは、上記の投資信託の管理をいい、投資信託の資産のすべてあるいは実質上資産のすべてを支配し投資信託の管理をし、またはファンドに対して主たる事務所を提供し、もしくはファンドの受託会社または取締役（かかるファンドが会社であるかユニットトラストであるかによる）を提供することを含む。
2. いずれの類型の認可を受けた者も、規制投資信託を管理するのに十分な専門性を有し、健全な評判を有し、かつ適切な方法で規制投資信託を管理するという法定のテスト基準を満たさなければならない。認可を受ける者は、上記の事柄を示しかつその所有権と財務構造およびその取締役と役員を詳細に明らかにした詳細な申請書をCIMAに対し提出しなければならない。かかる者は少なくとも2名の取締役を有しなければならない。投資信託管理者の純資産は、最低40万ケイマン諸島ドルなければならないが、制限的投資信託管理者には最低純資産額の条件がない。投資信託管理者（制限的投資信託管理者を除く）は、ケイマン諸島に2名の個人を擁する登記上の事務所をみずから有しているか、ケイマン諸島の代理居住者であるかケイマン諸島で設立された法人を有さねばならず、制限なく複数の投資信託のために行うことができる。
3. 投資信託管理者は、管理しようとする投資信託について下記の事項について充足していることを確認しなければならない。
 - 3.1 投資信託の各設立計画推進者が健全な評価を得ていること。
 - 3.2 投資信託の管理が投資信託を管理するための十分な専門知識を有し健全な評価を得ている者によって行われること。
 - 3.3 投資信託の事業および投資信託の受益権の募集が適切な方法で遂行されること。および
 - 3.4 投資信託が、ケイマン諸島において設立または設定されていない場合、本項の目的上CIMAが承認する国または地域において設立または設定されていること。次に、投資信託管理者は上記A4.2に定めた事態をCIMAに対して知らせる法的義務を遵守する義務を負う。
4. 制限的投資信託管理者は、CIMAが承認する数の認可を受けた投資信託に関し行為することができ、ケイマン諸島に登記上の事務所を有していることが必要である。この類型は、ケイマン諸島にファンドマネジャーの会社を創設した設立計画推進者がファンドに関連した一連のファミリーファンドを管理することを認める。現在の方針では、制限的投資信託管理者は、投資信託に対して主たる事務所を提供することが許されていない。したがって、制限的投資信託管理者が投資信託管理業務を提供する各規制投資信託は、投信法第4(3)条（上記A4.3参照）または第4(4)条（上記A3参照）に規制されていない場合は、別個に認可を受けなければならない。
5. 投資信託管理者は、CIMAの承認を受けた現地の監査人を選任しなければならず、決算期末から6ヶ月以内にCIMAに対し監査済みの会計書類を提出しなければならない。監査人は、監査の過程で投資信託管理者に以下のいずれかに該当する事由があることを知るに至りまたはかかる事由があると信ずる理由があるときはCIMAに対し報告する法的義務を負っている。
 - 5.1 投資信託管理者がその義務を履行期が到来したときに履行できないおそれがある場合。
 - 5.2 投資信託管理者が管理している投資信託の投資者または投資信託管理者の債権者もしくは投資信託の債権者を害するような方法で、みずから事業を行いもしくは行っている投資信託管理業務を解散し、またはそうしようともくろんでいる場合。
 - 5.3 会計が適切に監査できるような何らかのもしくは十分な会計記録を作成せずに事業を

行いまたはそのようにもくろんでいる場合。

5.4 詐欺的または犯罪的方法で、事業を遂行し、または遂行しようと意図していること。

5.5 以下に準拠しないで事業を遂行し、または遂行しようと意図していること。

5.5.1 投信法またはこれに基づく規則

5.5.2 金融庁法（改正済）

5.5.3 マネー・ローンダーリング法（改正済）または

5.5.4 ファンドの認可の条件

6. CIMAは投資信託管理者に対して純資産を増加し、または保証やその他の満足できる財務サポートを提供することを要求することもできる。

7. 投資信託管理者の株主、取締役、または上級役員の変更についてはCIMAの承認が必要である。

8. 投資信託管理者の支払う当初およびおよその年間の手数料は、30,487米ドルであり、制限的投資信託管理者の支払う当初およびおよその年間手数料は8,540米ドルである。

3. ケイマン諸島におけるタイプ別の投資信託の仕組みの概要

ケイマン諸島の投資信託について一般的に用いられている法人類型は以下のとおりである。

A. 免税会社

最も一般的な投資信託の手段は、会社法（改正済）に従って通常額面株式を発行する（無額面株式も認められる）伝統的有限責任会社である。時には、保証による有限責任会社も用いられる。免税会社は、投資信託にしばしば用いられており、以下の特性を有する。

1. 設立手続きには、会社の設立証書の制定（事業目的、登記上の事務所、授權資本、株式買戻規定、および内部統制条項を記載した基本定款および定款）、基本定款の記名者による署名を行い、これを取締役として提案されている者の簡略な法的宣誓文書とともに、授權資本に応じて異なる手数料とともに会社登記官に提出することを含む。

2. 存続期限のある/存続期間限定会社 - 存続期間が限定される会社型のファンドで外国の税法上（例えば米国）非課税の扱いを受けるかパートナーシップとして扱われるものを設立することは可能である。

3. 投資信託がいったん登録された場合、会社法の下での主な機能は、以下のとおり要約される。

3.1 各会社は、ケイマン諸島に登記上の事務所を有さなければならない。

3.2 取締役と役員の名簿は、登記上の事務所に維持されなければならない、その写しを会社登記官に提出しなければならない。

3.3 会社の財産についての担保その他の負担の記録は、登記上の事務所に維持されなければならない。

3.4 株主名簿は、登記上の事務所においてまたは希望すればその他の管轄地において維持することができる。

3.5 会社の手続きの議事録は、利便性のある場所において維持する。

3.6 会社は、会社に関する事項の状態を真実かつ公正に見ることができるようにし、かつ会社の取引を説明するために、必要な帳簿、記録を維持しなければならない。

4. 会社は、株主により管理される存続期間限定会社でない限り、取締役会を持たなければならない。取締役は、コモンロー上の忠実義務に服すものとし、特に注意を払って、かつ会社の最善の利益のために行うしなければならない。

5. 会社は、様々な通貨により株主資本を指定することができる。

6. 無額面株式の発行は認められない。

7. いずれのクラスについても買戻し株式の発行が認められる。

8. 株式の買取りも認められる。

9. 収益もしくは株式発行差金（払込剰余金）からの株式の償還または買戻しの支払いに加えて、会社は、資本から株式の償還または買戻しをすることができるが、会社は、資本による支払いの後においても、通常の事業の過程で支払時期の到来する債務を支払うことができる、すなわち会社が支払能力を有しなければならない。

10. 会社の払込剰余金勘定からも利益からも配当金および分配金を支払うことができる。会社の払込剰余金勘定から配当金または分配金を支払う場合は、取締役はその支払後、会社が通常の事業の過程で支払時期の到来する債務を支払うことができる、すなわち会社が支払能力を有することを確認しなければならない。

11. 免税会社は、今後20年間税金が賦課されない旨の約定を取得することができる（当該約定は10年の延長が可能である。）。

12. 会社は、名称、取締役および役員、株式資本、基本定款および定款の変更ならびに自発的解散を行う場合は、会社登記官に通知しなければならない。

13. 免税会社は、毎年会社登記官に対して年次の法定の宣誓書を提出し、年間手数料を支払わなければならない。

B. 免税ユニットトラスト

1. ユニットトラストは、（例えば、課税または規制上の理由から）ユニットトラストへの参加が会社の株式への参加よりもより受け入れられやすく魅力的な地域の投資者によってしばしば（会社の代わりに）用いられてきた。

2. ユニットトラストは、信託証書に基づき受益者の利益のために信託財産に対する信託を宣言する受託者により形成される。

3. ケイマン諸島の信託の法律は、基本的には英国の信託法に従っており、英国の信託法のほとんどの部分を採用しており、この問題に関する英国判例法のほとんどを採用している。さらに、ケイマン諸島の信託法（改正済）は、英国の1925年受託者法を実質的に基礎としている。投資者は、受託銀行に対して資金を払い込み、受益者としての投資者の利益のために投資運用会社が運用する間、受託銀行は、一般的に保管銀行としてこれを保持する。ユニットトラストの信託証書における一切の特定の規定に従い、各受益者は、信託資産の持分比率に応じて権利を有する。
4. 受託会社は、通常の忠実義務に服し、かつ受益者に対して説明の義務がある。その機能、義務および責任の詳細は、ユニットトラストの信託証書に記載される。
5. 大部分のユニットトラストは、信託法に従い信託登記官に「免税信託」として登録申請される。その場合、信託証書、ケイマン諸島の居住者またはケイマン諸島を本拠地とする者を（限られた一定の場合を除き）受益者とし、ない旨宣言した受託会社の法定の宣誓書が登録料と共に信託登記官に届出される。
6. 免税信託の受託会社は、受託会社、受益者、および信託財産が50年間課税に服しないと約定を取得することができる。
7. 信託は、150年まで存続することができ、一定の場合は無期限に存続できる。
8. 免税信託は、信託証書の変更を信託登記官に提出しなければならない。
9. 免税信託は、信託登記官に対して、当初手数料および年次手数料を支払わなければならない。
- C. 免税リミテッドパートナーシップ
 1. 免税リミテッドパートナーシップは、少人数の投資者のベンチャーキャピタルまたはプライベート・エクイティにおいて一般的に用いられる。
 2. リミテッドパートナーシップの概念は、基本的に米国において採用されている概念に類似している。それは法によって創設されたものであり、当該法は、英国の1907年リミテッドパートナーシップ法に基礎をおいている。ケイマン諸島の免税リミテッドパートナーシップ法（改正済）は、他の法域、とりわけ米国のリミテッドパートナーシップ法の諸側面を組込んでい
 3. 免税リミテッドパートナーシップは、リミテッドパートナーシップ契約を締結するゼネラルパートナー（その一人はケイマン諸島の居住者であるか、同島において登録されているかあるいは同島で設立されたものでなければならない。）およびリミテッドパートナーにより形成され、免税リミテッドパートナーシップ法（改正済）により登録されることによって形成される。登録はゼネラルパートナーが、リミテッドパートナーシップ登記官に対し法定の宣誓書を提出し、手数料を支払うことによって有効となる。
 4. ゼネラルパートナーは、リミテッドパートナーを除外して免税リミテッドパートナーシップの業務の運営を行い、リミテッドパートナーが積極的に業務に参加するなどの例外的な場合を除いては、リミテッドパートナーは有限責任を享受する。ゼネラルパートナーの機能、義務および責任の詳細は、パートナーシップ契約に記載される。
 5. ゼネラルパートナーは、誠意をもってパートナーシップの利益のために行為する法的義務を負っている。また、たとえばコモンローの下での、あるいはパートナーシップ法（改正済）の下での、ゼネラルパートナーシップの法律が適用される。
 6. 免税リミテッドパートナーシップは、以下の規定を順守しなければならない。
 - 6.1 ケイマン諸島に登録上の事務所を維持する。
 - 6.2 出資額および出資に対する収益分の支払いの詳細を含むリミテッドパートナーの登録簿を登記上の事務所に維持する。
 - 6.3 リミテッドパートナーによるリミテッドパートナーシップの権利に対する担保設定の詳細を示す担保記録簿を維持する。
 7. パートナーシップ契約に従い、各リミテッドパートナーは、パートナーシップの業務と財務状況について完全な情報を求める権利を有する。
 8. パートナーシップ契約に従い、リミテッドパートナーシップの権利は、パートナーシップを解散せずに何時でも買い戻すことができる。ただし、パートナーシップが支払能力を有することを条件とする。パートナーシップが支払不能となったときは、上記買い戻しは6ヶ月以内に取り消すことができる。
 9. 免税リミテッドパートナーシップは、50年間の期間について将来の税金の賦課をしないとの約定を得ることができる。
 10. 免税リミテッドパートナーシップは、登録内容の変更およびその解散についてリミテッドパートナーシップ登記官に対して通知しなければならない。
 11. 免税リミテッドパートナーシップは、リミテッドパートナーシップ登記官に対して、年次法定申告書を提出し、かつ年間手数料を支払わなければならない。

4. ケイマン諸島の投資信託に関する準拠法令

- A. 投信法および金融庁令（改正済）（「金融庁令」）のもとにおける規制投資信託に対するCIMAによる規制と監督
 1. CIMAは、いつでも、規制投資信託に対して会計が監査されるように指示し、かつCIMAが特定する時までCIMAにそれを提出するように指示できる。

2. 規制投資信託の運営者（すなわち、場合に応じて、取締役、受託会社またはゼネラルパートナー）は、上記1項に従い当該投資信託に対してなされた指示が、所定の期間内に遵守されていることを確保し、本規定に違反する者は、罪に問われ、かつ1万ケイマン諸島ドルの罰金および所定の時期以後も規制投資信託が指示に従わない場合はその日より一日につき500ケイマン諸島ドルの罰金刑に処せられる。
- 3.1 ある者がケイマン諸島においてまたはケイマン諸島から投信法に違反して投資信託として事業を営んでいるか行おうとしていると信じる合理的根拠がCIMAにある場合は、CIMAは、その者に対して、CIMAが投信法による義務を実行するようにするために合理的に要求する情報または説明をCIMAに対して提供するように指示することができる。
- 3.2 何人でも第3.1項に従い与えられた指示を遵守しない者は、罪に問われ、かつ10万ケイマン諸島ドルの罰金に処せられる。
- 3.3 第3.1項の目的のために情報または説明を提供する者は、みずからそれが虚偽であるか誤解を招くものであることを知りながら、あるいは知るべきであるにもかかわらず、これをCIMAに提供してはならない。この規定に違反した者は、罪に問われ、かつ10万ケイマン諸島ドルの罰金に処せられる。
4. 投資信託がケイマン諸島においてまたはケイマン諸島から投信法に違反して事業を営んでいるか行おうとしているとCIMAが判断した場合は、CIMAは、グランドコートに投資信託の投資者の資産を確保するために適切と考える命令を求めて申請することができ、グランドコートはかかる命令を認める権限を有している。
- 5.1 CIMAは、規制投資信託が以下の事由のいずれか一つに該当する場合、5.3項に定めたいずれかの行為またはすべての行為を行うことができる。
 - 5.1.1 規制投資信託がその義務を履行期が到来したときに履行できないまたはそのおそれがある場合。
 - 5.1.2 規制投資信託の投資者または債権者を害するような方法で、みずから事業を行いもしくはは行っている事業を解散し、またはそうしようともくろんでいる場合。
 - 5.1.3 規制投資信託（認可を受けた投資信託の場合）が投資信託の認可の条件を遵守せずに事業を行いまたはそのようにもくろんでいる場合。
 - 5.1.4 規制投資信託の管理および運営が適切かつ適正な方法で行われなかった場合。
 - 5.1.5 規制投資信託の取締役、経営者または役員の地位にある者がかかる地位にふさわしい人物でない場合。
- 5.2 第5.1項に言及した事由が発生したか、あるいは発生しそうか否かについてCIMAを警戒させるために、CIMAは、規制投資信託の以下の事項の不履行の理由について直ちに質問をなし、不履行の理由を確認するものとする。
 - 5.2.1 CIMAが投資信託に対して発した指示に従ってその名称を変更すること。
 - 5.2.2 会計監査を受け、監査済会計書類をCIMAに提出すること。
 - 5.2.3 所定の年間許可料または年間登録料を支払うこと。
 - 5.2.4 CIMAに指示されたときに、会計監査を受け、または監査済会計書類をCIMAに対して提出すること。
- 5.3 第5.1項の目的のため、規制投資信託に関しCIMAがとりうる行為は以下のとおりとする。
 - 5.3.1 投資信託が保有する投資信託の認可または投信法に基づく投資信託としての登録を取り消すこと。
 - 5.3.2 投資信託が保有するいずれかの投資信託ライセンスに対して条件を付し、あるいは条件を追加し、それらの条件を改定し、または撤廃すること。
 - 5.3.3 投資信託の設設計画推進者または運用者の入替えを求めること。
 - 5.3.4 事柄を適切に行うようにファンドに助言する者を選任すること。
 - 5.3.5 投資信託の事務の支配を承継する者を選任すること。
- 5.4 CIMAが5.3.3項の行為を行った場合、CIMAは、投資信託の投資者および債権者の利益を保護するために必要と考える措置を行いおよびその後同項に定めたその他の行為をするように命じる命令を求めてグランドコートに申請することができる。
- 5.5 CIMAは、そうすることが必要または適切であると考え、そうすることが実際的である場合は、CIMAは投資信託に関し本条によりみずから行っている措置または行おうとしている措置を、投資信託の投資者に対して知らせるものとする。
- 5.6 第5.3.4項または第5.3.5項により選任された者は、当該ファンドの費用負担において選任されるものとする。その選任により政府またはCIMAに発生した費用は、投資信託が政府またはCIMAに支払う。
- 5.7 第5.3.5項により選任された者は、投資信託の投資者および債権者の最善の利益のために運用者を排除して投資信託の事務を行うに必要な一切の権限を有する。
- 5.8 第5.7項で与えられた権限は、投資信託の事務を終了する権限をも含む。
- 5.9 第5.3.4項または第5.3.5項により投資信託に関し選任された者は、以下の行為を行うものとする。
 - 5.9.1 CIMAから求められたときは、CIMAの特定する投資信託に関する情報をCIMAに対して提供する。
 - 5.9.2 選任後3ヶ月以内またはCIMAが特定する期間内に、選任された者が投資信託に関し行っている事柄についての報告書を作成してCIMAに対して提供し、かつそれが適切な

場合は投資信託に関する勧告をCIMAに対して行う。

- 5.9.3 第5.9.2項の報告書を提出後選任が終了しない場合、その後CIMAが特定する情報、報告書、勧告をCIMAに対して提供する。
- 5.10 第5.3.4項または第5.3.5項により選任された者が第5.9項の義務を遵守しない場合、またはCIMAの意見によれば当該投資信託に関するその義務を満足に実行していない場合、CIMAは、選任を取り消して他の者をもってこれに替えることができる。
- 5.11 投資信託に関する第5.9項の情報または報告を受領したときは、CIMAは以下の措置を執ることができる。
- 5.11.1 CIMAが特定した方法で投資信託に関する事柄を再編するように要求すること。
- 5.11.2 投資信託が会社の場合、会社法（改正済）の第96条によりグランドコートに対して同会社が同法の規定に従い解散されるように申し立てること。
- 5.11.3 投資信託がケイマン諸島の法律により準拠したユニットトラストの場合、ファンドを解散させるため受託会社に対して指示する命令を求めてグランドコートに申し立てること。
- 5.11.4 投資信託がケイマン諸島の法律により準拠したパートナーシップの場合、パートナーシップの解散命令を求めてグランドコートに申し立てること。
- またCIMAは、第5.3.4項、または第5.3.5項により選任される者の選任または再任に関して適切と考える行為をとることができる。
- 5.12 CIMAが第5.11項の措置をとった場合、投資信託の投資者および債権者の利益を守るために必要と考えるその他の措置および同項または第5.3項に定めたその他の措置をとるように命じる命令を求めてグランドコートに申し立てることができる。
- 5.13 規制投資信託がケイマン諸島の法律の下で組織されたパートナーシップの場合でCIMAが第5.3.1項に従い投資信託の認可を取り消した場合、かかるパートナーシップは、解散されたものとみなす。
- 5.14 グランドコートが第5.11.3項に従ってなされた申立てに対して命令を発する場合、グランドコートは受託会社に対して投資信託資産からグランドコートが適切と認める補償の支払いを認めることができる。
- 5.15 CIMAのその他の権限に影響を与えることなく、CIMAは、投資信託が投資信託としての事業を行うこともしくは行おうとすることを停止しまたは投資信託が解散もしくは清算に付されるものと確信したときは、いつでも投資信託の認可または投信法に基づく投資信託としての登録を取り消すことができる。
6. CIMAは、合理的な場合はいつでも
- (a) 規制法により規制されている者、
- (b) 関連当事者、または
- (c) CIMAによる調査に関連する情報を有すると合理的に信じられている者に対し書面で通知することにより、投信法、金融庁法その他の規制法によりまたはこれにもとづき自らに与えられた任務の実行に関連しCIMAが合理的に必要とする以下の事項を要請することができる。
- () 特定の情報または指定された内容に関する情報の提供、または
- () 特定の文書または指定された内容に関する文書の作成。
7. CIMAが金融庁法（改正済）に基づきケイマン諸島外の規制当局からの要請に支援が必要であると確信した場合、CIMAは、
- (a) 規制法により規制されている者、
- (b) 関連当事者、
- (c) 規制法にもとづく規制の対象となる活動に従事している者、または
- (d) かかる要請に関係する調査に関連する情報を有すると合理的に信じられている者に対し、指定された期間内に以下の事項を行うことを書面により指示することができる。
- () かかる要請に関係する調査に関連する事項につき特定の情報または指定された内容に関する情報をCIMAに対し提供すること、
- () かかる調査に関連する特定の文書または指定された内容に関する文書を作成すること、または
- () CIMAが書面により指定する調査に関連しCIMAに対し支援を提供すること。
8. いずれかの者が、上記第6項にもとづく要請または上記第7項にもとづく指示がなされてから3日以内またはCIMAが許可するこれより長い期間内に当該要請または指示に従わなかった場合、CIMAは、かかる者に対し当該要請または指示に従うよう要求する命令を求めて裁判所に申し立てることができる。
9. 上記第6項にもとづく要請または上記第7項にもとづく指示に関連し、ある者を宣誓の上調査を受けさせる必要があるとCIMAが判断する場合、CIMAは、かかる者に裁判所による調査を受けさせ、かつ当該調査の結果をCIMAに対し送付するよう簡易裁判所に申請することができる。
10. 裁判所は、上記第9項にもとづく申請を受領してから7日以内にかかる調査を行い、14日以内に当該調査の結果をCIMAに対し送付するものとする。
11. 上記第6項または第7項に従い何らかの文書が作成された場合、CIMAは、かかる文書の写しまたは抜粋を得るものとする。
12. いずれの者も、本条において、弁護士がそのクライアントまたは依頼人の氏名および住所を

提供するよう要求される場合を除き、裁判所手続における法曹人の特権により開示もしくは作成を拒否できる情報または文書の開示または作成を要求されないものとする。

13. いずれの者も合理的な理由なしに以下の行為を行った場合は、罪に問われ、即決判決により1万ケイマン諸島ドルの罰金に処せられ、かつ起訴による判決により10万ケイマン諸島ドルの罰金に処せられ、また問われた罪が当該判決後も継続された場合は更なる罪に問われ、かかる罪が継続している間は一日につき1万ケイマン諸島ドルの罰金に処せられる。

- (a) 上記第6項にもとづくCIMAの要請または上記第7項にもとづくCIMAの指示の不遵守、
- (b) 上記第6項または第7項の規定の無効化を目的とする文書の破棄、骨抜き化、汚損、隠蔽または削除、または
- (c) 上記第6項または第7項にもとづくCIMAによりなされる調査の故意の妨害。

14. (a) 上記第6項および第7項にもとづく法人の罪が、かかる法人の取締役、運用者、秘書役その他これに類する役員もしくはかかる地位により行為しようとしていた一切の者の同意または黙認のもとで行われたか、当該者側の不履行に起因することが証明された場合、かかる者は、法人と同様、かかる罪に問われ、法的手続がなされ相当の処罰を受ける。

- (b) 法人の業務がその株主により運営されている場合、かかる株主を当該法人の取締役として、運営任務に関連する株主の行為および不履行につき上記第(a)項を適用する。

15. 上記第6項にもとづく要請、上記第7項にもとづく指示または上記第8項にもとづく命令に従う場合、または上記第9項にもとづく証拠を提供する場合、かかる遵守は、一切の法律によるまたはこれにもとづく情報開示における規制の違反とはみなされず、また民事責任も発生しない。

16. CIMAは、一定の状況下においてケイマン諸島外の規制当局の要請に応じて支援を提供する必要がある場合、以下の事項を行うことができる。

- (a) 有資格者に対し協同的機能を行行使する権能を付与すること、および
- (b) かかる機能の行使につき警察庁長官の支援を求めること。

17. 上記の一切の支援は、以下の事項を調査する目的以外では求められず、上記第16項にもとづく権能も付与されない。

- (a) CIMAの指定する者の業務またはかかる業務の一面、または
- (b) CIMAの指定する対象事項。

かかる者または対象事項は、ケイマン諸島外の規制当局によりまたはこれを代理し行われる調査の対象であるものとする。

18. いずれの者も、上記第16項にもとづく付与される権能により権限を行行使する者が（要請された場合に）その権能の証明を提出しない限り、かかる者の行う要請に従う義務は負わないものとする。

19. CIMAが上記第16項にもとづく支援を求めるかまたは権能を付与する場合、かかる支援もしくは権能はCIMAの決定する方法により提供または行使されるものとし、CIMAが何らかの者に対しかかる権能を付与する場合、当該者はかかる権能の行使および行使の結果につきCIMAの要請する方法によりCIMAに報告するものとする。

B. 投資信託管理者に対するCIMAの規制および監督

1. CIMAは、いつでも認可を受けた投資信託管理者に対して会計監査を受けるよう指示し、かつCIMAが特定する合理的期間内にCIMAに対し提出するように指示することができる。

2. 認可を受けた投資信託管理者は、上記第1項により受けた指示に従うものとし、この規定に違反する者は、罪に問われ、かつ1万ケイマン諸島ドルの罰金を課され、かつ所定の時期以後も投資信託管理者が指示に従わない場合はその日より一日につき500ケイマン諸島ドルの罰金刑に処せられる。

3. ある者が投信法に違反して投資信託管理者として行為し、あるいは事業を営んでいると信じる合理的根拠がCIMAにある場合は、CIMAは、当該者に対して、投信法のもとでCIMAの義務を実行することができるようにするためにCIMAが合理的に要求する情報および説明をCIMAに対して提供するように指示することができる。

4. 上記第3項による指示を遵守できなかった者は、罪に問われ、かつ10万ケイマン諸島ドルの罰金に課せられる。

5. 上記第3項の目的のために情報または説明を提供する者は、みずからそれが虚偽であるか誤解を招くものであることを知りながら、あるいは知るべきであるのににもかかわらず、これをCIMAに提供してはならない。この規定に違反した者は、罪に問われ、かつ10万ケイマン諸島ドルの罰金に処せられる。

6. CIMAが以下に該当すると判断する場合には、CIMAは、当該者によって管理されている投資信託の投資者の資産を維持するために適切と見られる命令を求めてグランドコートに申立てをすることができ、グランドコートはかかる命令を認める権限を有する。

- 6.1 ある者が投資信託管理者として行為し、またはその業務を行っており、かつ

- 6.2 同人が投信法に違反してこれを行っている場合。

7. CIMAは、認可を受けた投資信託管理者が以下のいずれかの事由に該当する場合は、上記第9項所定の措置をとることができる。

- 7.1 認可を受けた投資信託管理者がその義務を履行期が到来したときに履行できないまたはそのおそれがある場合。

- 7.2 認可を受けた投資信託管理者が管理している投資信託の投資者またはかかる投資信託

- 管理者の債権者もしくは投資信託の債権者を害するような方法で、みずから事業を行いもしくは行っている投資信託管理業務を解散し、またはそうしようともくろんでいる場合。
- 7.3 認可を受けた投資信託管理者が投資信託管理の業務をその投資信託管理認可の条件を遵守しないで行いまたはそのようにもくろんでいる場合。
- 7.4 認可を受けた投資信託管理業務の管理および運営が適切かつ適正な方法で行われなかった場合。
- 7.5 認可を受けた投資信託管理業務の取締役、経営者または役員の地位にある者がかかる地位にふさわしい人物でない場合。
- 7.6 認可を受けた投資信託管理業務の支配または所有権を取得する者が、かかる支配または所有権を有するにふさわしい人物でない場合。
8. 第7項に言及した事由が発生したか、あるいは発生しそうか否かについてCIMAを警戒させるために、CIMAは、規制投資信託の以下の事項についてその理由について直ちに質問をなし、かつ確認するものとする。
- 8.1 認可を受けた投資信託管理者の以下の不履行
- 8.1.1 CIMAに対して規制投資信託の主要事務所の提供を開始したことを通知すること、規制投資信託に関し所定の年間手数料または所定の手数料を支払うこと。
- 8.1.2 CIMAの命令に従い、保証または財政上の援助をし、または純資産額を増加すること。
- 8.1.3 規制投資信託、またはファンドの設立計画推進者または運用者に関し、条件が満たされていること。
- 8.1.4 規制投資信託の事柄に関し書面による通知をCIMAに対して行うこと。
- 8.1.5 命令に従い、名称を変更すること。
- 8.1.6 会計監査を受け、CIMAに対して監査済会計書類を送ること。
- 8.1.7 少なくとも2人の取締役をおくこと。
- 8.1.8 CIMAから指示されたときに会計監査を受け、かつ監査済会計書類をCIMAに対し提出すること。
- 8.2 CIMAの承認を得ることなく管理者が株式を発行すること。
- 8.3 CIMAの書面による承認なく管理者の取締役またはこれに類する上級役員、ゼネラルパートナーを選任すること。
- 8.4 CIMAの承認なく、管理者の株式が処分されまたは取り引きされること。
9. 第7項の目的のために認可を受けた投資信託管理者についてCIMAがとりうる行為は以下の通り。
- 9.1 その投資信託管理者認可に関し条件を課し、追加条件を付し、それらの条件を改定し、または撤廃すること。
- 9.2 管理者の取締役もしくはこれに類する上級役員またはゼネラルパートナーの入替を求めること。
- 9.3 投資信託管理を適切に行うよう管理者に助言する者を選任すること。
- 9.4 投資信託管理に関し管理者（その権限は投資信託管理者の投資信託管理事業を終了させることにまで及ぶ。）の業務の支配を承継する者を選任すること。
- 9.5 投資信託管理者が保有する投資信託管理者認可を撤回すること。
10. CIMAが第9項による措置を執った場合、CIMAは、グランドコートに対して、CIMAが当該管理者によって管理されているすべてのファンドの投資者と管理者の債権者およびかかるファンドの債権者の利益を保護するために必要とみなすその他の措置およびその後当該項に定めたその他の措置を執るよう命令を求めて申立てをなすことができる。
11. 第9.3項または第9.4項により選任される者は、当該管理者の費用負担において選任されるものとする。その選任により政府またはCIMAに発生した費用は、管理者が政府またはCIMAに支払うべき金額となる。
12. 第9.4項により選任された者は、管理者によって管理されるファンドの投資者、管理者の債権者およびかかるファンドの債権者の最善の利益のために（管財人、清算人を除く）他の者を排除して投資信託の管理に関する管理者の事務を行うに必要な一切の権限を有する。
13. 第12項で与えられた権限は、投資信託の管理に関連する限り管理者の事務を終了させる権限をも含む。
14. 第9.3項または第9.4項により認可を受けた投資信託管理者に関し選任された者は、以下の行為を行うものとする。
- 14.1 CIMAから求められたときは、CIMAの特定する投資信託の管理者の管理に関する情報をCIMAに対して提供する。
- 14.2 選任後3ヶ月以内またはCIMAが特定する期間内に、選任された者が投資信託の管理者の管理に関し行っている事柄についての報告書を作成してCIMAに対して提供し、かつそれが適切な場合は管理者に関する推奨をCIMAに対して行う。
- 14.3 第14.2項の報告書を提出後選任が終了しない場合、その後CIMAが特定する情報、報告書、推奨をCIMAに対して提供する。
15. 第9.3項または第9.4項により選任されたものが、以下の事由に当たる場合、CIMAは、選任を取り消しこれに替えて他の者を選任することができる。
- 15.1 第14項の義務を遵守しない場合、または
- 15.2 CIMAの意見によれば、満足できる形で投資信託管理者に関する義務を実行していない場

合。

16. 許可を受けた投資信託管理者に関する第14項の情報または報告を受領したときは、CIMAは以下の措置を執ることができる。

16.1 CIMAが特定した方法で投資信託管理者に関する事柄を再編するように要求すること

16.2 投資信託管理者が会社の場合、会社法（改正済）の第96条によりグランドコートに対して同会社が同法の規定に従い解散されるように申し立てること。

またCIMAは、第9.3項または第9.4項により選任される者の選任に関して適切と考える行為をとることができる。

17. CIMAが第16項の措置をとった場合、CIMAは、管理者が管理するファンドの投資者、管理者の債権者およびかかるファンドの債権者の利益を守るために必要と考えるその他の措置および同項または第9項に定めたその他の措置をとるように命じる命令を求めてグランドコートに申し立てることができる。

18. CIMAのその他の権限に影響を与えることなく、CIMAは、以下の場合、いつでも投資信託管理者の認可を取り消すことができる。

18.1 CIMAが、認可保有者が投資信託管理者としての事業を行うことあるいは行おうとすることをやめてしまっていると確信したとき。

18.2 認可の保有者が、自発的解散、または清算に付されたとき。

19. 認可を受けた投資信託管理者がケイマン諸島の法律によって組織されたパートナーシップの場合で、CIMAが第9項に従い、その投資信託管理者の認可を取り消した場合、かかるパートナーシップは解散されたものとみなされる。

20. 投資信託管理者が信託会社の場合、たとえば、投資信託の受託者である場合、銀行信託会社法（改正済）によりCIMAによっても規制され監督される。かかる規制と監督の程度は投信法の下でのそれにおよそ近いものである。

21. 第4.9.6項乃至第4.9.19項は、投資信託管理者には適用されない。

C. 投信法のもとでの一般的法の執行

1. 執行官がCIMAまたは検査官と同じレベル以上の警察官が投信法の下での犯罪行為がある場所で行われたか、行われつつあるか、または行われようとしていると疑う合理的な根拠があるとしてなした申請に納得できた場合、執行官は、CIMAまたは警察官および執行官が支援を受けるため合理的に必要とするその他の者に以下のことを授權する令状を発行することができる。

() 必要な場合は強権を用いてそれらの場所に立ち入ること。

() それらの場所またはその場所にいる他の者を搜索すること。

() 必要な場合は、記録が保存されているか、隠されている場所において、強制的に扉を開扉して搜索をすること。

() 投信法のもとでの犯罪行為が行われたか、行われつつあるか、または行われようとしていることを示すと思われる記録の占有を確保し安全に保持すること。

() 投信法のもとでの犯罪行為が行われたか、行われつつあるか、または行われようとしていることを示すと思われる記録をそれらの場所において点検しその写しをとること。もし、それが実際的でない場合は、かかる記録を持ち去るか、またはCIMAに対して引き渡すこと。

2. CIMAが記録を持ち去ったとき、またはCIMAに記録が引き渡されたときCIMAはこれを点検し、写しを取り、抜き取ることができるために必要な期間これを保持することができるが、その後は、それが持ち去られた場所に返還すべきものとする。

3. 何人もCIMAが投信法の下での権限を行使することを妨げてはならない。この規定に違反する者は罪に問われ、かつ20万ケイマン諸島ドルの罰金に処せられる。

D. CIMAによる投信法、金融庁法またはその他の法律上の開示

投信法または金融庁法（改正済）により、CIMAは、下記のいずれかに関係する情報で、CIMAが投信法により職務を行い、その任務を実行する過程で取得したものを開示することができるが、

1. 投信法のもとでの認可を受けるためにCIMAに対してなされた申請。

2. 投資信託に関する事柄。

3. 投資信託管理者に関する事柄。

次のいずれかの場合に限る。

1. 例えば秘密関係法にもとづき、ケイマン諸島において管轄権を有する裁判所によりこれを行うことが合法的に要求されあるいは許可された場合。

2. CIMAが金融庁法その他の法律またはこれらに関する規則にもとづく任務を実行するにあたりCIMAを支援する場合。

3. 認可を受けた者、かかる者の顧客、クライアントもしくは保険契約者または認可を受けた者により管理される会社もしくは投資信託の業務に関する場合で、それぞれの場合に応じて、認可を受けた者、顧客、クライアント、保険契約者、会社または投資信託により任意に同意されその権限が与えられている場合。

4. 知事が金融庁法または同法に関する規則にもとづく任務を実行するにあたりこれを可能にするか支援する場合、またはCIMAが金融庁法その他の法律にもとづく自らの任務を実行する際の知事およびCIMA間のやりとりに関連する場合。

5. 開示する情報が他の情報源により公表されるか公表されていた場合。

6. 情報が摘要または統計において開示される場合で、認可を受けた者、かかる者の顧客、クライアントもしくは保険契約者または認可を受けた者により管理される会社もしくは投資信託の身元を確認できない方法で表示される場合。
 7. 以下のとおり適法に行われる場合。
 - () 刑事手続を行う機関としてのケイマン諸島の法務長官もしくは警察当局に対し、もしくは刑事手続のために行われる場合。
 - () マネーロンダリング規制に従ってある人物に対して行われる場合。もしくは、
 - () 第9項に基づきケイマン諸島外の規制当局に対し行われる場合。
 8. 以下の事項に関連する法的手続上行われる場合。
 - () 認可を受けた者の解散または清算。
 - () 認可を受けた者の財産保全管理人の選任またはその職務。
 9. ケイマン諸島外の規制当局に対して、規制の職務の実行（かかる当局が司る法律、規制もしくは規則を施行するための行政調査または市民調査およびその施行手続の実施を含む。）を当該当局ができるようにするために必要な情報を開示する場合。
- E. ケイマン諸島投資信託の受益権の募集/販売に関する一般的な民法上の債務

1. 過失による誤った事実表明

販売書類における不実表示に対しては民事上の債務が発生しうる。販売書類の条件では、販売書類の内容を信頼して受益権を申込み者のために、販売書類の内容について責任のある者、例えば（場合に応じ）ファンド、取締役、受託会社、運用者、ゼネラルパートナー等に注意義務を課している。この義務の違反は、かかる者に対し、販売書類の中のかかる者によって明示的または黙示的に責任を負うことが受け入れられている部分における不実表示による損失の請求を招く可能性がある。

2. 欺罔的不実表明

事実の欺罔的不実表明（約束、予想、または意見の表明でなくとも）に関しても、不法行為の民事責任が生じうる。この分脈においては「欺罔的」とは、表明が虚偽であることを知りながらまたは表明が真実であるか虚偽であるかについて注意を払わずに行ったことを意味すると一般的に解されている。

3. 契約法（1996年改正）

契約法の第14(1)条では、当該表明が欺罔的に行われていれば責任が生じたであろう場合には、契約前の不実の表明による損害の回復ができるであろう。ただし、かかる表明をした者が、表明された事実が真実であるものと信じる合理的理由があったこと、および契約の時までこれを信じていたということを証明した場合はこの限りでない。一般的には、本条は、過失による不実の表明に関する損害に対しても法定の権利を与えるものである。同法の第14(2)条は、不実の表明が行われた場合に、取消に代えて損害賠償を裁定することを裁判所に対して認めている。

一般的事柄としては、当該契約はファンドそのもの（または受託会社）と結ぶので、ファンド（または受託会社）は運用者、ゼネラルパートナー、取締役、設立計画推進者または助言者に求償することはあっても、申込者が請求する相手方当事者はファンドである。

4. 欺罔に対する訴訟提起

損害を受けた投資者は、欺罔行為について訴えを提起し（契約上でなく不法行為上の民事請求権）、以下のことを示すならば、欺罔による損害賠償を得ることができる。

- () 重要な不実の表明が欺罔的になされた。
- () そのような不実の表明の結果、受益証券を申し込むように仕向けられた。

「欺罔的」とは、表明が虚偽であることを知りながらまたは表明が真実であるか虚偽であるかについて注意を払わずに行ったことを意味する。だます意図があったことまたは不実の表明が投資者が受益証券を購入するようにさせられた唯一の原因であったことを証明する必要はない。

情報の欠落は、事実についての何らかの積極的な不実の表明があったとき、または欠落情報を入れなかったために表明事項が虚偽となるか誤解を招くものとなるような部分的もしくは断片的な事実の表明があったときは、不実の表明となりうる。

表明がなされたときは真実であっても、受益証券の申込の受諾が無条件となる前に表明が真実でなくなったときは、当該変更を明確に指摘せずに受益証券の申込を許したことは欺罔にあたるであろうから、欺罔による請求権を発生せしめうる。

事実の表明に対し、意見または期待の表明は、本項の債務を発生せしめないであろうが、その誤りがあれば不実の表明となるような形で、現存の事実の表明となる方法で文言を使用することができる。

5. 契約上の債務

販売書類はファンド（または受託会社）と受益権の成約申込者との間の契約の基礎も形成する。もしそれが不正確か誤解を招くものであれば、申込者は契約を解除し、かつ/または損害賠償を求めてファンド（または受託会社）ならびに/または運用者、設立計画推進者、ゼネラルパートナーおよび/もしくは取締役に対し訴えを提起することができる。

一般的事柄としては、当該契約はファンド（または受託会社）そのものと結ぶので、ファンドは取締役、運用者、ゼネラルパートナー、設立計画推進者、または助言者に求償することはあっても、申込者が請求する相手方当事者は、ファンド（または受託会社）である。

6. 隠された利益および利益相反

ファンドの受託会社、ゼネラルパートナー、取締役、役員、代行会社は、ファンドと第三者との間の取引から利益を得てはならない。ただし、ファンドによって特定の授権されているときはこの限りでない。そのように授権を受けずに得られた利益は、ファンドに帰属する。

F. ケイマン諸島投資信託の受益権の募集/販売に関する一般刑事責任

1. 刑法（改正済）第257条

会社の役員（あるいはかかる者として行為しようとする者）がかかる会社の株主または債権者（申込者を含む）を会社の事項について欺罔する意図のもとに、「重要な事項」について誤解を招くか、虚偽であるか、欺罔的であるような声明、計算書を書面にて発行または発行に同調する場合、彼は罪に問われるとともに7年間の拘禁刑に処せられる。

2. 刑法（改正済）第247条、第248条

欺罔により、不正にみずから金銭的利益を得、あるいは他の者をして金銭的利益を得させる者は、罪に問われるとともに、5年間の拘禁刑に処せられる。

他の者に属する財産をその者から永久に奪う意図のもとに不正に取得する者は、罪に問われると共に10年の拘禁刑に処せられる。

この目的上、彼が所有権、占有または支配を取得した場合は財産を取得したものとみなし、「取得」とは、他の者のための取得または他の者をして取得もしくは保有させることを含む。両条の目的上、「欺罔」とは、事実についてであれ法についてであれ、言葉であれ、行為であれ、一切の欺罔（未必の故意または故意によるものかを問わない）をいい、欺罔を用いる者もしくはその他の者の現在の意図についての欺罔を含む。

3. 秘密関係法（1995年改正）第5(3)条

秘密情報を保有している者で、内密にもしくは本人の同意を得ずに、これを自らのあるいは他の者の利益のために使用する者は、罪に問われるとともに即決裁判により4年間の拘禁刑に処せられ、1万ケイマン諸島ドルの罰金および入手したかまたは発生した報酬あるいは利益に相当する罰金を課され、また、入手したかまたは発生した報酬あるいは利益は没収される。

5. 解散

会社の解散（清算）は、会社法（および会社法に基づく解散規則）、会社の基本定款および定款に準拠する。解散は、自発的なもの（すなわち、株主の議決に従うもの）、または債権者または会社の申立に従い裁判所による強制的なものがある。自発的な解散は、後に裁判所の監督の下になされることになることもある。CIMAも、投資信託または投資信託管理者が解散されるべきことを裁判所に申立てる権限を有する（参照：上記第4.A.5.11.2項および第4.B.16項）。剰余資産は、もしあれば、基本定款および定款の規定に従い、株主に分配される。

投信法（改正済）は、規制投資信託もしくは以前に規制を受けていた投資信託または認可管理者もしくは以前に認可を受けていた管理者の解散の申立てがなされた場合、申立人がCIMAに申立書の写しを提出することを要求し、さらにCIMAは、申し立ての聴聞に参加することができる。さらに、修正法は、当該申立ての結果、債権者への送達を要する書類をまたCIMAにも送達しなければならない旨規定している。CIMAも、債権者会議または当該申立てから生じる和解または和議を検討するために設立された委員会に出席し表明する者を任命する権利を有する。

ユニットトラストの解散は、信託証書の規定に準拠する。CIMAは、受託会社が投資信託を解散すべきであるという命令を裁判所に申請する権限をもっている（参照：上記第4.A.5.11.3項）。剰余資産は、もしあれば、信託証書の規定に従って分配される。

免税リミテッドパートナーシップの解散または清算は、免税リミテッドパートナーシップ法（改正済）およびパートナーシップ契約証書に準拠する。CIMAは、パートナーシップを解散および清算させるべしとの命令を求めて裁判所に申立をする権限を有している（参照：上記第4.A.5.11.4項）。剰余資産は、もしあれば、パートナーシップ契約証書の規定に従って分配される。

ゼネラルパートナーは解散後、パートナーシップを清算する法的責任を負っている。

6. 課税

1. ユニット・トラスト

現在ケイマン諸島には、ファンドの収益に適用される法人税、所得税、キャピタル・ゲイン税、利益税その他の税は存在しない。ケイマン諸島には、贈与税、遺産税または相続税も存在しない。受託者は、かかる保証の日から50年間、所得、資本資産、利益または評価益に対する税、その他遺産税または相続税の性質を有する税を課税する、その後制定されたケイマンの法律が、ファンドを構成する資産またはファンドに発生する収益に適用されない旨、またはかかる資産または収益についてファンドの受託者または受益者に適用されない旨の信託法（改正済）81条にもとづく保証をケイマン諸島の知事から受領している。

2. パートナーシップ

ケイマン諸島の現行法のもとでは、パートナーシップの利益に適用される法人税、所得税、キャピタル・ゲイン税、利益税その他の税は、ケイマン諸島に存在しない。ケイマン諸島においては、贈与税、遺産税または相続税も存在しない。ジェネラル・パートナーは、知事の決定する期間（ただしかかる保証の日から50年を超えない）、所得、収益、利益または評価益に対する税を課税する制定されたケイマン諸島の法律が、パートナーシップまたはリミテッド・パートナーのLP権益に適用されない旨、また所得、収益、利益または評価益に課される税、または遺産税また

は相続税の性質を有する税が、かかるパートナーシップまたはリミテッド・パートナーのLP権益について課されない旨の保証をケイマン諸島の知事に申請することができる。

3. 会社

現在、ケイマン諸島には直接税は存在せず、ファンドに対して支払われるべき利息、配当および利益は、いずれのケイマン諸島の税も課されることなく受領することができる。

第4【参考情報】

ファンドについては以下の書類が関東財務局長に提出されている。

平成20年2月28日 有価証券届出書 / 有価証券報告書（第4期）

平成20年5月30日 半期報告書（第5期中） / 有価証券届出書の訂正届出書

平成20年6月30日 有価証券届出書の訂正届出書

平成20年7月31日 有価証券届出書の訂正届出書

平成20年8月15日 有価証券届出書の訂正届出書

[次へ](#)

＜別 紙＞
（定 義）

以下の用語は、文脈上別段の解釈を必要としない限り、下記に定める意味を有します。

ファンドの監査人	BDO International のケイマンにおけるメンバーファームであるBDO Tortugaおよびその承継人
実質上の受益者	受益証券の実質上の受益者
営業日	土曜日、日曜日以外の日で、銀行が日本および香港において営業している日をいいます。ただし、香港における強度 8 以上の台風警報または大雨注意報その他の類似の事象によりある日の香港の銀行の営業時間が短縮された場合、受託会社と管理会社が別途合意しない限り、当該日は営業日から除きます。
社債の計算代理人	東京共同会計事務所のグループ会社である有限会社東京共同会計事務所およびその承継人であり、本件社債およびクーポンの価額を算定します。
匿名組合の計算代理人	東京共同会計事務所のグループ会社である有限会社東京共同会計事務所または本件社債発行会社の任命するその他の会計事務所およびそれらの承継人であり、各営業者から提供される情報に基づき匿名組合出資持分、匿名組合利益/匿名組合損失の値を算定します。
計算日	受託会社が純資産総額の算定を完了する日であり、評価日から 5 営業日以内の日とします。（この日が営業日でない場合は、翌営業日）
クーポン	本件社債のクーポンをいいます。
取引日	クラスA受益証券の場合、管理会社と受託会社が、さらに受益証券を発行し買戻すことに随時合意する営業日
出資返還額	最終匿名組合出資の合計額
匿名組合出資返還額	各営業者が匿名組合員としての本件社債発行会社に支払う額で、匿名組合の計算代理人が匿名組合のために随時決定する額
当初社債	RAI 普通社債およびRAI 特殊社債
当初募集期間	クラスB受益証券が発行される2008年 7 月29日
当初匿名組合出資	匿名組合員としてのレジット・アルファ・インクが当初社債発行からの手取金を用いて行う各匿名組合への出資
管理会社	FCインベストメント・リミテッドおよびその承継人
純資産総額	「資産の評価」の項にしたがって、ファンドの資産から負債を差し引いて得られる額
社債権者	本件社債の法律上の保有者

本件社債	レジット・アルファ・インクが発行する円建て責任財産限定付利益参加型社債（RAI社債）およびRFJ合同会社により発行される社債
営業者	匿名組員としての本件社債発行会社と匿名組合契約をし、事業を営む会社
RAI 普通社債	「RAI社債の概要」に記載される、レジット・アルファ・インクが2003年11月4日に発行した2102年満期円建て責任財産限定付利益参加型普通社債
RAI	ケイマン諸島法の下で設立された特定目的会社であるレジット・アルファ・インク
RAI クーポン	下記に規定されるRAI社債のクーポン
RAI 社債	当初社債およびRAI追加社債
RFJ合同会社	日本の商法の下で設立された有限責任会社であるRFJ合同会社
不動産関連資産	直接または間接に日本の不動産に対する投資を行いまたは購入する法主体または団体が発行しまたは組成する証券、債権、社債、持分およびその他の利益
清算期間	ファンドの存続期間の最後の6ヶ月間で、この期間中、ファンドは保有資産を換価します。
匿名組員	匿名組合事業の出資者たる各匿名組員としての本件社債発行会社
対象匿名組合	日本の商法に基づき匿名組員たる本件社債発行会社と各営業者との間で組成される「匿名組合」
匿名組合事業	対象匿名組合の営業者が匿名組合出資を用いて営む不動産関連資産に投資を行う事業
匿名組合出資	当初匿名組合出資および追加匿名組合出資並びに本件社債発行会社が行うその他の匿名組合出資
匿名組合出資持分	対象匿名組合契約に基づき匿名組員に帰属するすべての権利および権益（匿名組合利益の分配請求権および匿名組合出資返還額の返還請求権を含みます。）
匿名組合利益 / 匿名組合損失	所定の匿名組合計算期間における匿名組合収益から営業者が対象匿名組合のために負担したその月の費用を控除した額であり、本書中の「匿名組合利益 / 匿名組合損失の計算および分配」の項にしたがって算出されます。この額が正の数およびゼロの場合には匿名組合利益であり、この額が負の数の場合が匿名組合損失です。
匿名組合収益	対象匿名組合の各営業者が当該対象匿名組合事業より稼得した収益の額（銀行口座からの利益収入や不動産関連資産からの運用益・売却益等を含みますがこれに限られません。）
本件社債発行会社	場合によって、RAIまたはRFJ合同会社

RAI特殊社債	「RAI社債の概要」に記載される、レジット・アルファ・インクが2003年11月4日に発行した円建て責任財産限定付利益参加型特殊社債
サブ・ファンド	資産および負債の分別管理に関する信託証書によりファンドの下に設定される投資信託。かかる投資信託は、本書に記載される個別の条件に服する一または複数の特定クラス受益証券を有します
RAI追加社債	レジット・アルファ・インクがRAI普通社債と実質的に同様の条件で、2102年（別に定めのある場合を除く）満期で発行される当初社債発行後に発行する円建て利益参加型普通社債
継続募集期間	2003年11月1日から管理会社の決定する日までの期間。この期間中、受益証券が日本の投資家に対し募集されます。
信託期間満了日	2102年8月31日（営業日でない場合には、直前の営業日）。ただし、管理会社は、その裁量により、信託期間満了日を延長することができます。
ファンド	ケイマン諸島法に基づき本信託証書により設定された「FCファンド-レジット不動産証券投資信託」との名称のユニット・トラスト（契約型投資信託）
信託証書	管理会社と受託会社の間で2003年10月2日に締結されたファンドを設立するための信託証書
受託会社	HSBCトラスティー（ケイマン）リミテッドおよびその承継人
受託会社の管理事務代行会社	HSBCインスティテューショナル・トラスト・サービス（アジア）リミテッドおよびその承継人
ファンド証券	ファンドの受益証券で、文脈上別段の解釈を必要としない限り、クラスA受益証券とクラスB受益証券を含みます。
評価日	ファンドの存続期間中の各営業日

独立監査人の監査報告書

FCファンド - レジット不動産証券投資信託の受託会社および受益者各位

我々は、FCファンド - レジット不動産証券投資信託の2007年 8 月31日現在の貸借対照表及び2006年 9 月 1 日から2007年 8 月31日までの計算期間の損益及び剰余金計算書並びに2007年 8 月31日現在及び2006年 9 月 1 日から2007年 8 月31日までの注記表（これらは全て円で表示されている）について監査を行った。この財務諸表の作成責任はファンドの管理者にあり、我々の責任は監査にもとづいて、これらの財務諸表に対する意見を表明することにある。

我々は、日本における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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者の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を含んでいる。我々は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

我々は、上記の財務諸表が、日本における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FCファンド - レジット不動産証券投資信託の2007年 8 月31日現在の信託財産の状態及び2006年 9 月 1 日から2007年 8 月31日までの計算期間の損益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。

BDO Tortuga

2008年 2 月15日

Independent Auditors' Report

To the Trustee and Unitholders of

FC Fund-RESIT Real Estate Securities Investment Trust

We have audited the accompanying balance sheet and schedule of securities of FC Fund-RESIT Real Estate Securities Investment Trust(the "Fund")as of August 31,2007,the statement of income and retained earnings for the year then ended, and the statement of notes as of August 31,2007 and for the year then ended, all expressed in Japanese Yen. These financial statements are the responsibility of the Fund's management. Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with auditing standards generally accepted in Japan. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement. An audit includes examining , on a test basis , evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management , as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial position of FC Fund-RESIT Real Estate Securities Investment Trust as of August 31,2007 and the results of its operations for the year then ended in conformity with accounting principles generally accepted in Japan.

BDO Tortuga

February 15,2008

() 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本書提出

代理人が別途保管している。

独立監査人の監査報告書

FCファンド - レジット不動産証券投資信託の受託会社および受益者各位
グランド・ケイマン、ケイマン諸島

我々は、FCファンド - レジット不動産証券投資信託の2008年8月31日現在の貸借対照表及び2007年9月1日から2008年8月31日までの計算期間の損益及び剰余金計算書並びに2008年8月31日現在及び2007年9月1日から2008年8月31日までの注記表（これらは全て円で表示されている）について監査を行った。この財務諸表の作成責任はファンドの管理会社にあり、我々の責任は監査にもとづいて、これらの財務諸表に対する意見を表明することにある。

我々は、日本における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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、ファンドの管理会社の採用した会計方針及びその適用方法並びにファンドの管理会社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を含んでいる。我々は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

我々は、上記の財務諸表が、日本における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FCファンド - レジット不動産証券投資信託の2008年8月31日現在の信託財産の状態及び2007年9月1日から2008年8月31日までの計算期間の損益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。

（追記情報）

重要な後発事象に関する注記に記載のとおり、当ファンドは、2008年11月28日時点において、全ての買戻請求に応じることができるだけの現金を保有しておらず、当該買戻請求に応じるためには当ファンドに間接的に組み入れられている不動産（以下、組入収益源物件）の早期売却を進めざるを得ない状況となった。管理会社は、全組入収益源物件について早期売却を前提とする評価額を取得した。

BDO Tortuga

グランド・ケイマン、ケイマン諸島

2009年1月30日

Independent Auditors' Report

To the Trustee and Unitholders of
FC Fund-RESIT Real Estate Securities Investment Trust
Grand Cayman, Cayman Islands

We have audited the accompanying balance sheet and schedule of securities of FC Fund-RESIT Real Estate Securities Investment Trust (the "Fund") as of August 31, 2008, the statement of income and retained earnings for the year then ended, and the statement of notes as of August 31, 2008 and for the year then ended, all expressed in Japanese Yen. These financial statements are the responsibility of the Fund's management. Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with auditing standards generally accepted in Japan. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial of FC Fund-RESIT Real Estate Securities Investment Trust as of August 31, 2008 and the results of its operations for the year then ended in conformity with accounting principles generally accepted in Japan.

(Additional information)

As described in the note regarding subsequent events, as of November 28, 2008, there is not enough cash in the Fund to meet certain redemption requests. Management believes that there is no alternative but to proceed with an early sale of the Underlying Target Real Estate, as defined in the Offering Memorandum, in order to meet the above redemption requests. Management has obtained the appraised values on all Underlying Target Real Estate based on the premise of early sale.

BDO Tortuga
Grand Cayman, Cayman Islands

January 30, 2009

（ ）上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本書提出
代理人が別途保管している。

監査報告書

FC インベストメント・リミテッドの株主各位

当監査法人は、FCインベストメント・リミテッドの2006年9月1日から2007年8月31日に終了する会計期間および2007年9月1日から2008年8月31日に終了する会計期間の日本円に換算された貸借対照表及び損益計算書並びに株主持分変動計算書について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することである。

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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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、FCインベストメント・リミテッドの2007年及び2008年8月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する会計期間の経営成績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。

[署名]

KPMG AZSA & Co

東京

2008年12月26日

Independent Auditors' Report

To the Shareholder of
FC Investment Ltd.:

We have audited the accompanying non-consolidated balance sheets of FC Investment Ltd. as of August 31, 2008 and 2007, and the related income statements and statements of changes in shareholder's equity for the years then ended, expressed in Japanese yen. These non-consolidated financial statements are the responsibility of the Company's management. Our responsibility is to independently express an opinion on these non-consolidated financial statements based on our audits.

We conducted our audits in accordance with auditing standards generally accepted in Japan. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audit provide a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, the non-consolidated financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial position of FC Investment Ltd. as of August 31, 2008 and 2007, and the results of its operations for the years then ended, in conformity with accounting principles generally accepted in Japan.

(KPMG AZSA & Co.)

Tokyo, Japan
December 26, 2008

（ ）上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本書提出
代理人が別途保管している。