

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年9月4日
【発行者名】	SIA不動産投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 勝野 浩幸
【本店の所在の場所】	東京都千代田区霞が関三丁目3番2号
【事務連絡者氏名】	株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 経営管理部長 門田 成史
【電話番号】	03-5532-5702
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	SIA不動産投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 37,350,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 1,867,500,000円 <small>（注1）発行価額の総額は、有価証券届出書提出時における見込額です。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、 当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般 募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 （注2）売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における見込額です。</small>
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

（1）【投資法人の名称】

SIA不動産投資法人

（英文表示：SIA REIT, Inc.）

（以下「本投資法人」といいます。）

（2）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）又は後記「（3）発行数」の注記において定義するオーバーアロットメントによる売出しの対象である有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。）（以下「社債株式等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合の単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その所有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（3）【発行数】

74,700口

（注）一般募集の需要状況等を勘案し、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が、本投資法人の投資主である株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ（以下「シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ」、「SIA」又は「スポンサー」といいます。）から3,735口を上限として借り入れる本投資口（但し、かかる貸借は、後記「（15）その他／申込みの方法等／（キ）」に記載のとおり、一般募集において本投資口10,865口がシンプレクス・インベストメント・アドバイザーズに販売されることを条件とします。）（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項／1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

（4）【発行価額の総額】

37,350,000,000円

（注）後記「（15）その他／引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、後記「（15）その他／引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の提出日現在における見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注1) 発行価格は、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の定める「有価証券上場規程施行規則」第1210条に規定するブック・ビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。

(注2) 発行価格の決定に先立って、平成25年9月19日（木）に発行価格に係る仮条件を提示する予定です。当該仮条件は、本投資法人が取得を予定している資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し、公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。

(注3) 投資家は、本投資口の買付けの申込みに先立ち、平成25年9月20日（金）から平成25年9月27日（金）までの間、引受人に対して、前記仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。引受人は、本投資口が市場において適正な評価を受けることを目的に、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等を中心に当該仮条件に基づく需要の申告の受付を行う予定です。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。

(注4) 発行価格及び発行価額（引受価額）は、前記仮条件による需要状況、上場（売買開始）日（後記「(15) その他 / 申込みの方法等 / (オ)」をご参照下さい。）までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、平成25年9月30日（月）（以下「発行価格等決定日」といいます。）に、公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。

(注5) 後記「(15) その他 / 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成25年10月1日（火）から平成25年10月4日（金）まで

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所で申込みの取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

平成25年10月8日（火）

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 銀座支店
東京都中央区銀座五丁目8番10号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いは行いません。

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構(以下「保管振替機構」といいます。)

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

一般募集における手取金(37,350,000,000円)につきましては、後記「第二部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(2) 投資対象/ 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している資産(以下「取得予定資産」といいます。)の取得資金に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限(1,867,500,000円)につきましては、本投資法人が当該取得予定資産の取得資金として借り入れた借入金の返済に充当します。

(注)上記の手取金は、本書の提出日現在における見込額です。

(15) 【その他】

引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格等決定日に決定される発行価額(引受価額)にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。但し、引受人は払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人に払込み、発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
S M B C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
合計		74,700口

(注1)本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(以下「本資産運用会社」といいます。)は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第1号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。)として一般募集に関する事務を行います。

(注2)上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資口の販売を委託することがあります。

(注3)各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

(注4)S M B C日興証券株式会社及び大和証券株式会社を、以下「共同主幹事会社」と総称します。

申込みの方法等

(ア)申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(イ)申込証拠金のうち発行価額(引受価額)相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

(ウ)申込証拠金には利息をつけません。

(エ)引受人は、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の価格で需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。

また、需要の申告を行わなかった投資家に対しても、東京証券取引所の「有価証券上場規程」に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資口の流通性の確保等を勘案し、販売が行われることがあります。

(オ)本投資法人は、東京証券取引所に本投資口の上場を予定しており、上場(売買開

始)日は、払込期日の翌営業日である平成25年10月9日(水)(以下「上場(売買開始)日」といいます。)となります。

- (カ) 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、上場(売買開始)日である平成25年10月9日(水)となります。本投資口は、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。

社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

- (キ) 引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本投資法人の投資主であるシンプレクス・インベストメント・アドバイザーズに対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、10,865口を販売する予定です。販売先は、本書提出日現在、本資産運用会社の唯一の株主です。

2【売出内国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し)】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) / (1) 投資法人の名称」と同じです。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) / (2) 内国投資証券の形態等」と同じです。

(3)【売出数】

3,735口

(注1) 上記売出数は、一般募集の需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数です。

上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

(注2) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、オーバーアロットメントによる売出しのために、一般募集の事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が本投資法人の投資主であるシンプレクス・インベストメント・アドバイザーズから3,735口を上限として借り入れる本投資口(但し、かかる貸借は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) / (15) その他 / 申込みの方法等 / (キ)」に記載のとおり、一般募集において本投資口10,865口がシンプレクス・インベストメント・アドバイザーズに販売されることを条件とします。)です。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4)【売出価額の総額】

1,867,500,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の提出日現在における見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) / (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

平成25年10月1日(火)から平成25年10月4日(金)まで

(注) 上記申込期間は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) / (8) 申込期間」に記載の一般募集の申込期間と同一とします。

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

S M B C日興証券株式会社の本店及び全国各支店

(1 1) 【受渡期日】

平成25年10月9日(水)

(注)上記受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集)(15) その他/ 申込みの方法等/(カ)」に記載の受渡期日と同一とします。

(1 2) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(1 3) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(1 4) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(1 5) 【その他】

引受け等の概要

該当事項はありません。

申込みの方法等

(ア) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(イ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ウ) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。

社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)]

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が本投資法人の投資主であるシンプレクス・インベストメント・アドバイザーズから3,735口を上限として借り入れる本投資口（但し、かかる貸借は、前記「第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。） / 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） / （15）その他 / 申込みの方法等 / （キ）」に記載のとおり、一般募集において本投資口10,865口がシンプレクス・インベストメント・アドバイザーズに販売されることを条件とします。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連し、S M B C日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は、平成25年9月4日（水）開催の本投資法人の役員会において、S M B C日興証券株式会社を割当先とする本投資口3,735口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を、平成25年11月7日（木）を払込期日として行うことを決議しています。

また、S M B C日興証券株式会社は、上場（売買開始）日から平成25年11月1日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。S M B C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

S M B C日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、シンジケートカバー取引について、S M B C日興証券株式会社は大和証券株式会社と協議の上、これを行います。

2 売却・追加発行の制限

(1) シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズは、本書の提出日現在本投資口を400口保有する本投資法人の投資主であり、また、前記「第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。） / 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） / （15）その他 / 申込みの方法等 / （キ）」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口のうち10,865口を取得する予定です。一般募集に関し、シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズに、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却を行わない旨を約するよう要請する予定です。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定です。

(2) 本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行等(但し、一般募集、本第三者割当及び投資口の分割による本投資口の発行等を除きます。)を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

(3) さらに、上記(1)に記載の制限とは別に、シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズは、本投資口を東京証券取引所に上場するに際し、同取引所の規則に基づき、本投資法人との間で継続所有にかかる確約を行っており、本書の提出日現在における所有投資口を平成25年6月25日以後1年間を経過する日まで所有することとされています。

第二部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

（1）【主要な経営指標等の推移】

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までとし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第34条）。なお、第1期営業期間は、本投資法人設立の日である平成25年6月25日から平成26年2月末日までです。本書提出日現在、第1期営業期間は終了しておらず該当事項はありません。

（2）【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、運用資産を、主として不動産等（後記「2投資方針 / （2）投資対象 / 投資対象とする資産の種類 / （ア）」に定義します。）及び不動産対応証券（後記「2投資方針 / （2）投資対象 / 投資対象とする資産の種類 / （ア）」に定義します。）（以下、不動産等及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」といいます。）に対する投資として運用するものとし、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行います（規約第27条）。

本投資法人は、その資産の運用を本資産運用会社に全て委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で平成25年6月27日に締結された資産運用委託契約（その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として資産運用ガイドライン（以下「資産運用ガイドライン」といいます。）（注）を制定しています。

（注）資産運用ガイドラインを定めるに当たり、本資産運用会社は、上記の資産運用ガイドラインの目的及び我が国の経済情勢、金融市場、不動産市場、証券市場その他不動産投資法人の資産運用に関連する市場全体の動向を勘案し、特に、本投資法人の主たる運用資産がオフィスビル及び商業施設であることに鑑み、オフィスビル及び商業施設を取り巻く市場環境、特にオフィスビル及び商業施設の複合化、多様化及び高機能化等への推移と市場競争力、市場における短期的ないし中長期的な需給動向、テナントの業態に応じた収益状況、地域特性及び交通基盤施設等の各種社会インフラの整備状況等の様々な要因を分析・検討することとしています。

なお、かかる資産運用ガイドラインの目的に鑑み、上記諸要因の今後の動向、変化等を勘案し、これに機動的に対応するため、本資産運用会社はその判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、規約及び資産運用委託契約の定める範囲内において、資産運用ガイドラインを変更することがあります。

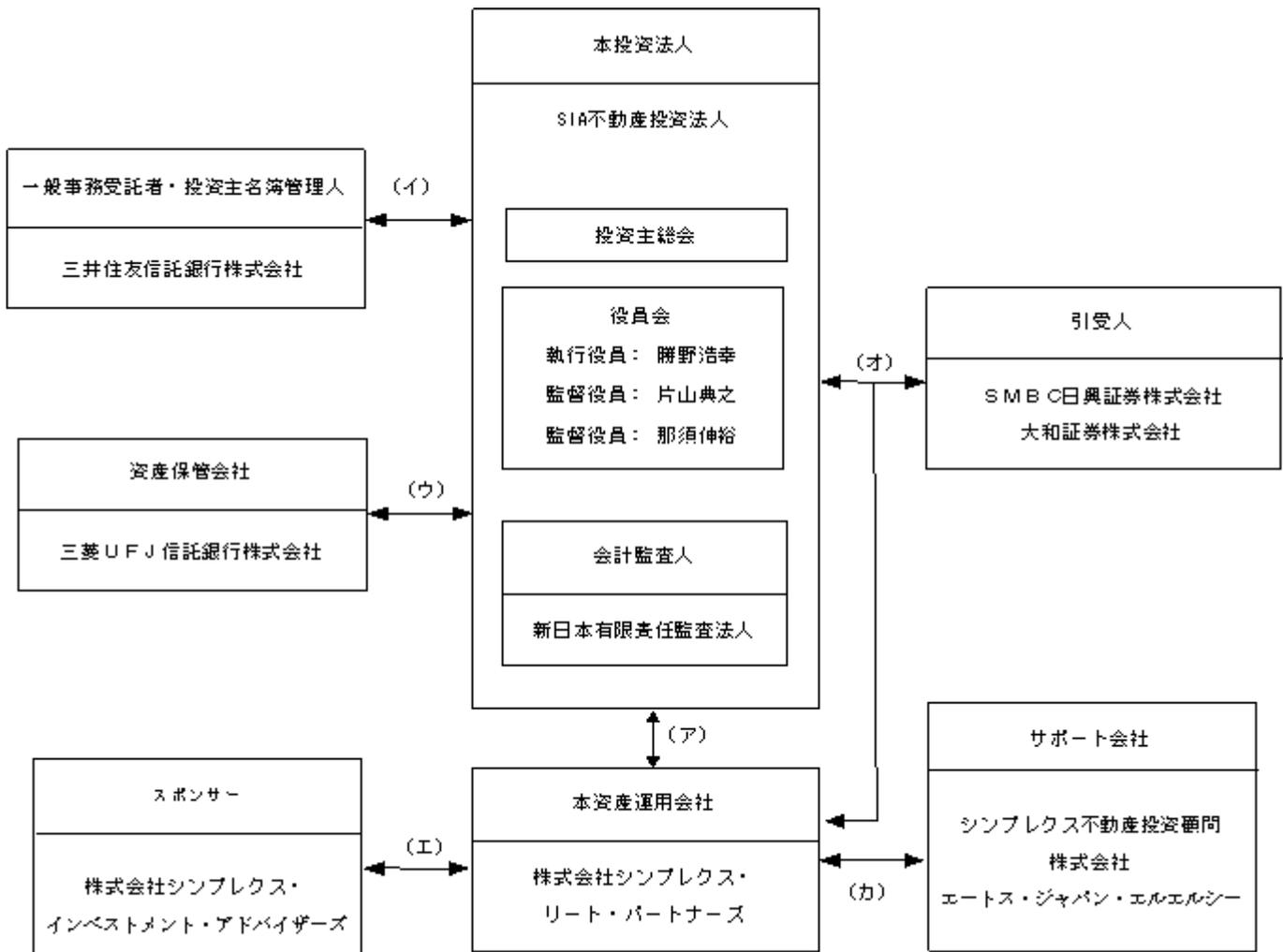
投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。

本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に全て委託してこれを行います。

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図



(ア)	資産運用委託契約
(イ)	一般事務委託契約 / 投資主名簿管理事務委託契約
(ウ)	資産保管業務委託契約
(エ)	スポンサー・サポート契約
(オ)	新投資口引受契約
(カ)	スポンサー・サポート契約 / パイプライン・サポート契約

本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	SIA 不動産投資法人	規約に基づき、主として不動産関連資産を投資対象として、投資主より募集した資金等を投資することにより、中長期的な観点から、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指し、資産の運用を行います。
資産運用会社	株式会社 シンプレクス・ リート・ パートナーズ	平成25年6月27日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務等を行います（投信法第198条第1項）。本資産運用会社は、資産運用委託契約に基づき、本投資法人に係る、（ア）本投資法人の運用資産の運用に係る業務、（イ）本投資法人の資金調達に係る業務、（ウ）運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務、（エ）運用資産に係る運用計画の策定業務、（オ）その他本投資法人が随時委託する業務、及び（カ）上記（ア）ないし（オ）に付随し又は関連する業務を行います。
一般事務受託者 / 投資主名簿管理人	三井住友信託銀行株式 会社	平成25年6月27日付で本投資法人との間で一般事務委託契約を締結しています。また、平成25年6月20日付で本投資法人の設立企画人としての本資産運用会社との間で投資主名簿管理事務委託契約を締結し、同月27日付で本投資法人が本資産運用会社の当該契約上の地位を承継しています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号ないし第6号）として、（ア）本投資法人の計算に関する事務、（イ）本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務、（ウ）本投資法人の納税に関する事務、（エ）本投資法人の機関（役員会及び投資主総会をいいます。）の運営に関する事務（但し、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書面の受理及び集計に関する事務を除きます。）、並びに（オ）その他上記（ア）ないし（エ）に付随し又は関連する事務を行います。 また、上記投資主名簿管理事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号ないし第4号及び第6号）として、（ア）投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務、（イ）投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下、本項において「投資主等」といいます。）の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務、（ウ）投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務、（エ）投資主等の提出する届出の受理に関する事務、（オ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務、（カ）議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務、（キ）金銭の分配（以下、本項において「分配金」といいます。）の計算及び支払いに関する事務、（ク）分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務、（ケ）投資主名簿の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務、（コ）投資口に関する諸統計及び官庁、金融商品取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務、（サ）投資口の併合、投資口の分割、募集投資口の発行、合併等に関する事務等の臨時事務、（シ）委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類の整理保管に関する事務、（ス）その他振替機関との情報の授受に関する事務、（セ）上記（ア）ないし（ス）に関する照会に対する応答、並びに（ソ）上記（ア）ないし（セ）に付随し又は関連する事務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
資産保管会社	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成25年6月27日付で本投資法人との間で資産保管業務委託契約を締結しています。 また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社(投信法第208条第1項)として、(ア)資産の保管に係る業務、及び(イ)上記(ア)に付随し又は関連する業務を行います。
引受人	S M B C日興証券 株式会社 大和証券株式会社	引受人は、本投資法人及び本資産運用会社との間で発行価格等決定日付で新投資口引受契約を締結し、本投資法人から委託された投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第1号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。)として、一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者の役割、名称及び業務の概要

役割	名称	業務の概要
スポンサー	株式会社 シンプレクス・ インベストメント・ アドバイザーズ	<p>平成25年8月15日付で本資産運用会社との間で「スポンサー・サポート契約」を締結しています。</p> <p>上記契約に基づき、スポンサーは、</p> <p>(ア) (a) スポンサー自ら又はスポンサーがその株式又は持分（匿名組合出資持分等を含みます。）の全てを保有する特別目的会社その他のピークル（以下、本 において「資産保有ピークル」といいます。）を通じて間接的に保有する不動産等（シンプレクス不動産投資顧問株式会社にその売却判断権限の全部を委任している取得対象不動産等は除きます。以下、本 において同じです。）であって、本投資法人の投資基準に合致するとスポンサーが合理的に判断する不動産等（以下、本 において「取得対象不動産等」といいます。）を売却しようとする場合、及び (b) スポンサーが取得対象不動産等の売却がなされるとの情報を第三者より入手した場合には、やむを得ない場合を除き、別途本資産運用会社による指定がない限り、優先的に（第三者に先立ち）、当該取得対象不動産等を特定して、当該取得対象不動産等が売却される予定であることを本資産運用会社に通知すること（情報提供）</p> <p>(イ) 本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な又は有用な不動産運営管理の知識及びノウハウ等を本資産運用会社に可能な限り活用させることを目的として、法令に反しない限度において、必要とされる人材の確保に合理的な範囲で協力を行うこと（人材確保に関する協力）</p> <p>(ウ) 本投資法人の資産の運用に関連して、本資産運用会社に対して (a) 本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の管理、賃貸、コンバージョン（注）、リニューアル、開発等に係る補助業務及び助言業務、 (b) 本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の修繕計画及び長期修繕計画の作成、検討、管理等における補助業務並びに助言業務、並びに (c) 本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の修繕・更新工事及び大規模修繕工事の検討、査定、管理等における補助業務及び助言業務等のサービスを提供すること（アドバイザー業務）</p> <p>(エ) 本投資法人が、資産運用会社を通じてスポンサーに対して、本投資法人への譲渡を前提として一時的に不動産等をスポンサー自身又は資産保有ピークルを通じて保有することの申入れを行った場合、当該業務を受託すべく合理的な範囲で努力を実施すること（ウェアハウジング業務）</p> <p>(オ) 法令に反しない範囲において、本投資法人の投資対象不動産等につき、必要なデュー・ディリジェンスを行い、本投資法人の取得プロセスにおける調整を行うなど、本投資法人が投資対象不動産等を取得できるよう、本資産運用会社に対して、物件取得アレンジメント業務を提供すること（物件取得アレンジメント業務）</p> <p>(カ) 本資産運用会社に対し、(a) 不動産等の売買、開発に関するマーケット情報、(b) 不動産等の賃貸マーケットに係る事項、並びに (c) その他 (a) 及び (b) に関連する事項について、情報を提供するものとし、本資産運用会社は、かかる情報提供を受け、意見及び情報を交換すること（情報交換）</p> <p>に合意しています。</p>

役割	名称	業務の概要
サポート会社	シンプレクス 不動産投資顧問 株式会社	<p>平成25年8月15日付で本資産運用会社との間で「スポンサー・サポート契約」を締結しています。</p> <p>上記契約に基づき、サポート会社は、</p> <p>(ア) (a) スポンサーが自ら又は資産保有ピークルを通じて間接的に保有する不動産等のうち、サポート会社はその売却判断権限の全部の委任を受けている不動産等のうち取得対象不動産等を売却しようとする場合、及び (b) サポート会社が取得対象不動産等の売却がなされるとの情報を第三者より入手した場合には、やむを得ない場合を除き、別途本資産運用会社による指定がない限り、優先的に（第三者に先立ち）、当該取得対象不動産等を特定して、本資産運用会社に当該取得対象不動産等が売却される予定である旨を通知すること（情報提供）</p> <p>(イ) SPC等（サポート会社がアセット・マネジメント業務を提供している不動産等を保有する会社等（但し、スポンサーの資産保有ピークルを除きます。）をいいます。以下本（イ）において同じです。）が、取得対象不動産等を売却しようとする場合、やむを得ない場合を除き、別途本資産運用会社による指定がない限り、第三者に対する売却活動（取得対象不動産等の売却に係る一切の情報提供及びあらゆる形態での売買契約の締結を含みますがこれらに限られません。）の開始に後れることなく、当該取得対象不動産等を特定して、当該取得対象不動産等が売却される予定である旨を本資産運用会社に通知し、又はSPC等をして通知させるよう合理的な努力をすること（情報提供）</p> <p>(ウ) 本投資法人の資産の運用に関連して、本資産運用会社に対して、本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の管理、賃貸、コンバージョン（注）、リニューアル、開発等に係る補助業務及び助言業務等を行うこと（アドバイザー業務）</p> <p>(エ) 本投資法人が、本資産運用会社を通じてサポート会社に対して、本投資法人への譲渡を前提として一時的にサポート会社の組成するファンド等において不動産等を保有することの申入れを行った場合、当該ファンド等の出資者に対する忠実義務、善管注意義務、並びにその他適用のある契約及び法令を遵守することを前提に、当該ウェアハウジング業務を受託すべく合理的な範囲で努力を実施すること（ウェアハウジング業務）</p> <p>(オ) 法令に反しない範囲において、本投資法人の投資対象不動産等につき、必要なデュー・ディリジェンスを行い、本投資法人の取得プロセスにおける調整を行うなど、本投資法人が投資対象不動産等を取得できるよう、本資産運用会社に対して、物件取得アレンジメント業務を提供すること（物件取得アレンジメント）</p> <p>(カ) 本資産運用会社に対し、(a) 不動産等の売買、開発に関するマーケット情報、(b) 不動産等の賃貸マーケットに係る事項、並びに (c) その他 (a) 及び (b) に関連する事項について、情報を提供するものとし、本資産運用会社は、かかる情報提供を受け、意見及び情報を交換すること（情報交換）</p> <p>に合意しています。</p>

役割	名称	業務の概要
サポート会社	エートス・ジャパン・エルエルシー	<p>平成25年8月15日付で本資産運用会社との間で「パイプライン・サポート契約」を締結しています。</p> <p>上記契約に基づき、サポート会社は、サポート会社又は投資会社等（サポート会社がアセット・マネジメント業務を提供している不動産等を保有する会社等をいいます。）が、取得対象不動産等を売却しようとする場合、やむを得ない場合を除き、第三者に対する売却活動（取得対象不動産等の売却に係る一切の情報提供及びあらゆる形態での売買契約の締結を含みますがこれらに限られません。）の開始に後れることなく、当該取得対象不動産等を特定して、本資産運用会社に通知し、又は投資会社等をして通知させるよう合理的な努力をするものとするに合意しています。</p>

(注)「コンバージョン」とは、既存建物の全部又は一部を別の用途へ変更することをいいます。

（４）【投資法人の機構】

投資法人の機構

本書提出日現在、本投資法人の執行役員は１人以上、監督役員は２人以上（但し、執行役員の数に１を加えた数以上）とされています（規約第16条）。

本書提出日現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１名、監督役員２名を構成員とする役員会及び会計監査人により構成されています。

（ア）投資主総会

- a. 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の２第１項）、規約の変更（投信法第140条）その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって決議（特別決議）されなければなりません（投信法第93条の２第２項）。投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、一定の場合を除き、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案について賛成したものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は規約に定められており、かかる規約の変更には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。また、本投資法人の資産の運用に係る、資産運用会社との間の資産運用委託契約を解約するためには、原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第205条、第206条第１項）。

- b. 投資主総会は、法令に別段の定めのある場合を除き、執行役員が１人の場合には当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合には役員会において予め定めた順序に従い執行役員の１人がこれを招集します（規約第9条）。
- c. 投資主総会を開催する場合には、投資主総会の日を2ヶ月前までに当該日を公告し、かつ本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対し当該日の2週間前までに投資主総会の招集通知を発送します（投信法第91条第１項）。投資主総会招集通知には、会議の目的たる事項を記載し、通知に際しては議決権の行使について参考となるべき事項を記載した書類等を交付します（投信法第91条第3項、同条第4項）。
- d. 投資主総会の議長は、執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合には役員会において予め定めた順序に従い執行役員の１人がこれに当たります。但し、議長たる執行役員に事故がある場合には、役員会において予め定めた順序に従い、他の執行役員又は監督役員の１人がこれに代わります（規約第10条）。

（イ）執行役員、監督役員及び役員会

- a. 執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、同条第5項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産の運用又は保管に係る委託契約の締結又は変更、資産運用報酬、資産保管手数料等の資産の運用又は保管に係る費用の支払い、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認が必要となります（投信法第109条第2項）。また、監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。

- b. 役員会は、全ての執行役員及び監督役員で構成され（投信法第112条）、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）他、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行われます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第21条第1項）。
- c. 決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に参加することができません（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）。
- d. 本投資法人の執行役員は1人以上、監督役員は2人以上とします。但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上でなければなりません（投信法第95条、規約第16条）。
- e. 執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、本投資法人の投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条、規約第17条第1項）。
- f. 執行役員の任期は、2年を超えることができません（投信法第99条）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は4年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第1項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後2年と定めています（規約第17条第2項）。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（投信法第101条第2項、会社法第336条第3項、規約第17条第2項但書）。
- g. 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1人の場合には当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合には役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集し、その議長となります（投信法第113条第1項、規約第20条第1項）。
- h. 役員会の招集通知は、役員会の日の3日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができます（規約第20条第3項）。また、執行役員及び監督役員の全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで役員会を開催することができます（規約第20条第4項）。
- i. 執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定めにより免除できる額を限度として、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます（規約第19条）。

（ウ）会計監査人

- a. 会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、本投資法人の投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第23条）。
- b. 本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の2第1項、第115条の3第1項等）。

- c. 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条、規約第24条第1項及び第2項）。
- d. 会計監査人は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定めにより免除できる額を限度として、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます（規約第26条）。

（エ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規則において、役員会を少なくとも3ヶ月に1回開催することと定めており、実際の運用においては、原則として、1ヶ月に1回程度の頻度で開催しています。本投資法人の役員会には、執行役員、監督役員及び機関の運営に関する事務を委託している一般事務受託者が出席する他、本資産運用会社を出席させています。役員会においては、業務執行状況及び本資産運用会社による資産運用状況等について執行役員が報告を行い、本資産運用会社は執行役員が報告を行うにあたり補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた管理を行うとの内部管理体制を確立しています。また、本書提出日現在、本投資法人の監督役員は、公認会計士1名、弁護士1名の計2名であり、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

（オ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに本資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受け、役員会に出席する本資産運用会社に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。一方、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を執行役員及び監督役員に報告しており、また、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、その事実を監督役員に報告する職務を担っています。

（カ）資産運用会社への牽制等

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約においては、本資産運用会社は、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行うこととされています。また、同契約上、本資産運用会社は、投信法に従い、委託業務に関して定期的に報告書を作成し本投資法人に対し交付することとされている他、利害関係者との取引については、後記「第三部投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限 / (4) 本投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）」に記載の社内規程に従って取引を行っています。

（キ）資産保管会社への牽制等

本投資法人と資産保管会社との間で締結された資産保管委託契約においては、投信法第209条及び同法第209条の2に定める義務に加えて、資産保管会社が委託業務を遂行するにあたっては、資産保管会社の固有財産等との分別保管や、委託業務の処理状況について、本投資法人へ報告すること等を、資産保管会社の義務として定めています。本投資法人では、当該契約に基づいて、3ヶ

月に1回以上、委託業務の処理状況に係る報告を受領しています。

(ク)一般事務受託者(機関運営・会計)への牽制等

本投資法人と一般事務受託者(機関運営・会計)との間で締結された一般事務委託契約においては、投信法第118条に定める義務及び同法第119条に定める責任に加えて、一般事務受託会社が委託事務を遂行するにあたって負う一定の報告義務や賠償責任を定めており、かつ、その業務執行状況を監視するための体制を整備しています。本投資法人では、当該契約に基づいて、3ヶ月に1回以上、一般事務の執行状況に係る報告を受領しています。

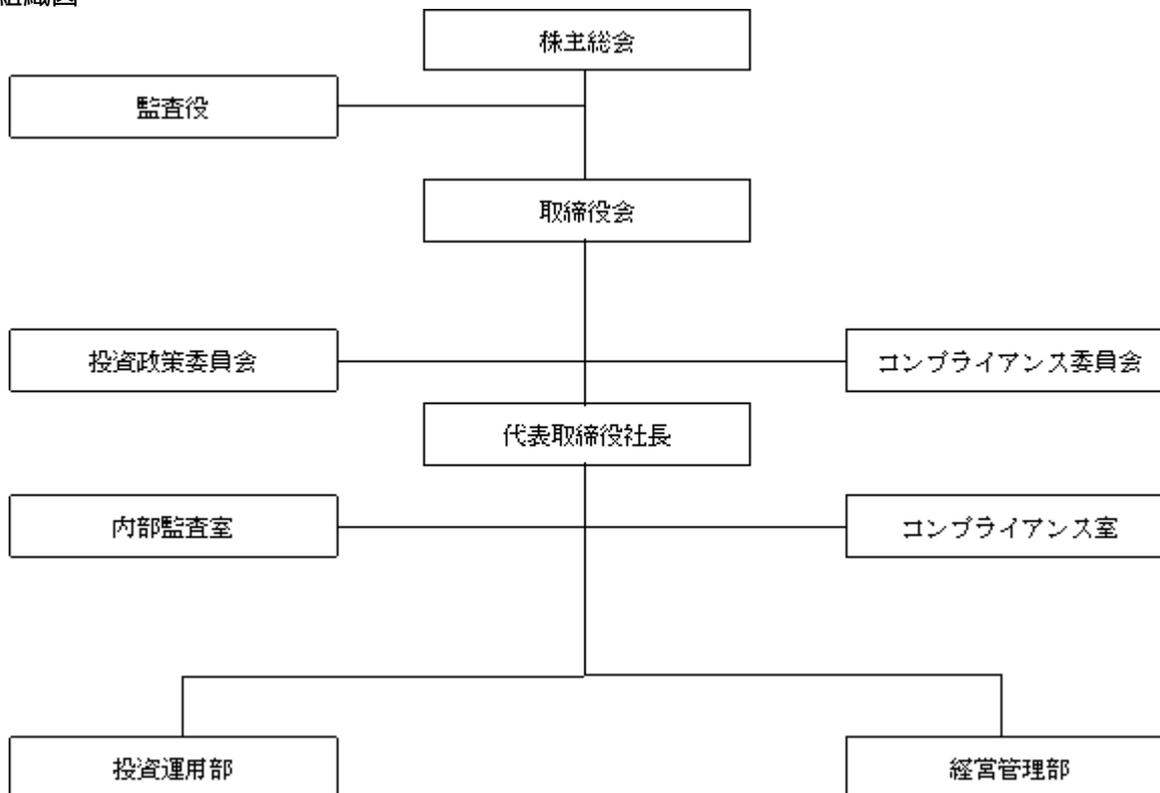
投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

(ア) 資産運用会社の組織

本資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

組織図



本資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社は、取締役会からの権限委譲を受けて規約に定める投資方針の具体化、資金調達及び分配金に係る政策、運用資産の取得及び処分、運用資産の管理方針等を審議するための合議体として投資政策委員会を設置しています。また、コンプライアンスに関する事項の統括責任者としてコンプライアンス室にコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長としてコンプライアンスに係る重要事項につき審議するための合議体としてコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、投資運用部及び経営管理部の分掌によって実施されています。なお、本資産運用会社において新たな組織単位が必要となったときは、取締役会の承認によってこれを設置し又は改廃します。

(イ) 本資産運用会社の各組織の名称及び主な業務の概略

各組織の名称	各組織の主な業務の概略
投資政策委員会	(1) 資産運用ガイドライン、資産運用計画及び資産管理計画書の策定及び改定に係る事項の決議 (2) 資金調達及び分配金の支払いに係る事項の決議（注1） (3) 運用資産及び運用予定資産の取得、又は売却に係る事項の決議 (4) 運用資産の重要な賃貸、管理に係る事項のうち資産運用計画又は資産管理計画書に記載されていない事項（但し、軽微なものを除きます。）の決議（注2） (5) 有価証券報告書、資産運用報告等の作成・交付並びに評価分析に係る事項の決議 (6) 上記(1)ないし(5)に掲げるものの他、本資産運用会社の利害関係者（注3）と本投資法人との取引に係る事項の決議 (7) その他本投資法人のための投資判断に係る重要事項の決議 (8) 上記(1)ないし(7)に付随する事項の決議
コンプライアンス委員会	(1) コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定に係る事項の決議 (2) 「利害関係者取引規程」、その別紙「利害関係者取引申請書」及び「利害関係者取引チェックリスト」の改廃に係る事項の決議 (3) (1)及び(2)の他、コンプライアンス上重要な規定の新設及び改廃に係る事項の決議 (4) 本投資法人の運用予定資産の取得又は運用資産の売却に係る事項の決議 (5) 「利害関係者取引規程」に基づきコンプライアンス委員会での承認が必要とされている利害関係者との取引に関する事項の決議 (6) 資産運用ガイドラインの策定及び改定に係る事項の決議 (7) コンプライアンス上不適切な行為等に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議及び決定に係る事項の決議 (8) その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上問題があると判断した事項についてのコンプライアンス上の問題点の有無に係る事項の決議 (9) その他コンプライアンス上重要と考えられる事項の決議 (10) 上記(1)ないし(9)に付随する事項の決議
コンプライアンス室	(1) 本資産運用会社のコンプライアンスの推進及び統括に関する事項 (2) コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等の策定及び見直しの起案に関する事項 (3) コンプライアンスに関する社員研修等の実施に関する事項 (4) 反社会的勢力への対応の統括に関する事項 (5) 行政機関及び業界団体等への登録、届出、報告等を含めた全般的な対応業務に関する事項 (6) 社内諸規程及び諸規則等の遵守状況の確認に関する事項 (7) 広告の審査に関する事項 (8) リスク管理に関する統括業務 (9) 開示情報の適切性に係る審査業務に関する事項 (10) コンプライアンス委員会の運営、管理及び統括（事務局業務を含みます。）に関する事項 (11) 法人関係情報の管理に関する事項 (12) 苦情処理に関する統括業務 (13) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項 (14) その他上記に付随関連する事項

各組織の名称	各組織の主な業務の概略
内部監査室	(1) 年度内部監査方針及び計画策定並びに実施に関する事項 (2) 内部監査に関する事項 (3) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項 (4) その他上記に付随関連する事項
投資運用部	(1) 資産運用ガイドライン案及び資産運用計画案の策定及び改訂に関する事項 (2) 運用資産の資産管理に関する計画案の策定及び改訂に関する事項 (3) 投資物件情報の管理、ソーシングに関する事項 (4) 資産の取得(デュー・ディリジェンス作業を含みます。)及び運用資産の処分に関する事項 (5) 運用資産の賃貸(リーシング)及び維持管理に関する事項 (6) テナントに対する反社会的勢力確認に関する事項 (7) 不動産信託受託者、プロパティマネージャーその他の業務受託者の選任解任及び管理監督、その他の対応に関する事項 (8) 経済全般、不動産マーケット、不動産業界の動向及び不動産賃貸市場等に関する調査並びに分析に関する事項 (9) 新たな運用資産の運用手法の研究及び開発に関する事項 (10) 投資政策委員会の運営、管理全般及び統括(事務局業務を含みます。)に関する事項 (11) 所管の業務についてのリスク管理に関する事項 (12) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項 (13) その他上記に付随関連する事項

各組織の名称	各組織の主な業務の概略
経営管理部	<p>1. 本投資法人関連業務</p> <p>(1) 本投資法人の財務戦略（年度及び長期のファイナンス方針及び計画、分配金支払いの方針及び計画並びに実行等を含みます。）案の策定及び改訂に関する事項</p> <p>(2) 本投資法人の資金調達（借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等を含みます。）に関する事項</p> <p>(3) 本投資法人のIR（投資主への対応、情報開示の統括、マーケティング戦略の策定・実行等）に関する事項</p> <p>(4) 金融機関への対応に関する事項</p> <p>(5) 信用格付業者への対応に関する事項</p> <p>(6) 本投資法人の会計及び税務に関する事項</p> <p>(7) 本投資法人の資金管理全般（支払指図を含みます。）に関する事項</p> <p>(8) 投資主総会及び役員会の運営に関する事項</p> <p>(9) 本投資法人の資産保管会社及び一般事務受託者の選任解任及び管理監督に関する事項</p> <p>(10) 証券市場、不動産投資信託市場等の調査及び分析に関する事項</p> <p>(11) 所管の業務についてのリスク管理に関する事項</p> <p>(12) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項</p> <p>(13) その他上記に付随関連する事項</p> <p>2. 運用会社関連業務</p> <p>(1) 本資産運用会社の人事、総務、経理及び財務全般に関する事項</p> <p>(2) 本資産運用会社の年度経営方針及び予算策定等の経営企画全般に関する事項</p> <p>(3) 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項</p> <p>(4) 本資産運用会社の資産運用に関する苦情又は紛争（本投資法人の投資主からのものを含みますがこれに限られません。）の処理に関する事項</p> <p>(5) 本資産運用会社の電算システムの管理に関する事項</p> <p>(6) 本資産運用会社の稟議の取りまとめに関する事項</p> <p>(7) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項</p> <p>(8) その他本資産運用会社における管理業務全般に関する事項</p> <p>3. 法務関連業務</p> <p>(1) 訴訟、執行保全行為等への対応に関する事項</p> <p>(2) 各種契約書の管理に関する事項</p> <p>(3) その他法務全般に関する事項</p> <p>(4) 所管の業務についてのリスク管理に関する事項</p> <p>(5) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項</p> <p>(6) その他上記に付随関連する事項</p>

（注1）資産運用計画において、資金調達の内容、履行方法、資金調達の予定年月日、取引の相手方、資金調達コストの上限（支払金利の上限等を含みます。）その他の資金調達の条件が具体的に記載されており、これらの資金調達の条件又はこれらの取引条件よりも本投資法人に対して有利な取引条件に基づき資金調達を実行することが可能な場合には、経営管理部長のみの決裁で当該資金調達を実行することができます。

（注2）資産運用計画において、運用資産の管理に関する内容、取引価格の上限（報酬金額の上限及び報酬金額の計算に際して使用される報酬料率の上限等を含みます。）、履行方法、取引の予定年月日、取引の相手方その他の取引条件が具体的に記載されており、これらの取引条件又はこれらの取引条件よりも本投資法人に対して有利な取引条件に基づき運用資産の管理を実行することが可能な場合には、投資運用部長のみの決裁で当該運用資産の管理を実行することができます。

（注3）本資産運用会社の利益相対策のための自主ルール（本資産運用会社の利害関係者取引規程、以下「利害関係者取引規程」といいます。）において定める利害関係者（（a）本資産運用会社及び本資産運用会社の役員、（b）本資産運用会社の株主、（c）投信法第201条第1項に定める利害関係者、（d）上記（a）又は（c）に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人、（e）上記（a）ないし（c）に該当する者にアセット・マネジメント業務を委託している法人、及び（f）当資産運用会社の役員がその役員を兼務する法人を意味します。以下「自主ルール上の利害関係者」といいます。）との間で行う、不動産等の取得・譲渡、不動産等以外の資産の取得・譲渡、不動産等の賃貸、不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託、プロパティ・マネジメント業務の委託、一定額以上の工事の発注その他コンプライアンス・オフィサーが、自主ルール上の利害関係者と本投資法人との間で利害が対立するおそれがあるとして、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める手続等を経る必要があると判断した取引をいいます。以下同じです。

（ウ）委員会等

本資産運用会社には、本書提出日現在、投資政策委員会及びコンプライアンス委員会が設置されており、それらの概要は以下のとおりです。

a. 投資政策委員会

投資政策委員会は、全ての取締役、投資運用部長、経営管理部長、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員で構成されます。但し、コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しません。また、代表取締役社長が投資政策委員会の委員長となります。外部委員には、本資産運用会社外の専門的知識を有する第三者（原則として不動産鑑定士とします。）を任命するものとされています。

投資政策委員会は、委員長の招集により原則として毎月1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。投資政策委員会の決議は、議決権を行使することのできる投資政策委員会の委員の3分の2以上（但し、外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの出席を必要とします。）が出席し、出席した議決権を行使することのできる委員のうち3分の2以上の賛成（但し、利害関係者取引に係る事項の場合には外部委員の賛成を含まなければならないものとします。）をもって決せられます。

投資政策委員会の主な審議事項については、前記「(イ)本資産運用会社の各組織の名称及び主な業務の概略」をご参照下さい。

b. コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、経営管理部長及び外部委員で構成されます。また、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の委員長となります。外部委員には、本資産運用会社外の専門的知識を有する第三者（原則として弁護士とします。）を任命するものとされています。

コンプライアンス委員会は、委員長の招集により原則として毎月1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会の決議は、コンプライアンス委員の3分の2以上が出席し（但し、外部委員の出席を必要とします。）、出席した委員のうち外部委員の賛成を含む3分の2以上の賛成をもって決せられます。

コンプライアンス委員会の主な審議事項については、前記「(イ)本資産運用会社の各組織の名称及び主な業務の概略」をご参照下さい。

(エ) コンプライアンス室

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する部門としてコンプライアンス室を設置し、またコンプライアンスに関する事項を統括する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。また、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会の決議によりなされるものとします。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

上記のようなコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

コンプライアンス室が行う主な業務については、前記「(イ)本資産運用会社の各組織の名称及び主な業務の概略」をご参照下さい。

(オ) 内部監査室

a. 内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社における内部監査は、内部監査室が行います。内部監査室は、内部監査室を除く本資産運用会社の全ての部及び室を内部監査の対象とします。但し、内部監査室長がコンプライアンス・オフィサーを兼務する場合には、コンプライアンス室の業務に関する内部監査については、経営管理部長が、内部監査室長の内部監査の権限を代行し、コンプライアンス室に対する内部監査を遂行するものとします。

本資産運用会社の内部監査は、1営業年度に1回以上、監査基本計画書及び監査実施計画書に従って実施されます。内部監査の内容は以下のとおりとします。

- (i) 業務活動が法令等、諸規則、並びに本資産運用会社の社内規程、方針、計画、制度に従って正しく行われているか等についての監査
- () 会計処理の適否、会計記録の正否及び財産保全状況の適否等についての監査
- () 上記(i)及び()以外で、代表取締役社長が特に命じた事項についての監査

b. 内部監査の結果に基づく是正措置

内部監査室長（経営管理部長が代行した場合は経営管理部長）は、内部監査の実施後、現地において被監査部署に対しその結果（代表取締役社長報告前のおおよその評価を含みます。）及び所見につき講評し、その内容について被監査部署との合意のもとに講評会資料として記録し、被監査部署及び関係部署に配付します。また、内部監査室長（経営管理部長が代行した場合は経営管理部長）は、内部監査終了後遅滞なく監査報告書を作成し、代表取締役社長、取締役会及びコンプライアンス委員会に報告し、同報告書を被監査部署の責任者に送付します。

被監査部署の責任者は、監査報告書を受領後、遅滞なく、同報告書に記載された是正勧告事項に基づく改善処置、方針等を、所定の回答書に記入の上、監査責任者としての内部監査室長（経営管理部長が代行した場合は経営管理部長）に報告しなければならないものとします。監査責任者としての内部監査室長（経営管理部長が代行した場合は経営管理部長）は、当該回答書を回収し、その内容を代表取締役社長及び取締役会に報告するとともに、当該回答書に基づく改善処置の実施状況について確認を行い、必要に応じてフォローアップ監査を実施します。

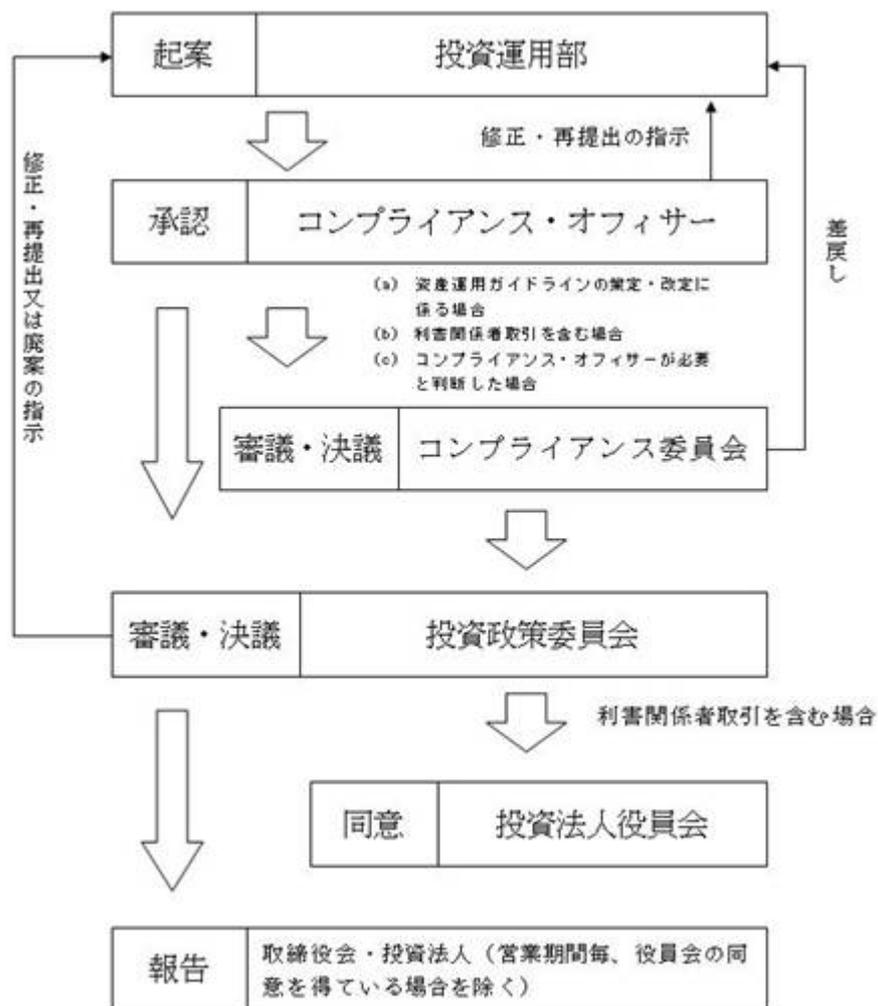
(カ) 資産運用会社の意思決定手続

a. 資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用についての基本的な投資方針等を定める資産運用ガイドライン、資産運用計画及び資産管理計画書（以下、併せて「資産運用ガイドライン等」といいます。）を作成することとしています。この資産運用ガイドライン等の決定及び変更については、投資運用部により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題の有無について審査・承認し、必要に応じてコンプライアンス委員会の審議・決議を経た上で、投資政策委員会における審議・決議を経て、最終的に決定されます。

資産運用ガイドライン等の決定に関する具体的な流れは、以下の表のとおりです。

資産運用ガイドライン等に関する意思決定フロー



投資法人の資産運用ガイドライン等の決定手続の具体的な流れ及びその詳細は、以下のとおりです。

(i) 投資運用部による起案から投資政策委員会への上程まで

投資運用部が、資産運用ガイドライン等を起案します。

投資運用部は、当該資産運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該資産運用ガイドライン等の案に関する法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。以下同じです。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。コンプライアンス・オフィサーは、当該資産運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、投資運用部に連絡します。

投資運用部は、コンプライアンス・オフィサーの承認を受けた当該資産運用ガイドライン等の案を投資政策委員会（但し、下記(ii)(a)から(c)に該当する場合にはコンプライアンス委員会）に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、投資運用部に対して当該資産運用ガイドライン等の案の修正及び再提出を指示します。修正及び再提出の指示を受けた資産運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資政策委員会（但し、下記(ii)(a)から(c)に該当する場合にはコンプライアンス委員会）に上程することができないものとし、

(ii) コンプライアンス委員会における審議及び決議

投資運用部は、(a)資産運用ガイドラインの策定及び改定に係る場合、(b)資産運用ガイドライン等の案が利害関係者取引を含む場合、及び(c)その他コンプライアンス・オフィサーが必要と判断して指示した場合には、投資政策委員会に上程する前に、当該資産運用ガイドライン等の案をコンプライアンス委員会に議案として送付するとともに、それに付随関連する資料をコンプライアンス委員会に提出するものとし、

コンプライアンス委員会において、当該資産運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認決議を得た場合、投資運用部は、当該資産運用ガイドライン等の案を投資政策委員会に上程します。

なお、コンプライアンス委員会において、当該資産運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断され、その承認決議を得られなかった場合、コンプライアンス委員会は投資運用部に対して問題点等を指摘し、当該資産運用ガイドライン等の案を差戻します。コンプライアンス委員会による差戻しを受けた資産運用ガイドライン等の案については、内容の変更後に再度、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認決議を得た後でなければ、投資政策委員会に上程することができないものとし、

(iii) 投資政策委員会における審議及び決議

投資政策委員会は、投資運用部により上程された資産運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、資産運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

投資政策委員会の承認決議が得られたことをもって当該資産運用ガイドライン等が本資産運用会社で決定されたこととなります(但し、資産運用ガイドライン等の案が利害関係者取引を含む場合には、下記()の本投資法人の同意を得なければ、当該資産運用ガイドライン等の効力が生じないものとします。)

投資政策委員会の承認が得られない場合には、投資政策委員会は投資運用部に対して問題点等を指摘し、当該資産運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

投資政策委員会から修正及び再提出を指示された資産運用ガイドライン等の案については、内容の変更後に再度上記(i)及び(ii)(もし適用があれば)の手続を経なければ、投資政策委員会に上程することができないものとします。

(iv) 本投資法人による同意

投資政策委員会は、資産運用ガイドライン等の案が利害関係者取引を含む場合には、当該資産運用ガイドライン等の案を本投資法人役員会に送付するとともに、それに付随関連する資料を本投資法人役員会に提出するものとします。

この場合、当該資産運用ガイドライン等の案に対して本投資法人役員会の同意が得られた場合には、当該資産運用ガイドライン等の効力が生じるものとします。

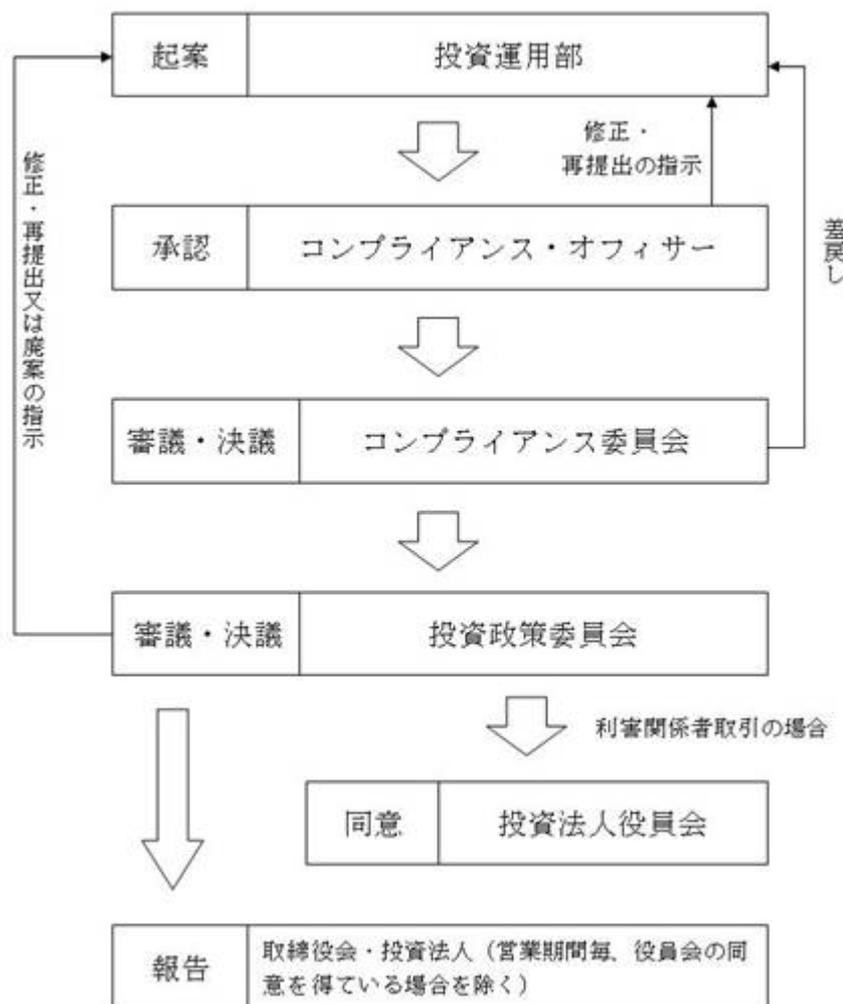
(v) 取締役会及び本投資法人への報告

投資運用部は、上記の手続を経て決定された資産運用ガイドライン等及びその付随関連する資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

また、投資運用部は、上記の手続を経て決定された資産運用ガイドライン等及びその付随関連する資料を、営業期間毎に本投資法人へ報告するものとします(但し、上記()の手続が取られている場合を除きます。)

b. 運用資産の取得及び売却を行う社内組織に関する事項

運用資産の取得及び売却に関する具体的な流れは、以下の表のとおりです。



運用資産の取得及び売却に関する具体的な流れ及びその詳細は、以下のとおりです。

(i) 投資運用部による起案からコンプライアンス委員会への上程まで

投資運用部が、取得又は売却に関する計画案（以下「取得等計画案」といいます。）を起案します。

投資運用部は、取得等計画案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該取得等計画案に関する法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。コンプライアンス・オフィサーは、当該取得等計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得等計画案を承認し、投資運用部に連絡します。

投資運用部は、コンプライアンス・オフィサーの承認を受けた当該取得等計画案をコンプライアンス委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサーが当該取得等計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、投資運用部に対して当該取得等計画案の修正及び再提出を指示します。修正及び再提出の指示を受けた取得等計画案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、コンプライアンス委員会に上程することができないものとします。

(ii) コンプライアンス委員会における審議及び決議

コンプライアンス・オフィサーにおいて、当該取得等計画案に法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得た場合、投資運用部は、当該取得等計画案をコンプライアンス委員会に上程します。

なお、コンプライアンス委員会において、当該取得等計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断され、その承認決議を得られなかった場合、コンプライアンス委員会は投資運用部に対して問題点等を指摘し、当該取得等計画案を差戻します。コンプライアンス委員会による差戻しを受けた取得等計画案については、内容の変更後に再度、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認決議を得た後でなければ、投資政策委員会に上程することができないものとします。

(iii) 投資政策委員会における審議及び決議

投資政策委員会は、コンプライアンス委員会の承認決議を経て上程された取得等計画案について、対象となる資産が本投資法人の資産運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格であるか等の観点から、当該取得等計画案の内容を検討し、その採否につき決議します。

投資政策委員会の承認決議が得られたことをもって当該取得等計画案が本資産運用会社で決定されたこととなります(但し、当該取得等計画案に基づく運用資産の取得又は売却が利害関係者取引に該当する場合には、下記(iv)の本投資法人の同意を得なければ、当該取得等計画案に基づく運用資産の取得又は売却を実行することはできないものとします。)

投資政策委員会の承認決議が得られない場合には、投資政策委員会は投資運用部に対して問題点等を指摘し、当該取得等計画案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

投資政策委員会から修正及び再提出を指示された取得等計画案については、内容の変更後に再度上記(i)及び(ii)の手続を経なければ、投資政策委員会に上程することができないものとします。

(iv) 本投資法人による同意

投資政策委員会は、取得等計画案に基づく資産の取得又は売却が利害関係者取引に該当する場合には、当該取得等計画案を本投資法人役員会に送付するとともに、それに付随関連する資料を本投資法人役員会に提出するものとします。

この場合、当該取得等計画案に対して本投資法人役員会の同意が得られた場合には、本資産運用会社は当該取得等計画案に基づく資産の取得又は売却を実行することができるものとします。

(v) 取締役会及び本投資法人への報告

投資運用部は、上記の手続を経て決定された取得等計画及びその付随関連する資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

また、投資運用部は、上記の手続を経て決定された取得等計画及びその付随関連する資料を、営業期間毎に本投資法人へ報告するものとします(但し、上記(iv)の手続が取られている場合を除きます。)

c. 運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制・資金調達に関する運営体制

運用資産の重要な賃貸、管理に関する業務のうち資産運用計画又は資産管理計画書に記載されていない事項(但し、軽微なものを除きます。)、及び資金調達に関する業務については、上記a.「資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項」と同様の運営体制で実行されます。

但し、資金調達に関する業務についての起案部は経営管理部となります。また上記a.(ii)「コンプライアンス委員会における審議及び決議」の手続は、(a)利害関係者取引を含む場合、及び(b)その他コンプライアンス・オフィサーが必要と判断して指示した場合となります。

d. 外部委託先の選定及び外部委託先との資産の運用に関する事務連絡体制に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る権限の外部委託に関しては外部委託の計画はなく、この件に関する基準等は設定していません。また、本投資法人が投資する資産のデュー・デリジェンスや本投資法人の不動産の管理に関する外部委託については、委託業務に係る国内の業務経験や実績を考慮し、適切に委託先の選定を行うこととします。

(キ) コンプライアンス及び内部監査に関する体制

a. コンプライアンスに関する事項

前記「(4) 投資法人の機構 / 投資法人の運用体制」の(ア)ないし(オ)をご参照下さい。

b. 内部監査の組織体制及び内容

前記「(4) 投資法人の機構 / 投資法人の運用体制」の(ア)ないし(オ)をご参照下さい。

(ク) リスク管理体制

後記「3 投資リスク / リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書提出日現在)

出資総額	200百万円
本投資法人が発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	400口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(百万円)		発行済投資口数(口)		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
平成25年6月25日	私募設立	200	200	400	400	(注)

(注) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

(本書提出日現在)

名称	住所	所有投資口数	比率(注)
株式会社シンプレクス・ インベストメント・ アドバイザーズ	東京都千代田区霞が関三丁目3番2号	400口	100%
合計		400口	100%

(注) 比率とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいいます。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

本投資法人の基本戦略

本投資法人は、運用資産を、主として不動産等及び不動産対応証券に対する投資として運用するものとし、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行います。

具体的には、以下の戦略による収益性及び安定性の追求を通じ、投資主利益の最大化を目指します。

Aクラス及びBクラスのオフィスビルと都市型商業施設を中心としたポートフォリオの構築

- ・Aクラス及びBクラスのオフィスビルはマーケット規模が大きく、Sクラスのオフィスビルよりも相対的に高い利回り水準での取得機会が見込めるとともに、テナント層が厚く相対的に安定した賃貸需要及び賃料水準が見込めると考えています。
- ・都市型商業施設は、オフィスビルよりも長期の契約であることが多く、また、郊外型商業施設よりも相対的にテナント層が厚く、テナント分散等を通じた収益の安定性が見込めると考えています。

中長期的に安定した賃貸需要が見込め、マーケット規模が相対的に大きい東京経済圏への投資を中心としつつ、東京経済圏よりも相対的に高い利回りが見込める地方政令指定都市等へも厳選投資

上記の投資対象資産において豊富な不動産開発実績及び不動産私募ファンド組成・運用実績を有するSIAグループのパイプライン・サポート並びに運用ノウハウ及び経営資源等の提供等のサポートの活用

（注）「オフィスビル」、「Sクラス」、「Aクラス」、「Bクラス」、「商業施設」、「都市型商業施設」、「郊外型商業施設」、「東京経済圏」、「地方政令指定都市等」、「SIAグループ」等の定義については、後記「本投資法人の基本方針」をご参照下さい。

なお、シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズは、本投資口の上場時において、本投資口を発行済投資口数の15%（本第三者割当の対象投資口数の全てが発行された場合には約14.3%（小数第2位を四捨五入））を保有する予定です。加えて、SIAグループに属する本資産運用会社の資産運用報酬の一部については、後記「4 手数料等及び税金 / (3) 管理報酬等 / 資産運用会社への支払報酬」に記載のとおり、本投資法人の1口当たり分配可能金額の増加率に連動する報酬体系を導入しています。また、本資産運用会社の主要な役職員の賞与の一部について、投資口価格の東証REIT指数に対する相対パフォーマンスに連動する賞与体系を導入しています。これらの取組み（SIAグループによるコミットメント）を通じて、投資主利益とSIAグループの利益の共通化を図り、SIAグループのサポートの実効性を高めることを企図しています。

本投資法人の基本方針

（ア）収益性と安定性を兼ね備えたポートフォリオの構築

本投資法人は、規約に定める投資方針に従い、主としてオフィスビル（注1）及び商業施設（注2）に対して投資を行います。また、中長期にわたる安定的な収益の確保を重視しつつも、収益の向上も併せて追求するポートフォリオの構築を目指します。

具体的には、オフィスビルについては、Aクラス（注3）及びBクラス（注3）のオフィスビルを中心的な投資対象資産とします。本投資法人は、Aクラス及びBクラスのオフィスビルはマーケット規模が大きく、Sクラス（注3）のオフィスビルよりも相対的に高い利回り水準での取得機会が見込めるとともに、テナント層が厚く相対的に安定した賃貸需要及び賃料水準が見込めると考えています。

また、商業施設については、都市型商業施設（注4）を中心的な投資対象資産とします。本投資法人は、都市型商業施設について、オフィスビルよりも相対的に長期の契約であることが多く、また、郊外型商業施設（注5）よりも相対的にテナント層が厚く、テナント分散等を通じた収益の安定性が見込めると考えています。

なお、オフィスビル及び商業施設は、景気好調期においては賃料の増額を通じた収益の向上が

見込めるといった特性や、特に都市型商業施設については売上歩合賃料部分の増額を通じた収益の向上が見込まれるといった特性を有しているものと考えています。

また、投資対象地域については、中長期的に安定的な賃貸需要が見込め、マーケット規模が相対的に大きい東京経済圏(注6)を中心としつつ、東京経済圏よりも相対的に高い利回りが見込める地方政令指定都市(注7)及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市(注8)(以下、併せて「地方政令指定都市等」と総称します。)へも厳選投資することとします。

なお、ポートフォリオ構築方針及び投資基準に関する詳細は、後記「ポートフォリオ構築方針」及び「投資基準」をご参照下さい。

- (注1)「オフィスビル」は、オフィスの利用に供される関連施設及び付属設備の他、それらの敷地(土地)所有権等を含みます。
- (注2)「商業施設」は、その主たる用途において、小売業を含む物品販売業、飲食業、企業ショールーム、展示場等を含む多様な業種・業態による商業利用が可能な施設、その全部又は一部が商業施設の利用者や従業員の利用に供され得る駐車場及び付属設備の他、それらの敷地(土地)所有権等を含みます。
- (注3)「Sクラス」とは、都心3区(千代田区、中央区及び港区をいいます。)に所在する基準階面積200坪以上のオフィスビルをいい、「Aクラス」とは、都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。)に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル並びに都心3区を除く東京経済圏、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積200坪以上のオフィスビルをいい、「Bクラス」とは、都心5区に所在する基準階面積50坪以上100坪未満のオフィスビル、都心5区を除く東京経済圏、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル、並びに大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市以外の地方政令指定都市等に所在する基準階面積100坪以上のオフィスビルをいいます。
- (注4)「都市型商業施設」とは、東京経済圏及び地方政令指定都市等のターミナル駅に隣接するエリア又は旧来から商業施設や行政サービス施設等が集積している繁華性が高いエリアに所在する商業施設をいいます。
- (注5)「郊外型商業施設」とは、主に車でアクセスすることが想定される郊外に立地する商業施設をいいます。
- (注6)「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。
- (注7)「地方政令指定都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市をいいます。
- (注8)「地方中核都市」とは、東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。

(イ) SIAグループとのシナジー効果の発現

シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズは、本資産運用会社に対して100%出資を行う本投資法人のスポンサーです。SIAグループ(注1)は、多様な不動産開発・コンバージョン実績を有するとともに、豊富なリーシング実績を有しています。また、SIAグループによる不動産の賃貸及び不動産私募ファンドの組成・運用(注2)の双方を通じたアセット・マネジメント及びファシリティ・マネジメントに係る豊富な運用実績及び運用ノウハウ並びに多様な資格、経験及び能力を有する人材、独自の工事实績データベース、良好なバンク・リレーション等の経営資源を有する不動産事業会社グループです。また、投資運用業者として国内外の投資家に対して不動産私募ファンドの組成・運用を通じたアセット・マネジメント及びファンド・マネジメント業務並びにリーシング業務の提供を行うシンプレクス不動産投資顧問株式会社(以下「SRM」といいます。)をグループ内に有しています。

本投資法人は、かかるスポンサー及びSRMから提供されるパイプライン・サポート並びにSIAグループの運用ノウハウ及び経営資源等を活用して、質の高い投資対象資産の継続的な取得と、取得した運用資産の価値の維持・向上を図り、本投資法人の中長期的な成長を目指します。

- (注1) SIAグループは、本資産運用会社の他、SIA及びSRMにより構成されます。SRMは、SIAグループの不動産私募ファンドの運用会社です。
- (注2) SIAグループにおける不動産私募ファンドの組成・運用業務の内容としては、投資家のニーズにあった物件のソーシング、有利な条件でローンを提供するレンダラーの招聘、社債発行等によるデット・ファイナンス、監督官庁や行政機関等との調整、特定目的会社を含むSPCの設立、税務法務アドバイザーとの調整等が挙げられます。

かかるSIAグループの保有・運用物件の売却及びSIAグループが把握する物件売却情報に基づく取得機会を活用し、本投資法人の資産規模の拡大を図り、また、スポンサーからファシリティ・マネジメント業務に関するノウハウ(中長期修繕計画策定やリニューアル工事等の企画立案、1万件を超える独自の工事实績データに基づく各種修繕工事の内容の妥当性確認及び費用査定、その他、省エネ化や遵法性の維持・治癒等、建物の品質に関する様々な対応)の提供並びに多様な人材の派遣を含む人的支援等の各種サポートを受けるべく、本資産運用会社はスポンサー及びSRMとの間で、それぞれスポンサー・サポート契約(以下、総称して「スポンサー・サポート契約」といいます。)を締結しています。

かかるスポンサー・サポート契約により提供されるSIAグループの運用ノウハウ及び経営資源等の活用は、本投資法人の中長期的な成長、ひいては本投資法人の投資主価値の向上に資するものと考えています。

SIAグループによるサポート体制の詳細については、後記「成長戦略/(エ) SIAグループ

によるサポート体制」をご参照下さい。

他方、本投資法人が投資対象資産の取得を行うには、本資産運用会社の投資政策委員会において、当該資産の取得価格を含む当該資産の取得の承認について、外部委員の賛成を含む3分の2以上の委員の賛成を必要としている他、本資産運用会社のコンプライアンス委員会での承認を必要とし、また、コンプライアンス委員会における決議は、出席した委員のうち、外部委員各1名を含む委員の3分の2以上の賛成が必要とされています。さらに、本資産運用会社は、利害関係者取引については、予め、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得るものとしています。また、本投資法人は、利害関係者取引において、投資主利益保護の観点から適切な価格・条件での資産取得となるよう担保するため、本投資法人のために取得された鑑定評価額（但し、資産を取得するためにSIA又はSRMがウェアハウジングを行った場合には、ウェアハウジングによる取得価額にSIA又はSRMがウェアハウジングを行うにあたり負担した費用（仲介手数料等各種手数料、登録免許税、専門家報酬、信託報酬等）を加えた額とします。）を上限とする等客観的基準を社内規程として整備しています。

これらの社内規程は、コンプライアンス体制を維持するとともに、SIAグループからのパイプライン・サポート及びその他のサポートを活用するに際して問題となり得る利害関係者との取引について、公正性を担保する体制を採用するものであり、SIAグループからのサポートの提供を受ける場合における公正な運用体制の整備・充実を図っています。

投資対象資産の取得に関する社内体制の詳細については、前記「1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / 投資法人の運用体制 / (カ) 資産運用会社の意思決定手続 / b. 運用資産の取得及び売却を行う社内組織に関する事項」をご参照下さい。また、利害関係人等との取引制限の詳細については、後記「第三部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

(ウ) SIAグループによるコミットメント

前記「(イ) SIAグループとのシナジー効果の発現」に記載のSIAグループからのサポートの実効性を高めるため、本資産運用会社は、資産運用報酬の一部に本投資法人の1口当たり分配可能金額の増加率に連動する報酬体系を導入しています。また、本資産運用会社の主要な役職員の賞与の一部については本投資法人の投資口価格の東証REIT指数に対する相対パフォーマンスに連動する賞与体系を導入しています。本資産運用会社及びその主要役職員が、投資主価値向上に対するインセンティブを持つ報酬体系を導入することにより、本資産運用会社は、投資主価値をより重視した運用を目指します。

これに加え、スポンサーは、本投資口の上場時において、本投資口を発行済投資口数の15%（本第三者割当の対象投資口数の全てが発行された場合には約14.3%（小数第2位を四捨五入））を保有する予定です。この投資口の保有による本投資法人の投資主との利益の共通化を通じてSIAグループからのサポートの実効性を高めることを企図しています。

本投資法人及びSIAグループは、これらの取組み（SIAグループによるコミットメント）を通じて、投資主利益とSIAグループの利益の共通化を図り、SIAグループからのサポートの実効性を高めることを企図しています。かかる利益の共通化は、本投資法人及びスポンサーの相互における利益の向上を目指すものであり、本投資法人の投資主価値の向上に資するものと考えています。

ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、以下の方針に従い、前記「本投資法人の基本戦略」に記載のとおり、主にオフィスビル及び商業施設に対して投資を行います（注）。

オフィスビルについては、Aクラス及びBクラスのオフィスビルを中心とし、商業施設については、都市型商業施設を中心としてポートフォリオを構築する方針です。

また、本投資法人は、投資対象地域については、中長期的に安定的な賃貸需要が見込め、マーケット規模が相対的に大きい東京経済圏への投資を中心としつつ、東京経済圏よりも相対的に高い利回りが見込める地方政令指定都市等へも厳選投資することを通じて、地域分散により収益の安定性を重視しつつ収益の向上にも配慮したポートフォリオの構築を図ります。

(注) なお、本投資法人は、社会経済的な利用形態において一体的に利用される一又は複数の不動産から構成される施設に係る不動産等又は当該不動産等を裏付けとする不動産関連資産(以下「複合資産」といいます。)の全部又は一部を取得する場合、当該複合資産の賃貸可能面積の過半の利用目的又は実際の利用形態が主としてオフィスビル又は商業施設であるときは、当該複合資産の全部又は一部を取得することができるものとします。

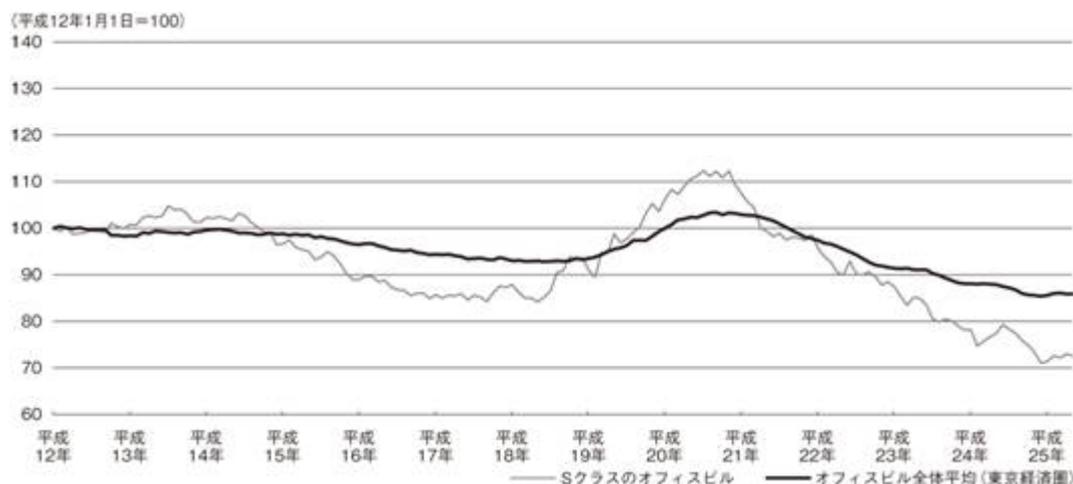
(ア) 用途毎のポートフォリオ構築方針

a. オフィスビル

本投資法人は、オフィスビルのうち、Aクラス及びBクラスのオフィスビルを中心的な投資対象資産とします。本投資法人は、Aクラス及びBクラスのオフィスビルは、マーケット規模が大きく、Sクラスのオフィスビルよりも相対的に高い利回り水準での取得機会が見込めるとともに、テナント層が厚く相対的に安定した賃貸需要及び賃料水準が見込めるといふ特性を有していると考えています。また、本投資法人は、これらのオフィスビルについては、景気変動時においても相対的に賃料水準は安定しており、また、景気好調時における賃料増額改定等を通じた収益の向上が他の用途の不動産に比べて相対的に見込みやすいという特性も有していると考えています。

下記は、Sクラスのオフィスビル及び東京経済圏に所在するオフィスビル(全体平均)について、それぞれの平成12年1月1日における募集賃料水準を100とした場合における各年の変動の推移を示したものです。下記のグラフのとおり、東京経済圏のオフィスビルの全体平均は、Sクラスのオフィスビルと比較して、賃料の変動リスクが小さいといえます。東京経済圏のオフィスビルの大部分は、Sクラス、Aクラス及びBクラスのオフィスビルにより構成されるため、Aクラス及びBクラスのオフィスビルは、Sクラスのオフィスビルと比較して、賃料の変動リスクが小さく、中長期にわたる安定収益が見込めるものと考えています。

Sクラスのオフィスビル及び東京経済圏に所在するオフィスビル(全体平均)の募集賃料水準の推移

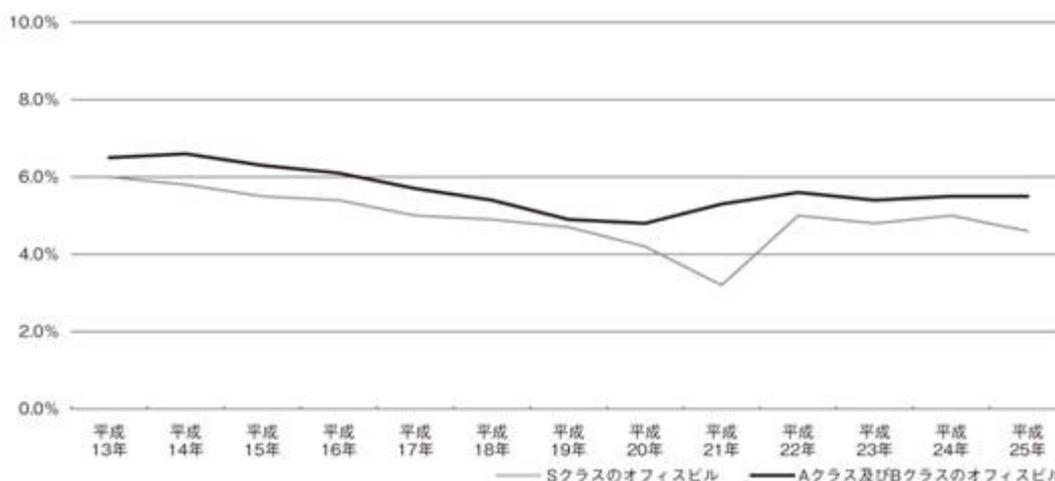


出所：三幸エステート株式会社(賃貸オフィスビルの仲介、デュー・ディリジェンス、コンサルティングを業務内容としています。)の提供データを元に本資産運用会社が作成

(注)東京経済圏のオフィスビルについては、Aクラス及びBクラスのオフィスビル(東京経済圏)の平均的な傾向を示す代替データとして、東京経済圏のオフィスビルの全体平均の募集賃料データを、採用しています。

また、下記は、Sクラスのオフィスビル並びにAクラス及びBクラスのオフィスビルのJ-REITによる取引に係る取引利回りの推移を示したものです。下記のグラフのとおり、Aクラス及びBクラスのオフィスビルは、Sクラスのオフィスビルよりも、相対的に高い利回り水準で推移しており、本投資法人は、Aクラス及びBクラスのオフィスビルは、相対的に高い利回り水準での取得機会が見込めるものと考えています。

Sクラスのオフィスビル並びにAクラス及びBクラスのオフィスビルのJ-REITによる取引の取引利回りの推移



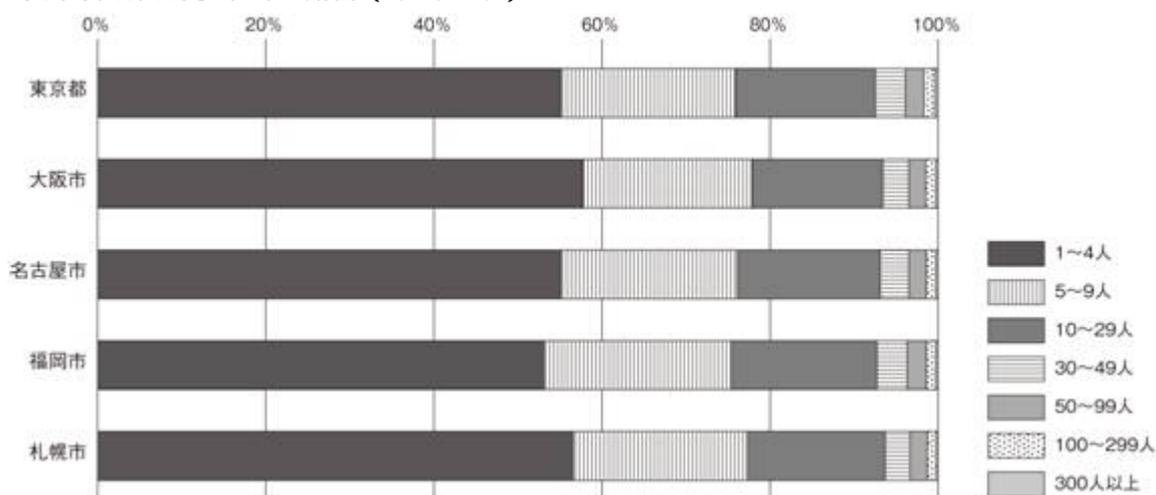
出所：一般財団法人日本不動産研究所(不動産に関する、理論的・実証的研究、鑑定評価、コンサルティング業務等を行っています。)

(注)平成13年1月から平成25年5月までの間における、上場J-REIT各社の取得公表事例に基づき作成しています(事例数：Sクラスのオフィスビル：74件、Aクラス及びBクラスのオフィスビル：441件)。取得公表事例からSクラスのオフィスビルとAクラス及びBクラスのオフィスビルの取引事例を選別した上、それぞれ取引利回り(鑑定評価による査定キャッシュフロー÷取引価格)を算定し、年毎に各クラスの取引利回りの平均値を算出し比較しています。

また、下記は、東京都、大阪市、名古屋市、福岡市及び札幌市における、従業者規模別事業所の割合を示したものです。下記のグラフのとおり、各都市いずれも、29人以下の従業者規模の事業所の割合が多くを占めることから、主要な都市においても、比較的小規模な従業者規模の需要を満たすオフィスビルの方が需要の絶対数が大きいといえます。このため、本投資法人は、Sクラスのオフィスビルにおけるテナント層よりも、賃料負担水準が相対的に低く比較的小規模の小さいAクラス及びBク

ラスのオフィスビルの方がテナント層が厚く相対的に安定した賃貸需要が見込めると考えています。

従業者規模別事業所の割合（平成21年）



出所：東京都、大阪市、名古屋市、福岡市及び札幌市の公表データを元に本資産運用会社が作成

加えて、SIAグループは、後記「成長戦略／（ウ）SIAグループの実績・ノウハウ」に記載のとおり、Aクラス及びBクラスのオフィスビルに関して豊富な不動産開発実績及び不動産私募ファンドの組成・運用実績を有しており、また、アセット・マネジメント及びファシリティ・マネジメントを通じた豊富な運用実績及びノウハウを有しています。本投資法人は、かかるオフィスビルに関する豊富な実績及びノウハウを有するSIAグループからの各種サポートの活用を期待できるという点において、Aクラス及びBクラスのオフィスビルへの投資を行うことに優位性を有するものと考えています。

b. 商業施設

本投資法人は、商業施設については、オフィスビルと比較して長期の契約を通じた収益の安定性が見込めるとともに、景気好調期においては、商業施設内のテナント売上連動型賃料の導入やその影響等により収益性が高まるものと考えています。

また、商業施設の中でも、都市型商業施設は、郊外型商業施設と比較して、厚いテナント需要層及びテナント分散等を通じた収益の安定性を有するとともに、景気好調期においては売上歩合賃料部分の賃料増額や賃料改定時期等の賃料増額等により賃料の上昇が見込める特性を有していると考えています。本投資法人は、これらの特性を考慮し、商業施設については都市型商業施設を中心的な投資対象とします。

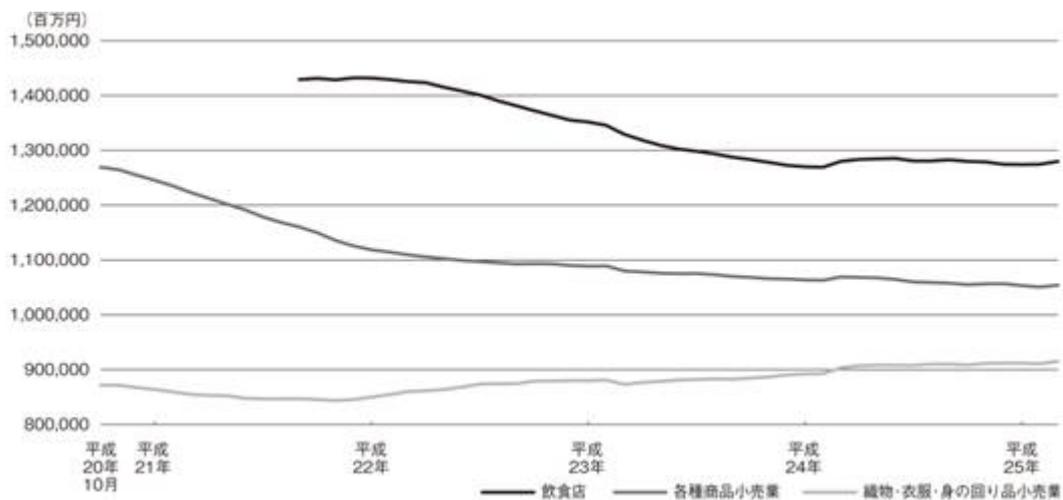
駅に隣接するエリア又は繁华性の高いエリアに所在する都市型商業施設については、主に車でアクセスすることを想定した郊外型商業施設と比較して、大都市における人口流入及び中心市街地における多種多様な商業施設や行政サービス施設、オフィスビル等の集積によって生じる集客力の高さ、多種多様な消費者ニーズに対応した豊富なテナントの出店需要、不動産マーケットにおける供給量が限定的であることによる希少性といった特性を有していると考えています。

加えて、SIAグループは、後記「成長戦略／（ウ）SIAグループの実績・ノウハウ」に記載のとおり、都市型商業施設に関して豊富な不動産開発実績及び不動産私募ファンドの組成・運用実績を有しており、また、アセット・マネジメント及びファシリティ・マネジメントを通じた豊富な運用実績及びノウハウを有しています。また、SIAグループは、オフィスビルの都市型商業施設へのコンバージョン実績も有しています。かかるコンバージョン実績を通じて培ったノウハウは、本投資法人が中心的な投資対象とするAクラス及びBクラスのオフィスビルの一部について都市型商業施設に用途変更すること等、本投資法人の保有資産の資産価値の向上に資すると判断される場合において活用できると考えています。本投資法人は、かかる都市型商業施設に関する豊富な開発実績及び不動産私募ファンドの組成・運用実績、都市型商業施設へのコンバージョン実績及びノウハウを有するSIAグループからの各種サポートの活用を期待できるという点において、都市型商業施設への

投資を行うことに優位性を有するものと考えています。

以下のデータは、飲食店、各種商品小売業、織物・衣服・身の回り品小売業の販売高推移を表した図です。これらの業種は、いずれも本投資法人の中心的な投資対象資産である都市型商業施設の現在の主要テナント又は主要テナントになると思われる業種ですが、各業種における近時の販売高は、各種商品小売業については下落幅が縮小しており、横ばい傾向になりつつあること、また、飲食店及び織物・衣服・身の回り品小売業については若干の回復傾向にあることを読み取ることができます。都市型商業施設の賃料は入居テナントの販売高の増加に遅行して推移すると考えられることから、都市型商業施設の賃料は近時底値圏にあり、今後回復に向かうものと考えています。

各業種の販売高推移



出所：飲食店：総務省統計局「サービス産業動向調査」

各種商品小売業及び織物・衣服・身の回り品小売業：経済産業省「商業動態統計調査」

(注) 各データの12ヶ月後方移動平均値を採用しています。飲食店は平成21年8月からのデータを記載しています。なお、「サービス産業動向調査」は平成25年1月から調査方法の見直しがあったため、飲食店の平成25年1月から3月までのデータは、前年同月のデータに、調査方法の見直しを反映した調整済の変動率を乗じて算定しています。

c. 用途別投資割合

上記の方針のもと、SIAグループでのオフィスビルの取扱実績及びマーケット規模も加味し、本投資法人は、本投資法人の運用資産全体（ポートフォリオ）の投資割合（以下「投資割合」といいます。）において、オフィスビルへの投資割合を70%以上、商業施設への投資割合を30%以下とすることを基本方針としています（注1）（注2）。

以下の表は、オフィスビル及び商業施設につき、中心的な投資対象及び投資割合を示したものです。

投資対象	オフィスビル	商業施設
中心的な投資対象	Aクラス及びBクラスのオフィスビル	都市型商業施設
投資割合 (注1)	投資金額の70%以上	投資金額の30%以下

(注1) 取得価格ベースとし、消費税その他の取得に係る諸費用を除きます。なお、不動産関連資産の取得又は売却の結果、一時的に上記の割合から乖離する可能性があります。

(注2) 本投資法人は、複合資産の全部又は一部を取得する場合、当該複合資産の賃貸可能面積の過半の利用目的又は実際の利用形態が主としてオフィスビル又は商業施設であるときは、当該複合資産の全部又は一部を取得することができるものとします。なお、オフィスビルと都市型商業施設の複合資産については、当該複合資産全体について、賃貸可能面積が大きい方の用途に属するものとして上記の投資割合を適用します。

(イ) 地域別のポートフォリオ構築方針

本投資法人は、用途分散の観点に加え、安定性を見込める東京経済圏への投資を中心としつつも、高い利回りが期待できる地方政令指定都市等も投資対象として、地域分散に配慮したポートフォリオの構築を図ります。

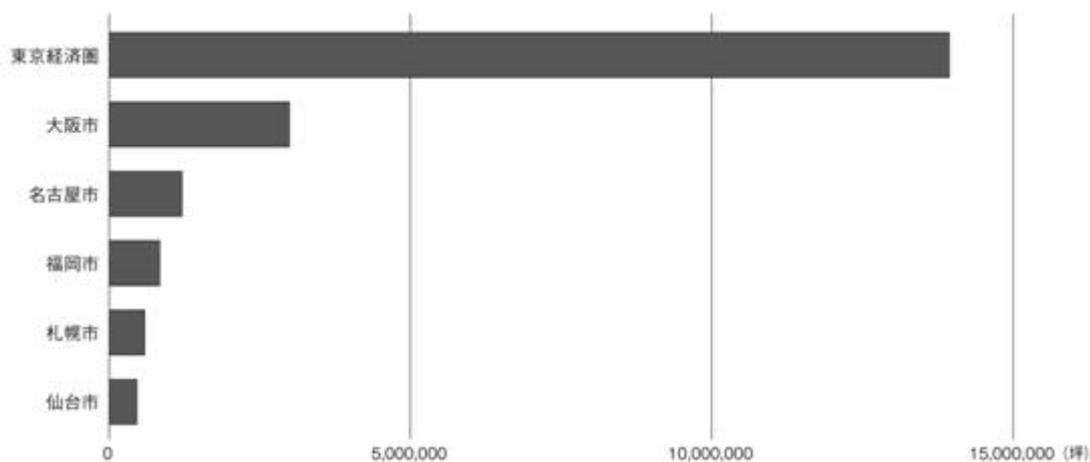
a. 東京経済圏

東京経済圏は、地方政令指定都市等と比較して、安定した賃貸需要が見込まれ、また、マーケット規模が相対的に大きいため、本投資法人は、東京経済圏での投資を中心としたポートフォリオを構築する方針です。

加えて、一般にオフィスビル及び商業施設のマーケットにおける賃料は、上昇と下降を繰り返す傾向が見られるところ、本投資法人では、東京経済圏のオフィスビル及び都市型商業施設の賃料は底打ち感があるものと考えています。このため、東京経済圏における賃料は回復に向かうものと考えられ、かかる東京経済圏での投資により、本投資法人の収益性の向上につなげることができるものと考えています。

以下のグラフは、主要な都市におけるオフィスビルの貸室総面積（坪）を示したものです。東京経済圏におけるオフィスビルの貸室総面積は、他の主要な都市に比べて非常に大きく、このため、オフィスビルのマーケット規模が相対的に大きいといえるものと考えます。

各地区におけるオフィスビルの貸室総面積（坪）

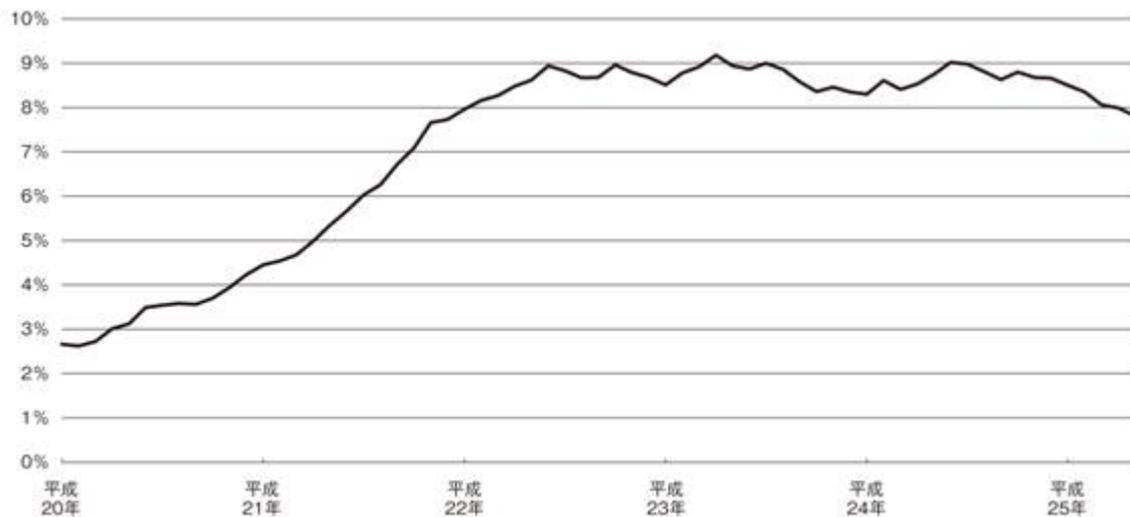


出所：三幸エースト株式会社公表している「オフィスレントデータ」（平成24年）の「全国主要都市オフィスストック」から本資産運用会社が作成（時点：平成23年12月1日）

(注) 東京経済圏は、首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）の貸室総面積の合計値を表示しています。

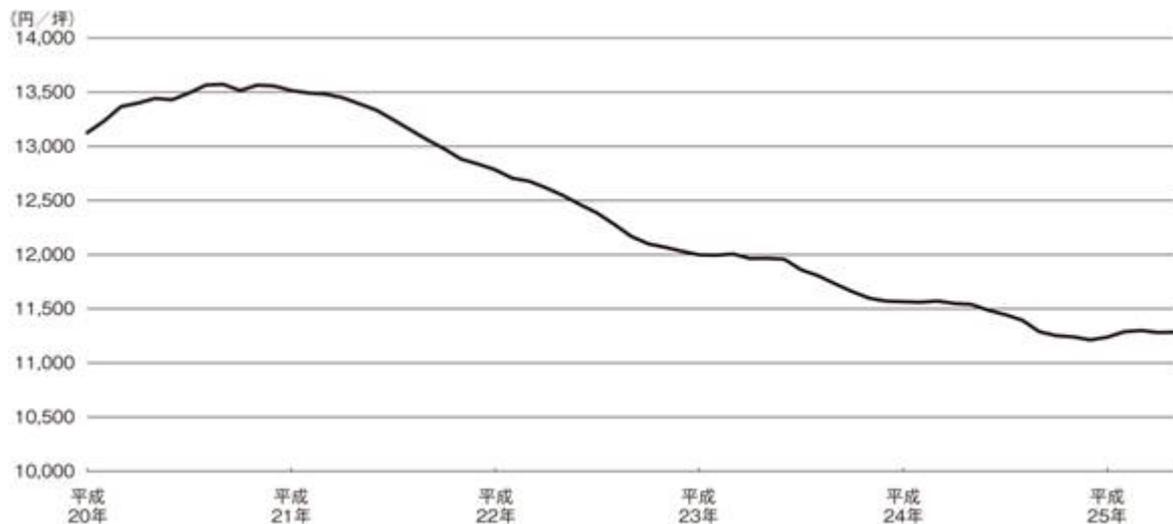
以下の2つのグラフは、東京経済圏におけるオフィスビルの空室率及び募集賃料単価を示した図です。東京経済圏における空室率は、近時低下傾向にあり、加えて、東京経済圏における募集賃料単価は、近時若干の回復又は横ばい傾向にあることから、本投資法人は、オフィスビルの賃料は底打ち感があるものと考えています。

東京経済圏におけるオフィスビルの空室率



出所：三幸エースト株式会社の提供データを元に本資産運用会社が作成
 (注)東京経済圏の全ての規模のオフィスビルの平均の空室率を採用しています。

東京経済圏におけるオフィスビルの募集賃料単価



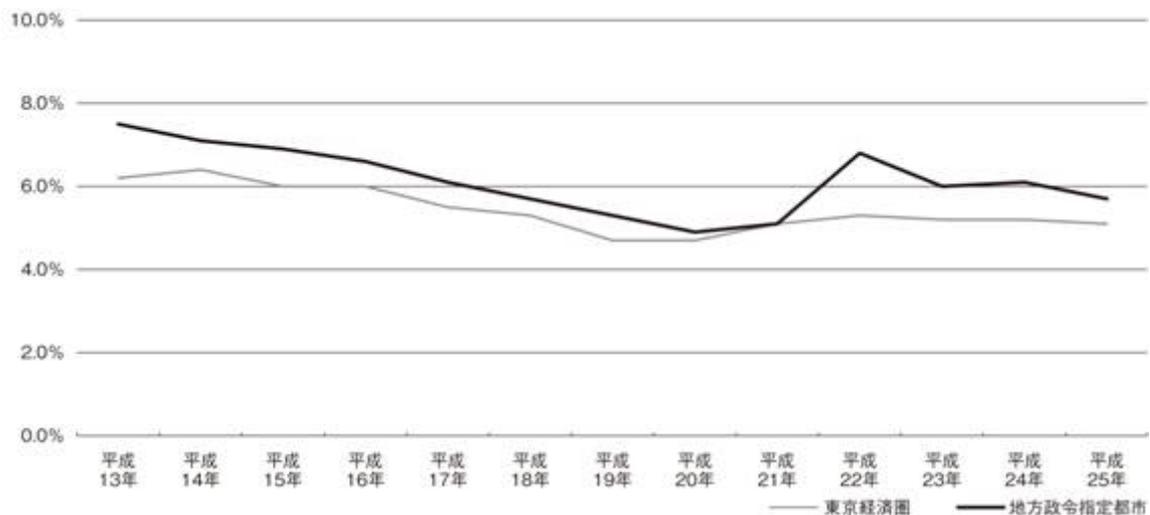
出所：三幸エースト株式会社の提供データを元に本資産運用会社が作成
 (注)東京経済圏の全ての規模のオフィスビルの平均の募集賃料単価を採用しています。

b. 地方政令指定都市等

地方政令指定都市等は、東京経済圏と比較して高い利回りが期待できるとともに、東京経済圏以外の地域にも投資することにより地域分散に配慮したポートフォリオの構築を図ることができると本投資法人は考えています。

以下のデータは、東京経済圏と地方政令指定都市のJ-REITによるオフィスビルの取引に係る取引利回りの推移を示したものです。このデータによれば、地方政令指定都市における取引利回りは、東京経済圏よりも高水準で推移していることが読み取れ、本投資法人は、地方政令指定都市への投資は、東京経済圏と比較して高い利回りが期待できると考えています。

東京経済圏と地方政令指定都市のJ-REITによるオフィスビルの取引に係る取引利回りの推移



出所：一般財団法人日本不動産研究所

(注) 平成13年1月から平成25年5月までの間における、上場J-REIT各社の取得公表事例に基づき作成（事例数：東京経済圏：464件、地方政令指定都市：120件）。取得公表事例から東京経済圏と地方政令指定都市に所在するオフィスビルの取引事例を選別した上、それぞれの取引利回り（鑑定評価による査定キャッシュフロー÷取引価格）を算定し、年毎に取引利回りの平均値を算出し、比較しています。

c. 地域別投資割合

本投資法人は、安定性を見込める東京経済圏への投資を中心としつつも、高い利回りが期待できる地方政令指定都市等を投資対象として、地域分散に配慮したポートフォリオの構築を図る観点から、本投資法人の運用資産全体（ポートフォリオ）の投資対象地域別投資割合において、以下を基本方針としています。

投資対象地域	投資割合（注）
東京経済圏	投資金額の70%以上
地方政令指定都市等	投資金額の30%以下

(注) 取得価格ベースとし、消費税その他の取得に係る諸費用を除きます。なお、不動産関連資産の取得又は売却の結果、一時的に上記の割合から乖離する可能性があります。

成長戦略

本投資法人は、中長期的な安定成長を実現するため、競争力の高い資産を取得し資産規模の拡大（外部成長）を図るとともに、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理により資産価値の維持・向上（内部成長）を目指します。

かかる外部成長及び内部成長の両側面における成長戦略を実現するため、本投資法人は、本資産運用会社の独自の運用ノウハウと経営資源等を用いることに加えて、SIAグループの運用ノウハウ及び経営資源等を最大限活用する方針です。



(ア) 外部成長

本投資法人は、Aクラス及びBクラスのオフィスビル並びに都市型商業施設を中心とするポートフォリオ構築方針のもと、個別物件の立地や建物仕様、テナント特性等を見極めた投資を行うことで、ポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

a. 本資産運用会社独自の情報収集に基づく外部成長戦略

本資産運用会社は、オフィスビル及び都市型商業施設の取得・投資・運営・管理やファンドの組成・運営等を長年にわたり経験したメンバーを中心に構成されています。本資産運用会社は、スポンサー及びSRMからの情報提供（パイプライン・サポート）に基づく資産取得による外部成長のみならず、かかるメンバーがスポンサー又はSRMで培った、資産取得に関する独自のノウハウと情報収集ネットワークを活用して本投資法人の外部成長を目指します。

また、中長期的には本資産運用会社独自の不動産情報ルートのさらなる拡大を図り、資産取得のタイミングを機動的に捉え、競争力の高い資産の取得に努めます。

b. SIAグループのサポートを活用した外部成長戦略

本資産運用会社は、スポンサー及びSRMとの間でそれぞれスポンサー・サポート契約を締結しています。かかるスポンサー・サポート契約に基づき、スポンサーが自ら又は株式若しくは持分（匿名組合出資等を含みます。）の全てを保有する特別目的会社その他のピークル（以下「資産保有ピークル」といいます。）を通じて間接的に保有する物件に関する売却情報、並びにスポン

サー及びSRMがSIAグループ以外の第三者から相対又は市場でソーシングする物件に関する売却情報は、やむを得ない事情がある場合を除き、優先的に(第三者に先立ち)本資産運用会社に提供されます。また、SRMがアセット・マネジメント業務を提供しているSPC等が保有する物件の売却情報についても、やむを得ない事情がある場合を除き、第三者に対する売却活動の開始に後れることなく本資産運用会社に提供されることとされています。さらに、本投資法人は、直ちに取得することができない物件に関して、将来の取得を目的として、SRMの組成するファンド等を利用して一時的に取得・管理を行うウェアハウジング機能を活用することを想定しています。本投資法人は、SRMの物件取得に係るアレンジメント業務・ノウハウも活用し、また、スポンサー又はSRMのコンバージョン実績・ノウハウによって収益性改善が実施された物件を取得することも検討していくことにより、今後の外部成長を図っていくことを想定しています。

かかるパイプライン・サポート、ウェアハウジング機能及び物件取得アレンジメント業務の活用を通じた外部成長戦略の詳細については、後記「(エ)SIAグループによるサポート体制/a.本投資法人の不動産の取得(外部成長)に資するサポート体制」をご参照下さい。

(イ) 内部成長

本投資法人は、中心的な投資対象資産とするAクラス及びBクラスのオフィスビル及び都市型商業施設については、相対的にテナント層が厚いと考えられることから、景気好調期においては、テナント需要が高まりやすく、賃料の増額を通じた収益の向上が見込める特性、また都市型商業施設については売上歩合賃料部分の賃料増額を通じた収益の向上が見込めるといった特性を有していると考えています。適切な投資戦略に基づき、賃料の安定性を追及する一方で、アセットの特性としての賃料上昇機会を捉えることにより着実な内部成長が期待できるものと、本投資法人は考えています。かかる着実な内部成長を実現するため、本投資法人は、SIAグループのノウハウ及びサポートを活用するとともに、本資産運用会社独自のノウハウを活用します。

a. 本資産運用会社独自のノウハウに基づく内部成長戦略

本資産運用会社は、独自のノウハウに基づき、ポートフォリオ全体及び運用資産毎の特性を十分に理解し、施設競争力の維持・向上のための運営・管理、リニューアル、コンバージョン等を実施します。また、不動産の運営・管理経験が豊富なプロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」といいます。)を選定し、定期・不定期の検証を通じ、本投資法人の運用資産の個別特性に合わせた適切な運営・管理体制を構築することにより、ポートフォリオの安定的な運用及び収益力の強化を目指します。

b. SIAグループのノウハウ及びサポートを活用した内部成長戦略

本投資法人は、豊富な開発実績を有するスポンサーから提供されるファシリティ・マネジメントを含む多様なノウハウ、人材、データベース等の経営資源等を活用し、ポートフォリオの収益性の維持・向上を目指します。

かかるスポンサーによるノウハウ、人材、データベース等の経営資源等の提供を通じた内部成長戦略については、後記「(エ)SIAグループによるサポート体制」をご参照下さい。

(ウ) SIAグループの実績・ノウハウ

a. SIAグループの概要

SIAグループは、本資産運用会社の他、SIA及びSRMにより構成されます。SIAは、本資産運用会社及びSRMの株式を100%保有するとともに、複数の賃貸不動産を直接又は間接的に保有する他、SIAグループのバックオフィス機能やファシリティ・マネジメント機能を有しています。また、SIAは、不動産ディベロッパーとして、多様な物件の開発を行ってきました。

SRMは、投資運用業者として不動産私募ファンドのアセット・マネジメント業務及びファンド・マネジメント業務を行っており、SIAグループ以外の投資家の出資により取得した不動産等の管理及び運用を行うとともに、SIAが保有する賃貸不動産の管理及び運用も行っています。さらに、SRM

は、単一のアセットタイプに投資するファンドだけでなく、オフィスビル、商業施設、ホテル等の組入資産の用途が多岐にわたるマルチ・アセット・ファンドも運用してきました。SIAグループは、コンバージョン実績も含む多様な不動産開発実績を有するとともに、以下に列挙するものを含めた豊富なリーシング実績も有しています。

また、SIAグループは、不動産の賃貸及び不動産私募ファンドの組成・運用の双方を通じたアセット・マネジメント及びファシリティ・マネジメントに係るノウハウ並びに多様な資格、経験及び能力を有する人材、独自の工事实績データベース、良好なバンク・リレーション等の経営資源等を有しています。



(i) SIAグループのリーシング

SIAグループは、賃貸マーケットにおけるテナントニーズを、エリア、集積業種、賃料単価、需要面積帯等の観点から緻密に分析し、対象アセットの特性を踏まえPM会社と協働の上、精力的なリーシング活動を行っています。また、SIAグループ自身においても独自に仲介業者ルートを活用し、また、テナント候補へ直接営業を行い、空室区画の早期稼働化を実現しています。SIAグループにおけるリーシングの実績例は以下のとおりです。

SIA青山ビルディング（オフィスビル）

平成23年4月末日、1棟貸しをしていたテナントが退去しましたが、東日本大震災後の賃貸マーケット環境が厳しい中、平成24年3月1日までに5社のテナントと賃貸借契約の締結を実現し、前テナント退去後10ヶ月間で稼働率100%を達成しました。

日本橋セントラルスクエア（オフィスビル）

平成24年2月末、3フロア約390坪を一括賃借していたテナントが退去しましたが、賃貸マーケットのニーズを分析の上、4区画に分割してリーシング活動を開始し、平成24年12月1日までの9ヶ月間で全区画の入居が完了しました。

(ii) SIAグループの人材の強み

SIAグループは、不動産に精通したプロフェッショナルを擁し、一級建築士を始めとする技術系資格を有する者が多数在籍する、高い技術力を持つ専門家集団であると考えています。

平成25年5月末日時点における、SIAグループ役職員59名（社外役員、派遣社員を除きます。）の主な有資格者及びその数（試験合格者を含みます。）は、宅地建物取引主任者31名、不動産証券化協会認定マスター19名、一級建築士6名、証券アナリスト6名、不動産鑑定士3名、ビル経営管理士3名、ファシリティマネジャー2名、一級建築施工管理技士2名、公認会計士2名、一級管工事施工管理技士1名、エネルギー管理士1名、第三種電気主任技術者1名、一級空調機施工技能士1名、米国公認会計士1名及び司法書士1名です（注）。

なお、本資産運用会社の役職員16名における有資格者数は、宅地建物取引主任者12名、不動産証券化協会認定マスター7名、証券アナリスト4名、不動産鑑定士2名、ビル経営管理士2名及びファシリティマネジャー2名です(注)。

(注)複数の資格を有している役職員がいます。

また、SIAグループはもともと金融機関が設立した会社ということもあり、金融機関出身者も多く擁し、金融面でのノウハウの蓄積が厚く、マーケット・投資家を重視した運用が可能であり、また金融商品取引業者としてのコンプライアンスにも充分配慮した運用を行っています。

SIAグループは、その有する人材が持つ、開発・運用・金融スキル及び実績とファシリティ・マネジメントのノウハウを融合させ、バランスのとれた資産運用サービスを提供することに強みを有していると考えています。

b. SIAグループにおけるJ-REIT事業の位置付け

SIAグループは、平成14年の創業以来、後記「e. SIAグループのアセット・マネジメント及びファンド・マネジメント」に記載のとおり、日本の不動産マーケットにおいて、豊富な不動産開発実績、多数のアセット・マネジメント及びファンド・マネジメント実績を有しています。今般、この一環として、本資産運用会社が運用を受託する本投資法人の日本の不動産投資信託証券市場(以下「J-REIT市場」といいます。)への上場を通じ、不動産マーケット及び証券マーケットの発展にさらに貢献できるものと考えています。

SIAグループがこれまで行ってきた不動産私募ファンドの組成・運用は、原則として、マーケットの状況にかかわらず、ファンド設定時に投資家と合意した一定の期限が来れば、物件を売却してファンドを終了する必要があるのに対し、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資法人の運用は、投資家に利益を還元しながら事業を継続・拡大していくことが期待されるとSIAグループは考えています。また、SIAグループは、物件情報等の入手経路の拡大、各種関係業者やテナント候補との接点の拡大等、投資法人の運用をグループ内で行うことは、SIAグループの更なる長期的な発展においても極めて重要であるとの認識のもと、SIAグループ一体として投資法人の成長を積極的に支援していく方針を掲げています。

SIAグループは、SIAが不動産賃貸事業を行うことで経営基盤を安定させる一方、保有する賃貸不動産等を投資法人に供給することで投資法人の成長をサポートしていくことも視野に入れていきます。

SIAグループは、以上の点を鑑み、SIAグループとして、本投資法人の資産運用は極めて重要なものと考え、J-REIT市場の発展に貢献することを目指しています。

c. SIAグループの開発実績・コンバージョン実績の概要

SIAグループは、日本国内において平成25年5月末日時点で26物件、延床面積約253,274㎡の多様なタイプの開発実績・コンバージョン実績を有します。

() SIAグループの開発実績

以下の表は、SIAグループにおいて開発を行った不動産等の一覧です(注1)。

名称 (注2)	用途	最寄駅	徒歩分数 (注3)	竣工年月	延床面積 (注4)
SIA神田スクエア(*)	オフィスビル	JR「神田」	2分	平成19年4月	7,145㎡
SIA新大手町ビルディング	オフィスビル	東京メトロ「大手町」	10分	平成19年6月	6,539㎡
SIA蒲田フロント(*)	オフィスビル	JR「蒲田」	1分	平成19年6月	1,230㎡
SIA福山フロント	オフィスビル	JR「福山」	5分	平成19年6月	1,473㎡
SIA北千住フロント	オフィスビル	東京メトロ「北千住」	1分	平成19年9月	864㎡

SIA青山ビルディング (*)	オフィス ビル	東京メトロ 「表参道」	8分	平成20年4月	4,857m ²
日本橋セントラルスクエア (*)	オフィス ビル	東京メトロ 「日本橋」	1分	平成22年2月	4,100m ²
SIA豊洲プライムスクエア (*)	オフィス ビル	東京メトロ 「豊洲」	3分	平成22年8月	41,290m ²
KINSIA(*)	商業施設	JR「錦糸町」	1分	平成18年6月	1,677m ²
SIA町田ビルディング	商業施設	JR「町田」	4分	平成20年6月	746m ²
KINSIA ANNEX	商業施設	JR「錦糸町」	4分	平成20年9月	1,694m ²
mosia	商業施設	小田急 「下北沢」	4分	平成21年2月	2,622m ²
zigzag(*)	商業施設	JR「秋葉原」	2分	平成21年9月	2,719m ²
Cove芝浦LOFT	住居	JR「田町」	6分	平成18年7月	2,429m ²
Cassia川崎	住居	JR「川崎」	7分	平成19年2月	4,057m ²
Cassia錦糸町レジデンス	住居	JR「錦糸町」	4分	平成19年3月	3,791m ²
QUON南麻布	住居	東京メトロ 「広尾」	9分	平成19年3月	5,012m ²
東京ベイ舞浜ホテル(*)	ホテル	舞浜リゾートライン 「ベイサイドステーション」	8分	平成19年1月	25,676m ²

名称 (注2)	用途	最寄駅	徒歩分数 (注3)	竣工年月	延床面積 (注4)
日本橋ホテル	ホテル	JR「馬喰町」	3分	平成20年1月	5,722㎡
郡山ホテル	ホテル	JR「郡山」	3分	平成21年1月	5,586㎡
大阪南港口スティックスセンター	物流倉庫	大阪市営地下鉄 「ポートタウン西」	17分	平成19年3月	64,366㎡
松戸ロジスティックスセンター	物流倉庫	北総鉄道 「松飛台」	15分	平成19年11月	48,229㎡

(注1) 上記開発実績は、SIAグループの開発実績を示すものであり、本投資法人の取得予定資産でない物件及びSIAグループ以外の第三者に売却済の物件を含みます。本書提出日現在において、本投資法人が取得予定資産を除くこれらの物件を取得することを予定しているものではなく、将来において取得することを保証するものでもありません。

(注2) (*) を付した物件は、平成25年5月末日時点でSIAグループが保有しています。名称は、売却済の物件についてはSIAグループが所有していた際の名称です。

(注3) 徒歩分数は、最寄駅から道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。

(注4) 延床面積は、登記簿上の記載に基づき小数第1位以下を切り捨てて記載しています。なお、付属建物の面積は含まれていません。

() SIAグループのコンバージョン実績

以下の表は、SIAグループにおいてコンバージョンを行った不動産等の一覧です(注1)。

名称 (注2)	用途	最寄駅	徒歩分数 (注3)	竣工年月	延床面積 (注4)
パゴダ浅草コンプレクス	オフィスビル 商業施設	東京メトロ 「浅草」	6分	平成16年11月	2,785㎡
難波日興ビルディング	一部を駐車場 店舗	大阪市営地下鉄 「なんば」	5分	平成19年3月	5,191㎡
第二榮来ビル	一部を住居 オフィスビル	JR 「渋谷」	9分	平成19年4月	1,263㎡
飯田橋ビルディング	オフィスビル 商業施設	JR 「飯田橋」	1分	平成19年6月	2,197㎡

(注1) 上記コンバージョン実績は、SIAグループのコンバージョン実績を示すものであり、SIAグループ以外の第三者に売却済の物件です。本書提出日現在において、本投資法人がこれらの物件を取得することを予定しているものではなく、将来において取得することを保証するものでもありません。

(注2) 平成25年5月末日時点で全ての物件がSIAグループ以外の第三者に売却済です。名称は、SIAグループが所有していた際の名称です。

(注3) 徒歩分数は、最寄駅から道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。

(注4) 延床面積は、登記簿上の記載に基づき小数第1位以下を切り捨てて記載しています。なお、付属建物の面積は含まれていません。

本投資法人は、上記のような、数多くの開発実績・コンバージョン実績を有するSIAグループのサポートを活用することで、物件競争力の維持・収益性の向上を行うことができると考えています。

下記ではSIAグループの開発事例及びコンバージョン事例を記載していますが、これらは、SIAグループの開発・コンバージョン実績を示すものであり、取得予定資産でない物件及びSIAグループ以外の第三者に売却済の物件を含みます。本書提出日現在において、本投資法人が取得予定資産を除くこれらの物件を取得することを予定しているものではなく、将来において取得することを保証するものでもありません。

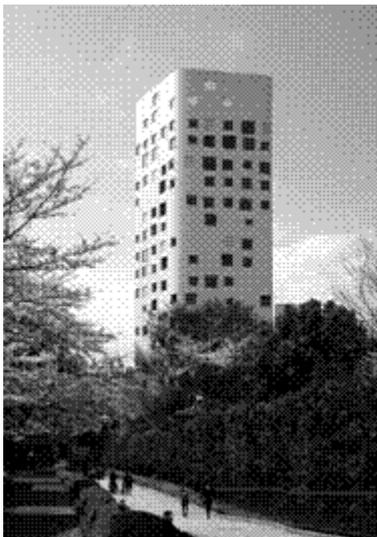
SIAグループにおける開発事例は以下のとおりです。

SIA神田スクエア（オフィスビル）



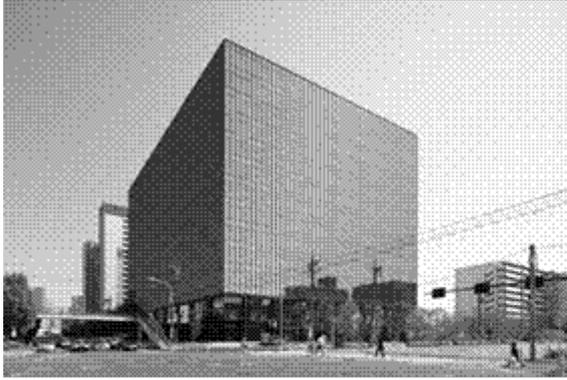
- ・ 神田駅から徒歩5分という利便性の良い立地に、ワンフロア約200坪のハイスペックなオフィス空間を実現しました。
- ・ 千代田区が定める附置義務住宅を、地区計画における割増容積率を活用して設置しています。
- ・ 屋上部分に住宅部分から出入りができる空中庭園を設けています。

SIA青山ビルディング（オフィスビル）



- ・ 著名な建築家を起用し、平成20年グッドデザイン賞 ベスト15（金賞）を受賞しています。
- ・ 通常の1.5倍近い階高6.4m、目地のない外観が特徴的な物件です。本物件は、5mの天高と、幻想的な採光により、極めて希少性の高い空間を実現し、周辺の物件と差別化が図られています。
- ・ 平成25年5月末日時点で、稼働率は100%を維持しています。

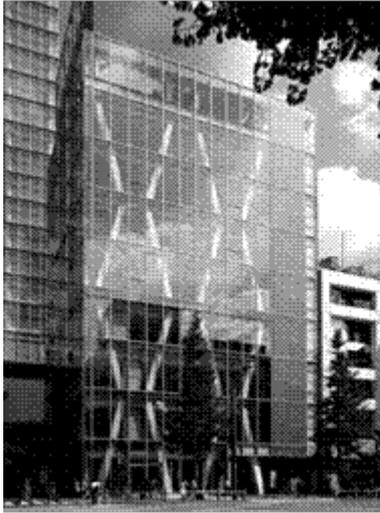
SIA豊洲プライムスクエア（オフィスビル）



- ・オフィスビル・大型マンション・商業施設等が相次いで開発され、再開発エリアとして注目されている豊洲に、新たなランドマークとして開発したワンフロア900坪の大型オフィスビルです。低層部に商業テナントを誘致し、テナント利便性を高めることに成功しています。
- ・豊洲五丁目地区計画を地区内で初めて採用し、日影の影響を受けない整形のオフィス空間を確保しました。
- ・竣工時以降高い稼働率を維持し、平成25年5月末日時点で、稼働率は88%です。

[次へ](#)

zigzag（商業施設）



- ・もともと本物件は、隣接する2筆の土地に建つ、2棟の古い電気店ビルでした。
- ・近年目覚ましい変貌を遂げている秋葉原・中央通りに面した角地を生かし、マルチテナント商業施設として透明感ある外観と、駅前広場から中央通りへの回遊性を活性化させる低層部の動線を計画しました。結果として、従来の秋葉原に無い店舗誘致を実現、新たなランドマークとなっています。
- ・竣工時より、商業テナントに一括貸しをしており、平成25年5月末日時点で、稼働率は100%を維持しています。

KINSIA（商業施設）



- ・築40年のオフィスビルを取得し、テナント退去後、主要ターミナル駅至近の立地特性等を考慮し、商業・飲食ビルとして再開発しました。
- ・用途変更によりオフィスでの賃貸よりも高い賃料単価でテナントに賃貸することに成功し、また立地の特性にマッチしたテナントを入れたことから、平成25年5月末日時点で、稼働率は100%を維持しています。

SIAグループにおけるコンバージョン実績事例は以下のとおりです。

パゴダ浅草コンプレクス(オフィスビル 商業施設)(平成16年11月)



- ・浅草雷門という都内有数の商業地である立地特性を踏まえ、空きビルとなったオフィスビルの商業施設へのコンバージョンを実施しました。具体的には以下の工事等を行っています。

<実施内容>

- ・内装のスケルトン化(オフィス共用部の貸室化)
- ・飲食店対応の設備増強(電気・給排水容量増強、厨房用ダクト設置等)
- ・商業施設の訴求力を高める外壁看板設置
- ・費用対効果を徹底的に検証した改修工事を実施

- ・コンバージョンにより、収入は82.7%増加(賃貸面積20.6%増加、賃料単価18.0%増加、新たな外壁看板使用料徴収)しました。この結果、NOI(注)が87.7%増加しました。

(注) 本項において、「NOI」とは、賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用の合計を控除した金額をいいます。

飯田橋ビルディング(オフィスビル 商業施設)(平成19年6月)



・耐震補強が必要な旧耐震基準のオフィスビルについて、コアテナントの退去により地下1階以外が空室となったため、以下の点を勘案し、既存建物を再生することを選択しました。

- ① 「既存建物の消化容積率>現行法規の基準容積率」であったこと
- ② 建替えの場合には床面積が大幅に減少すること

<実施内容>

- ・地下鉄駅出入口直結の立地を活かし、商業施設へのコンバージョンと耐震補強工事を地下1階テナントを入居させながら実施
- ・1階から7階を一括で賃貸
- ・1階から3階に柱・壁を新設(耐震補強)
- ・商業施設用途対応の避難階段増設
- ・費用対効果を徹底的に検証した改修工事を実施

・オフィスビルとして賃貸していたときに比べて、賃貸面積9.3%増加、賃料単価20.6%増加した結果、賃料総額につき31.9%増加を実現しました。

上記の各実績はスポンサーの実績であり、本投資法人において実現したものではありません。

d. SIAグループのファシリティ・マネジメント

SIAグループは、一級建築士を始めとする技術系資格を有する者が多数在籍し、また、総合建設会社・設計事務所出身者を始めとする実務経験豊富な専門知識を有するプロフェッショナルにより組織構成されており、かかる資格、能力及び経験の面において豊富な人材を有しています。

また、SIAグループは、かかる人材を活用することができるとともに、1万件を超える蓄積された独自の工事实績データベースも有しています。

SIAグループは、これらの人材及びデータベースを活用し、建物及び設備について技術面から資産価値を最大化する施策を立案し、実践しています。

このような人材及びデータベースの他、工事内容の詳細な検証や、設備更新の費用対効果の最適化、集中購買による消耗品等の経費削減を行うこと等により、徹底したコスト管理を実践しています。

SIAグループにおけるリニューアル（建物改修）実績例は以下のとおりです。

Jタワー（オフィスビル）（平成17年11月）



・エントランスホールの一部に新たな店舗区画を作り、オフィス就業者ニーズにあった店舗を誘致することで、入居テナントの利便性とビルの収益力向上に寄与しています。

SIAグループにおけるコスト削減の実績は以下のとおりです。

工事内容の妥当性を確認し、適正な金額による工事監修を実施

- ・総合建設会社出身者をはじめとする役職員の豊富な専門知識を元に、工事内容の妥当性を確認し、必要に応じて工事内容の変更・工事延期又は中止等有益な助言をしています。また、工事業者の技量・実績を確認し、1万件を超える工事实績データベースに基づいた適正金額による発注をサポートしています。
- ・SIAグループにおける平成24年の1年間の工事における当初の見積金額に対する削減達成状況の集計結果は以下のとおりです。平成24年の1年間において、発注金額の約21.9%の削減に成功しています。

当初見積金額 A （注1）	発注金額 B （注2）	削減金額 C=A-B	削減率 C/A
約683百万円	約534百万円	約149百万円	約21.9%

（注1）当初見積金額とは、工事の実施に際し工事業者から当初提出された見積金額をいいます。

（注2）発注金額とは、SRMによる検証・査定・交渉を経た実際の発注金額をいいます。

本投資法人は、前記のような、高い技術力を擁する専門チームの資格、能力及び経験と、独自のデータベースの活用による資産価値の向上並びに経費削減等を実践するSIAグループによるファシリティ・マネジメントのサポートを活用することで、物件競争力の維持・収益性の向上を行うことができると考えています。

e. SIAグループのアセット・マネジメント及びファンド・マネジメント

() SIAグループのアセット・マネジメント及びファンド・マネジメントのノウハウ等の活用

SIAグループは、平成14年の創業以来、マクロ動向及び金融環境の分析に基づく運用戦略立案力並びに多様なチャネルを活用したソーシング力を発揮し、これまで、外部環境及び投資家のリスク・リターン基準に合致した運用戦略を提供してきました。

また、豊富な不動産開発実績を有するとともに、不動産の賃貸及び不動産私募ファンドの組成・運用を通じたアセット・マネジメント業務を行っており、物件取得アレンジ業務も多数手掛けています。このように、SIAグループは、豊富なアセット・マネジメント及びファンド・マネジメント実績を有しています。

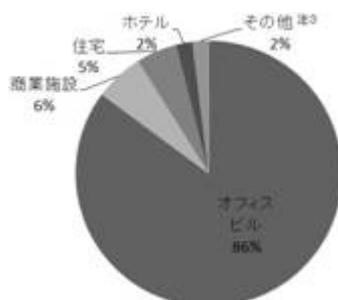
また、前記のとおり、SIAグループは、技術系資格を有する者が多数在籍し、実務経験豊富な専門知識を有する専門家を有しています。これに加えて、SIAグループには、多数の金融機関出身者を擁しています。さらに、SIAグループは、かかる人材を活用することができるとともに、1万件を超える蓄積された独自の工事实績データベースも有しています。

本投資法人は、SIAグループのアセット・マネジメント及びファンド・マネジメント実績及び多様な人材、データベース、良好なバンク・リレーション等の経営資源を活用しながらポートフォリオの収益性の維持・向上を目指します。

() SIAグループのアセット・マネジメント及びファンド・マネジメントの実績

SIAグループでは、平成14年の創業以来平成25年5月末日までにおいて、12本・資産総額5,353億円(ファンドによる取得価格ベース)のSIAグループ以外の投資家から出資を受けたファンドの組成・運用実績があります。本投資法人においては、SIAグループのアセット・マネジメント実績を活用し、ポートフォリオの収益性の維持・向上を目指します。

SIAグループ以外の投資家から出資を受けたファンドの運用実績(アセットタイプ別)

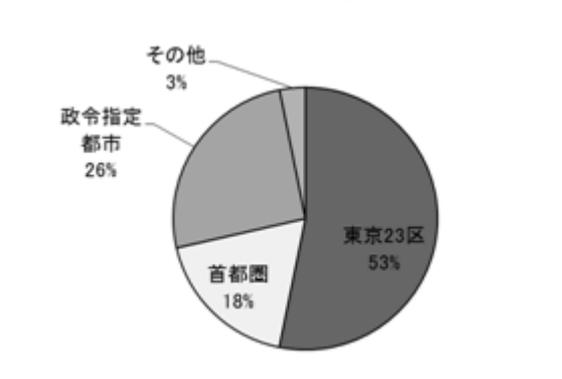


(注1) 平成25年5月末日時点の取得価格の累積金額により算出したものです。

(注2) 既に終了し出資持分の払戻しを完了しているファンドも含まれます。

(注3) 「その他」は、倉庫、駐車場及び底地をいいます。

SIAグループ以外の投資家から出資を受けたファンドの運用実績（地域別）



（注1）平成25年5月末日時点の取得価格の累計により算出したものです。

（注2）既に終了し出資持分の払戻しを完了しているファンドも含まれます。

SIAグループにおける物件取得アレンジメント業務の事例は以下のとおりです。

青山ベルコモンズ（商業施設）（平成24年6月取得）



- ・SRMは、国際的なオルタナティブ投資専門の投資顧問会社の運用するファンドと共同で、本物件を取得するアレンジメントを行いました。
- ・このアレンジメントにより、特定目的会社を買主となって対象物件を取得し、SRMが当該特定目的会社から対象物件のアセット・マネジメント業務を受託しています。
- ・当該特定目的会社に対しては、上記の投資顧問会社の運用するファンド及びスポンサーが共同して出資をしています。
- ・本物件は、東京メトロ銀座線外苑前駅徒歩2分の青山通りと外苑西通りの交差点角地に立地する、地上13階・地下4階建て、延床面積約13,995㎡の商業施設で、青山・外苑前エリアのランドマーク的存在です。テナントは、物販・サービス店舗や飲食店舗、オフィス等が入居しています（平成25年5月末日時点）。

JT博多ビル（オフィスビル）（注）（平成25年3月取得）



- ・SRMは、本物件の信託受益権を取得するアレンジメントを行いました。このアレンジメントにより、特別目的会社が対象物件の信託受益権を取得し、SRMが当該特別目的会社から対象物件のアセット・マネジメント業務を受託しています。
- ・本件の投資家は、日本でも多様な実績を持つ国際的な投資グループです。

（注）平成25年9月27日付で、「博多プライムイースト」に名称変更される予定です。

上記事例は、いずれもSIAグループの物件取得アレンジメント業務の事例を示すものであり、本書提出日現在において、本投資法人がこれらの物件を取得することを予定しているものではなく、将来において取得することを保証するものでもありません。

（エ）SIAグループによるサポート体制

本投資法人は、SIAグループによるサポート体制を通じて、SIAグループの運用ノウハウ及び経営資源等を活用します。そのため、本資産運用会社は、スポンサー及びSRMとの間でスポンサー・サポート契約を締結し、また、エートス・ジャパン・エルエルシー（以下「エートス」といいます。）との間でパイプライン・サポート契約（スポンサー・サポート契約と併せて、以下「サポート契約」と総称します。）を締結しています。

以下は、スポンサー及びSRMとの間で締結したスポンサー・サポート契約における各種サポートの概要並びにエートスとの間で締結したパイプライン・サポート契約におけるパイプライン・サポートの概要です。サポート契約の概要は、後記「7 管理及び運営の概要 / (2) 利害関係人等との取引制限 / 利害関係人及び主要株主との取引状況について / (イ) サポート契約」をご参照下さい（注）。

（注）サポート契約の有効期間は、契約締結日から1年間とされています。但し、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約が解除され又は終了した場合には、資産運用委託契約の解除又は終了と同時に終了するものとされています。1年間の期間の満了日の時点で資産運用委託契約が効力を有する場合には、さらに1年間、同一の条件にて更新されるものとされ、以後も同様とされています。

a. 本投資法人の不動産の取得（外部成長）に資するサポート体制

（ ）不動産等の売却情報提供

スポンサーが自ら又は資産保有ビークルを通じて間接的に保有する物件に関する売却情報は、当該物件が本投資法人の投資基準に合致するとスポンサーが合理的に判断した場合には、別途本資産運用会社による指定がない限り、やむを得ない場合（注）を除き優先的に（第三者に先立ち）本資産運用会社に提供されます。

また、スポンサー及びSRMが、SIAグループ以外の第三者から相対又は市場でソーシングする物件に関する売却情報は、当該物件が本投資法人の投資基準に合致するとスポンサー又はSRMが合理的に判断した場合には、別途本資産運用会社による指定がない限り、やむを得ない場合（注）を除き優先的に（第三者に先立ち）本資産運用会社に提供されます。

さらに、スポンサーが自ら又は資産保有ビークルを通じて間接的に保有する物件のうち、SRMがその売却判断権限の全部の委任を受けている物件の売却情報は、当該物件が本投資法人の投資基準に合致するとSRMが合理的に判断した場合には、別途本資産運用会社による指定がない限り、やむを得ない場合(注)を除き優先的に(第三者に先立ち)本資産運用会社に提供されます。

また、SRMがアセット・マネジメント業務を提供しているSPC等が保有する物件(スポンサーが自ら又は資産保有ビークルを通じて間接的に保有する物件を除きます。)の売却情報についても、当該物件が本投資法人の投資基準に合致するとSRMが合理的に判断した場合には、別途本資産運用会社による指定がない限り、情報提供に関してやむを得ない事由がある物件の売却情報(注)を除き、第三者に対する売却活動の開始に後れることなく本資産運用会社に提供し、又は当該SPC等をして提供させるよう合理的な努力をすることとされています。

上記の他、エートスは、エートス又はエートスがアセット・マネジメント業務を提供している投資会社等が保有する物件の売却情報につき、やむを得ない事由がある場合(注)を除き、第三者に対する売却活動の開始に後れることなく、本資産運用会社に提供し、又は当該投資会社等をして提供されるよう合理的な努力をすることとされています。

(注) やむを得ない事情のある物件としては、() 第三者と共有する物件、() 第三者を共同発注者として建物を建築する物件、() 当該不動産を取得する前からその売却について第三者との協議を開始している物件、() 開発を目的として保有する物件のうち建築確認取得前にその売却について第三者と協議を開始している物件、(v) 売主より売却先の指定とともに売却の依頼を受けた物件、() 資産保有ビークルの実質的な意思決定権限者による売却先の指定・制限等に関する意向があった物件、その他やむを得ない事情のある物件が規定されています。

() ウェアハウジング機能

本投資法人が、本資産運用会社を通じて、SRMに対して、本投資法人への譲渡を前提として一時的にSRMの組成するファンド等において不動産等を保有することの申入れを行った場合、SRMは、当該ファンド等の出資者に対する忠実義務、善管注意義務並びにその他の適用のある契約及び法令を遵守することを前提に、これを受諾すべく合理的な範囲で努力を実施します。

また、本投資法人が、本資産運用会社を通じてスポンサーに対して、本投資法人への譲渡を前提として一時的に不動産等をスポンサー自身又は資産保有ビークルを通じて保有することの申入れを行った場合、スポンサーは、これを受諾すべく合理的な範囲で努力を実施します。

() 物件取得アレンジメント業務

スポンサー及びSRMは、スポンサー及びSRMがソーシングした物件等について、法令に反しない範囲において、本投資法人が物件を取得するに際し、本投資法人をサポートする目的で本投資法人の投資対象不動産等につき、必要なデュー・ディリジェンスを行い、本投資法人の取得プロセスにおける調整を行う等、本投資法人が取得できるよう、本資産運用会社を補助するため、物件取得アレンジメント業務を行います。

b. 本投資法人の運用資産の収益向上(内部成長)及び運用ノウハウ構築と改善に資するサポート体制

() 人材・ノウハウ提供

スポンサーは、本資産運用会社の独自性を尊重し、かつ本資産運用会社及び本投資法人の成長を勘案した上で、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な又は有用な不動産運営管理の知識及びノウハウ等を資産運用会社に可能な限り活用させることを目的として、法令に反しない限度において、必要とされる人材の確保(スポンサーより人材の派遣・転籍・出向を行うことを含みます。)に合理的な範囲で協力を行います。

() 情報交換

スポンサー及びSRMは、本資産運用会社に対し、不動産等の売買・開発に関するマーケット情報及び不動産等の賃貸マーケットに係る事項、その他これらに関連する事項について、情報を提供し、本資産運用会社は、かかる情報提供を受け、意見及び情報を交換します。

c. 本投資法人の不動産の取得(外部成長)及び本投資法人の運用資産の収益向上(内部成長)のいずれにも資するサポート体制

() アドバイザリー業務

上記に加え、スポンサーは、本資産運用会社から、本資産運用会社が行う本投資法人の資産の運用に関連して、以下に掲げるアドバイザリー業務を受託します。

- ・本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の運営・管理、賃貸、コンバージョン、リニューアル、開発等に係る補助業務及び助言業務
- ・本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の修繕計画及び長期修繕計画の作成、検討、管理等における補助業務並びに助言業務
- ・本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の修繕・更新工事及び大規模修繕工事の検討、査定、管理等における補助業務及び助言業務
- ・その他上記に関連する業務

また、SRMは、本資産運用会社から、本投資法人の資産の運用に関連して、以下に掲げるアドバイザリー業務を受託します。

- ・本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の管理、賃貸、コンバージョン、リニューアル、開発等に係る補助業務及び助言業務
- ・その他上記に関連する業務

d. その他のサポート体制

() 商標・ブランドの使用

SIAは、無償で、本投資法人及び本資産運用会社に対し、自己が保有する「SIMPLEX」、「SIA」及び「SIAグループ」の商標の使用許諾を行います。

e. SIAグループによるサポートのインセンティブ及び公正な運用体制

() インセンティブ報酬体系の導入

本投資法人は、規約及び資産運用委託契約に基づいて、本資産運用会社に支払う報酬のうち、運用報酬については、総資産額及び賃貸NOIに加え、1口当たり分配可能金額の増加率に連動した運用報酬体系を採用しています。これにより、本資産運用会社は、本投資法人の投資主価値を最大化することへのインセンティブを持つことが可能となります。本資産運用会社への支払報酬の詳細につきましては、後記「4 手数料等及び税金/(3)管理報酬等/本資産運用会社への支払報酬」をご参照下さい。

また、投資口価格を意識した運用を行うインセンティブを持つよう本資産運用会社の主要な役職員の賞与の一部について、投資口価格の東証REIT指数に対する相対パフォーマンスに連動する、投資口価格連動型賞与を導入します。これにより、本資産運用会社は、個人レベルにおいても、本投資法人の投資主価値を最大化することへのインセンティブを持つことが可能となります。

（ ）投資主利益に配慮した運用体制

運用資産の取得又は売却に関する計画案は、投資運用部による起案、コンプライアンス・オフィサーによる承認、コンプライアンス委員会による決議及び投資政策委員会による決議により、本資産運用会社で決定されることとなります。但し、当該計画案に基づく運用資産の取得又は売却が利害関係者取引に該当する場合には、これらの手続に加え本投資法人の役員会の同意を得る必要があります。また、投資政策委員会における決議は、議決権を行使することのできる投資政策委員会の委員の3分の2以上（但し、外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの出席を必要とします。）が出席し、出席した議決権を行使することのできる委員のうち3分の2以上の賛成を必要としている他、コンプライアンス委員会における決議は、コンプライアンス委員の3分の2以上が出席し（但し、外部委員の出席を必要とします。）、出席した委員のうち外部委員の賛成を含む3分の2以上の賛成が必要とされています。また、本投資法人は、利害関係者取引における利益相反対策を含め、投資主の利益保護の観点から適切な価格・条件での資産取得を行えるよう体制を構築しています。具体的には、投資主利益保護の観点から適切な価格・条件での資産取得となるよう担保するため、本投資法人のために取得された鑑定評価額（但し、資産を取得するためにSIA又はSRMがウェアハウジングを行った場合には、ウェアハウジングによる取得価額にSIA又はSRMがウェアハウジングを行うにあたり負担した費用（仲介手数料等各種手数料、登録免許税、専門家報酬、信託報酬等）を加えた額とします。）を上限とする等、客観的基準を社内規程として整備しています。

これらの社内規程は、コンプライアンスを維持するとともに、SIAグループからのパイプライン・サポート及びその他のサポートを活用するに際して問題となり得る利害関係者取引について、第三者性を担保する体制を採用するものであり、SIAグループからのサポートの提供を受けられる場合における公正な運用体制の整備・充実を図っています。

投資対象資産の取得に関する社内体制の詳細については、前記「1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / 投資法人の運用体制 / (カ) 資産運用会社の意思決定手続 / b. 運用資産の取得及び売却を行う社内組織に関する事項」をご参照下さい。また、利害関係人等との取引制限については後記「第三部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

投資基準

本投資法人が取得する不動産関連資産の選定においては、資産運用委託契約、本投資法人の規約及び本資産運用会社の内規に従う他、原則として、下表の各選定基準に従うものとします。

項目	選定基準
収益性	過去の稼働率及び賃料収入等を勘案し、安定した収益が見込めること。
設備・仕様	地域における標準的水準以上と判断されるか、又は標準的水準以上に変更可能であること。
建物構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造であること。
耐震性	新耐震基準（注1）適合又はそれと同程度の耐震性能を有し、原則として地震PML（予想最大損失率）値（注2）は20%未満。

項目	選定基準	
遵法性	都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正を含む。)(以下「都市計画法」という。)、建築基準法(昭和25年法律第201号、その後の改正を含む。)(以下「建築基準法」という。)等の関連法令を遵守している不動産(既存不適格を含む。)とする。但し、取得時点において遵法性を満たさない不動産のうち、取得後、治癒可能な不動産に関しては、投資することがある。	
環境有害物質	外部専門家が作成したエンジニアリング・レポート(地歴調査・環境調査を含む。)等において、アスベスト、PCB等の有害物質が内在する可能性が低く、又は内在するが当該物質に関連する全ての法令に基づき適法に保管、若しくは処理等がなされている旨の記載がなされ、運用上の支障の可能性が低いと判断されていること。	
土壌汚染	不動産の敷地が土壌汚染対策法(平成14年法律第53号、その後の改正を含む。)(以下「土壌汚染対策法」という。)第6条第4項で定義する要措置区域又は同法第11条第2項で定義する形質変更時要届出区域に該当する場合、かかる不動産への投資は原則として行わない。 土壌環境調査から土壌汚染の存在が確認され、これに対応するための費用が発生すると想定される場合、かかる費用及び売却する場合の価格等を考慮し取得価格を調整するものとする。	
権利関係	区分所有建物	運営管理の自由度、支配権の確保を考慮し、区分所有議決権割合の過半数を確保する不動産等に投資を行うことを原則とするが、他の区分所有者の属性や信用力、不動産特性等を総合的に判断した結果、過半数に満たない不動産に対しても投資を行うことができる。
	共有不動産	運営管理の自由度、支配権の確保を考慮し、共有持分割合の過半数を確保する不動産等に投資を行うことを原則とするが、他の共有者の属性や信用力、不動産特性等を総合的に判断した結果、過半数に満たない不動産に対しても投資を行うことができる。
	借地権付建物	旧借地法(大正10年法律第49号)又は借地借家法(平成3年法律第90号、その後の改正を含む。)(以下「借地借家法」という。)に基づく借地権に対して投資を行うこともできる。なお、借地借家法第22条ないし第24条に定める定期借地権、建物譲渡特約付借地権及び事業用借地権が設定された建物への投資は、本投資法人の運用資産で構成するポートフォリオへの影響度を慎重に検討し、かかる影響が軽微であると判断した場合に限り、投資を行うことができる。
	底地	借地権者の属性や信用力、不動産特性等を総合的に判断し、底地に対して投資を行うことができる。
	境界	隣接地との境界確認が未了の不動産については、隣接地の所有者及び属性、経緯、現地の状況等を考慮し、取得する不動産の収益性及び権利保全等の影響を考慮した上で投資を行うものとする。
賃貸借関係	テナントの属性、信用力及び使用目的が適正であること。	
取得形態	不動産の取得にあたり、その取得形態(現物不動産又は信託受益権等)の判断は、現所有者の意向、取得時の取得経費及び保有時の管理経費等を総合的に考慮した上で行うものとする。	

項目	選定基準
未稼働不動産 開発不動産	未稼働不動産(大規模修繕工事の実施等により未稼働(全室空室)である不動産)又は開発不動産(現況建設工事中の不動産)を取得する場合、これらに係る各種リスク要因(工事完成・リーシング・引渡に関するリスク等)を軽減するための停止条件等を付し、かつ、かかるリスクを反映して取得価格を決定する等を条件として、売買予約契約又は停止条件付売買契約等を締結するものとする。 未稼働不動産又は開発不動産の取得価格(取得後に未稼働不動産及び開発不動産のいずれにも該当しなくなった不動産を除く。)の総額が、本投資法人のポートフォリオ全体の資産総額の20%以下であることを条件として、本投資法人の投資方針を満たすと判断される場合に限り、取得を検討するものとする。

(注1)「新耐震基準」とは、昭和56年に改正された建築基準法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号、その後の改正を含みます。)に基づく建物等の耐震基準をいいます。

(注2)「PML値」とは、想定した予定使用期間中(50年=一般の建物の耐用年数)での超過確率10%の損失を生じる地震により、どの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率(損失の大きさがその値を超えない確率が90%の損失で、損失の90%信頼性水準、90パーセントイルともいいます。すなわち、地震PMLが例えば15%ということは、「損失額が建物価格の15%を超えない可能性は90%(超える可能性は10%)である」ということになります。)に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合(%)で示したものを意味します。但し、予想損失額は、地震動による建物(構造体、仕上げ、建築設備)のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

デュー・ディリジェンス基準

(ア)投資対象とする不動産関連資産の選定に当たっては、現地実査及び取引関係者等から入手した資料並びに独自調査の結果を精査するとともに、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、エンジニア、マーケット・リサーチャー等の外部専門家によって作成された不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート、マーケット調査レポート及び各種レポート等を精査するものとします。

(イ)不動産関連資産に係る調査(デュー・ディリジェンス)の主要な調査項目は、投資対象とする不動産関連資産の用途等に応じ、原則として以下のとおりとします。

要件	主要な調査項目
経済的 要件	a 不動産関連資産の取得価格の適正性(不動産鑑定評価を含む。) b 不動産関連資産の収益及び費用の適正性並びにこれらの過去実績 c 不動産関連資産の敷金・保証金等の適正性 d テナントミックスの適正性 e テナントの属性・信用力 f テナントのレントロール g 不動産関連資産の稼働率の推移、賃料水準の動向 h 不動産関連資産のPM会社及びビルメンテナンス会社の実績・信用力 i 管理スペック(管理水準・管理仕様)の適正性 j 管理コストの適正性 k 修繕履歴・修繕コストの金額及び推移

要件	主要な調査項目
物理的要件	<p>a 不動産関連資産の立地特性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立地環境・街路状況・人口集積度合い・賑わい状況 ・交通利便性(鉄道等の公共交通機関のアクセス状況・主要幹線道路へのアクセス状況等) ・業務利便性(周辺利便施設・官公署施設等への近接性等) <p>b 建物主要構造・規模・築年数・施工者・設計者・構造設計者・建築確認機関</p> <p>c 延床面積・賃貸可能面積・基準階床面積</p> <p>d 意匠・建築仕様・フロア形状・天井高・床荷重・0Aフロア等のスペック</p> <p>e 電気容量等の電気設備・空調方式等の換気設備・給排水衛生設備・防犯防災設備・駐車場設備・昇降機設備等のスペック</p> <p>f 耐震性能(新耐震基準又は同等の耐震性能確保の有無)</p> <p>g 地震PML値</p> <p>h 建物再調達価格の検証</p> <p>i 短期及び長期修繕計画の検証</p> <p>j 有害物質(アスベスト・PCB等)の使用・保管状況</p> <p>k 土壌汚染状況等の環境関連</p>
法的要件	<p>a 不動産関連資産の遵法性</p> <p>b 建築基準法及び都市計画法その他関連法令に対する適合状況</p> <p>c 不動産関連資産の権利関係</p> <p>() 区分所有建物の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区分所有議決権割合 ・他の区分所有者の属性・信用力 ・他の区分所有者との係争・調停・裁判等の状況 ・区分所有者間の優先買取交渉権・譲渡制限等の有無 ・管理組合の運営状況 ・管理規約等の内容 <p>() 共有持分の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共有持分割合 ・他の共有者の属性・信用力 ・他の共有者との係争・調停・裁判等の状況 ・共有者間の優先買取交渉権・譲渡制限等の有無 ・共有物不分割特約及び登記の有無 ・共有者間協定等の内容 <p>() 借地権付建物の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借地権設定者(底地権者)の属性・信用力 ・借地権の対抗要件具備(地上権や賃借権の設定登記等) ・借地権設定者(底地権者)との係争・調停・裁判等の状況 ・借地権設定契約等の内容 <p>() 底地の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借地権者の属性・信用力 ・借地権の対抗要件具備(地上権や賃借権の設定登記等) ・借地権者との係争・調停・裁判等の状況 ・借地権設定契約等の内容 <p>d 不動産関連資産の隣地所有者との係争・調停・裁判等の状況</p> <p>e 土地境界確定又は越境等の状況・境界紛争の有無</p> <p>f 不動産関連資産に係る賃貸借契約等の賃貸借関係</p> <p>g テナントとの係争・調停・裁判等の状況</p> <p>h 不動産関連資産又はその関係者との優先買取交渉権等の有無</p> <p>i 前所有者の状況(否認権・詐害行為取消権等の確認)</p>

要件	主要な調査項目
市場性要件	<p>a 需給動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産関連資産が属する市場の供給動向、成約動向 ・特定需要の有無 ・将来の開発計画の動向等 <p>b 賃貸相場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃料(募集賃料、成約賃料)の水準・推移の把握及び将来の予測等 ・空室率の水準・推移の把握及び将来の予測等 <p>c 競合不動産の想定及び分析</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産関連資産に係る想定競合不動産の抽出及び比較検討等 <p>d 同一需給圏の想定及び分析</p> <p>e 人口動態</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口、人口の推移、将来予測 ・昼間人口及び夜間人口の推移、将来予測 <p>f 最寄駅乗降客数の推移</p> <p>g 業務集積度・商業集積度</p> <ul style="list-style-type: none"> ・就業人口及び商圈人口等の推移、将来予測 ・売場面積 ・小売業販売額、小売吸引力(注1)及び小売吸引人口(注2)等

(注1) 対象都市の人口1人当たりの小売販売額をその属する都道府県の1人当たりの小売販売額で除した数値をいいます。

(注2) 対象都市の人口に小売吸引力を乗じたものをいいます。

投資判断基準

不動産関連資産の取得に際しては、前記「投資基準」及び「デュー・ディリジェンス基準」の結果を踏まえ、対象不動産関連資産について多面的な分析を行った上で投資判断を行います。

なお、投資判断における主要な分析項目は以下のとおりです。

分析項目	目的
取引概要	<ul style="list-style-type: none"> 不動産関連資産の選定基準への適合性の確認 取引条件及びスケジュールの確認 取引関係者に起因するリスクの確認
投資分析	<ul style="list-style-type: none"> 不動産関連資産の収益・費用の過去実績、適正性及び将来予測 想定収支に基づく対象不動産関連資産の将来収支の検証 不動産特性を踏まえた成長戦略の策定 取得価格算出におけるキャップ・レート（注）の検証（取引事例等を参考に対象不動産関連資産の地域性・個別性等を考慮して設定） 不動産関連資産のポートフォリオ寄与度の検証 中長期的な資本的支出の見込み及び計画
リスク分析	<ul style="list-style-type: none"> 不動産関連資産におけるデュー・ディリジェンス等の結果、抽出されたりリスクの把握とその対応策を検討及び受容可能なリスクの検討
ストラクチャー概要	<ul style="list-style-type: none"> 取引関係者（PM会社、不動産信託受託者（対象不動産が不動産信託受益権の場合）を含む。）の選定 不動産関連資産の取引に係るストラクチャー及び各取引関係者との間で締結する契約内容等の確認
ファイナンス	<ul style="list-style-type: none"> 必要資金額の算出（初期修繕を伴う不動産関連資産の場合はその金額を含む。）及び資金調達方法の検討並びにそのポートフォリオ収支への影響の分析（上記ファイナンスの検討は、本投資法人の財務方針との整合性に留意しつつ実施）

（注）「キャップ・レート」とは、安定的な賃貸収支の想定に基づくNOIに対する恒久的な還元利回り（永久還元利回り）をいいます。

フォワード・コミットメントに関する方針

フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上経過した後、後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。）を行う場合には、以下の点に留意します（注）。

（注）取得予定資産にかかる売買契約はいずれも、フォワード・コミットメントに該当しますが、取得予定資産に係る売買契約については、新規上場に伴う締結という特殊性ゆえに、本募集と併せて当該売買契約に関するリスクを個別に判断し、その締結の可否を判断しています。なお、取得予定資産に係る売買契約には、本投資法人又は売主が当該売買契約に違反した場合に、相手方は催告の上、当該売買契約を解除できる旨の規定が置かれています。この場合、売買契約に違反した当事者は、相手方に対し、原則として実際に発生した損害額（但し、取得予定資産に関する表明保証違反の場合及び瑕疵担保責任については売買実行日から1年後応当日までの間に限り、かつ、売買代金の10%を上限とします。）を請求できるものとされています。但し、取得予定資産に係る売買契約においては、本投資法人が取得予定資産の購入のために必要な資金調達（投資口の発行及び金融機関からの借入れを含みます。）を完了したこと等が実行の前提条件とされており、売買の実行日において、かかる前提条件が充足されない場合であっても、本投資法人が売買代金の支払いを選択しない限りは、売買契約は当然に終了するものとされています。また、この場合、売主は本投資法人に対して損害、損失及び費用の賠償その他何らの請求も行わないものとされています。したがって、本募集又は資金の借入れ等が完了できず売買契約上の代金支払義務を履行できない場合においても、売主は本投資法人に対して損害の賠償等を請求できないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いものと考えています。

（ア）解約違約金の設定に関する留意点

契約不履行に関する解約違約金に関して、当該解約違約金の水準が、ポートフォリオ全体の収支及び

配当水準等に与える影響(東京証券取引所の定める上場廃止基準を含みます。)を十分検証の上、慎重な投資判断を行うものとします。

(イ) 期間の上限・決済資金の調達方法等

売買契約締結から物件引渡しまでの期間については、個別物件毎に、開発型案件等における取組みと比較して妥当な期間を上限とし、当該期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスクがあることを十分認識の上、慎重な検討を行うこととします。決済資金の調達方法については、取得を決定する時点においては、コミットメントライン等の融資枠の利用等、取得額に応じた決済時の取得資金の調達方法及びその実現性を検証し、決済時においては、金融市場、取引先金融機関との関係、投資法人債(短期投資法人債を含みます。)市場等の資金調達環境の変化に応じて最適な資金調達方法を選択することとします。

(ウ) 資産価値変動に関する留意点

売買契約締結から物件引渡しまでの期間に、経済情勢の変化等により鑑定評価額が大幅な変動がある可能性がある場合においては、鑑定評価を再取得の上、鑑定評価額を見直すこととします。また、鑑定評価額が取得価額を下回った場合においては、違約金の支払いによる契約解除又は売買価格の再協議の必要性等について判断の上、適切な対応を行うものとします。

(エ) 現状変更

売買契約締結から物件引渡しまでの期間に、売主が現状変更を行う場合及び未収テナントが発生し、賃貸借契約の解除事由に該当する場合等には、その対応につき買主の事前承諾を得ることを条件とし、売買価格やポートフォリオ全体に与える影響を十分検証の上、慎重に判断します。

ポートフォリオ運営・管理方針

中長期的な観点から、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指し、以下の方針に基づいて、ポートフォリオの運営・管理を行います。

(ア) 基本方針

本投資法人は、成長性及び潜在的価値の把握及び実現を訴求し、運用資産毎に、内部成長要素(リースアップ、各種運営・管理コストの削減、賃料収入の安定的成長、運用資産の適切な運営管理、修繕による資産価値の維持・向上等)を勘案し、さらにテナント満足度の向上も併せて勘案しながら、これらの諸要素から見出される戦略的課題に対処するために最適かつ実効性のある管理スベック(管理水準・管理仕様)、テナントミックス、資本的支出計画その他の諸施策を資産運用計画の一環として立案し、これを実践することを基本としています。

(イ) 資産運用計画等

本資産運用会社は、本投資法人の営業期間毎に個々の運用資産及びポートフォリオ全体についての資産運用計画を策定し、計画的な運営・管理を実施します。

資産運用計画は、ポートフォリオ全体の収支予算、運用資産毎の収支予算、運用管理計画、リーシング計画、修繕計画及び資本的支出計画を含むものとします。

(ウ) リーシング・マネジメント

テナントに対するリーシングに当たっては、運用資産毎にその不動産特性を勘案しながら最適なテナントミックスを実現するとともに、ポートフォリオ全体における最適なテナントミックスの実現も勘案しながら、リーシング活動を展開します。

新規テナントについては、原則として、以下の審査項目を考慮し、かつ、ポートフォリオ全体への影響度及び当該運用資産の他のテナントへの影響度等を総合的に判断し、選定するものとします。

審査項目	審査内容
業種	業界の動向、必要に応じて役職員等との面談を実施
業歴	事業継続年数、上場の有無、役員異動及びその頻度
財務健全性	貸借対照表及び損益計算書等の財務諸表の内容、上場会社であれば株価動向
信用力	資本関係、国内外の格付機関による長期又は短期格付、特に非上場会社は信用調査会社による信用調査評価
賃貸借内容	賃貸の目的、契約形態、契約期間、賃料及び敷金、賃借規模、内装工事内容等、上記各審査項目の内容との相応性

既存テナントは、運用資産の所有者である本投資法人にとってパートナーであるとの考え方に基づき、十分なコミュニケーションを図り、良好なリレーションを構築することに努めるとともに、既存テナントのニーズを把握し、適切かつ迅速な対応を講じるものとします。

ポートフォリオ全体の賃貸収益への影響度の大きい主要テナントについては、一時的に高水準な空室が同時発生するリスクを軽減するため、契約期間の長期化、解約予告期間の長期化及び契約期間満了日の分散化等を検討の上、空室リスクがポートフォリオに与える影響を可能な限り抑えるべく対処するものとします。

(エ) プロパティ・マネジメント

各運用資産のプロパティ・マネジメントについては、以下の点に留意して運営管理の効率化に努めます。

各運用資産の運営管理業務の実施内容と運営管理コスト及び運営管理業務の品質について、資産運用計画の一部としての各運用資産の収支予算、運用管理計画、リーシング計画、修繕計画及び資本的支出計画を作成の上、実績値、実施状況、現況等に基づき、費用対効果の評価及び分析を行います。

上記の評価及び分析の結果、運営管理コストに削減の余地があると判断される場合には、運営管理業務を構成する設備管理業務・保守点検業務、清掃衛生業務、保安警備業務等には受託業者の変更や、複数の運用資産の一括委託等によるコスト・コントロールを実施します。

コスト削減は、一方で運用資産の管理スペック(管理水準・管理仕様)の品質、既存テナントの満足度、運用資産の市場競争力への悪影響も考えられることから、実施の意思決定においては、これらに留意して慎重に検討するものとします。

各運用資産のプロパティ・マネジメントの実行は、原則として外部の独立した専門会社へ委託することを基本とします。PM会社の選定においては、運用資産の特性及び以下の審査項目を考慮して行います。

審査項目	審査内容
会社概要	事業概要、人員・組織体制、事業エリア等
業務実績	用途別又は地域別の管理棟数、証券化不動産の管理実績等
財務健全性	貸借対照表及び損益計算書等の財務諸表の内容、信用力等
業務内容	施設運営管理、賃貸営業管理及び工事・営繕管理の内容、これに伴うレポーティング能力、企画提案能力及び渉外折衝能力等、プロパティ・マネジメント業務の体制・質・スピード等
業務報酬	プロパティ・マネジメント業務の内容との相応性
その他	近隣競合建物の受託状況

PM会社による業務が、各運用資産の運用計画に基づき適切に遂行されているか否かをモニタリングするため、書面による報告書のみならず、定期的なミーティングを開催し、必要に応じて現地実査、指示、協議、助言及び指導等を行い、運用計画に則した業務の実行を確実なものとし、

プロパティ・マネジメント業務委託契約の期間は1年ないし2年を基本とし、契約期間満了時まで、定期的に運営管理実績を、運用計画の達成度、プロパティ・マネジメント業務の質、テナント満足度等の観点等から、査定し評価します。評価の結果によっては、PM会社の変更を検討します。

（オ）修繕計画及び資本的支出計画

中長期にわたり、運用資産の市場競争力及びテナント満足度の維持向上を図るため、運用資産毎に資産運用計画の一部としての修繕計画及び資本的支出計画を立案し、必要な修理、修繕、更新、改修を行います。取得に際して、運用資産の同一需給圏に属する他の不動産との差別化を図り、競争力を高めるための中期的な資本的支出計画を立案します。

取得後、営業期間毎に機能維持を目的とした効率的な修繕計画及び資本的支出計画を立案します。

資本的支出計画については、ポートフォリオ全体の減価償却費の範囲で効率的・計画的に実施するものとし、

（カ）付保方針

本投資法人は、運用資産に内在するリスク等を考慮し、火災等の災害や事故等による建物の損害、第三者からの損害賠償請求等のリスクを軽減するため、運用資産の特性に応じた適切な損害保険（火災保険、賠償責任保険、利益保険等）の付保等の措置を講じます。

地震保険の付保については、各運用資産につき地震PML値が20%以上の場合又は当該運用資産が加わることによりポートフォリオ全体の地震PML値が10%を超過する場合、かかる保険料による運用資産の収益性への影響等を考慮しつつ、付保の検討及び判断を行うものとし、

売却方針

運用資産については、原則として中長期にわたって保有し、短期的な売却は行わないこととします。但し、ポートフォリオ全体の最適化の観点から、特定の運用資産について、現在から将来にわたる収益性、マーケットの動向、資産価値の見通し、立地するエリアの将来性、劣化又は陳腐化に対する修繕コストの見通し等、当該運用資産の競争優位性を考慮した上で、入替えが望ましいと判断した場合、運用資産の売却を検討します。

財務方針

（ア）エクイティ・ファイナンス

資産の取得、工事金の支払い、敷金・保証金の返済、本投資法人の運営に係る費用の支払い又は債務の返済等を目的として、投資口の追加発行を行うことができます。投資口の追加発行は、LTV水準及びマーケット環境を考慮し、投資口の希薄化（新投資口の発行による投資口1口当たりの議決権割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ機動的に行います。

(イ) デット・ファイナンス

運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下本において同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合には、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。また、本投資法人の借入金及び投資法人債発行の限度額はそれぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。なお、本投資法人は、原則として無担保無保証での資金調達を行うものの、資金の借入れ及び投資法人債の発行において、運用資産を担保として提供することができます。また、メガバンクを含む国内有力金融機関を中心としたバンク・フォーメーションを構築します。さらに、資金の借入れは、長期比率及び固定比率のバランスに配慮するとともに、返済期限や借入先の分散を図り、安定的な運営を行います。

(ウ) LTV

財務健全性確保のため、本投資法人の資産総額のうち有利子負債（投資法人債を含む借入金）残高の占める割合（以下「LTV」といいます。）は、60%を上限とします。但し、新たな資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。

(エ) デリバティブ取引

借入れ及びその他の本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクのヘッジを主たる目的として、経済状況及び金利の動向を考慮し、デリバティブ取引に係る権利への投資を行うことがあります。

(オ) キャッシュ・マネジメント

テナントから預かった敷金・保証金を資金として活用することがあります。

また、諸々の資金ニーズ（修繕及び資本的支出、分配金の支払い、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、敷金等の返還、又は不動産関連資産の新規購入等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額を現預金として保有するものとします。

(カ) 減価償却費の活用方法について

本投資法人は、減価償却による内部留保について成長戦略又は財務方針等のために有効活用することで、1口当たり分配金の最大化を目指します。

具体的には、設備更新、コンバージョン等の資本的支出の活用を通じた保有施設の競争力の強化や物件の取得原資の確保といった本投資法人の成長戦略に寄与する手段として利用することを検討するとともに、借入金の返済資金の一部への充当を通じた金利コストの削減や一時的な利益超過分配原資の確保といった本投資法人の財務方針に寄与する手段として利用することを検討します。

- (ア) 本投資法人は、投資主に対し透明性を確保し、投資主の投資判断に必要な情報を適時かつ適切に開示するものとします。また、情報の透明性及び解りやすさに配慮し、法定開示以外の情報開示についても、投資主のニーズに応えるべく自ら内容を検討し、適時かつ適切な情報の開示に努める方針とします。
- (イ) 投資主に公平な情報取得機会を提供できるよう、正確かつ有用な情報を集約できる体制を構築し、速やかに開示できるように努めます。
- (ウ) 専門的な見解を積極的に取り入れ、より一層、開示情報の正確さを追求します。
- (エ) 投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、投資信託協会等にて定められている開示情報は、各々の所定様式に基づき適切に開示を行うものとします。

(2)【投資対象】

投資対象とする資産の種類

以下、本投資法人による投資対象を示します。

(ア) 本投資法人はその規約で、主として以下に掲げる特定資産に投資するものとしています(規約第29条第1項)。

- a. 不動産
- b. 次に掲げる各資産(以下、総称して「不動産同等物」といい、不動産及び不動産同等物を総称して「不動産等」といいます。)

- () 不動産の賃借権
 - () 地上権
 - () 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。)
 - () 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - () 当事者の一方が相手方の行うa.不動産又はb.(i)ないし()に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「不動産匿名組合出資持分」といいます。)
 - () 信託財産を主として(v)に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- c. 不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの(以下「不動産対応証券」と総称します。)
- (i) 優先出資証券(資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。)(以下「資産流動化法」といいます。))に定める優先出資証券をいいます。)
 - () 投資信託の受益証券(投信法に定める受益証券をいいます。)
 - () 投資法人の投資証券(投信法に定める投資証券をいいます。)
 - () 特定目的信託の受益証券(資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券をいいます。)(上記b.()、()又は()に掲げる資産に該当するものを除きます。)

(イ) 本投資法人は、上記(ア)に掲げる特定資産の他、以下の特定資産により運用します(規約第29条第2項)

- a. 預金
- b. 譲渡性預金
- c. 金銭債権(本(イ)においては、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行令」といいます。))に定めるものをいいます。)
- d. 有価証券(投信法に定めるものをいい、第1項に該当するものを除きます。)
- e. 信託財産を主としてa.ないしd.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権及びかかる信託の受益権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- f. デリバティブ取引に係る権利(本(イ)においては、投信法施行令に定めるものをいいます。)

(ウ) 本投資法人は、上記(ア)及び(イ)に定める特定資産の他、不動産関連資産に付随して取得が必要又は有用と認められる下記の権利等に投資することができます。

- a. 商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
- b. 温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
- c. 電気通信事業法（昭和59年法律第86号、その後の改正を含みます。）において定める電話加入権
- d. 資産流動化法に定める特定出資
- e. 民法（昭和29年法律第89号、その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上の組合の出資持分（前各項で該当するものを除きます。）
- f. 民法上の動産
- g. 民法上の地役権
- h. 著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
- i. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量、その他これに類似する排出量又は排出権等（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- j. その他不動産関連資産の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

投資基準及びアセットタイプ別、規模別、地域別等による投資割合

（ア）投資基準については、前記「（１）投資方針／投資基準」をご参照下さい。

（イ）用途別、地域別等による投資割合については、前記「（１）投資方針／ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

取得予定資産の概要

本投資法人は、本書提出日現在、本投資口の発行により調達する資金及び借入れにより調達する資金によって、以下に記載の不動産及び不動産に係る不動産信託受益権（以下、かかる不動産、不動産信託受益権又は当該不動産信託受益権の原資産たる不動産を個別に又は総称して「取得予定資産」又は、個別に「本物件」ということがあります。）を、本投資口が東京証券取引所に上場された後、遅滞なく取得する予定です。本投資法人は、取得予定資産の取得に関し、各取得予定資産について、本投資口の上場等を実行の前提条件とする不動産売買契約及び信託受益権売買契約（以下「売買契約」といいます。）を、各取得予定資産の売主との間で締結しています（注）。

（注）取得予定資産にかかる売買契約はいずれも、フォワード・コミットメントに該当しますが、取得予定資産に係る売買契約については、新規上場に伴う締結という特殊性ゆえに、本募集と併せて当該売買契約に関するリスクを個別に判断しその締結の可否を判断しています。なお、取得予定資産に係る売買契約には、本投資法人又は売主が当該売買契約に違反した場合に、相手方は催告の上、当該売買契約を解除できる旨の規定が置かれています。この場合、売買契約に違反した当事者は、相手方に対し、原則として実際に発生した損害額（但し、取得予定資産に関する表明保証違反の場合及び瑕疵担保責任については売買実行日から1年後相当日までの間に限り、かつ、売買代金の10%を上限とします。）を請求できるものとされています。

但し、取得予定資産に係る売買契約においては、本投資法人が取得予定資産の購入のために必要な資金調達（投資口の発行及び金融機関からの借入れを含みます。）を完了したこと等が実行の前提条件とされており、売買の実行日において、かかる前提条件が充足されない場合であっても、本投資法人が売買代金の支払いを選択しない限りは、売買契約は当然に終了するものとされています。また、この場合、売主は本投資法人に対して損害、損失及び費用の賠償その他何らの請求も行わないものとされています。したがって、本募集又は資金の借入れ等が完了できず売買契約上の代金支払義務を履行できない場合においても、売主は本投資法人に対して損害の賠償等を請求できないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いものと考えています。

（ア）取得予定資産の概要

取得予定資産の概要は、下表に記載のとおりです。取得予定資産の投資対象区分の分類に応じ、オフィスビルのうち東京経済圏に所在する取得予定資産については「OT」、オフィスビルのうち地方政令指定都市等に所在する取得予定資産については「OO」、商業施設については「R」の符号

を、それぞれ物件番号の冒頭に付しています。

物件番号	物件名称	アセットタイプ	所在地(注1)	構造・階数(注2)	竣工年月(注3)	所有形態(注4)		鑑定評価額(百万円)(注5)	取得予定価格(注6)	投資比率(注7)
						土地	建物			
OT-1	Jタワー	オフィスビル	東京都府中市	S・RC・SRC B2/18F	平成4年 3月	所有権	所有権	24,900	24,394	32.6
OT-2	SIA神田スクエア	オフィスビル	東京都千代田区	SRC 10F	平成19年 4月	所有権	所有権	7,350	7,350	9.8
OT-3	立川錦町ビル	オフィスビル	東京都立川市	SRC 8F	平成3年 6月	所有権	所有権	3,310	3,264	4.4
OT-4	CP10ビル	オフィスビル	東京都台東区	SRC B1/7F	平成元年 3月	所有権	所有権	3,290	3,229	4.3
OT-5	横浜APビル	オフィスビル	神奈川県横浜市	RC B1/8F	昭和58年 5月	所有権	所有権	3,200	3,110	4.2
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	オフィスビル	東京都文京区	SRC B1/7F	平成3年 8月	所有権	所有権	2,910	2,751	3.7
OT-7	宮地ビル	オフィスビル	東京都中野区	S・SRC B1/7F	平成6年 8月	所有権	所有権	2,880	2,880	3.9
OT-8	36山京ビル	オフィスビル	東京都新宿区	RC B2/4F	平成3年 10月	所有権 (一部共有)	所有権	2,470	2,395	3.2
OT-9	南品川JNビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	平成2年 7月	賃借権	所有権	2,304	2,165	2.9
OT-10	南品川Nビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B2/10F	平成6年 7月	賃借権	所有権	2,300	2,292	3.1
OT-11	南品川Jビル	オフィスビル	東京都品川区	SRC B1/10F	平成4年 7月	賃借権	所有権	2,040	2,020	2.7
OT-12	MY厚木ビル	オフィスビル	神奈川県厚木市	RC・SRC 8F	昭和63年 9月	所有権	所有権	1,285	1,240	1.7
OT-13	八王子SIAビル	オフィスビル	東京都八王子市	SRC 9F	平成5年 9月	所有権	所有権	758.5	730	1.0
OO-1	セントラル新大阪ビル	オフィスビル	大阪府大阪市	S B1/12F	平成4年 6月	所有権	所有権	4,630	4,612	6.2
OO-2	カラスマプラザ21	オフィスビル	京都府京都市	SRC B1/8F	昭和61年 11月	所有権	所有権	3,820	3,700	5.0
OO-3	ストークビル名古屋	オフィスビル	愛知県名古屋市	S・SRC B1/8F	平成3年 4月	所有権	所有権	2,530	2,381	3.2
OO-4	MY熊本ビル	オフィスビル	熊本県熊本市	S・RC 9F	昭和62年 10月	所有権	所有権	1,169	1,152	1.5
小計(17物件)								71,146.5	69,665	93.2
R-1	fab南大沢	商業施設	東京都八王子市	S 7F	平成13年 12月	所有権	所有権	4,250	4,250	5.7
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	商業施設	新潟県新潟市	S 10F	平成5年 3月	賃借権	所有権	434.1	432	0.6
R-3	NEXT21	商業施設	新潟県新潟市	S・RC・SRC B3/21F	平成5年 4月	所有権 (一部共有) (注8)	区分所有権 (一部共有) (注9)	420	379	0.5
小計(3物件)								5,104.1	5,061	6.8
総計(20物件)								76,250.6	74,726	100.0

(注1)「所在地」欄には、各物件が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。

(注2)「構造・階数」欄には、登記簿上の表示をもとに記載しています。なお、「構造」については、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。また、「階数」については、「B」は地下階、「F」は地上階を、それぞれ意味します。

(注3)「竣工年月」欄には、登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注4)「所有形態」欄には、取得予定資産それぞれに関して売主又は信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(注5)「鑑定評価額」欄には、各不動産鑑定士(鑑定評価機関)による鑑定評価額を記載しています。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。)及び平成14年7月3日全部改正不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点(平成25年5月末日時点)における評価物件の価格に関する意見を示したものととります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

(注6)「取得予定価格」欄には、取得予定資産に係る売買契約に記載された取得予定資産の売買代金(消費税等相当額を含みません。)を記載しています。

(注7)「投資比率」欄には、全ての取得予定資産の取得予定価格の総額に対する各取得予定資産の取得予定価格の割合をそれぞれ記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注8)1棟の建物全体の敷地は計6筆ありますが、内2筆は他の区分所有者の所有となります。

(注9)敷地及び共用部分の共有持分は100万分の80万6,361です。

(イ) 取得予定資産の概要

取得予定資産のアセットタイプ、賃貸可能面積、賃貸面積、テナント総数、稼働率、年間賃料収入及び敷金・保証金は下表に記載のとおりです。

物件番号	物件名称	アセットタイプ	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナント 総数 (注3)	稼働率 (%) (注4)	年間賃料収入 (千円) (注5)	敷金・保証金 (千円) (注6)
OT-1	Jタワー	オフィスビル	34,294.73	31,041.11	29	90.5 (注7)	1,728,290	1,499,622
OT-2	SIA神田スクエア	オフィスビル	5,263.30	5,159.61	25	98.0	424,172	321,306
OT-3	立川錦町ビル	オフィスビル	5,633.29	5,469.12	20	97.1	257,418	185,109
OT-4	CP10ビル	オフィスビル	3,553.06	3,016.64	6	84.9	172,520	98,019
OT-5	横浜APビル	オフィスビル	4,478.11	4,478.11	10	100.0	221,878	178,532
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	オフィスビル	3,132.53	3,132.53	7	100.0 (注8)	189,372	143,262
OT-7	宮地ビル	オフィスビル	3,116.49	3,116.49	9	100.0	207,939	146,796
OT-8	36山京ビル	オフィスビル	3,724.16	2,636.55	2	70.8	106,107	54,302
OT-9	南品川JNビル	オフィスビル	6,405.24	6,405.24	10	100.0 (注9)	276,475	251,792
OT-10	南品川Nビル	オフィスビル	5,489.64	4,628.57	12	84.3	168,419	104,857
OT-11	南品川Jビル	オフィスビル	3,673.61	3,056.45	7	83.2	157,364	219,018
OT-12	MY厚木ビル	オフィスビル	3,848.26	3,627.18	21	94.3 (注10)	126,855	69,524
OT-13	八王子SIAビル	オフィスビル	2,751.01	2,751.01	15	100.0	85,443	52,544
OO-1	セントラル新大阪ビル	オフィスビル	9,399.88	9,178.75	25	97.6	329,215	192,924
OO-2	カラスマブラザ21	オフィスビル	8,981.00	7,369.72	10	82.1 (注11)	308,897	186,152
OO-3	ストークビル名古屋	オフィスビル	5,801.80	4,549.68	3	78.4	156,899	137,077
OO-4	MY熊本ビル	オフィスビル	3,750.01	2,950.94	15	78.7	101,124	65,571
小計(17物件)			113,296.12	102,567.70	226	90.5 (注12)	5,018,387	3,906,407
R-1	fab南大沢	商業施設	8,409.21	8,364.81	13	99.5	278,082	256,890
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	商業施設	8,725.90	8,725.90	1	100.0	70,800	6,195
R-3	NEXT21	商業施設	13,581.76	12,166.57	20	89.6	306,905	185,779
小計(3物件)			30,716.87	29,257.28	34	95.2 (注12)	655,787	448,864
総計(20物件)			144,012.99	131,824.98	260	91.5 (注12)	5,674,174	4,355,271

(注1) 「賃貸可能面積」欄には、取得予定資産に係る建物のうち平成25年5月末日時点において賃貸が可能な事務所及び店舗の床面積の合計面積（共有部分等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みます。）に記載しており、新潟東堀通駐車場ビルを除き、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積をもとに算出した面積を記載していますので、登記簿上表示されている延床面積とは必ずしも一致しません。なお、同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成25年5月末日時点の情報をもとに記載しています。

(注2) 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成25年5月末日時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている面積を記載しており、新潟東堀通駐車場ビルを除き、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。

- (注3) 「テナント総数」欄には、1テナントが各取得予定資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該取得予定資産について1テナントと数え、複数の取得予定資産にわたって貸室を賃借している場合には、別に数えて延べテナント数を記載しています。
- (注4) 「稼働率」欄には、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「年間賃料収入」欄には、現所有者から提供を受けた平成25年5月末日時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている月額賃料(共益費を含みますが、駐車場や倉庫等の付属設備の使用料、消費税等相当額を含みません。)の合計額を12倍して得られた金額を記載しています。なお、千円未満については切り捨てて記載しています。
- (注6) 「敷金・保証金」欄には、現所有者から提供を受けた平成25年5月末日時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている各テナントの敷金・保証金等の同日時点における残額(返還不要な部分がある場合には、当該部分に係る金額を控除後の金額)を記載しています。なお、千円未満については切り捨てて記載しています。
- (注7) 本物件建物に関しては、テナント1社から平成25年2月25日に同年8月31日付で1,558.89㎡、同年4月30日に同年10月31日付で1,541.88㎡、同年5月31日に同年11月30日付で1,541.88㎡につき、それぞれ賃貸借契約を解約する旨の解約予告を受領しています。また、同一のテナントから平成26年2月28日付で3,083.76㎡につき賃貸借契約を解約する予定である旨の連絡を受けています。平成25年7月末日時点において確定している他区画のテナントの異動(一部解約又は増床を含みます。以下同じです。)も勘案すると、これらの解約予告及び解約予定の連絡に基づく解約後の本物件の稼働率は66.4%となる予定です。
- (注8) 本物件建物に関しては、テナント1社から平成25年3月4日に同年9月4日付で418.54㎡につき、別のテナント1社から同年3月17日に同年9月30日付で1,322.30㎡につきそれぞれ賃貸借契約を解約する旨の解約予告を受領しています。これらの解約予告に基づく解約後の本物件の稼働率は44.4%となる予定です。
- (注9) 本物件建物に関しては、テナント1社から平成25年5月17日に同年11月17日付で397.19㎡につき賃貸借契約を解約する旨の解約予告を受領しています。平成25年7月末日時点において確定している他区画のテナントの異動も勘案すると、当該解約予告に基づく解約後の本物件の稼働率は92.0%となる予定です。
- (注10) 本物件建物に関しては、テナント1社から平成25年7月31日に平成26年1月31日付で425.70㎡につき賃貸借契約を解約する旨の解約予告を受領しています。当該解約予告に基づく解約後の本物件の稼働率は、83.2%となる予定です。
- (注11) 本物件建物に関しては、テナント1社から平成25年4月22日に同年10月31日付で1,280.90㎡につき賃貸借契約を解約する旨の解約予告を受領しています。平成25年7月末日時点において確定している他区画のテナントの異動も勘案すると、当該解約予告に基づく解約後の本物件の稼働率は79.3%となる予定です。
- (注12) 稼働率の小計及び総計は、賃貸可能面積の総計を賃貸面積の総計で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ウ) 取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

物件番号	物件名称	前々所有者 (前々信託受益者)	前所有者 (前信託受益者) (注1)	現所有者(現信託受益者) (注2)
O T - 1	Jタワー	株式会社日本製鋼所	有限会社エスアイエイ ゴールド8号	合同会社エスアイエイエン ペラー2号
O T - 2	SIA神田スクエア	-	株式会社大和地所	シンプレクス・インベストメン ト・アドバイザーズ
O T - 3	立川錦町ビル	有限会社エス・エル証券化第 一号(注3)	有限会社エスアイエイ ホールディング3号	合同会社新丸不動産
O T - 4	CP10ビル	有限会社ブルーリッジ・エス ・ブイ・ピー(注4)	有限会社エスアイエイ ホールディング3号	合同会社新丸不動産
O T - 5	横浜APビル	ロックアウェイ特定目的会社 (注5)	有限会社エスアイエイ ホールディング3号	合同会社新丸不動産
O T - 6	湯島ファーストジェネシス ビル	日本出版販売株式会社	有限会社エスアイエイ ホールディング5号	合同会社新丸不動産
O T - 7	宮地ビル	有限会社ゴールデンゲート・ エス・ブイ・ピー(注4)	有限会社エスアイエイ ホールディング3号	合同会社新丸不動産
O T - 8	36山京ビル	ウエストポートファイナンス 有限会社(注6)	有限会社エスアイエイ ホールディング3号	合同会社新丸不動産
O T - 9	南品川JNビル	有限会社ゴールデンゲート・ エス・ブイ・ピー(注4)	有限会社エスアイエイ ホールディング3号	合同会社新丸不動産
O T - 10	南品川INビル	有限会社ゴールデンゲート・ エス・ブイ・ピー(注4)	有限会社エスアイエイ ホールディング3号	合同会社新丸不動産
O T - 11	南品川IJビル	有限会社ゴールデンゲート・ エス・ブイ・ピー(注4)	有限会社エスアイエイ ホールディング3号	合同会社新丸不動産
O T - 12	MY厚木ビル	-	株式会社シンプレクス ・インベストメント・ アドバイザーズ	有限会社和田倉地所
O T - 13	八王子SIAビル	アクサグループライフ生命保 険株式会社(注7)	有限会社ジー・エー・ プロパティーズ(注 8)	有限会社和田倉地所
O O - 1	セントラル新大阪ビル	シンセンファイナンス株式会 社	有限会社エスアイエイ ホールディング6号	合同会社新丸不動産
O O - 2	カラスマプラザ21	フランドル・インベストメン ツ有限会社(注9)	有限会社エスアイエイ ホールディング3号	合同会社新丸不動産
O O - 3	ストークビル名古屋	鈴与三和建物株式会社	有限会社エスアイエイ ホールディング	合同会社新丸不動産
O O - 4	MY熊本ビル	-	株式会社シンプレクス ・インベストメント・ アドバイザーズ	有限会社和田倉地所
R - 1	fab南大沢	アルカディア・プライム・リ テール・ファンド有限会社 (注10)	有限会社エスアイエイ ウインド3号	合同会社新丸不動産
R - 2	新潟東堀通駐車場ビル	-	三井不動産株式会社	有限会社和田倉地所
R - 3	NEXT21	-	三井不動産株式会社	有限会社和田倉地所

(注1) 各取得予定資産の上記前所有者(前信託受益者)のうち、有限会社エスアイエイホールディング、有限会社エスアイエイホールディング3号、有限会社エスアイエイホールディング5号、有限会社エスアイエイホールディング6号及び有限会社エスアイエイゴールド8号は、いずれも資産運用会社の親会社であるシンプレクス・インベストメント・アドバイザーズがアセット・マネジメント業務を受託していた不動産私募ファンドの資産保有ビークルで、本資産運用会社の自主ルール上の利害関係者に該当します。

(注2) 各取得予定資産の上記現所有者(現信託受益者)のうち、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズは、本資産運用会社の親会社であり、本資産運用会社の自主ルール上の利害関係者に該当します。また、合同会社エスアイエイエンペラー2号、合同会社新丸不動産及び有限会社和田倉地所は、いずれも、本資産運用会社の親会社である株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズがその100%の匿名組合出資を行っており、かつ本資産運用会社のグループ会社であるシンプレクス不動産投資顧問株式会社がアセット・マネジメント業務を受託している私募ファンドの資産保有ビークルで、資産運用会社の自主ルール上の利害関係者に該当します。

(注3) 有限会社エス・エル証券化第一号は、国内大手生命保険会社の意向を受けて設立された特別目的会社です。

(注4) 有限会社ブルーリッジ・エス・ブイ・ピー及び有限会社ゴールデンゲート・エス・ブイ・ピーは、米国系不動産投資ファンド会社の意向を受けて設立された特定目的会社です。

- (注5) ロックアウェイ特定目的会社は、香港系不動産投資ファンド会社が資産流動化法に基づき設立した特定目的会社です。
(注6) ウエストポートファイナンス有限会社は、米国系不動産投資ファンド会社の意向を受けて設立された特定目的会社です。
(注7) アクサグループライフ生命保険株式会社は、平成17年10月3日付でアクサ生命保険株式会社と合併しました。
(注8) 有限会社ジー・イー・プロパティーズは、米国系不動産投資ファンド会社の意向を受けて設立された特定目的会社です。
(注9) フランドル・インベストメンツ有限会社は、米国系不動産投資ファンド会社の意向を受けて設立された特定目的会社です。
(注10) アルカディア・プライム・リテール・ファンド有限会社は、国内大手不動産会社の意向を受けて設立された特別目的会社です。

(エ) 取得予定資産に係る信託受益権の概要

物件番号	物件名称	現信託受託者	信託期間満了日
OT-1	Jタワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年11月30日
OT-3	立川錦町ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年6月14日
OT-4	CP10ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年6月14日
OT-5	横浜APビル	三井住友信託銀行株式会社	平成31年1月14日
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年6月14日
OT-7	宮地ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年6月14日
OT-8	36山京ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年6月14日
OT-9	南品川JNビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年6月14日
OT-10	南品川Nビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年6月14日
OT-11	南品川Jビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年6月14日
OT-12	MY厚木ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年4月26日
OT-13	八王子SIAビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年4月29日
OO-1	セントラル新大阪ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年6月14日
OO-2	カラスマプラザ21	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年6月14日
OO-3	ストークビル名古屋	三井住友信託銀行株式会社	平成31年7月31日
OO-4	MY熊本ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年4月26日
R-1	fab南大沢	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成34年6月14日
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成27年3月31日
R-3	NEXT21	みずほ信託銀行株式会社	平成27年3月31日

(注) 物件番号OT-2のSIA神田スクエアは現物不動産を取得する予定です。

（オ）鑑定評価書の概要

本投資法人は、各取得予定資産について、下表記載の各鑑定評価会社から不動産鑑定評価書を取得しています。なお、各鑑定評価会社と本投資法人又は資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

本投資法人は、平成25年5月末日を価格時点として各取得予定資産に関する不動産鑑定評価書を取得しており、それらの概要は以下のとおりです。

物件 番号	物件名称	鑑定評価会社	鑑定 評価額 (百万円) (注)	鑑定評価書の概要					原価法 積算価格 (百万円)
				収益還元法					
				直接還元 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
OT-1	Jタワー	株式会社谷澤総合鑑定所	24,900	25,500	5.6	24,700	5.6	5.9	14,100
OT-2	SIA神田スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	7,350	7,490	4.7	7,290	4.8	5.0	3,310
OT-3	立川錦町ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,310	3,310	5.4	3,310	5.2	5.6	2,170
OT-4	CP10ビル	大和不動産鑑定株式会社	3,290	3,340	5.0	3,270	4.8	5.2	1,290
OT-5	横浜APビル	大和不動産鑑定株式会社	3,200	3,190	5.2	3,210	5.0	5.4	2,140
OT-6	湯島ファーストジェ ネシスビル	大和不動産鑑定株式会社	2,910	2,900	5.0	2,910	4.8	5.2	1,530
OT-7	宮地ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,880	2,840	5.3	2,890	5.1	5.5	1,730
OT-8	36山京ビル	大和不動産鑑定株式会社	2,470	2,490	5.1	2,460	4.9	5.3	1,600
OT-9	南品川JNビル	大和不動産鑑定株式会社	2,304	2,300	5.3	2,330	5.1	5.5	2,100
OT-10	南品川INビル	大和不動産鑑定株式会社	2,300	2,360	5.5	2,280	5.3	5.7	2,070
OT-11	南品川Jビル	大和不動産鑑定株式会社	2,040	2,090	5.5	2,020	5.3	5.7	1,340
OT-12	MY厚木ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,285	1,343	6.2	1,285	5.9	6.5	994.9
OT-13	八王子SIAビル	株式会社中央不動産鑑定所	758.5	779.1	5.8	758.5	5.5	6.1	763.9
OO-1	セントラル新大阪ビ ル	大和不動産鑑定株式会社	4,630	4,630	5.3	4,630	5.1	5.5	2,380
OO-2	カラスマプラザ21	大和不動産鑑定株式会社	3,820	3,840	5.6	3,810	5.4	5.8	4,650
OO-3	ストークビル名古屋	大和不動産鑑定株式会社	2,530	2,550	5.6	2,520	5.4	5.8	1,510
OO-4	MY熊本ビル	株式会社中央不動産鑑定所	1,169	1,220	6.5	1,169	6.2	6.8	965.7
R-1	fab南大沢	一般財団法人日本不動産研究 所	4,250	4,290	5.7	4,210	5.5	5.9	2,350
R-2	新潟東堀通駐車場ビ ル	株式会社中央不動産鑑定所	434.1	441.5	7.0	434.1	6.6	7.3	314
R-3	NEXT21	一般財団法人日本不動産研究 所	420	420	7.0	419	7.3	7.7	867

（注）「鑑定評価額」欄には、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額を記載しています。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び平成14年7月3日全部改正不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価物件の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

(カ) 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得予定資産毎に、下表記載の各調査会社に建物状況調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「建物状況調査報告書」といいます。）を取得しています。建物状況調査報告書の内容は、その作成者の意見に過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。また、修繕費を算出する上で、物価の変動及び消費税は考慮されていません。

また、本投資法人は、下表記載の各調査会社に取得予定資産の個別PML算定とポートフォリオPML算定を委託し、報告書を取得しています。当該報告書の内容は、その作成者の意見に過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。

取得予定資産に係る建物状況調査報告書の概要及びPML値は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	調査時点	調査会社（注1）	緊急修繕費（千円）（注2）	長期修繕費（年平均）（千円）（注3）	PML値（%）（注4）
O T - 1	Jタワー	平成25年5月31日	株式会社インターリスク総研	0	71,687	3.19
O T - 2	SIA神田スクエア	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	5,523	8.22
O T - 3	立川錦町ビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	21,662	6.36
O T - 4	CP10ビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	12,050	5.20
O T - 5	横浜APビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	14,594	10.56
O T - 6	湯島ファーストジェネシスビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	11,749	4.68
O T - 7	宮地ビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	12,699	5.81
O T - 8	36山京ビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	6,460	10.09
O T - 9	南品川JNビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	31,661	6.91
O T - 10	南品川INビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	22,423	6.90
O T - 11	南品川Jビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	15,817	6.84
O T - 12	MY厚木ビル	平成25年5月31日	株式会社インターリスク総研	0	10,871	11.73
O T - 13	八王子SIAビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	9,594	4.61
O O - 1	セントラル新大阪ビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	150	27,217	14.69
O O - 2	カラスマプラザ21	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	40,650	6.90
O O - 3	ストークビル名古屋	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	22,151	13.60
O O - 4	MY熊本ビル	平成25年5月31日	株式会社インターリスク総研	0	14,710	7.19
R - 1	fab南大沢	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	11,623	3.82

物件番号	物件名称	調査時点	調査会社(注1)	緊急修繕費 (千円) (注2)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注3)	PML値 (%) (注4)
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	6,835	8.11
R-3	NEXT21	平成25年5月31日	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション	0	119,294	3.53
総計(20物件)				150	489,270	4.41

(注1) 「調査会社」欄には、建物状況調査会社を記載しています。

(注2) 「緊急修繕費」欄には、書類等調査、現地調査等により確認された法的不適合項目に関する修繕・更新または是正に要する推定費用を記載しています。

(注3) 「長期修繕費」欄には、12年以内に必要とする修繕費を12で除した金額を千円未満を切り捨てて記載しています。但し、緊急修繕費及び短期修繕更新費用を除いた金額を記載しています。NEXT21については、共有持分割合(80.6361%)に相当する金額を記載しています。

(注4) 「PML値」欄には、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が、取得予定資産に関して作成した報告書に基づいて記載しています。当該記載は、その作成者の意見を示したものに過ぎず、本投資法人がその記載の正確性を保証するものではありません。PML(Probable Maximum Loss: 予想最大損失率)とは、本表においては、想定した予定使用期間中(50年=一般的建物の耐用年数)での超過確率10%の損失を生じる地震により、どの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率(損失の大きさがその値を超えない確率が90%の損失で、損失の90%信頼性水準、90パーセンタイルともいいます。すなわち、地震PMLが例えば15%ということは、「損失額が建物価格の15%を超えない可能性は90%(超える可能性は10%)である」ということとなります。)に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合(%)で示したものを意味します。但し、予想損失額は、地震動による建物(構造体、仕上げ、建築設備)のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(キ) 取得予定資産に係る建物の設計等に関する事項

取得予定資産に係る建物の設計者、施工者及び建築確認機関は、それぞれ以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者(注1)	施工者(注2)	建築確認機関
OT-1	Jタワー	株式会社日本設計	株式会社フジタ・三井建設株式会社	東京都 建築主事
OT-2	SIA神田スクエアビル	株式会社佐藤総合計画	戸田建設株式会社	ビューロベリタスジャパン株式会社
OT-3	立川錦町ビル	株式会社山下設計	佐藤工業株式会社 株式会社第一コーポレーション	立川市 建築主事
OT-4	CP10ビル	株式会社ユニバーサル設計	株式会社熊谷組	台東区 建築主事
OT-5	横浜APビル	鹿島建設株式会社一級建築士事務所	鹿島建設株式会社	横浜市 建築主事
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	株式会社山下設計	清水建設株式会社 飛鳥建設株式会社	文京区 建築主事
OT-7	宮地ビル	株式会社土岐卓郎建築設計事務所	株式会社ナカノコーポレーション	中野区 建築主事
OT-8	36山京ビル	株式会社熊谷組一級建築士事務所	株式会社熊谷組	新宿区 建築主事
OT-9	南品川JNビル	住友建設株式会社一級建築士事務所	住友建設株式会社	品川区 建築主事
OT-10	南品川Nビル	日本ビルプロジェクト株式会社一級建築士事務所	住友建設株式会社	品川区 建築主事
OT-11	南品川Jビル	日本ビルプロジェクト株式会社一級建築士事務所	住友建設株式会社	品川区 建築主事
OT-12	MY厚木ビル	大成建設株式会社一級建築士事務所	大成建設株式会社 大木建設株式会社	厚木市 建築主事
OT-13	八王子SIAビル	株式会社I.N.A.新建築研究所	鹿島建設株式会社	八王子市 建築主事
OO-1	セントラル新大阪ビル	株式会社東京設計社	安藤建設株式会社 フジタ工業株式会社 鉄建建設株式会社	大阪市 建築主事
OO-2	カラスマプラザ21	株式会社一粒社ヴォーリス建築事務所	株式会社竹中工務店	京都市 建築主事
OO-3	ストークビル名古屋	三和建物株式会社一級建築士事務所	三和ビル建設株式会社 日本国土開発株式会社 徳倉建設株式会社	名古屋市 建築主事
OO-4	MY熊本ビル	株式会社日本設計事務所	株式会社大林組	熊本市 建築主事
R-1	fab南大沢	野村不動産株式会社一級建築士事務所	大成建設株式会社	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター

物件番号	物件名称	設計者(注1)	施工者(注2)	建築確認機関
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	株式会社本間組建築事務所	株式会社本間組	新潟市 建築主事
R-3	NEXT21	株式会社日建設 大成建設株式会社一級建築士事務所	大成建設株式会社	新潟市 建築主事

(注1)「設計者」欄には、建築確認申請書(通知書)又は工事請負契約書若しくは竣工図書等に記載されている設計者を当時の名称で記載しています。

(注2)「施工者」欄には、建築確認申請書(通知書)又は工事請負契約書若しくは竣工図書等に記載されている施工者を当時の名称で記載しています。

(ク) ポートフォリオの分散

取得予定資産の地域別及びアセットタイプ別のポートフォリオ分散状況の概要は、以下のとおりです。なお、比率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、以下に記載の各投資比率の合計が100%とならない場合があります。

a. 地域別分散

地域	物件数	取得予定価格合計(百万円)	比率(%)
東京経済圏	14物件	62,070	83.1
地方政令指定都市等	6物件	12,656	16.9
合計	20物件	74,726	100.0

b. アセットタイプ別分散

用途	物件数	取得予定価格合計(百万円)	比率(%)
オフィスビル	17物件	69,665	93.2
商業施設	3物件	5,061	6.8
合計	20物件	74,726	100.0

(ケ) 主要なテナントへの賃貸の概要

該当事項はありません。

(注)「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が全取得予定資産の総賃貸面積の合計の10%以上を占めることが予想されるテナントをいいます。

(コ) 主要な不動産物件に関する情報

本投資法人による取得予定資産の取得後、主要な不動産物件となることが予想される物件の概要は、下表のとおりです。

ここでいう「主要な不動産物件」とは、一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その総収入がポートフォリオ全体に係る総賃料収入の10%以上を占めることが予想される物件をいいます。

物件名称		Jタワー
テナント総数（注1）		29
総賃貸面積（注2）		31,041.11㎡
総賃貸可能面積（注3）		34,294.73㎡
総賃料収入（注4）		1,728,290千円
稼働率 推移 （注5）	平成22年12月31日	96.3%
	平成23年12月31日	94.3%
	平成24年12月31日	95.0%
	平成25年5月31日	90.5%

- (注1) 「テナント総数」欄には、平成25年5月末日時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている賃借人の総数を記載しています。1テナントが各取得予定資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該取得予定資産について1テナントと数えています。
- (注2) 「総賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成25年5月末日時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている面積を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。
- (注3) 「総賃貸可能面積」欄には、各取得予定資産に係る建物のうち平成25年5月末日時点において賃貸が可能な事務所及び店舗の床面積の合計面積（共有部分等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みます。）を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積をもとに算出した面積を記載していますので、登記簿上表示されている延床面積とは必ずしも一致しません。なお、同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成25年5月末日時点の情報をもとに記載しています。
- (注4) 「総賃料収入」欄には、平成25年5月末日時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている月額賃料（共益費を含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属設備の使用料、消費税等相当額を含みません。）の合計額を12倍して得られた金額を記載しています。なお、千円未満については切り捨てて記載しています。
- (注5) 「稼働率推移」欄には、基準時点における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(サ) 賃貸面積上位10テナントに関する情報

取得予定資産における賃貸面積の上位10社を占めるテナントは下表のとおりです。

テナント名	入居物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積に 占める割合(%) (注2)
株式会社損害保険ジャパン	Jタワー(注3)/カラスマプラザ21(注4)	9,007.31	7.3
TOHOシネマズ株式会社	fab南大沢	5,725.14	4.7
森ビル流通システム株式会社	NEXT21	5,625.75	4.6
KDDI株式会社	Jタワー/カラスマプラザ21	5,464.24	4.4
府中熱供給株式会社	Jタワー	4,303.01	3.5
東芝ライテック株式会社	南品川JNビル/南品川INビル	3,757.12	3.1
全国労働者共済生活協同組合連合会	Jタワー	3,083.76	2.5
中日本建設コンサルタント株式会社	ストークビル名古屋	3,033.12	2.5
株式会社アグレックス	Jタワー	2,751.88	2.2
弥生株式会社	SIA神田スクエア	2,151.36	1.7
合計		44,902.69	36.5

(注1) 「賃貸面積」欄には、平成25年5月末日時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている面積を記載しております。新潟東堀通駐車場ビル及び駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。

(注2) 「総賃貸面積に占める割合(%)」欄には、全ての取得予定資産の総賃貸面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) Jタワーに関しては、平成25年2月25日に同年8月31日付で1,558.89㎡、同年4月30日に同年10月31日付で1,541.88㎡、同年5月31日に同年11月30日付で1,541.88㎡につきそれぞれ賃貸借契約を解約する旨の解約予告を受領しています。また、平成26年2月28日付で3,083.76㎡につき賃貸借契約を解約する予定である旨の連絡を受けています。

(注4) カラスマプラザ21に関しては、平成25年4月22日に平成25年10月31日付で1,280.90㎡につき賃貸借契約を解約する旨の解約予告を受領しています。

(シ) 利害関係者への賃貸借の概要

取得予定資産につき、平成25年5月末日時点において、本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者をエンドテナントとする賃貸借はありません。

(ス) 担保の内容

本投資法人は、取得予定資産（共有又は区分所有の場合は本投資法人の保有に係る持分）の取得資金に充当するため、取得予定資産の取得に先立ち、最長借入期間5年のローンを含む借入れ（貸付人兼担保権者：株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団、被担保債権額：405億円）を行う予定です。当該借入れにあたり、取得予定資産のうち、信託受益権に関しては第一順位の質権を、不動産に関しては第一順位の抵当権を設定することを予定しています。借入れにおける概要については、後記「第三部 投資法人の詳細情報 / 第5 投資法人の経理状況 / <借入れの予定>」をご参照下さい。

取得予定資産の個別資産毎の概要

取得予定資産の個別資産毎の概要は、以下に記載の表にまとめたとおりです。

表中の各欄における記載事項及び使用されている用語の説明は以下のとおりです。なお、表中の各記載は、別段の記載がない限り、平成25年5月末日時点のものを記載しています。

(ア) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- a. 「取得予定年月」欄には、本投資法人が取得を予定する年月日を記載しています。
- b. 「取得予定価格」欄には、取得予定資産に係る売買契約に記載された取得予定資産の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。
- c. 「土地」欄に関する説明
 - () 「所在地」欄には、登記簿上表示されている地番を記載しています。「（住居表示）」欄には、住居表示を記載しており、住居表示が未実施のものは、登記簿上の建物所在地（複数ある場合には、そのうちの一所在地）を記載しています。
 - () 「面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しており、現況とは一致しない場合があります。現況との乖離が5%を超えるものについては現況の地積について注記しています。また、取得予定資産が共有である場合には、他の共有者の持分を含みます。
 - () 「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
 - () 「建蔽率/容積率」欄には、それぞれ建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値（上限値）を記載しています。
 - () 「所有形態」欄には、取得予定資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- d. 「建物」欄に関する説明
 - () 「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しており、現況とは一致しない場合があります。取得予定資産が区分所有建物の専有部分である場合には、所有する専有部分ではなく1棟の建物全体の構造を記載しています。
 - () 「建築時期」欄には、登記簿上表示されている新築時点を記載しています。
 - () 「延床面積」欄には、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しており、現況とは一致しない場合があります。また、取得予定資産が共有である場合には、他の共有者の持分を含みます。
 - () 「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち主要なものを記載しており、現況とは一致しない場合があります。
 - () 「所有形態」欄には、取得予定資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- e. 「PM会社」欄には、本書提出日現在において、プロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(イ) 「賃貸借の状況」欄に関する説明

- a. 「賃貸可能面積」欄には、一定の時点における取得予定資産に係る建物のうち賃貸が可能な事務所及び店舗の床面積の合計面積（共有部分等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みます。）を記載しており、新潟東堀通駐車場ビルを除き、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積をもとに算出した面積を記載していますので、登記簿上表示されている延床面積とは必ずしも一致しません。なお、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成25年5月末日時点の情報をもとに記載しています。
- b. 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成25年5月末日時点において有効な賃貸借契約に表示されている賃貸面積をもとに記載しており、新潟東堀通駐車場ビルを除き、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。なお、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成

25年5月末日時点の情報をもとに記載しています。

- c. 「稼働率」欄には、取得予定資産の賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、同欄には、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成25年5月末日時点の情報をもとに記載しています。
- d. 「テナント総数」欄には、1テナントが各取得予定資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該取得予定資産について1テナントと数え、複数の取得予定資産にわたって貸室を賃借している場合には、別に数えて延べテナント数を記載しています。
- e. 「月額賃料」欄には、平成25年5月末日時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている月額賃料（共益費を含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属設備の使用料及び消費税等相当額を含みません。）の合計額を記載しています。なお、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成25年5月末日時点の情報をもとに記載しています。なお、同日においてフリーレント期間中のテナントについても、賃貸借契約に表示されている月額賃料を基準として算出しています。
- f. 「敷金・保証金」欄には、平成25年5月末日時点において、各テナントから受け入れた敷金・保証金等の同日時点における残額（返還不要な部分がある場合には、当該部分に係る金額を控除後の金額）を記載しています。なお、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成25年5月末日時点の情報をもとに記載しています。

（ウ）「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄には、取得予定資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

（エ）「物件特性」欄に関する説明

- a. 「物件特性」欄は、原則として、取得予定資産に係る鑑定機関の鑑定評価書をもとに記載しています。
- b. 駅からの徒歩による所要時間は、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）に基づき、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。なお、端数が生ずる場合には切り上げています。

（オ）「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

- a. 「鑑定評価書の概要」欄には、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社中央不動産鑑定所が取得予定資産に関して作成した不動産鑑定評価書をもとに記載しています。
- b. 不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。
- c. 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、時点及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
- d. 鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社中央不動産鑑定所それぞれと本投資法人又は本資産運用会社との間には、利害関係はありません。

O T - 1 Jタワー

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月		平成25年10月
			取得予定価格		24,394,000,000円
土地	所在地	東京都府中市日鋼町1番1	建物	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造
	(住居表示)	東京都府中市日鋼町1番地1			地下2階付18階建
	面積	7,725.01㎡(注1)		建築時期	平成4年3月
	用途地域	準工業地域		延床面積	53,685.80㎡
	建蔽率/容積率	60%/300%		用途	事務所・店舗・駐車場・工場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス				
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	34,294.73㎡		テナント総数	29	
賃貸面積	31,041.11㎡(注2)		月額賃料(共益費込)	144,024,195円	
稼働率	90.5%(注2)		敷金・保証金	1,499,622,105円	

(注1) 本物件土地の登記簿上の地積は、7,725.01㎡ですが、実測地積は15,965.47㎡です。

(注2) 本物件建物に関してはテナント1社から、平成25年2月25日に同年8月31日付で1,558.89㎡、同年4月30日に同年10月31日付で1,541.88㎡、同年5月31日に同年11月30日付で1,541.88㎡につきそれぞれ賃貸借契約を解約する旨の解約予告を受領しています。また、同一のテナントから平成26年2月28日付で3,083.76㎡につき賃貸借契約を解約する予定である旨の連絡を受けています。平成25年7月末日時点において確定している他区画のテナントの異動も勘案すると、これらの解約予告及び解約予定の連絡に基づく解約後の本物件の稼働率は66.4%となる予定です。

特記事項

・本物件の敷地面積には、日鋼町地区計画に基づく公開空地部分が含まれます。

物件特性

- ・本物件は、京王電鉄京王線「府中」駅の北西方約810mに位置する高層オフィスビル及びその敷地です。
- ・本物件が存する府中市は、新都心「新宿」から西方約22km、東京都のおよそ中央に位置し、主として東京近郊のベッドタウンとして発展を続ける都市です。また、府中市には東芝、NEC、サントリー等に代表される大規模工場の他、「府中」駅南口の市街地再開発事業により、伊勢丹をはじめとした大規模商業施設等が立地し、住宅利用を中心として様々な側面を持ち合わせた京王線沿線の主要都市です。
- ・本物件は、株式会社日本製鋼所東京事業所跡地にできた「府中インテリジェントパーク」に所在します。当地区は、先進的なまちづくりの考え方を取り入れて整備された再開発地区で、日本銀行をはじめ銀行や企業の電算センター、企業の研修センター、大型オフィスビル等高度な知的集積型ビルが建ち並んでおり、企業のバックオフィス等が集積する地区として広く認知されているエリアです。したがって、同地区は今後も現状を基調として熟成の程度を深めていくものと史料されます。
- ・本物件は、地上18階建のオフィスを中心とした高層棟と、3階建のサービス機能を備えた低層棟で構成されています。高層棟の基準階は、約470坪を擁しており、多摩地区におけるオフィスビルとしては、大規模なオフィススペースを供給できる希少性の高いビルです。

鑑定評価書の概要

（単位：千円）

鑑定評価会社

株式会社谷澤総合鑑定所

価格時点 平成25年 5月31日

鑑定評価額	24,900,000
直接還元法による価格	25,500,000
賃貸純収益（NOI）	1,444,820
正味純収益（NCF）	1,429,028
還元利回り	5.6%
DCF法による価格	24,700,000
割引率	5.6%
最終還元利回り	5.9%
積算価格	14,100,000
土地比率	57.4%
建物比率	42.6%

O T - 2 SIA神田スクエア

特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産	取得予定年月	平成25年10月	
			取得予定価格	7,350,000,000円	
土地	所在地	東京都千代田区神田紺屋町17番1、18番1、18番2、18番3、18番4	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造
	(住居表示)	東京都千代田区神田紺屋町17番地		10階建	
	面積	970.14 m ²		建築時期	平成19年4月
	用途地域	商業地域		延床面積	7,145.42m ²
	建蔽率/容積率	80%/600%		用途	事務所・共同住宅・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	5,263.30m ²	テナント総数	25		
賃貸面積	5,159.61m ²	月額賃料(共益費込)	35,347,713円		
稼働率	98.0%	敷金・保証金	321,306,252円		

特記事項	
・該当事項はありません。	

物件特性

- ・本物件は、JR「神田」駅の東方約200mに位置する上層階住宅付のオフィスビルです。
- ・本物件の最寄駅である「神田」駅は、JR山手線・京浜東北線・中央線及び東京メトロ銀座線が利用可能であり、都内随一のターミナル駅である東京駅と近年再開発が進む秋葉原駅の中間に位置し、都心近接性は極めて良好です。
- ・本物件はJR「神田」駅より程近い「神田紺屋町」エリアに所在します。当該エリアは都心近接性の高さから、従来より、金物や薬品等の問屋のオフィス等が集積し、日本橋本町エリア、岩本町エリア等に連続する形でオフィス街が形成され、中小規模のオフィスビルが建ち並び業務集積エリアです。小規模・築古なオフィスビルが多い点も否めませんが、建替え等によるオフィスビルも比較的多く認められることから、今後も都心近接の立地性を活かし、オフィス街として熟成の程度を深めていくものと思料されます。
- ・本物件は、周辺のビルと比較して築年が新しく、また、建物スペックが高いオフィスビルです。高層階にある住宅は、低層建物が比較的多いエリアの中において、良好な眺望を有しています。

鑑定評価書の概要

(単位：千円)

鑑定評価会社

株式会社谷澤総合鑑定所

価格時点 平成25年 5月31日

鑑定評価額	7,350,000
直接還元法による価格	7,490,000
賃貸純収益 (NOI)	349,811
正味純収益 (NCF)	352,100
還元利回り	4.7%
DCF法による価格	7,290,000
割引率	4.8%
最終還元利回り	5.0%
積算価格	3,310,000
土地比率	50.8%
建物比率	49.2%

O T - 3 立川錦町ビル

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月	平成25年10月	
			取得予定価格	3,264,000,000円	
土地	所在地	東京都立川市錦町一丁目53番2	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造
	(住居表示)	東京都立川市錦町一丁目8番7号		8階建	
	面積	2,134.08㎡		建築時期	平成3年6月
	用途地域	商業地域		延床面積	8,026.84㎡
	建蔽率/容積率	80%/400%		用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	東京建物株式会社				
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	5,633.29㎡	テナント総数	20		
賃貸面積	5,469.12㎡	月額賃料(共益費込)	21,451,507円		
稼働率	97.1%	敷金・保証金	185,109,076円		

特記事項	
・本物件土地は立川都市計画立川駅南口土地区画整理事業施行地区内に存する仮換地です。	

物件特性

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、JR中央本線・南武線・青梅線「立川」駅の南東方約700mに位置します。 ・最寄駅「立川」からは、上記3路線が利用可能です。 ・立川市は、駅前の再開発や多摩モノレール開通により、業務・商業集積が飛躍的に進展し、多摩地区内における拠点都市となったエリアです。 ・オフィスエリアは駅の南北に広がっていますが、南口については、旧来のオフィス街であり、近年では駅前を中心に飲食店舗、アミューズメント施設等が建ち並んでいます。 |
|--|

鑑定評価書の概要

(単位：千円)

鑑定評価会社

大和不動産鑑定株式会社

価格時点 平成25年 5月31日

鑑定評価額	3,310,000
直接還元法による価格	3,310,000
賃貸純収益 (NOI)	190,512
正味純収益 (NCF)	178,855
還元利回り	5.4%
DCF法による価格	3,310,000
割引率	5.2%
最終還元利回り	5.6%
積算価格	2,170,000
土地比率	55.5%
建物比率	44.5%

O T - 4 CP10ビル

特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月 平成25年10月	
			取得予定価格 3,229,000,000円	
土地	所在地	東京都台東区上野五丁目59番2、59番3、59番4、60番1、60番2、61番1、61番2、61番4、61番5、61番6	建物	
	(住居表示)	東京都台東区上野五丁目8番5号		構造・階数 鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階付7階建
	面積	807.51㎡		建築時期 平成元年3月
	用途地域	商業地域		延床面積 4,454.05㎡
	建蔽率/容積率	80%/600%		用途 事務所・店舗・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態 所有権
PM会社	B M S 株式会社			
賃貸借の状況				
賃貸可能面積	3,553.06㎡	テナント総数	6	
賃貸面積	3,016.64㎡	月額賃料（共益費込）	14,376,680円	
稼働率	84.9%	敷金・保証金	98,019,160円	

特記事項
・本物件土地のうち、東京都台東区上野五丁目59番4、60番2、61番4、61番5、61番6には、地下に鉄道施設物設置のため、地上権が設定されています（登記簿上の地上権者：首都圏新都市鉄道株式会社）。

物件特性

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、JR山手線・京浜東北線「御徒町」駅の南方470mに位置します。「上野」駅、「秋葉原」駅、東京メトロ銀座線「末広町」駅も徒歩圏内であるため、都内各方面へのアクセスは良好です。昭和通り、中央通り等の幹線道路にも近いです。 ・本物件が属する地域は、中高層の店舗、オフィスビル等が建ち並ぶ商業地域であり、貴金属店等の店舗事務所ビルが多く見受けられます。 ・基準階貸室の規模は、約160坪の整形空間を確保しており、小規模のオフィスビルが多い周辺地域の中では、規模の優位性と希少性が認められます。 |
|--|

鑑定評価書の概要

(単位：千円)

鑑定評価会社

大和不動産鑑定株式会社

価格時点 平成25年 5月31日

鑑定評価額	3,290,000
直接還元法による価格	3,340,000
賃貸純収益 (NOI)	172,756
正味純収益 (NCF)	166,771
還元利回り	5.0%
DCF法による価格	3,270,000
割引率	4.8%
最終還元利回り	5.2%
積算価格	1,290,000
土地比率	64.4%
建物比率	35.6%

OT-5 横浜APビル

特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月	
			平成25年10月	
			取得予定価格	
			3,110,000,000円	
土地	所在地	神奈川県横浜市西区北幸二丁目6番1、 6番32、6番33、6番34、6番35、6番36	建物	
	(住居表示)	神奈川県横浜市西区北幸二丁目6番1号		構造・階数
	面積	1,079.27㎡		鉄筋コンクリート造
	用途地域	商業地域		地下1階付8階建
	建蔽率/容積率	80%/600%		建築時期
	所有形態	所有権		昭和58年5月
			延床面積	
			5,648.65㎡	
			用途	
			事務所	
			所有形態	
			所有権	
PM会社	東京建物株式会社			
賃貸借の状況				
賃貸可能面積	4,478.11㎡	テナント総数	10	
賃貸面積	4,478.11㎡	月額賃料(共益費込)	18,489,878円	
稼働率	100.0%	敷金・保証金	178,532,240円	
特記事項				
・該当事項はありません。				

物件特性

- ・本物件は、「横浜」駅の西方約460mに位置します。
- ・「横浜」駅からは、JR各線及び私鉄各線が利用可能であり、「横浜」駅から「新横浜」駅まで約11分程度、「東京」駅まで約30分弱で接続し、神奈川県内はもとより、東京都内各所及び新幹線等へのアクセスについても難がありません。
- ・本物件が属するエリアは、神奈川県内最大のターミナル駅である「横浜」駅周辺地域であり、駅西口、東口とも数階層にわたる複雑な地下街を有しており、横浜市における業務・商業の中心地域となっており、首都圏南西部の要衝です。
- ・当該エリアには、全国に拠点を有する大手企業の事務所が多く、サービス企業チェーン等も多数出店しています。駅前デパートを中心とした西口、東口にオフィスエリアが存在し、商業施設とオフィスが共存する特性を有しています。
- ・賃貸需要としては、東京、羽田へのアクセスの良さを志向する企業の事務所需要、大手企業の支店・営業所需要や、駅周辺における人材派遣や教室、美容、医療等の集客型テナント需要が多いです。

鑑定評価書の概要

(単位：千円)

鑑定評価会社

大和不動産鑑定株式会社

価格時点 平成25年 5月31日

鑑定評価額	3,200,000
直接還元法による価格	3,190,000
賃貸純収益 (NOI)	172,997
正味純収益 (NCF)	165,960
還元利回り	5.2%
DCF法による価格	3,210,000
割引率	5.0%
最終還元利回り	5.4%
積算価格	2,140,000
土地比率	77.9%
建物比率	22.1%

OT-6 湯島ファーストジェネシスビル

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月	平成25年10月	
			取得予定価格	2,751,000,000円	
土地	所在地	東京都文京区湯島二丁目221番	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造
	(住居表示)	東京都文京区湯島二丁目31番14号		地下1階付7階建	
	面積	865.02㎡		建築時期	平成3年8月
	用途地域	商業地域 / 近隣商業地域		延床面積	5,048.99㎡
	建蔽率/容積率	80% / (400%・600%)		用途	事務所・駐車場・倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	山京ビル株式会社				
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	3,132.53㎡	テナント総数	7		
賃貸面積	3,132.53㎡(注)	月額賃料(共益費込)	15,781,069円		
稼働率	100.0%(注)	敷金・保証金	143,262,500円		

(注) 本物件建物に関してはテナント1社から平成25年3月4日に同年9月4日付で418.54㎡につき、別のテナント1社から同年3月17日に同年9月30日付で1,322.30㎡につきそれぞれ賃貸借契約を解約する旨の解約予告を受領しています。これらの解約予告に基づく解約後の本物件の稼働率は44.4%となる予定です。

特記事項
・該当事項はありません。

物件特性

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、東京メトロ丸ノ内線・都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅の東方約400mに位置します。東京メトロ千代田線「湯島」駅の他、3駅（御茶ノ水、秋葉原、末広町）・4路線（JR山手線、京浜東北線、中央線（快速）、総武線）等も徒歩圏内にて利用可能であり、都心へのアクセスが良好な立地です。 ・春日通りには直接面していないものの、春日通りに直接通じるサッカー通り沿道に位置しており、その視認性は比較的良好です。 ・本物件が属する地域は、中小規模の事務所ビルの他、共同住宅、学校、病院が集積する文教商業地域です。 |
|---|

鑑定評価書の概要

(単位：千円)

鑑定評価会社

大和不動産鑑定株式会社

価格時点 平成25年 5月31日

鑑定評価額	2,910,000
直接還元法による価格	2,900,000
賃貸純収益 (NOI)	150,351
正味純収益 (NCF)	144,782
還元利回り	5.0%
DCF法による価格	2,910,000
割引率	4.8%
最終還元利回り	5.2%
積算価格	1,530,000
土地比率	62.5%
建物比率	37.5%

OT-7 宮地ビル

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月	平成25年10月	
			取得予定価格	2,880,000,000円	
土地	所在地	東京都中野区新井一丁目7番3、7番5、7番6、7番7、新井二丁目61番27	建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
	(住居表示)	東京都中野区新井一丁目11番2号		地下1階付7階建	
	面積	661.97㎡		建築時期	平成6年8月
	用途地域	商業地域		延床面積	4,316.75㎡
	建蔽率/容積率	80%/600%		用途	店舗・事務所・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	株式会社ザイマックスアクセス				
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	3,116.49㎡	テナント総数	9		
賃貸面積	3,116.49㎡	月額賃料(共益費込)	17,328,320円		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	146,796,220円		

特記事項	
・該当事項はありません。	

物件特性

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、「中野」駅の北方約460mに位置します。「中野」駅からは、JR中央線及び東京メトロ東西線が利用可能であり、「新宿」駅までは6分程度、「東京」駅までは約20分程度で接続し、東京都内各所へのアクセスは良好です。 ・中野区は都心部のベッドタウンとして住宅地のイメージが強いですが、平成24年5月、中野駅前「警察大学校」跡地の再開発プロジェクトにより大規模ビルが竣工しており、近時、オフィスとしてのイメージが打ち出されています。 ・中野通りと早稲田通りの交差点に立地し、視認性は良好です。接面2道の交通量は多く、駅との導線上に中野サンモール商店街、中野ブロードウェイが位置することに鑑みると、1階店舗の需要も底堅いと考えられます。 |
|---|

鑑定評価書の概要

(単位：千円)

鑑定評価会社

大和不動産鑑定株式会社

価格時点 平成25年5月31日

鑑定評価額	2,880,000
直接還元法による価格	2,840,000
賃貸純収益 (NOI)	157,068
正味純収益 (NCF)	150,449
還元利回り	5.3%
DCF法による価格	2,890,000
割引率	5.1%
最終還元利回り	5.5%
積算価格	1,730,000
土地比率	70.2%
建物比率	29.8%

OT-8 36山京ビル

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月	平成25年10月	
			取得予定価格	2,395,000,000円	
土地	所在地	東京都新宿区新小川町212番 1、227番 1	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造
	(住居表示)	東京都新宿区新小川町 8 番30号		地下 2 階付 4 階建	
	面積	1,529.86㎡		建築時期	平成 3 年10月
	用途地域	準工業地域		延床面積	4,687.65㎡
	建蔽率/容積率	60% / 300%		用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権(一部共有)(注)		所有形態	所有権
PM会社	山京ビル株式会社				
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	3,724.16㎡	テナント総数	2		
賃貸面積	2,636.55㎡	月額賃料(共益費込)	8,842,266円		
稼働率	70.8%	敷金・保証金	54,302,608円		

(注) 本物件土地のうち、227番 1 については 8 名による共有であり、227番 1 に係る信託受託者の持分比率は30分の10です。また227番 1 の土地については、建築基準法第42条第 2 項により私道とみなされる部分です。

特記事項
・該当事項はありません。

物件特性

- ・本物件は、JR中央本線、東京メトロ東西線・有楽町線・南北線、都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅の北西約600mに位置します。
- ・最寄駅の「飯田橋」駅から徒歩約8分程度であり、駅との接近性は良好です。また、複数の鉄道路線の利用が可能であることから、「大手町」駅、「新宿」駅等の都内主要各方面へのアクセスも良好です。
- ・本物件が存する地域には、出版・印刷関連のテナントが入居する事務所ビルが建ち並んでいます。
- ・貸室については、各階100坪以上の整形空間を確保しており、小規模の事務所ビルが多い周辺地域の中では、規模の優位性と希少性が認められます。

鑑定評価書の概要

(単位：千円)

鑑定評価会社

大和不動産鑑定株式会社

価格時点 平成25年5月31日

鑑定評価額	2,470,000
直接還元法による価格	2,490,000
賃貸純収益 (NOI)	130,066
正味純収益 (NCF)	127,130
還元利回り	5.1%
DCF法による価格	2,460,000
割引率	4.9%
最終還元利回り	5.3%
積算価格	1,600,000
土地比率	71.9%
建物比率	28.1%

[次へ](#)

O T - 9 南品川JNビル

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月	平成25年10月	
			取得予定価格	2,165,000,000円	
土地	所在地	東京都品川区南品川二丁目13番1、13番9、13番10、13番14	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造
	(住居表示)	東京都品川区南品川二丁目2番13号		地下2階付10階建	
	面積	1,799.31㎡		建築時期	平成2年7月
	用途地域	商業地域		延床面積	9,621.66㎡
	建蔽率/容積率	80%/500%		用途	事務所・駐車場
	所有形態	賃借権		所有形態	所有権
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス				
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	6,405.24㎡	テナント総数	10		
賃貸面積	6,405.24㎡(注)	月額賃料(共益費込)	23,039,654円		
稼働率	100.0%(注)	敷金・保証金	251,792,054円		

(注) 本物件建物に関してはテナント1社から平成25年5月17日に同年11月17日付で397.19㎡につき賃貸借契約を解約する旨の解約予告を受領しています。平成25年7月末日時点において確定している他区画のテナントの異動も勘案すると、当該解約予告に基づく解約後の本物件の稼働率は92.0%となる予定です。

特記事項
・本物件内に設置されているボイラー設備により、南品川Nビル及び南品川Jビルに空調用の熱源が供給されており、本物件、南品川Nビル及び南品川Jビルの空調用の熱源配管は一体となっています。

物件特性

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・本物件、南品川Nビル及び南品川Jビルの3物件は、京急本線「青物横丁」駅及び「新馬場」駅と徒歩約3分ないし5分の距離にあり、両駅からターミナル駅である「品川」駅へは乗車時間約2分程度でアクセス可能であるため、都内各方面へのアクセスは良好です。 ・国道15号(第一京浜)に面し、中高層事務所ビル、共同住宅が立ち並ぶ商業地域です。 ・国際化が進む羽田空港までの近接性にも優れています。 ・本物件の存在するエリアについては、周辺の「東品川」エリア等と比較して賃料水準が低廉であることが特徴であり、賃料負担を敬遠する企業の需要も認められます。 |
|--|

鑑定評価書の概要

(単位:千円)

鑑定評価会社

大和不動産鑑定株式会社

価格時点 平成25年5月31日

鑑定評価額	2,304,000
直接還元法による価格	2,300,000
賃貸純収益(NOI)	140,963
正味純収益(NCF)	122,034
還元利回り	5.3%
DCF法による価格	2,330,000
割引率	5.1%
最終還元利回り	5.5%
積算価格	2,100,000
土地比率	48.8%
建物比率	51.2%

O T -10 南品川ビル

特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月	
			平成25年10月	
			取得予定価格	
			2,292,000,000円	
土地	所在地	東京都品川区南品川二丁目15番1、15番11、15番12、15番13、15番14、15番15、15番16、15番17、15番18、15番19、410番13	建物	
	(住居表示)	東京都品川区南品川二丁目2番10号		構造・階数
	面積	1,821.10㎡		鉄骨鉄筋コンクリート造
	用途地域	商業地域		地下2階付10階建
	建蔽率/容積率	80%/500%		建築時期
	所有形態	賃借権		平成6年7月
			延床面積	
			8,570.72㎡	
			用途	
			事務所・駐車場	
			所有形態	
			所有権	
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス			
賃貸借の状況				
賃貸可能面積	5,489.64㎡	テナント総数	12	
賃貸面積	4,628.57㎡	月額賃料(共益費込)	14,034,985円	
稼働率	84.3%	敷金・保証金	104,857,380円	

特記事項
・本物件は、本物件の北側隣接地地上建物の南品川JNビルより、空調用の熱源の供給を受けており、本物件、南品川JNビル及び南品川Jビルの空調用の熱源配管は一体となっています。

物件特性

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・本物件、南品川JNビル及び南品川Jビルは、京急本線「青物横丁」駅及び「新馬場」駅からと徒歩約3分ないし5分の距離にあり、両駅からターミナル駅である「品川」駅へは乗車時間約2分程度でアクセス可能であるため、都内各方面へのアクセスは良好です。 ・国道15号(第一京浜)に面し、中高層事務所ビル、共同住宅が立ち並ぶ商業地域です。 ・国際化が進む羽田空港までの近接性にも優れています。 ・本物件の存在するエリアについては、周辺の「東品川」エリア等と比較して賃料水準が低廉であることが特徴であり、賃料負担を敬遠する企業の需要も認められます。 |
|---|

鑑定評価書の概要

(単位:千円)

鑑定評価会社

大和不動産鑑定株式会社

価格時点 平成25年5月31日

鑑定評価額	2,300,000
直接還元法による価格	2,360,000
賃貸純収益(NOI)	142,694
正味純収益(NCF)	129,822
還元利回り	5.5%
DCF法による価格	2,280,000
割引率	5.3%
最終還元利回り	5.7%
積算価格	2,070,000
土地比率	49.2%
建物比率	50.8%

O T -11 南品川Jビル

特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月 平成25年10月	
			取得予定価格 2,020,000,000円	
土地	所在地	東京都品川区南品川二丁目18番1、18番4、18番5、18番6、18番7、18番8、18番9、18番10、18番11、410番3	建物	
	(住居表示)	東京都品川区南品川二丁目2番7号		構造・階数 鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階付10階建
	面積	1,285.46㎡		建築時期 平成4年7月
	用途地域	商業地域		延床面積 5,529.02㎡
	建蔽率/容積率	80%/500%		用途 事務所・店舗
	所有形態	賃借権		所有形態 所有権
PM会社	株式会社ザイマックスアクセス			
賃貸借の状況				
賃貸可能面積	3,673.61㎡	テナント総数	7	
賃貸面積	3,056.45㎡	月額賃料(共益費込)	13,113,708円	
稼働率	83.2%	敷金・保証金	219,018,200円	

特記事項
・本物件は、本物件の北方近接地上建物の南品川JNビルより、空調用の熱源の供給を受けており、本物件、南品川JNビル及び南品川ビルの空調用の熱源配管は一体となっています。

物件特性

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・本物件、南品川JNビル及び南品川INビルの3物件)は、京急本線「青物横丁」駅及び「新馬場」駅と徒歩約3分ないし5分の距離にあり、両駅からターミナル駅である「品川」駅へは乗車時間約2分程度でアクセス可能であるため、都内各方面へのアクセスは良好です。 ・国道15号(第一京浜)に面し、中高層事務所ビル、共同住宅が立ち並ぶ商業地域です。 ・国際化が進む羽田空港までの近接性にも優れています。 ・本物件の存在するエリアについては、周辺の「東品川」エリア等と比較して賃料水準が低廉であることが特徴であり、賃料負担を敬遠する企業の需要も認められます。 |
|---|

鑑定評価書の概要

(単位:千円)

鑑定評価会社

大和不動産鑑定株式会社

価格時点 平成25年5月31日

鑑定評価額	2,040,000
直接還元法による価格	2,090,000
賃貸純収益(NOI)	121,522
正味純収益(NCF)	114,711
還元利回り	5.5%
DCF法による価格	2,020,000
割引率	5.3%
最終還元利回り	5.7%
積算価格	1,340,000
土地比率	52.9%
建物比率	47.1%

O T -12 MY厚木ビル

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月	平成25年10月	
			取得予定価格	1,240,000,000円	
土地	所在地	神奈川県厚木市中町三丁目703番3、704番2、704番3、705番5、706番4、706番5、706番6	建物	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造
	(住居表示)	神奈川県厚木市中町三丁目11番18号		8階建	
	面積	1,028.39㎡		建築時期	昭和63年9月
	用途地域	商業地域		延床面積	5,040.07㎡
	建蔽率/容積率	80%/500%		用途	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	シービーアールイー株式会社				
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	3,848.26㎡	テナント総数	21		
賃貸面積	3,627.18㎡(注)	月額賃料(共益費込)	10,571,255円		
稼働率	94.3%(注)	敷金・保証金	69,524,167円		

(注) 本物件建物に関してはテナント1社から平成25年7月31日に平成26年1月31日付で425.70㎡につき賃貸借契約を解約する旨の解約予告を受領しています。当該解約予告に基づく解約後の本物件の稼働率は、83.2%となる予定です。

特記事項
・該当事項はありません。

物件特性

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、小田急小田原線「本厚木」駅から北西方約350m、徒歩5分圏内に位置します。 ・同駅から北西方に延びる「あつぎ大通り」沿いに位置しています。周辺は、中層の店舗、事務所ビル、ホテル等が建ち並び、繁華性が高く街路条件が良好な商業地域に存します。 ・「本厚木」駅北口は、広場、バスターミナル等があり、金融機関や各種店舗も集積しているほか、背後には、市役所等を始めとする行政機関も所在しているため、人の往来は多く、同駅南口に比較すると繁華性が高いです。 |
|---|

鑑定評価書の概要

(単位：千円)

鑑定評価会社

株式会社中央不動産鑑定所

価格時点 平成25年 5月31日

鑑定評価額	1,285,000
直接還元法による価格	1,343,000
賃貸純収益 (NOI)	89,931
正味純収益 (NCF)	83,255
還元利回り	6.2%
DCF法による価格	1,285,000
割引率	5.9%
最終還元利回り	6.5%
積算価格	994,900
土地比率	50.0%
建物比率	50.0%

O T -13 八王子SIAビル

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月	平成25年10月	
			取得予定価格	730,000,000円	
土地	所在地	東京都八王子市横山町110番 1、110番 2	建物	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造
	(住居表示)	東京都八王子市横山町10番 2号		9階建	
	面積	665.78㎡		建築時期	平成5年9月
	用途地域	商業地域		延床面積	3,920.36㎡
	建蔽率/容積率	80%/600%		用途	事務所・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	三幸エステート株式会社				
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	2,751.01㎡	テナント総数	15		
賃貸面積	2,751.01㎡	月額賃料(共益費込)	7,120,331円		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	52,544,786円		

特記事項	
・該当事項はありません。	

物件特性

- ・本物件は、JR中央線「八王子」駅の北西方約550m、徒歩10分圏内に位置します。「八王子」駅は乗車人員が1日平均約8万人の、多摩地区の中心的なターミナル駅となっており、駅周辺は繁華な商業地域が形成されています。
- ・甲州街道に沿いに位置しており、駅前地域と比べるとやや繁華性は劣るものの、周辺には、事務所ビル、銀行等の金融機関の支店、小規模店舗等が建ち並び、地域住民の生活関連に係る店舗、事務所等の需要が認められます。

鑑定評価書の概要

(単位：千円)

鑑定評価会社

株式会社中央不動産鑑定所

価格時点 平成25年 5月31日

鑑定評価額	758,500
直接還元法による価格	779,100
賃貸純収益 (NOI)	50,963
正味純収益 (NCF)	45,187
還元利回り	5.8%
DCF法による価格	758,500
割引率	5.5%
最終還元利回り	6.1%
積算価格	763,900
土地比率	41.4%
建物比率	58.6%

〇〇-1 セントラル新大阪ビル

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月	平成25年10月	
			取得予定価格	4,612,000,000円	
土地	所在地	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目5番4、5番18	建物	構造・階数	鉄骨造
	(住居表示)	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目5番36号		地下1階付12階建	
	面積	1,750.77㎡		建築時期	平成4年6月
	用途地域	商業地域		延床面積	13,624.65㎡
	建蔽率/容積率	80%/600%(注)		用途	事務所・店舗・車庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス				
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	9,399.88㎡	テナント総数	25		
賃貸面積	9,178.75㎡	月額賃料(共益費込)	27,434,664円		
稼働率	97.6%	敷金・保証金	192,924,289円		

(注) 本物件は、建築基準法第59条の2に基づきいわゆる総合設計制度により、容積率の緩和を受けています。

特記事項
・該当事項はありません。

物件特性

- ・本物件は、JR東海道・山陽新幹線、東海道本線、大阪市営地下鉄御堂筋線「新大阪」駅の北西方約600mに位置します。
- ・最寄駅である「新大阪」駅は、上記路線が乗り入れる主要ターミナル駅で、いわゆる大阪キタの中心地である梅田は当駅から約3kmの距離にあり、「大阪」駅までJR在来線利用で1駅、「梅田」駅まで大阪市営地下鉄御堂筋線利用で3駅です。また、東海道・山陽新幹線の全列車が停車することから、国内主要都市へのアクセスに優れ、交通利便性は良好です。
- ・「新大阪」駅周辺では、中高層の店舗付事務所ビルやホテル等が建ち並ぶ業務系の商業地域が形成されています。特に、本物件が存する宮原地区は、1990年代に再開発が進み、フロア面積の大きな高層事務所ビルが多く建設された結果、「新大阪」エリアにおいても選好性の強いオフィスゾーンと位置付けられています。
- ・「新大阪」エリアの特性として、全国各地へのアクセスに優れた立地条件を有していることから、外資系企業や新興企業、東京等の他の都市に本社を置く企業の支店等が集まる傾向が見られます。また、大阪屈指のオフィス街である「梅田」エリアや御堂筋沿いの地域に存する物件と比較して賃料に割安感が認められるため、ベンチャー企業も多く進出しており、これらの企業が主たる賃貸需要者として想定されます。

鑑定評価書の概要

(単位:千円)

鑑定評価会社

大和不動産鑑定株式会社

価格時点 平成25年5月31日

鑑定評価額	4,630,000
直接還元法による価格	4,630,000
賃貸純収益 (NOI)	260,710
正味純収益 (NCF)	245,410
還元利回り	5.3%
DCF法による価格	4,630,000
割引率	5.1%
最終還元利回り	5.5%
積算価格	2,380,000
土地比率	39.1%
建物比率	60.9%

〇〇-2 カラスマプラザ21

特定資産の概要				
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月	
			平成25年10月	
			取得予定価格	
			3,700,000,000円	
土地	所在地	京都府京都市中京区烏丸通六角下る七観音町634番、蛸薬師通烏丸東入一蓮社町298番3、298番15、六角通烏丸東入堂之前町245番2	建物	
	(住居表示)	京都府京都市中京区蛸薬師通東洞院西入一蓮社町298番地3		
	面積	1,834.50㎡		構造・階数
	用途地域	商業地域		鉄骨鉄筋コンクリート造
	建築時期	昭和61年11月		地下1階付8階建
	延床面積	11,998.02㎡		用途
建蔽率/容積率	80%/700%	用途	事務所	
所有形態	所有権	所有形態	所有権	
PM会社	東京建物株式会社			
賃貸借の状況				
賃貸可能面積	8,981.00㎡	テナント総数	10	
賃貸面積	7,369.72㎡(注)	月額賃料(共益費込)	25,741,456円	
稼働率	82.1%(注)	敷金・保証金	186,152,500円	

(注) 本物件建物に関してはテナント1社から平成25年4月22日に同年10月31日付で1,280.90㎡につき賃貸借契約を解約する旨の解約予告を受領しています。平成25年7月末日時点において確定している他区画のテナントの異動も勘案すると、当該解約予告に基づく解約後の本物件の稼働率は79.3%となる予定です。

特記事項
・該当事項はありません。

物件特性

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、阪急電鉄京都線「烏丸」駅及び京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅の北方約280mに位置します。 ・近隣地域から阪急電鉄京都線と京都市営地下鉄烏丸線の乗換駅である「烏丸」駅及び「四条」駅へは徒歩4分程度、また京都市営地下鉄烏丸線と同東西線の乗換駅である「烏丸御池」駅までも徒歩5分程度と、交通施設への接近条件及び市内各方面へのアクセスともに良好です。 ・京都市を代表するオフィスエリアである四条烏丸地区と烏丸御池地区内に位置しており、中高層の店舗付事務所ビル、金融機関等が林立する高度商業地域です。 |
|---|

鑑定評価書の概要

(単位：千円)

鑑定評価会社

大和不動産鑑定株式会社

価格時点 平成25年 5月31日

鑑定評価額	3,820,000
直接還元法による価格	3,840,000
賃貸純収益 (NOI)	239,557
正味純収益 (NCF)	215,089
還元利回り	5.6%
DCF法による価格	3,810,000
割引率	5.4%
最終還元利回り	5.8%
積算価格	4,650,000
土地比率	75.0%
建物比率	25.0%

〇〇-3 ストックビル名古屋

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月	平成25年10月	
			取得予定価格	2,381,000,000円	
土地	所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目805番、806番、807番	建物	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
	(住居表示)	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番6号		地下1階付8階建	
	面積	1,280.62㎡		建築時期	平成3年4月
	用途地域	商業地域		延床面積	8,147.56㎡
	建蔽率/容積率	80%/600%		用途	事務所・駐車場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス				
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	5,801.80㎡	テナント総数	3		
賃貸面積	4,549.68㎡	月額賃料(共益費込)	13,074,940円		
稼働率	78.4%	敷金・保証金	137,077,832円		

特記事項	
・該当事項はありません。	

物件特性

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅の北西方450mに位置します。「伏見」駅までは徒歩6分程度であり、「伏見」駅からは地下鉄東山線、鶴舞線の2路線が利用可能であり、市内各方面へのアクセスは良好です。 ・オフィスや金融機関等が建ち並ぶ、古くからの業務的性格の強い「伏見」エリアに属しており、「伏見」は、名古屋市内において、「名駅」「栄」地区に次ぐオフィスエリアとして認識されており、その特徴としては、「名駅」ゾーンと比較して賃料がやや低廉であり、まとまった面積が確保可能であることがあげられます。 |
|--|

鑑定評価書の概要

(単位：千円)

鑑定評価会社

大和不動産鑑定株式会社

価格時点 平成25年 5月31日

鑑定評価額	2,530,000
直接還元法による価格	2,550,000
賃貸純収益 (NOI)	156,189
正味純収益 (NCF)	143,006
還元利回り	5.6%
DCF法による価格	2,520,000
割引率	5.4%
最終還元利回り	5.8%
積算価格	1,510,000
土地比率	41.0%
建物比率	59.0%

〇〇-4 MY熊本ビル

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月	平成25年10月	
			取得予定価格	1,152,000,000円	
土地	所在地	熊本県熊本市中央区花畑町1番6、1番7、1番13、1番14	建物	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	(住居表示)	熊本県熊本市中央区花畑町1番7号		9階建	
	面積	797.91㎡		建築時期	昭和62年10月
	用途地域	商業地域		延床面積	4,980.96㎡
	建蔽率/容積率	80%/600%		用途	事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	シービーアールイー株式会社				
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	3,750.01㎡	テナント総数	15		
賃貸面積	2,950.94㎡	月額賃料(共益費込)	8,427,060円		
稼働率	78.7%	敷金・保証金	65,571,250円		

特記事項	
・該当事項はありません。	

物件特性

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、JR九州新幹線他「熊本」駅の北東方約2.5km、熊本市電「熊本城・市役所前」駅の南西方に近接します。 ・本物件が存する地域は、熊本市のオフィス街の中心エリアの一角にあり、熊本城・市役所前駅に近接し、中高層店舗付事務所ビル等が建ち並び商業地域です。人通りが多く利便性に優れるため、企業の支店等の事務所需要のほか、各種代理店、クリニック、教育関連等の店舗需要も認められる地域です。 |
|---|

鑑定評価書の概要
(単位：千円)

鑑定評価会社

株式会社中央不動産鑑定所

価格時点 平成25年 5月31日

鑑定評価額	1,169,000
直接還元法による価格	1,220,000
賃貸純収益 (NOI)	89,998
正味純収益 (NCF)	79,328
還元利回り	6.5%
DCF法による価格	1,169,000
割引率	6.2%
最終還元利回り	6.8%
積算価格	965,700
土地比率	50.2%
建物比率	49.8%

R - 1 fab南大沢

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月	平成25年10月	
			取得予定価格	4,250,000,000円	
土地	所在地	東京都八王子市南大沢二丁目3番	建物	構造・階数	鉄骨造
	(住居表示)	東京都八王子市南大沢二丁目3番地		7階建	
	面積	2,727.54㎡		建築時期	平成13年12月
	用途地域	商業地域		延床面積	9,140.30㎡
	建蔽率/容積率	80%/400%		用途	店舗・映画館
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	株式会社東急コミュニティー				
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	8,409.21㎡	テナント総数	13		
賃貸面積	8,364.81㎡	月額賃料(共益費込)	23,173,576円		
稼働率	99.5%	敷金・保証金	256,890,180円		

特記事項	
・該当事項はありません。	

物件特性

- ・本物件が所在する「南大沢」駅周辺地区は、多摩ニュータウンの開発地域にあり、計画的に整備されたエリアです。駅周辺には多数の商業施設がオープンしています。本物件の北側には、平成17年に「首都大学東京」が開校されました。
- ・「南大沢」駅は、京王電鉄相模原線の地上駅であり、一日の平均乗降客数は、約6万人程度と推定されます。「南大沢」駅は、昭和63年5月に開業し当初は乗降客数1万人程度でしたが、その後、相模原線の急行運転開始に伴い、急行停車駅となったことから利用者数が増加しています。また平成25年に特急が復活した際には当駅は特急停車駅となっています。
- ・本物件は、鉄骨造陸屋根7階建てで、1階が時間貸駐車場、2～3階が店舗、3階～7階がシネコンで構成される複合型商業施設です。
- ・本物件は「南大沢」駅の北東側に市道を挟んで隣接しています。
- ・歩行者・車道を分離したベデストリアンデッキが本物件の3階部分に接続しており、同レベルに駅舎改札口があるため駅への出入りが容易で、良好な動線が確保されています。
- ・シネコンのスクリーン数は9幕で、座席数は車椅子用スペースを含めて1,948席あります。

鑑定評価書の概要

（単位：千円）

鑑定評価会社

一般財団法人日本不動産研究所

価格時点 平成25年5月31日

鑑定評価額	4,250,000
直接還元法による価格	4,290,000
賃貸純収益（NOI）	247,956
正味純収益（NCF）	244,414
還元利回り	5.7%
DCF法による価格	4,210,000
割引率	5.5%
最終還元利回り	5.9%
積算価格	2,350,000
土地比率	55.4%
建物比率	44.6%

R - 2 新潟東堀通駐車場ビル

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月	平成25年10月	
			取得予定価格	432,000,000円	
土地	所在地	新潟県新潟市中央区東堀通六番町1047番、1048番、1049番	建物	構造・階数	鉄骨造
	(住居表示)	新潟県新潟市中央区東堀通六番町1047番地		10階建	
	面積	1167.82㎡		建築時期	平成5年3月
	用途地域	商業地域		延床面積	8,687.26㎡
	建蔽率/容積率	80%/600%		用途	駐車場
	所有形態	借地権		所有形態	所有権
PM会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社				
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	8,725.90㎡	テナント総数	1（注）		
賃貸面積	8,725.90㎡	月額賃料（共益費込）	5,900,000円		
稼働率	100%	敷金・保証金	6,195,000円		

（注）本投資法人による本物件の取得後、本投資法人がマスターレシー（マスターリース契約における賃借人をいいます。以下同じです。）となる予定です。

特記事項
・該当事項はありません。

物件特性

- ・本物件は、JR信越本線「新潟」駅から北西方約1.9kmに位置しています。
- ・本物件の北側を東西に通じる「榎谷小路」は、百貨店の「三越」、市役所跡地に建てられた専門店舗ビル「NEXT21」等が存する繁華性の高い通りであり、本物件が存する地域は、古町エリアの中心地に隣接するエリアとなっています。古町の中心エリアを補完するエリアとしての性格を強めており、駐車場ビル、ビジネスホテル等が立地しています。
- ・古町エリアにおいては駐車場台数が不足していることから、近隣に駐車場施設が必要となっています。本物件が面する東堀通は、道路幅員が広く、新潟市の西部方面や同市の南部・東部方面から萬代橋、柳都大橋、昭和大橋を経て古町エリアにアクセスする際の幹線道路の接続に優れています。また、榎谷小路等の主要幹線道路に比べ、さほど交通量が多くなく駐車のための出入りが容易であるなど、駐車場の立地としては最適であり、本物件のような大型駐車場に対する需要は底堅いものがあります。

鑑定評価書の概要 (単位：千円)

鑑定評価会社

株式会社中央不動産鑑定所

価格時点 平成25年5月31日

鑑定評価額	434,100
直接還元法による価格	441,500
賃貸純収益 (NOI)	35,001
正味純収益 (NCF)	30,903
還元利回り	7.0%
DCF法による価格	434,100
割引率	6.6%
最終還元利回り	7.3%
積算価格	314,000
土地比率	20.7%
建物比率	79.3%

R - 3 NEXT21

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得予定年月	平成25年10月	
			取得予定価格	379,000,000円	
土地	所在地	新潟県新潟市中央区西堀通六番町866番6、867番5、867番6、867番15	建物	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造
	(住居表示)	新潟県新潟市中央区西堀通六番町866番地		地下3階付21階建	
	面積	3,939.68㎡(注1)		建築時期	平成5年4月
	用途地域	商業地域		延床面積	36,701.34㎡(注3、4、5)
	建蔽率/容積率	80%/600%(注2)		用途	事務所・駐車場・店舗・体育室・機械室
	所有形態	所有権(一部共有)		所有形態	区分所有権(一部共有)(注6)
PM会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社				
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	13,581.76㎡	テナント総数	20(注7)		
賃貸面積	12,166.57㎡	月額賃料(共益費込)	25,575,488円		
稼働率	89.6%	敷金・保証金	185,779,113円		

(注1) 本物件土地のうち、866番6については3名による共有であり、866番6に係る信託受託者の持分比率は100万分の93万5,225です。

(注2) 本物件は、建築基準法第59条の2に基づくいわゆる総合設計制度により、容積率の緩和を受けています。

(注3) 本物件建物を含む建物全体の敷地は、区分所有者がそれぞれの一部を所有しており、区分所有者間で当該土地を相互に借地する相互借地となっておりますが、敷地相互利用に関する覚書が可及的速やかに締結されるよう、売主が合理的に可能な範囲で最大限努力することとされています。

(注4) 本物件建物のうち7階及び10階の空調機置場、4階及び5階の専有部分の一部については、未登記ですが、売主の責任において登記手続を完了することとされています。

(注5) 売主の責任において、本物件建物の7階にエレベータを着床する工事が実施されたことに伴って設置すべきデッドスペースの設置工事を完了することとされています。なお、デッドスペースの設置工事による賃貸可能面積の減少は生じません。

(注6) 敷地及び共用部分の共有持分は100万分の80万6,361です。

(注7) 本投資法人による本物件の取得後、本投資法人がマスターレシーとなる予定です。

特記事項

・本物件の管理規約において、本物件建物の区分所有者が、その専有部分の全部又は一部を譲渡しようとするときは、他の区分所有者に書面による通知を行い、他の区分所有者は第三者に優先して譲受けの申込みができるものとされています。

物件特性

- ・本物件は、JR信越本線「新潟」駅から北西方約2kmに位置しています。「新潟」駅前につながる国道116号線に面しており、周辺は、官公庁、オフィスビル、ホテル等が立地している、旧来からの商業地域です。
- ・旧市役所跡地、西堀交差点に位置し、ガラス張りシースルーのエレベータと、印象的な外観が目を引きランドマーク的な建物で、視認性に優れています。また、地階で地下街に連結しています。
- ・1階エントランス部分は広く共用空間として市民の憩いの場となっているほか、上層階には公共施設、事務所を配する等、純粋な商業ビルというよりは、やや公共的な色合いもあります。

鑑定評価書の概要

(単位：千円)

鑑定評価会社

一般財団法人日本不動産研究所

価格時点 平成25年5月31日

鑑定評価額	420,000
直接還元法による価格	420,000
賃貸純収益 (NOI)	109,762
正味純収益 (NCF)	29,366
還元利回り	7.0%
DCF法による価格	419,000
割引率	7.3%
最終還元利回り	7.7%
積算価格	867,000
土地比率	33.3%
建物比率	66.7%

(3)【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする他、金銭の分配にあたっては、投資信託協会が定める諸規則に従うものとします(規約第35条第1項柱書)。

利益の分配

- (ア) 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額(以下「分配可能金額」といいます。)は、投信法及び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・慣行に準拠して決算期毎に計算される利益の金額をいうものとします(規約第35条第1項第1号)。
- (イ) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に定める投資法人の課税の特例(以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。)に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額(法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。)を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします(但し、分配可能金額を上限とします。)。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができるものとします(規約第35条第1項第2号)。
- (ウ) 分配金に充当せず留保した利益及び決算期までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとします(規約第35条第1項第3号)。

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、経済環境、不動産市場、貸貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、前記「利益の分配(イ)」で定める分配金額に投資信託協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができるものとします。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額により金銭の分配をすることができるものとします(規約第35条第2項)。

分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算期から3ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配するものとします(規約第35条第3項)。

分配金請求権の除斥期間

分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします(規約第35条第4項)。

(4) 【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

- (ア) 前記「(2) 投資対象 / 投資対象とする資産の種類 / (イ)」に掲げる金銭債権及び有価証券は、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとし(規約第30条第1項)。
- (イ) 前記「(2) 投資対象 / 投資対象とする資産の種類 / (イ)」に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとし(規約第30条第2項)。

金融商品取引法及び投信法による投資制限

本投資法人は金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

(ア) 本資産運用会社による運用の制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為の主なものは次のとおりです。

a. 自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第1号)。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令(平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。)(以下「業府令」といいます。)第128条で定めるものを除きます。

b. 運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第2号)。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

c. 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第3号)。

d. 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第4号)。

e. 分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭(これに類するものとして政令で定めるものを含みます。)が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして業府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引(金融商品取引法第2条第8項第1号、第2号又は第7号から第9号までに掲げる行為をいいます。)を行うこと(金融商品取引法第40条の3)。

- () 金融商品取引法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利
- () 金融商品取引法第2条第1項第21号に掲げる有価証券（金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法施行令」といいます。）で定めるものに限り、）
- () 金融商品取引法第2条第2項第7号に掲げる権利（金融商品取引法施行令で定めるものに限り、）

f. その他業府令で定める取引

上記の他、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の2第7号、同法第44条の3第1項第3号、業府令第130条）。

- () 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。
- () 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。
- () 第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。
- () 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。
- () 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。
- () 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社が予め個別の取引毎に全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。
- () その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

(イ) 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第221条）。

(ウ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

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

- a. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
- b. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- c. その他投信法施行規則で定める場合

(エ) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除く他、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第1項、第2項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第4項）。

- a. 合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合
- b. その他投信法施行規則で定める場合

その他の投資制限

(ア) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(イ) 借入れ及び投資法人債

- a. 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済(敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債(短期投資法人債を含みます。以下同じです。))の債務の返済を含みます。)等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ(コール市場を通じる場合を含みます。)又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家(但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限りません。)からの借入れに限るものとします(規約第36条第1項)。
- b. a. の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします(規約第36条第2項)。
- c. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします(規約第36条第3項)。

(ウ) 集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「(1)投資方針」をご参照下さい。

(エ) 他のファンドへの投資

他のファンド(投資口及び投資信託の受益証券)への投資について、規約上の制限はありません。

3【投資リスク】

以下において、本投資口への投資に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。また、今後本投資法人が投資法人債(以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。)を発行する場合、これらの事項は、本投資法人債への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。但し、以下は本投資法人への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書提出日現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。なお、以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる裏付けとする各信託にかかる信託受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様に当てはまります。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避できるとの保証や対応が十分であるとの保証はありません。

以下に記載のいずれかのリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格が下落し、本投資口又は本投資法人債の投資家は、投資した金額の全部又は一部を回収できないおそれがあります。

本投資口及び本投資法人債に投資を行う際は、以下のリスク要因及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上、各投資家自らの責任と判断において行う必要があります。

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

(ア) 投資口の商品性に関するリスク

(イ) 換金性・流動性に関するリスク

(ウ) 市場価格変動に関するリスク

(エ) 金銭の分配に関するリスク

(オ) 投資口の希薄化に関するリスク

投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

(ア) 投資法人の組織運営に関するリスク

(イ) 投資法人の制度に関するリスク

(ウ) SIAグループへの依存及び利益相反に関するリスク

投資法人の運用資産：「原資産である」不動産特有のリスク

(ア) 不動産から得られる賃料収入に関するリスク

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

(ウ) 不動産管理会社に関するリスク

(エ) 費用に関するリスク

(オ) 専門家報告書等に関するリスク

(カ) 建物の毀損・滅失・劣化に関するリスク

(キ) 売却時の不動産流動性に関するリスク

(ク) 建築基準法等の規制に関するリスク

(ケ) 共有物件に関するリスク

(コ) 区分所有建物に関するリスク

(サ) 借地権等に関するリスク

(シ) 底地物件に関するリスク

(ス) 有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

(セ) 地球温暖化対策に関するリスク

(ソ) 不動産の所有者責任に関するリスク

(タ) マスターリースに関するリスク

(チ) 将来における法令等の改正に関するリスク

(ツ) テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

(テ) 売主の倒産等の影響に関するリスク

(ト) 開発物件に関するリスク

- (ナ) 資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
- (ニ) フォワード・コミットメント等に関するリスク
- (ヌ) 敷金・保証金の利用に関するリスク
- 投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
- (ア) 信託受益者として負うリスク
- (イ) 信託受益権の流動性に関するリスク
- (ウ) 信託受託者に関するリスク
- (エ) 信託受益権の準共有等に関するリスク
- 税制に関するリスク
- (ア) 導管性要件に関するリスク
- (イ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ウ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (エ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- その他
- (ア) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (イ) 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
- (ウ) 減損会計の適用に関するリスク
- (エ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク
- リスクに対する管理体制
- (ア) 投資法人について
- (イ) 資産運用会社について

投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

(ア) 投資口の商品性に関するリスク

投資口は、株式会社における株式又は株券に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、経済状況や不動産及び証券市場等の動向、本投資法人の収益又は財産及び業務の状況に影響され、譲渡による換価時点において投資金額以上の金額の回収を図ることができるか否かは定かではありません。

投資口に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、また、投資口は金融機関の預金等と異なり、預金保険等の対象ではありません。

本投資法人が通常の清算又は倒産手続により清算される場合、投資主は、本投資法人の全ての債権者への弁済の後でなければ、投資口の払戻しを受けることはできず、投資金額のほとんどを回収できない可能性があります。

(イ) 換金性・流動性に関するリスク

本投資口については、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資口を換金するには、本投資法人の清算・解散による残余財産分配請求権等による場合を除き、上場する金融商品取引所を通じて又は取引所外において、第三者に対して売却することが必要となります。本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場を予定していますが、本書による募集の完了後に東京証券取引所に必ず上場される保証はありません。また、上場以後も、投資家の希望する時期と条件で取引できるとの保証や、常に買主が存在するとの保証はなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を取引所外において相対で譲渡する他に換金の手段はありません。これらにより、本投資口を低廉な価格で譲渡しなければならない場合や本投資口の譲渡ができなくなる場合があります。なお、本投資法人が本投資法人債を発行した場合について、本投資法人債には、確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。

(ウ) 市場価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化、市場環境や将来的な景気動向、内外の投資家による本投資口に関する売買高、他の金融商品投資との比較、地震、津波、液状化等の天災を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等によって影響を受けることがあります。

また、本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券を主な投資対象としており、本投資口の市場価格は、不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることがあります。

加えて、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行により行われる場合には、市場での本投資口の需給バランスに影響が生じ、本投資口の市場価格が影響を受けることがあります。また、本投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

また、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。

その他、本投資法人債は金利動向等の市場環境等により価格が変動することがあり、また格付けの見直しや引下げによる影響を受けることがあります。

（エ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人はその分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されません。

（オ）投資口の希薄化に関するリスク

投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、既存の投資主が有する投資口の投資法人の発行済投資口総数に対する割合が希薄化し、また、投資口1口当たりの純資産額の減少等のため投資口の投資利回りが低下し、投資口の価値が下落する可能性があります。また、期中において投資口が追加発行される場合、その期の投資口保有期間にかかわらず、既存の投資口と同額の金銭の分配がなされるため、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、今後、追加発行がなされる場合、投資口1口当たりの純資産額が減少する場合や、市場における投資口の需給バランスに悪影響を与える場合があり、その結果、投資口の価格が悪影響を受けるおそれがあります。

投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づいて設立される社団（投信法第2条第12項）であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人という制度固有のリスクが存在します。

（ア）投資法人の組織運営に関するリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

a. 役員の職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人の業務を執行し投資法人を代表する執行役員及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員は、投資法人に対して善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います。しかし、これらの義務が遵守されないおそれは完全には否定できません。

b. 投資法人の資金調達に関するリスク

本投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は1兆円とされ、また、借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものと規定されています。

借入れ又は投資法人債の発行を行う際には様々な条件、例えば担保提供の制限、財務制限、追加担保の条項、現金その他の一定資産の留保、資産・負債等に基づく財務指標による借入制限や担保設定制限、早期償還事由、資産取得制限、投資主への分配に関する制限、本投資法人の業務その他に関する約束や制限等が要請されます。このような約束や制限の結果、本投資口又は本投資法人債の市場価格に悪影響が出る可能性があります。また、借入れ及び投資法人債の発行は、金利実勢、本投資法人の財務状況、経済環境の他、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で行うことができるとの保証はありません。本投資法人が既存の借入れ及び投資法人債の返済資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにもかかわらず、かかる調達ができない場合には、既存の借入れ等の返済ができないことにより債務不履行となる可能性があります。

借入れに当たり、税法上の導管性要件（後記「[税制に関するリスク / \(ア\) 導管性要件に関するリスク](#)」をご参照下さい。）を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号口（2）に規定するものをいいます。）に限定することが要請され、借入先は現実には限定されています。また、本投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、担保対象となる保有不動産の処分及び建替等は、制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で保有不動産の処分や建替等ができないおそれがあります。また、本投資法人の保有不動産の売却等により借入金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）がその時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測しがたい経済状況の変化により本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人が資金を調達しようとする場合、借入れの他、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法による可能性があります。投資法人債の発行を行う場合、一般に、前述したものをはじめとする様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあります。また、投資法人債の発行及び条件は、信用等级付業者からの格付や市場環境の影響を受けるおそれがあり、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。新投資口の発行を行う場合、投資口の発行価格はその時々々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。

さらに、本投資法人は、LTV（本投資法人の保有する資産総額に対する、投資法人債を含む借入金残高の割合）の水準について、資金余力の確保に留意し、原則として60%を上限としていますが、新たな資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。LTVが高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

c. 投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は一般の法人と同様に、債務超過に至る可能性を否定することはできません。本投資法人は、現行法上、破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続の適用を受けます。

また、本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。本投資口及び本投資法人債は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではなく、本投資口につき、当初の投資額が保証されているものではありません。本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての上位債権者への償還の後でしか投資額を回収できません。従って、清算手続において、投資主は投資額のほとんどにつき償還を受けられないことがあります。また、本投資法人債の債権者は清算手続に従って投資額を回収することになるため、債権全額の償還を受けられるとの保証はありません。

(イ) 投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

a. 業務委託に関するリスク

投資法人は、資産の運用以外の行為を営業としてすることができず、使用人を雇用することはできません。資産の運用については、投資法人は、「資産運用会社はその資産の運用にかかる業務の委託をしなければならない」こと（投信法第198条第1項）となっています。また、投信法には、投資法人が、「資産保管会社はその資産の保管にかかる業務を委託しなければならない」こと（投信法第208条第1項）、並びにその資産の運用及び保管にかかる業務以外の業務にかかる事務であって投信法第117条に定めるものを、投信法施行規則で定めるところにより他の者に委託しなければならないことが定められています。したがって、投資法人の業務全般が円滑に執行されるか否かは、資産運用会社、資産の保管にかかる業務の委託を受けている資産保管会社及び投資法人の投信法第117条に定める事務の委託を受けている一般事務受託者の能力や信用性に依拠することになります。金融商品取引法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われていますが、それぞれの業務受託者において、今後業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が損なわれた場合には業務遂行が適切に行われず、投資主に損害を与える可能性があります。また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の業務遂行は適正に行われることが必要であるため、金融商品取引法及び投信法上、これらの者はそれぞれ、投資法人に対して善管注意義務を負い、また、投資法人のため忠実義務を負いますが、そのいずれかが職務遂行上、善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資家が損害を受ける可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、倒産に至った業務受託者等に対して本投資法人が有する債権の回収に困難が生じるだけでなく、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすこととなります。また、委託契約が解約又は解除された場合において、本投資法人の必要とする時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し業務を委託できないときには、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがある他、本投資口が上場廃止になる可能性があります。

b. 資産の運用に関するリスク

投資法人は、投信法上、資産運用会社はその資産の運用に関する業務を委託しなければならないため、本投資法人の資産の運用成果は、特に資産の運用に関する業務を行う本資産運用会社の業務遂行能力に依存することとなります。資産運用会社についての主なリスクは以下のとおりです。

() 資産運用会社の運用能力に関するリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、運用成果に対して何らの保証を行うものではありません。また、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、金融商品取引法及び投信法に定める監督を受け、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、その運用能力が保証されているわけではありません。

本投資法人は平成25年6月25日に設立され、本資産運用会社は平成25年7月23日より本投資法人についてその資産運用業務を開始していますが、具体的な資産の運用は開始されておらず、運用実績はありません。

本資産運用会社による上場不動産投資法人に適用される各種法規制及び上場規則に基づく運用が期待どおりの収益を上げるとの保証はありません。また、SIAグループの運用実績や本投資法人の取得予定資産の過去における収益の状況は、本投資法人としての今後の運用実績を保証するものではありません。

() 資産運用会社の行為に関するリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負い、さらに資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金融商品取引法及び投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。しかし、資産運用会社が、かかる行為準則に違反したり、適正な法的措置を行わない場合には、投資家に損害が発生する可能性があります。また、本資産運用会社の株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、本投資法人の投資対象である不動産等の取引に関与する場合や、本資産運用会社自身も自ら投資活動を行う可能性もあります。そのような場合に、本資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

() 資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に関するリスク

本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて投資運用業を遂行するため、本資産運用会社の社内規程である「資産運用ガイドライン」において、投資対象資産に関する取得・維持管理・売却の方針及び財務上の指針を定めていますが、その内容は本投資法人の規約に反しない限度で投資主総会の承認を得ることなく適宜見直し、変更されることがあります。そのため、投資主の意思が反映されないまま「資産運用ガイドライン」が変更される可能性があります。また、本資産運用会社は、「資産運用ガイドライン」に従いその業務を適切に遂行するため、一定の社内体制を敷いていますが、かかる社内体制について効率性・機能性その他の観点から今後その変更を行わないとは限りません。このような、本資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更によって、本投資法人の資産運用の内容が変更され、その結果、当初予定されていた収益を上げられない可能性があります。

c. 投資法人制度において法令上インサイダー取引規制が存在しないことによるリスク

金融商品取引法上、投資法人にかかる関係者その他の内部者に対しては、投資口にかかる未公表の重要な事実が存在した場合にも罰則をもって投資口の有償での取引を規制する、いわゆるインサイダー取引規制（金融商品取引法第166条以下）は、本書提出日現在、適用されません。このため、本投資法人及び本資産運用会社は自発的に社内規程を設け、内部者がかかる取引を行うことを制限しています。しかしながら、社内規則は金融商品取引法におけるインサイダー取引規制と異なり罰則の適用はなく、その実効性は法律上の規制とは異なります。従って、本投資法人、本資産運用会社その他の内部者が本投資法人や投資口に関する未公表の内部情報を知りつつかかる投資口の取引を行うことがないとの保証はなく、その場合には、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があり、その結果、本投資法人の投資家が不利益を受けるおそれがあります。

なお、平成25年6月12日に投資口につきインサイダー取引規制の適用対象とする金融商品取引法等を改正する法律が成立し、同月19日に公布されています。投資法人の発行する投資口に関しインサイダー取引規制を導入する改正は、公布の日から1年以内の政令で定める日から施行される予定であり、その施行後は投資口の取引についても、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の対象になりますが、本書提出日においてはその施行に向けた政省府令の内容は明らかでなく、その規制対象者及び対象となる重要事実の具体的な内容によっては、本投資法人の円滑な

資産運用に悪影響が生じる可能性もあります。

(ウ) SIAグループへの依存及び利益相反に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / 成長戦略 / (エ) SIAグループによるサポート体制」に記載のとおり、スポンサー及びSRMとの間のスポンサー・サポート契約により、スポンサー及びSRMが、不動産等の売却に関する情報を資産運用会社に提供すること（売却情報提供）、スポンサー及びSRMが将来における本投資法人による取得を目的として不動産等の一時的な保有の依頼を受けた場合には誠実に協議すること（ウェアハウジング機能）、スポンサー及びSRMが本投資法人の投資対象不動産等につき、必要なデュー・ディリジェンスを行い、本投資法人の取得プロセスにおける調整を行う等物件取得のアレンジを行うこと（物件取得アレンジ）、スポンサーが本投資法人の必要な人材を確保すること、スポンサー及びSRMが不動産等の売買、開発に関するマーケット情報及び不動産等の賃貸マーケットに係る事項等につき情報提供を行い、意見及び情報を交換すること（情報交換）、並びにスポンサーが本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の運営・管理、賃貸、コンバージョン、リニューアル、開発等に係る補助業務及び助言業務等のアドバイザー業務（アドバイザー業務）を行うことに合意しています。

このように、本投資法人の運用不動産の取得機会の確保及び運用不動産の規模の拡大等の外部成長は、スポンサー及びSRMの能力、経験及びノウハウによるところが大きいといえます。しかしながら、スポンサー・サポート契約は、スポンサー及びSRMに本投資法人に対する不動産の売却義務を課すものではなく、また、スポンサー及びSRMが上記のサポートの提供に必要な人的・財産的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、スポンサー・サポート契約が何らかの理由で解除され若しくは更新されず、又はその他の理由によりスポンサー又はSRMによるサポートが期待どおりの成果をあげない場合には、本投資法人の損益の状況及び存続に悪影響を及ぼすおそれがあります。さらに、本投資法人や資産運用会社が、スポンサー及びSRMと取引を行う場合において、スポンサー及びSRMの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性が完全に排除されているわけではなく、その場合には本投資法人に損害が発生する可能性があります。資産運用会社は、利益相反対策のための社内規程を設け、利益相反の可能性のある行為に対して十分な対応をとることとしていますが、かかるリスクを完全に排除できるとの保証はありません。

投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

本投資法人は、我が国の不動産及び不動産を信託する信託の受益権を主要投資対象としており、これらの原資産となる不動産等については、以下のリスクがあります。

(ア) 不動産から得られる賃料収入に関するリスク

本投資法人の主な収益は、本投資法人が直接（又は信託を通じて間接的に）保有する不動産等の賃料収入に依存しています。不動産等の賃料収入は以下を含む様々なリスクにより影響を受けることがあります。

a. 不動産等の稼働・解約等に関するリスク

我が国における賃貸借契約では、契約期間を2年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。

なお、賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、そのような規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の費用負担が発生する可能性があります。

定期賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。

商業施設の場合、その立地条件により、用途を大きく変更することは困難である場合があり、テナントが退去した際に、用途に応じた構造の特殊性から、代替テナントとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

b. 不動産等の賃借人の信用力及び賃料未払いに関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合、賃貸借契約に基づく賃料支払いが滞る可能性がある他、この延滞賃料、原状回復費用その他の損害金等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況となる可能性があります。特に、賃料収入のうち一のテナントからの賃料収入の割合が高い場合、賃料収入に与える影響が大きくなります。

c. 賃借人による賃料減額のリスク

賃貸人は、不動産等の賃借人が支払うべき賃料につき、賃料相場の下落その他の様々な事情により賃料減額に応じることを余儀なくされることがあります。また、建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約で賃料減額請求権を排除する特約がある場合を除いては借地借家法第32条により賃料減額請求を行うことができます。当事者間で協議が整わない場合には、賃貸人は減額を相当とする裁判が確定するまでテナントに対して賃貸人が相当と考える賃料の支払いを請求することができますが、その間に賃貸人が実際に支払いを受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年1割の利息を付して賃借人に返還しなければなりません。

これに対し、一定の要件を充たす場合には、いわゆる定期建物賃貸借として、借地借家法第32条の賃料増減額請求権を排斥する当事者間の合意は有効とされます。この場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比較して契約期間中の賃料収入の安定が期待できます。しかし、定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があります。このためある建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とした上で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができず、当該請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。なお、借室の供給が多く、賃料の上昇が多く望めないような状況では賃借人がこのような条件に合意する見返りとして賃料を低く設定することを求める傾向がある他、逆に一般的に賃料水準が上昇したときにも賃貸人は賃料の増額を求められません。

d. テナント集中に関するリスク

本投資法人の保有する不動産等のうち一又は複数が少数のテナントに賃借され、その結果、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産等の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。特に、かかるテナントが賃料の減額を要求する場合はもちろん、退去する場合には、一度に多額の資金の返還を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産等の収益が急激に悪化することがあります。

また、広い面積を一度に賃借するテナントを誘致するには時間がかかることがあり、場合によっては賃貸条件を緩和することを求められ、その誘致期間と条件次第では、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

本投資法人の取得予定資産には、一つのテナントに対し一棟全体を賃貸しているものが含まれており、既存テナントが退去した場合、その立地及び構造から代替テナントとなりうる者が少ないために、空室期間が長期化することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

e. 変動賃料に関するリスク

固定賃料に加えて、不動産等のテナント収益等に応じた変動賃料の支払いを伴う場合には、不動産等のテナント収益等の減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、変動賃料の支払いを伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上げ等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があり得る上、テナントが

売上げ等をより低位に計上し、変動賃料の金額を恣意的に引き下げようとする可能性も否定できません。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払いがなされず、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

f. ポートフォリオの集中及び不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / ポートフォリオ構築方針」に記載の投資方針に従い、投資を行います。特定の物件について、ポートフォリオ全体に占める割合が高くなる可能性があります。本投資法人のポートフォリオにおける各取得予定資産の投資比率については、前記「2 投資方針 / (2) 投資対象 / 取得予定資産の概要 / (ア) 取得予定資産の概要」をご参照下さい。また、本投資法人は、ポートフォリオの構築において、一定の地理的分散投資を行うものの、東京経済圏を主たる投資対象地域としています。本投資法人の運用不動産のポートフォリオにおける特定の不動産の割合が高くなった場合や、運用不動産が一定の地域に偏在する場合には、特定の不動産に生じたテナントの異動その他の事象や特定の地域の不動産賃貸市場の動向、地震その他の災害等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼすおそれがあります。また、本投資法人の投資対象はオフィスビル及び商業施設に限定されています。したがって、一定地域のオフィスビル又は商業施設における収益環境等の変化が本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

さらに、本投資法人の運用不動産が近接して所在する場合には、オフィス賃貸借マーケット（オフィスビルの場合）又は商圈（商業施設の場合）において相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産は個々の物件毎に個性を持ち代替性が低いため、取得しようとする不動産等に一定の瑕疵があった場合には、資産価値の減耗や、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等の他、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。

本投資法人は、取得しようとする不動産等に関する売買契約等において売主からの一定の表明及び保証を取得し、瑕疵の内容等について責任の所在を明確化した上で不動産等を取得することとしていますが、かかる表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとの保証はなく、売買契約の交渉において、売主が行う表明及び保証の対象、期間若しくは責任額が限定され又はかかる表明及び保証が全く行われぬ場合もありえます。そこで、本投資法人が不動産等を取得しようとする場合、かかる不動産等について自ら調査を行う他、信頼のおける中立の建設会社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者からのエンジニアリングレポート、地震リスク調査報告書等を取得します。しかし、上記の調査には限界があり、取得した資料の内容、売主・その前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な範囲及び時間的な制約等から、不動産等に関する欠陥・瑕疵について事前に全てを認識することができるとの保証はありません。

さらに、売主がSPC（特別目的会社）である等売主の資力が十分でない場合や売主が清算又は倒産した場合等、実際には売主に対して瑕疵担保責任や売買契約等の違反による責任を追及することにより損害の回避又は回復を図ることができない場合があります。

不動産を信託する信託の受益権の売買においても、信託の受益権の原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合には、当該不動産の実質的所有者である受益者となる本投資法人が上記と同様のリスクを負担することになります。

他方、本投資法人又は信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。なお、本投資法人は宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」といいます。）上、みなし宅地建物取引業者であるため、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を排除することは原則としてできません。

加えて、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。本投資法人は、本資産運用会社が十分な調査を行った上で取得を行います。不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、不動産に関する権利を取得できないことや予想に反して第三者の権利が設定されている可能性があります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

（ウ）不動産管理会社に関するリスク

一般に、建物の保守管理を含めた不動産等の管理業務全般の成否は、不動産管理会社の能力・経験・ノウハウを含めたその業務遂行能力に強く依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、当該不動産管理会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、その不動産管理会社における人的・財産的基盤が今後も維持されとの保証はありません。本投資法人は、直接保有する不動産に関して本投資法人が委託した不動産管理会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除すること、また、不動産を信託する信託の受益権を保有する場合には原資産である不動産に関して信託受託者が委託した不動産管理会社につき、受益者としての指図権を行使し信託受託者を通じて同様に解除することはできますが、不動産管理会社が交代する場合、後任の不動産管理会社が任命されるまでは不動産管理会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、当該不動産等の管理状況が悪化するおそれがあります。

（エ）費用に関するリスク

不動産の維持管理には様々な側面で経費を必要とします。例えば、各種保険料の値上げ、消耗品の調達費用・修繕費・管理費を含め、不動産管理や建物管理に関する費用の上昇、不動産管理会社その他による管理コストの上昇その他資本的支出、金利の上昇、税制変更等の理由により、不動産の運用に関する費用は増加する可能性があります。

（オ）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士等の判断あるいは意見を示したものに留まります。本投資法人が取得した運用不動産については、毎決算期末を価格時点とした鑑定評価が行われます。なお、同一の物件について鑑定評価を行った場合であっても、個々の不動産鑑定士等によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。鑑定評価の結果又はその見直し後の結果は、将来において本投資法人が当該鑑定評価額又は見直し後の鑑定評価額により運用不動産を売買できることを保証又は約束するものではありません。

土壌汚染リスク評価報告書は、個々の専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

エンジニアリングレポート等（地震リスク調査報告書等を含みます。）は、建物等の評価に関する専門家が建物等の状況に関して調査した結果を記載したものにすぎず、提供される資料の内容、その調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産及び信託財産である不動産に関する欠陥・瑕疵等について完全に報告が行われているとは限りません。

また、不動産に関して算出されるPML値（PML値の詳細については、前記「2 投資方針 / （2）投資対象 / 取得予定資産の概要 / （カ）建物状況調査報告書の概要」をご参照下さい。）は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合には、予想復旧費用以上の費用が必要となる可能性があります。

第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものに留まり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

（カ）建物の毀損・滅失・劣化に関するリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震や風水害、液状化等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性や、一定期間建物が不稼働となる可能性があります。本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険、賠償責任保険、火災利益保険等を付保する方針ですが、状況により保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害や事故が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により完全には行われず、若しくは支払いが遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることが事実上困難である可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起きた場合、本投資法人の保有する不動産等のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本書提出日現在、本投資法人は、各不動産等につき地震PML値が20%以上の場合又は当該不動産等が加わることによりポートフォリオ全体の地震PML値が10%を超過する場合に、保険料による運用資産の収益性への影響等を考慮しつつ、付保の検討及び判断を行うこととしており、全ての不動産等に地震保険を付保する予定はありません。従って、地震保険を付保する不動産等以外は、地震又は地震を原因とする火災・津波・液状化等の災害による損害について、原則保険によるリスクカバーの対象外となっています。また、地震保険を付保した場合でも、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性もあります。

（キ）売却時の不動産流動性に関するリスク

本投資法人は、規約に基づき、中長期の安定運用を図ることを目標として運用を行うため、保有する不動産等の売却を頻繁に行うことは意図しておりません。但し、上記目標の範囲内でも、保有するより売却した方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合等には保有する不動産等の売却を行うことがあります。

不動産等は、流通市場の発達した有価証券取引等と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査するデュー・ディリジェンスが行われます。デュー・ディリジェンスの結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な瑕疵が発見された場合には、流動性が低下したり、売買価格が減額されたりする可能性があります。その他、不動産等もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。

さらに、不動産等の権利関係の態様によっては、流動性等に関するリスクが相対的に増幅されます。

また、経済環境や不動産需給関係の影響によっては、本投資法人が売却を希望する不動産等を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。加えて、隣接地権者からの境界確定同意が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産等を取得する場合には、後日、このような不動産等を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産等について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物や地中埋設物の存在により、不動産等の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物や地中埋設物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生する可能性もあります。

(ク) 建築基準法等の規制に関するリスク

不動産等は、建築物の敷地、構造、設備及び用途等に関して建築基準法等の制限に服するものですが、建築物の建築時点において適格であった場合でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制環境の変化により、後日建替等をする時点における建築基準法等の制限の下では不適格になることがあります。その他、不動産は様々な規制の下にあり、法令による規制はもとより、各地の条例や行政規則等により規制が及ぶ場合があります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等の他、不動産等を含む地域が現時点又は将来において、道路等の都市計画の対象となる場合には、建築制限が付されたり、敷地面積が減少する可能性があります。さらに、大規模集客施設が都市計画法に定める特定大規模建築物に該当する場合には、当該施設の所在地の用途地域の定めによっては、後日の建替等に際し、建物の用途又は延床面積の制限が付される可能性があります。法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなる建物を既存不適格と呼ぶことがあります。このような既存不適格の場合には、既存の建物と同一の容積率・高さ・設備等では建替ができなくなり、追加の設備が必要とされ、修繕コストの増加要因となり、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、本投資法人の保有する不動産等の資産価値や譲渡価格に悪影響を与える可能性があります。

以上の他、土地収用法（昭和26年法律第219号、その後の改正を含みます。）（以下「土地収用法」といいます。）や土地地区画整理法（昭和29年法律第119号、その後の改正を含みます。）（以下「土地地区画整理法」といいます。）のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

(ケ) 共有物件に関するリスク

不動産を単独で所有している場合に比べ、共有不動産は、法的に様々な側面で制約を伴います。

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定する（民法第252条）ものとされています。したがって、特に投資法人が持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるかかる権利行使によって、投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。各共有者は、自己の共有持分を自由に譲渡することはできるため、本投資法人の認識しないところで他の共有者が変更されることがあります。他方、共有物全体を一括処分する際には、他の共有者全員の合意が必要となります。

また、各共有者は、何時でも共有物の分割を請求することができるため、他の共有者からの分割請求権行使によって、共有者は自己の望まない時期及び条件で共有物の分割を求められ、又は共有物全体が処分されることがあります。分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約の効力は最大5年であり、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者が破産、会社更生又は民事再生手続の対象になった場合には、管財人等は分割請求ができます。

共有不動産にかかる賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料債権全部が差押えの対象となる場合や、テナントからの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う場合等、共有者は他の共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。また、各共有者はその持分に応じて管理の費用を払いその他共有物の負担を引受けることとされていますが、いずれかの共有者が自ら負担すべき公租公課その他の費用等の支払い又は履行を行わない場合、滞納処分や差押え等により、不動産の管理に支障をきたし、最終的に他の共有者に損害が生ずるおそれがあります。

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

共有物については、上記のものをはじめとする制限やリスクが存在するため、取扱いや処分により多くの時間と費用を要したり、単独所有の場合と比較して譲渡価格において不利になるおそれがあります。

(コ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。)(以下「区分所有法」といいます。)の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分(居室等)と共有となる共用部分(エントランス部分等)及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物については、その管理及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又は優先交渉権、譲渡における一定の手續履践等、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と比較して制限があります。

各区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に管理・処分することができるため、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更されることがあり、新たな区分所有者の資力や属性等によっては、当該不動産の価値や収益が減少する可能性があります。他方、管理規約等において当該不動産の区分所有権(敷地の共有持分を含みます。)を処分する場合に他の区分所有者に対して一定の権利(優先交渉権等)を与える旨の管理規約等があれば、本投資法人が区分所有権の処分を行うに際して一定の制約を受けることとなります。

区分所有法上、各区分所有者は管理規約に別段の定めがない限り、その持分に応じて共用部分の負担に任ずることとされ、これに反して自己の負担すべき公租公課や管理費等の支払いを履行しない場合には、不動産等の管理に支障をきたし、他の区分所有者に損害が生ずるおそれがあります。

また、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権(敷地利用権とは、区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。)の一体性を保持するため、管理規約で別段の定めがない限り、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されます。但し、敷地権(敷地権とは、敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されている権利をいいます。)の登記がなされていない場合には、善意の第三者に対する分離処分は有効になります。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれその敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で所有権、賃貸借等を敷地利用権(いわゆる分有形式の敷地利用権)として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。これらの場合のように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があります。区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になり、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。

さらに、使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意は、区分所有法上、新たな区分所有建物の買受人等の特定承継人(当該敷地のみを譲り受けた第三者も含まれます。)に対して効力を生じる(区分所有法第8条、第54条)合意とは解されない債権的合意であるため、理論上、特定承継人が合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権(又は共有権)に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有者に対して区分所有建物の明渡しを請求できないとは言い切れません。このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。

(サ) 借地権等に関するリスク

投資法人は、借地権(土地の賃借権及び地上権)と借地権設定地上の建物(以下「借地物件」といいます。)に投資することがありますが、借地物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶されることがあり、また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、投資法人が借地権について民法、建物保護二関スル法律(明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。)又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払いを要求されることがあります。その結果、投資法人が希望する時期や売却価格を含む条件で借地物件を処分することができないおそれがあります。

また、投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

(シ) 底地物件に関するリスク

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

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

(ス) 有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

土地について、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性は否定できず、本投資法人が保有する運用資産に有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに関する予想外の費用が発生し、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかると損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

土壌汚染等に関し、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質に関する一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に関する被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、土壌汚染対策法に基づき、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、本投資法人が支出を余儀なくされた費用の償還を他者へ請求できないおそれがあります。

また、建物について、一般的にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材等が使用されているか又は使用されている可能性があります。本投資法人が保有する運用資産についてかかる事態が発覚した場合には当該建物の価格の下落の可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに関する予想外の費用が発生する可能性があります。その他、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかると損害を賠償する義務が発生する可能性もあります。

さらに、原子力発電所の事故等により、投資対象不動産又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的ないし経済的活動が阻害され、その結果、当該投資対象不動産の収益性やその価値が大幅に減少する可能性があります。その他、原子力発電所の事故処理に長期間を要することとなる場合、当該投資対象不動産の所在する地域だけでなく、不動産市場や金融市場、さらには日本経済全体も影響を受けることとなり、それがひいては本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(セ) 地球温暖化対策に関するリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度設計又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事を実施したり、排出権又は再エネクレジット等を取得する等の負担を余儀なくされる可能性があります。

(ソ) 不動産の所有者責任に関するリスク

民法第717条では、土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するために必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています。従って、本投資法人の保有する不動産等の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、最終的に本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、取得する不動産等に関して原則として適切な保険を付保する予定ですが、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故の発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

(タ) マスターリースに関するリスク

本投資法人は、賃貸する不動産をマスターリース会社に賃貸し、マスターリース会社が転貸人としてテナントに転貸する場合があります。本投資法人がマスターリース契約を締結する場合、テナント(マスターリースの場合、「テナント」とは実際の利用者(転借人)を指します。以下同じとします。)は基本的にマスターリース会社の口座に賃料を入金することになりますが、このような場合、マスターリース会社の財務状態が悪化した結果、マスターリース会社がテナントから受領した賃料について、本投資法人への支払いが滞る可能性があります。

また、マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産や契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合、本投資法人が所有者として、テナントとの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のテナントに対する権利及び義務等を承継することが必要となる場合があります。このような場合、本投資法人がテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、テナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人はテナントに対して賃料請求ができないおそれがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。

（チ）将来における法令等の改正に関するリスク

不動産は様々な法律の規制の下にあり、今後法令や規制が改正され、その結果、本投資法人が損失を被るおそれがあります。かかる法規制には、民法、区分所有法、借地借家法、建築基準法、都市計画法、消防法（昭和23年法律第186条、その後の改正を含みます。）、各地の条例等といった不動産に関する法規制の他、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律等も含まれ、これらの改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し又は不動産等の価値が減殺される可能性があります。また、エネルギーや温室効果ガス削減その他地球温暖化対策等を目的とした法令、条例等の制定、改正によっても、追加的な費用負担が発生する可能性があります。さらに、環境関連法令につき、将来的に環境保護を目的として不動産等に関して規制が強化され、又は関連する法令等が制定・改廃・施行され、不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染に関する調査義務、除去義務、損害賠償義務、その他の所有者としての無過失責任等が課される可能性があります。

（ツ）テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、不動産管理会社を通じてその利用状況を管理しますが、個々のテナントの利用状況を完全に監督できるとの保証はなく、また、本投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあります。また、一部のテナントの属性により当該不動産等が悪影響を受けることがあり、例えば、一定の反社会的勢力が賃貸人の承諾なくして建物の一部を占拠する等といった場合には、当該不動産等の価値が減損し、本投資法人の収益等に悪影響が及ぶおそれがあります。

（テ）売主の倒産等の影響に関するリスク

本投資法人が不動産等を取得した後に売主が倒産した場合、売主への瑕疵担保責任を追及した場合であっても支払能力が不足する可能性があります。また、かかる不動産等の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。また、かかる倒産手続に入らない場合であっても、当該不動産等の売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。この場合、否認等により不動産等を取り戻される一方で支払った代金等は倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。その他、本投資法人を買主とするある売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等はなおも売主（倒産手続であればその財団）に属すると判断されることがあります。その場合には、本投資法人は特に担保権の行使に対する制約を受けることがあります。

（ト）開発物件に関するリスク

本投資法人は、建物竣工を条件として竣工前の物件の購入につき合意する場合があります。竣工を条件として予め開発段階で売買契約を締結する場合には、既に竣工済みの物件を取得する場合に比べて、次のようなリスクが加わります。

- a. 開発途中において、天災地変により、又は工事における事故その他の予期し難い事由の発生により、あるいは地中障害物、埋蔵文化財若しくは土壌汚染等の発見により、開発が遅延、変更又は中止されるリスク

- b. 工事請負業者の倒産若しくは請負契約の不履行により、又は行政上の許認可手続の遅延等により、開発が遅延、変更又は中止されるリスク
- c. 竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られないリスク
- d. 上記の事由その他により開発コストが当初の予想を大幅に上回り、又はその他予期せぬ事情により開発が遅延、変更若しくは中止されるリスク

上記のリスクが顕在化した場合には、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があります。また、予定された時期に物件の引渡しを受けられないおそれや予定どおりの収益をあげられないおそれがあります。さらに、予定外の費用や損失を本投資法人が被る可能性があります。その結果、投資家に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人は法令及び規約に従い、保有する建物の増築、建替その他開発行為を行うことがあります。この場合、建物竣工を条件として竣工前の物件を購入する場合に想定される上記の開発リスク類似のリスクが、増築、建替その他開発行為を行う保有資産につき生じることがあります。

(ナ) 資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産の取得を決定し、あるいは物件の売却や交換の他、新たな資産取得又は譲渡に向けたその他の手法を利用する可能性があります。資産取得又は譲渡の決定は、本書提出から間もない時点で適時開示により公表される場合もあります。

実際に物件取得を行う旨合意し適時開示を行った場合にも、内装工事や修繕、物件の特性、売主その他の権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始までに一定期間を要することがあります。物件取得の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を購入することができないおそれも否定できず、その結果、予定した収益を上げることが困難となるおそれがあります。

(ニ) フォワード・コミットメント等に関するリスク

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

(ヌ) 敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産のテナントが賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

本投資法人が、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

なお、以下、平成19年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、同日施行の信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号、その後の改正を含みます。以下「信託法整備法」といいます。）による改正前の信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、平成19年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第2条）。

（ア）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受する者ですが、他方で、旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条第2項）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があり、一旦不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、本投資法人の収益又は存続に悪影響を及ぼすおそれがあります。新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第5項、第54条第4項）、その場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（イ）信託受益権の流動性に関するリスク

投資法人が信託受益権を保有し、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する場合の信託受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負った信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ウ）信託受託者に関するリスク

a. 信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされる

もの限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

b. 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

不動産信託受託者は、信託業務を行うにあたり、受益者に対して忠実義務及び善管注意義務を負います(信託業法(平成16年法律第154号、その後の改正を含みます。)第28条第1項、第2項)。また、受益者を害するおそれのある一定の行為を行ってはならないものとされています(同法第29条第1項、第2項)。しかし、不動産信託受託者が、かかる義務又は信託契約上の義務に反して信託財産である不動産を処分すること、又は信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと等がないとはいいきれず、これらの場合には、不動産信託受益権を保有する投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は、信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を信託受益者に認めていますが(旧信託法第31条及び新信託法第27条)、常にかかる権利の行使等により損害を回避・回復できるとは限りません。

(エ) 信託受益権の準共有等に関するリスク

信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。旧信託法の下では所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます(民法第264条)。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり(新信託法第105条以下)、信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。

旧信託法の下では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている信託受益権の変更に当たる行為には準共有者全員の合意を要し(民法第251条)、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する(民法第252条)ものと考えられます。従って、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます(新信託法第105条第1項本文)。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者が変更される可能性があります。準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手續の履践義務等が課されることがあります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

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

税制に関するリスク

本投資法人には、以下のような税制に関するリスクが存在します。本投資法人は、本投資法人の会計処理に関する助言を専門家に継続的に依頼して、税制についての情報や現行の税制についての税務当局の見解を収集して、できる限り事前に対応する体制を取っています。

(ア) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(2)に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。)以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

a. 会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、この配当可能利益の額（又は配当可能額）の算定上、特別損失に計上した減損損失につき発生する法人税額については、一定の配慮がなされています。

b. 資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

c. 借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

d. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

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

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ウ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約第28条第3項（1））としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（エ）一般的な税制の変更に関するリスク

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

その他

（ア）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等にかかる収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合や匿名組合にかかる不動産等が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難な場合があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件にかかる優先交渉権の取得を目的として行われることがあります。かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

（イ）特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社とその資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件（前記「税制に関するリスク / （ア）導管性要件に関するリスク」をご参照下さい。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

しかしながら、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、従って売却を意図してもその売却が困難な場合があります。又は予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク（ト）開発物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

（ウ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損にかかる会計基準（「固定資産の減損にかかる会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年8月9日））及び「固定資産の減損にかかる会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期営業期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件の下で回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

今後の不動産市場の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資

法人の財務状態及び経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない(税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。)ため、税務と会計の齟齬が発生し、税務上のコストが増加する可能性があります。

(エ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本投資口が東京証券取引所に上場された後、前記「2 投資方針 / (2) 投資対象 / 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を取得する予定です。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産たる不動産信託受益権の保有者又は信託譲渡を予定している不動産の現保有者との間で、停止条件付信託受益権譲渡契約を締結しています。しかしながら、本書提出日以後資産取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないことにより、取得予定資産を購入することができず、投資家に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が信託受益権として取得予定の資産の一部については、本投資法人による取得に先立ち信託が為される予定ですが、取得予定資産が信託されない可能性があり、この場合、停止条件付信託受益権譲渡契約の停止条件が成就しないこととなるため、本投資法人が当該取得予定資産を取得することができず、投資家に損害を与える可能性があり、又は当該取得予定資産を信託受益権化せずに現物不動産の状態を取得する可能性があります。

リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役員員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

(ア) 投資法人について

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。役員会は3ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める承認事項の決議や業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとしています。

なお、執行役員のうち1名は金融商品取引法第31条の4第1項に従い、金融庁長官に兼職の届出を行った上で、本資産運用会社の代表取締役社長が兼務しています。

(イ) 資産運用会社について

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり遵守する運用・管理の方針及び計画として「資産運用計画書」及び「資産管理計画書」を策定及び改定し、また、規約に基づき遵守すべき資産の運用・管理の社内基準として「運用ガイドライン」を制定しています。

この「資産運用計画書」、「資産管理計画書」及び「運用ガイドライン」を遵守することを通じ、資産運用におけるリスクを回避し又は極小化することに努めます。

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、その状況等を取締役会に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されること防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンスマニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンスプログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資家に損失が生じるおそれがあります。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第5条）、該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

以下は、本書提出日現在の状況です。

役員報酬

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、次のとおりとします（規約第18条）。

(ア) 執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

(イ) 監督役員の報酬は、1人当たり月額60万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

(注) 本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、執行役員又は監督役員の責任を法令の限度において免除することができるものとしています。

本資産運用会社への支払報酬

本投資法人が本資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払時期は、次のとおりとします（規約第37条）。

(ア) 運用報酬

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬として、下記の運用報酬1、運用報酬2及び運用報酬3を本資産運用会社に対して支払います。但し、運用報酬1及び運用報酬2の合計金額は、運用報酬の計算対象たる営業期間の直前の決算期における本投資法人の貸借対照表に記載された総資産額（以下、本において「前期末総資産額」といいます。）に100分の0.55（年率）を乗じた値に相当する金額を月割り（以下に定義されます。以下同じです。）して得られる金額（以下「運用報酬2上限額」といいます。）を上限とし、かつ、運用報酬1、運用報酬2及び運用報酬3の合計金額は、運用報酬の計算対象たる営業期間の前期末総資産額に100分の0.65（年率）を乗じた値に相当する金額を月割りして得られた金額（以下「運用報酬3上限額」といいます。）を上限とします。

なお、本（ア）において、「月割り」とは、当該営業期間の月数の合計（なお、実日数が1ヶ月に満たない月がある場合には、当該月については月数としては計上せず、当該1ヶ月に満たない月の運用実日数を30で除した数値（小数第2位を四捨五入します。）を他の特定の月に加えて、月数の合計を算出します。）を12で除して得られる数を乗じることをいいます。

(i) 運用報酬1

各営業期間の前期末総資産額に、100分の0.55（年率）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率（注）を乗じた金額を、月割りして得られる金額（1円未満を切り捨てます。）とします。但し、上場日（本投資法人の投資口が東京証券取引所に上場した日をいいます。以下本において同じです。）が属する営業期間については、前期末総資産額に代えて、当該上場日が属する月の末日における本投資法人の貸借対照表に記載された総資産額に基づき算出します。

(注) 本書提出日現在において、第1期営業期間及び第2期営業期間につき100分の0.20（年率）、第3期営業期間以降につき100分の0.35（年率）とすることに合意しています。

()運用報酬2

各営業期間における不動産賃貸事業の収益及び匿名組合の分配金の金額の合計額から、不動産賃貸事業の費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額に、100分の6を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率（注）を乗じて得られる金額（1円未満を切り捨てます。）とします。但し、各営業期間について、かかる金額が、当該営業期間の運用報酬2上限額から運用報酬1を控除した残額を超過する場合は、当該残額をもって運用報酬2とします。この運用報酬2は、本投資法人の第3期営業期間から発生するものとします。

（注）本書提出日現在において、100分の5.5（年率）とすることに合意しています。

()運用報酬3

各営業期間の前期末総資産額に、「運用報酬3控除前DPU成長率（以下で定義されます。）を100で除した商」を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率（注）を乗じた金額を、月割りして得られる金額（1円未満を切り捨てます。）を運用報酬3とします。但し、各営業期間について、かかる金額が、当該営業期間の運用報酬3上限額から運用報酬1及び運用報酬2を控除した残額を超過する場合は、当該残額をもって運用報酬3とします。この運用報酬3は、本投資法人の第4期営業期間から発生するものとします。

（注）本書提出日現在において、100分の0.15（年率）（但し、「運用報酬3控除前DPU成長率（以下で定義されます。）を100で除した商」がこれを下回る場合には当該商）とすることに合意しています。

「運用報酬3控除前DPU成長率」とは、次の算式で得られる数（但し、当該数が負の値となる場合には0とします。）をいいます。

当該営業期間の運用報酬3控除前DPU ÷ その直前の営業期間の運用報酬3控除前DPU - 1

なお、「運用報酬3控除前DPU」とは、各営業期間における「運用報酬3控除前の税引前純利益から繰越欠損金を控除した金額」を「当該営業期間の決算期時点での発行済投資口数」で除して得られた金額をいいます。

営業期間中に本投資口の分割又は併合が行われた場合には、直前の営業期間の運用報酬3控除前DPUの計算に使用する当該直前の営業期間の決算期時点での発行済投資口数については、分割比率又は併合比率をもって調整して計算するものとします。

()運用報酬の支払いの時期

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬1、運用報酬2及び運用報酬3を、当該決算期から3ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払います。

(イ)取得報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を取得した場合、取得報酬として、その取得価格（当該不動産関連資産自体の取得価格（出資や金銭信託の設定の場合は出資価額や信託金額）をいい、消費税及び地方消費税、並びに取得に要する費用等（もしあれば）を除きます。）に、100分の1（但し、本投資法人が定める利害関係者との取引の場合は100分の0.5とします。）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率（注）を乗じて得られる金額（1円未満を切り捨てます。）を本資産運用会社に対して支払います。

（注）本書提出日現在において、100分の1（年率）（但し、本投資法人が定める利害関係者との取引の場合は100分の0.5）とすることに合意しています。

本投資法人は、かかる取得報酬を、当該資産の取得日が属する月の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

(ウ) 譲渡報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を譲渡した場合、譲渡報酬として、その譲渡代金(当該不動産関連資産自体の譲渡価格をいい、消費税及び地方消費税、並びに譲渡に要する費用(もしあれば)を除きます。)に、100分の1(但し、本投資法人が定める利害関係者との取引の場合は100分の0.5とします。)を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率(注)を乗じて得られる金額(1円未満を切り捨てます。)を本資産運用会社に対して支払います。

(注)本書提出日現在において、100分の1(年率)(但し、本投資法人が定める利害関係者との取引の場合は100分の0.5)とすることに合意しています。

本投資法人は、かかる譲渡報酬を、当該資産の譲渡日が属する月の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

経理及び機関の運営等に関する一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、一般事務受託者である三井住友信託銀行株式会社に対して以下の業務を委託しています。

(ア) 本投資法人の計算に関する事務

(イ) 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

(ウ) 本投資法人の納税に関する事務

(エ) 本投資法人の機関(以下、本 において役員会及び投資主総会をいいます。)の運営に関する事務(但し、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理及び集計に関する事務を除きます。)

(オ) その他上記(ア)ないし(エ)に付随関連する事務

上記の業務に対して本投資法人が支払う報酬又は手数料の額並びにその支払いの時期及び方法は以下のとおりです。

(ア) 本投資法人は、上記の業務の対価として一般事務受託者に対し、以下の<業務手数料の計算方法>に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとし、但し、以下の<業務手数料の計算方法>に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び一般事務受託者で協議の上決定するものとし、

< 業務手数料の計算方法 >

ある暦月（本（ア）において以下「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した金額（但し、かかる金額が20万円に満たなかった場合は20万円）を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び一般事務受託者の間で別途合意の上で算出した金額とします。

各計算対象月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額 × 0.09% ÷ 12

なお、計算対象月における一般事務受託者の委託業務日数が1ヶ月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数中における一般事務受託者の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

上記計算により算出された対象計算月に係る業務手数料の金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

（イ）一般事務受託者は、本投資法人の計算期間毎に、上記（ア）に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の当該計算期間の末日の属する月の翌月以降に、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

（ウ）上記（ア）及び（イ）の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、本投資法人及び一般事務受託者で協議の上これを変更することができます。

投資主名簿管理人への支払報酬

本投資法人は、投資主名簿管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して以下の業務を委託しています。

- （ア）投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
- （イ）投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下、本 において「投資主等」といいます。）の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務
- （ウ）投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務
- （エ）投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- （オ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務
- （カ）議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務
- （キ）金銭の分配（以下、本 において「分配金」といいます。）の計算及び支払いに関する事務
- （ク）分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務
- （ケ）投資主名簿の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務
- （コ）投資口に関する諸統計及び官庁、証券取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務
- （サ）投資口の併合、投資口の分割、募集投資口の発行、合併等に関する事務等の臨時事務
- （シ）委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類の整理保管に関する事務
- （ス）その他振替機関との情報の授受に関する事項

- (セ) 上記(ア)ないし(ス)に関する照会に対する応答
- (ソ) 上記(ア)ないし(セ)に掲げる事項に付随する事務

上記の業務に対して本投資法人が支払う報酬又は手数料の額並びにその支払いの時期及び方法は以下のとおりです。

- (ア) 本投資法人は、上記の事務の対価として投資主名簿管理人に対し、下表に記載された金額を上限として本投資法人及び投資主名簿管理人の間で別途合意した手数料を支払います。但し、下表に定めのないものについては、本投資法人が当該事務を指定する際、本投資法人及び投資主名簿管理人で協議の上、決定します。
- (イ) 前項の手数料については、投資主名簿管理人は毎月15日までに前月分の金額を本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までに、投資主名簿管理人の指定する銀行口座へ振込又は口座間振替の方法によりこれを投資主名簿管理人に支払います。
- (ウ) 上記(ア)及び(イ)の手数料が経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化等により、著しく不適正になったときは、本投資法人及び投資主名簿管理人で協議の上、随時これを変更することができます。

. 経常事務手数料

項目	手数料率	対象事務の内容												
基本手数料	<p>(1) 月末現在の投資主名簿上の投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額(月額)。但し、上記に関わらず、最低料金を月額210,000円とする。</p> <table> <tr> <td>1 ~ 5,000名</td> <td>86円</td> </tr> <tr> <td>5,001 ~ 10,000名</td> <td>73円</td> </tr> <tr> <td>10,001 ~ 30,000名</td> <td>63円</td> </tr> <tr> <td>30,001 ~ 50,000名</td> <td>54円</td> </tr> <tr> <td>50,001 ~ 100,000名</td> <td>47円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>40円</td> </tr> </table> <p>(2) 除籍投資主 1名につき 50円</p>	1 ~ 5,000名	86円	5,001 ~ 10,000名	73円	10,001 ~ 30,000名	63円	30,001 ~ 50,000名	54円	50,001 ~ 100,000名	47円	100,001名以上	40円	<ul style="list-style-type: none"> 投資主名簿等の管理 経常業務に伴う月報等諸報告 期末、中間一定日及び四半期一定日現在(臨時確定除く)における投資主の確定と諸統計表、大投資主一覧表、全投資主一覧表、役員一覧表の作成 除籍投資主データの整理
1 ~ 5,000名	86円													
5,001 ~ 10,000名	73円													
10,001 ~ 30,000名	63円													
30,001 ~ 50,000名	54円													
50,001 ~ 100,000名	47円													
100,001名以上	40円													
分配金事務手数料	<p>(1) 分配金計算料 分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額とする。但し、最低料金を1回につき350,000円とする。</p> <table> <tr> <td>1 ~ 5,000名</td> <td>120円</td> </tr> <tr> <td>5,001 ~ 10,000名</td> <td>105円</td> </tr> <tr> <td>10,001 ~ 30,000名</td> <td>90円</td> </tr> <tr> <td>30,001 ~ 50,000名</td> <td>80円</td> </tr> <tr> <td>50,001 ~ 100,000名</td> <td>60円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>50円</td> </tr> </table> <p>(2) 指定振込払いの取扱い1件につき 150円 (3) 分配金計算書作成 1件につき 15円 (4) 道府県民税配当課税関係 納付申告書作成 1回につき 15,000円 配当割納付代行 1回につき 0,000円</p>	1 ~ 5,000名	120円	5,001 ~ 10,000名	105円	10,001 ~ 30,000名	90円	30,001 ~ 50,000名	80円	50,001 ~ 100,000名	60円	100,001名以上	50円	<ul style="list-style-type: none"> 分配金額、源泉徴収税額の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 分配金計算書の作成 配当割納付申告書の作成 配当割納付データの作成及び納付資金の受入れ、付替え
1 ~ 5,000名	120円													
5,001 ~ 10,000名	105円													
10,001 ~ 30,000名	90円													
30,001 ~ 50,000名	80円													
50,001 ~ 100,000名	60円													
100,001名以上	50円													
未払分配金支払手数料	<p>(1) 分配金領収証 1枚につき 450円 (2) 月末現在の未払分配金領収証 1枚につき 3円</p>	<ul style="list-style-type: none"> 取扱期間経過後の分配金の支払い 未払分配金の管理 												
諸届・調査・証明手数料	<p>(1) 諸届 1件につき 300円 (2) 調査 1件につき1,200円 (3) 証明 1件につき 600円 (4) 投資口異動証明 1件につき1,200円 (5) 個別投資主通知 1件につき 300円 (6) 情報提供請求 1件につき 300円</p>	<ul style="list-style-type: none"> 投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 税務調査等についての調査、回答 諸証明書の発行 投資口異動証明書の発行 個別投資主通知の受理及び報告 情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告 												

項目	手数料率	対象事務の内容
諸通知発送 手数料	(1) 封入発送料 封入物2種まで1通につき 25円 1種増す毎に5円加算 (2) 封入発送料(手封入の場合) 封入物2種まで1通につき 40円 1種増す毎に15円加算 (3) 葉書発送料 1通につき 10円 (4) シール葉書発送料 1通につき 20円 (5) 宛名印字料 1通につき 15円 (6) 照合料 1件につき 10円 (7) ラベル貼付料 1通につき 10円	・ 招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 ・ 葉書、シール葉書の発送 ・ 諸通知等発送のための宛名印字 ・ 2種以上の封入物についての照合 ・ 宛名ラベルの送付物への貼付
還付郵便物 整理手数料	1通につき 200円	・ 投資主総会関係書類、分配金その他還付郵便物の整理、保管、再送
投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 1枚につき 15円 (2) 議決権行使集計料 a. 投資主名簿管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書(委任状)1枚につき70円 電子行使1回につき 35円 但し、最低料金を投資主総会1回につき70,000円とする。 議決権不統一行使集計料 1件につき 70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 1件につき 70円加算 b. 本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書(委任状)1枚につき 35円 電子行使1回につき 35円 但し、最低料金を投資主総会1回につき30,000円とする。 (3) 投資主総会受付補助等 1名につき 10,000円 (4) 議決権行使電子化基本料 1回につき 200,000円 (5) 議決権行使コード付与料 (パソコン端末での行使) 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。但し、最低料金は100,000円とする。 1 ~ 5,000名 35円 5,001 ~ 10,000名 33円 10,001 ~ 30,000名 29円 30,001 ~ 50,000名 25円 50,001 ~ 100,000名 20円 100,001名以上 13円	・ 議決権行使書用紙の作成 ・ 議決権行使書の集計 ・ 電子行使の集計 ・ 議決権不統一行使の集計 ・ 投資主提案等の競合議案の集計 ・ 投資主総会受付事務補助等 ・ 議決権電子行使投資主の管理 ・ 議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応 ・ 議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・ 電子行使による議決権行使集計に関する報告書類の作成

項目	手数料率	対象事務の内容												
投資主総会 関係手数料	<p>(6) 議決権行使コード付与料 (携帯電話端末での行使を追加する場合) 基準日現在における議決権を有する投資主 数を基準として、投資主1名につき下記段階 に応じ区分計算した合計額。但し、最低料金は 100,000円とする。</p> <table> <tr> <td>1 ~ 5,000名</td> <td>15円</td> </tr> <tr> <td>5,001 ~ 10,000名</td> <td>13円</td> </tr> <tr> <td>10,001 ~ 30,000名</td> <td>12円</td> </tr> <tr> <td>30,001 ~ 50,000名</td> <td>10円</td> </tr> <tr> <td>50,001 ~ 100,000名</td> <td>8円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>6円</td> </tr> </table> <p>(7) 招集通知電子化基本料 月 額 16,000円</p> <p>(8) メールアドレス登録・変更料 1 件につき 150円</p> <p>(9) 招集メール等送信料 対象投資主1名につき 40円</p> <p>(10) 議決権行使ログデータ保存料 1 回につき 30,000円</p> <p>(11) 議決権行使書イメージデータ保存料 1 回につき 70,000円</p>	1 ~ 5,000名	15円	5,001 ~ 10,000名	13円	10,001 ~ 30,000名	12円	30,001 ~ 50,000名	10円	50,001 ~ 100,000名	8円	100,001名以上	6円	<ul style="list-style-type: none"> ・携帯電話端末等を利用可能とする場合の議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・招集通知電子化投資主の管理 ・メールアドレス届出受理(変更含む) ・電子行使した議決権行使ログに関するCD-ROMの作成 ・議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
1 ~ 5,000名	15円													
5,001 ~ 10,000名	13円													
10,001 ~ 30,000名	12円													
30,001 ~ 50,000名	10円													
50,001 ~ 100,000名	8円													
100,001名以上	6円													
投資主一覧表 作成手数料	<p>該当投資主1名につき 20円 但し、最低料金を1回につき5,000円とする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・各種投資主一覧表の作成 												
CD-ROM 作成手数料	<p>(1) 投資主情報分析機能付CD-ROM作成料 全投資主1名につき 15円 該当投資主1名につき 20円 但し、最低料金を1回につき30,000円とする。</p> <p>(2) 投資主総会集計機能付CD-ROM作成料 該当投資主1名につき 5円 但し、最低料金を1回につき30,000円とする。</p> <p>(3) CD-ROM複写料 1 枚につき 10,000円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・投資主情報分析機能付CD-ROMの作成 ・投資主総会集計機能付CD-ROMの作成 												
投資主管理 コード設置 手数料	<p>(1) 投資主番号指定での設定 1 件につき 100円</p> <p>(2) 投資主番号指定なしでの設定 1 件につき 200円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者詳細区分の設定(役員を除く) 												
未払分配金 受領促進 手数料	<p>対象投資主1名につき 200円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・除斥期間満了前の未払分配金受領促進のための送金依頼書の作成、発送 												

. 振替制度関連事務手数料

項目	手数料率	対象事務の内容
新規住所 氏名データ 処理手数料	対象投資主 1 名につき 100円	・新規投資主に係る住所・氏名データの作成、投資主名簿への更新
総投資主通知 データ処理 手数料	対象 1 件につき 150円	・総投資主通知データの受領、検証、投資主名簿への更新

資産保管会社への支払報酬

本投資法人は、資産保管会社である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して、以下の業務を委託しています。

- (ア) 資産の保管に係る業務
- (イ) 上記(ア)に付随する業務

上記の業務に対して本投資法人が支払う報酬又は手数料の額並びにその支払いの時期及び方法は以下のとおりです。

- (ア) 上記(ア)記載の業務に係る報酬(以下、本 において「資産保管業務報酬」といいます。)
- は、2月、5月、8月、11月の末日を最終日とする3ヶ月毎の各計算期間(以下、本 において「計算期間」といいます。)において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期(各計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算期が到来していない場合には、本投資法人の設立日とします。)における貸借対照表上の資産総額(投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。)に基づき、以下の表(以下、本 において「基準報酬額表」といいます。)により計算した金額を当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額(なお、本 において日割計算した金額の1円未満の端数については切捨てとします。)を上限として、別途本投資法人及び資産保管会社間で合意した金額に消費税及び地方消費税(以下、本 において「消費税等」といいます。)を加算した金額とする。なお、3ヶ月に満たない場合の資産保管業務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額(なお、本 において日割計算した金額の1円未満の端数については切捨てとします。)を上限として、別途本投資法人及び資産保管会社間で合意した金額に消費税等を加算した金額とします(なお、本 において1年間は365日とします。)

（基準報酬額表）

資産総額		算定方法（年間）	
	100億円以下	4,200,000円	
100億円超	500億円以下	4,200,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.030 %	
500億円超	1,000億円以下	16,200,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.024 %	
1,000億円超	2,000億円以下	28,200,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.021 %	
2,000億円超	3,000億円以下	49,200,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.018 %	
3,000億円超	5,000億円以下	67,200,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.015 %	
5,000億円超		97,200,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.012 %	

(イ) 本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。

(ウ) 本投資法人及び資産保管会社は、経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となった場合、互いに協議の上合意したところに従い、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

(エ) 前記(ア)の定めにかかわらず、本投資法人の各計算期間初日の直前の決算期（各計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算期が到来していない場合には、本投資法人の設立日とします。）における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、資産保管業務報酬の金額は、各計算期間において、年額420万円を上限として別途本投資法人及び資産保管会社間で合意した金額に基づいて当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額に消費税等を加算した金額とします。なお、計算期間中に本投資法人の資産総額が5億円を超えた場合、資産保管業務報酬は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、各計算期間において、「年額420万円を当該計算期間の初日から基準日（同日を含みません。）までの期間の実日数をもとに日割計算した金額」と、「基準日における出資総額に基づき基準報酬額表（表中の資産総額を出資総額と読み替えるものとします。）により計算した金額に基準日（同日を含みます。）から当該計算期間末日（同日を含みます。）までの期間の実日数をもとに日割計算した金額」の合計金額を上限として、別途本投資法人及び資産保管会社間で合意した金額（1円未満の端数は切捨てとします。）に消費税等を加算した金額とします。

引受手数料

本投資法人から引受人に対する報酬は支払われない予定です。但し、引受人が本投資法人に支払う引受価額（発行価額と同額）の総額と、投資家向けに募集する価額（発行価格）の総額との差額は、引受人の手取金となります（前記「第一部 証券情報 / 第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。） / 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） / (15) その他 / 引受け等の概要」をご参照下さい。）。

会計監査人報酬

会計監査人の報酬額は、監査の対象となる決算期毎に2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書の受領後1ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払います(規約第25条)。

(注)本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議をもって、会計監査人の責任を法令の限度において免除することができるものとしています。

(4)【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、当該資産保管会社及び当該資産運用会社が立替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担します(規約第39条第1項)。

上記に加え、本投資法人は、原則として以下に掲げる費用を負担するものとし、その詳細については、当該一般事務受託者、当該資産保管会社又は当該資産運用会社との契約の定めによることとします(規約第39条第2項)。

- (ア) 投資口の発行、投資法人際発行、上場及び上場維持に関する費用(券面の作成、印刷及び交付に係る費用、引受証券会社への手数料を含みます。)
- (イ) 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- (ウ) 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- (エ) 法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用(監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。)
- (オ) 本投資法人の公告に係る費用及び広告宣伝及びIR活動等に関する費用
- (カ) 専門家等に対する報酬及び費用(フィナンシャルアドバイザー、法律顧問、税務顧問、会計顧問、不動産鑑定評価、資産精査、及び司法書士等を含みます。)
- (キ) 執行役員、監督役員に係る報酬及び実費、保険料、立替金等、会計監査人にかかわる報酬、並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
- (ク) 運用資産の取得及び処分並びに維持管理及び運営に関する費用(登記関連費用、デュー・ディリジェンス等の調査費用、信託報酬及び信託費用、媒介手数料、広告宣伝費、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。)
- (ケ) 借入金及び投資法人債にかかる利息、融資手数料又は引受手数料その他の諸費用
- (コ) 本投資法人の格付取得及び維持に係る費用
- (サ) 本投資法人の運営に要する費用
- (シ) その他上記(ア)ないし(サ)に付随関連する又はそれらに類する本投資法人が負担すべき費用

(5)【課税上の取扱い】

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

投資主の税務

(ア) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。但し、配当控除の適用はありません。

() 源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成25年1月1日～平成25年12月31日	10.147%（所得税7.147% 住民税3%）
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
平成50年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

(注1) 平成25年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

(注2) 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（平成25年1月1日～平成49年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

() 確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

(注1) 総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

(注2) 上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記()の源泉徴収税率と同じです。

(注3) 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）が1回に受け取る配当金額が5万円超（6ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません）。

() 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

(注) 配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

() 少額上場株式等の非課税口座制度

平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定において管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額で毎年100万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年内に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

(注) 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

() みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

() みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注1）を算定し、投資口の譲渡損益（注2）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c.における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注3）を行います。

(注1) 譲渡原価の額 = 従前の取得価額 × 純資産減少割合

純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

(注2) 譲渡損益の額 = みなし譲渡収入金額 - 譲渡原価の額

(注3) 調整後の取得価額 = 従前の取得価額 - 譲渡原価の額

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

() 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
平成25年1月1日～平成25年12月31日	10.147%（所得税7.147% 住民税3%）
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
平成50年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

(注1) 上記税率は金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等した場合のもので、譲渡の方法によっては平成25年12月31日までの軽減税率が適用されない場合があります。

(注2) 平成25年1月1日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

() 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

(注) 繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

() 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記()の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

() 少額上場株式等の非課税口座制度

平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定において管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額で毎年100万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

(注) 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

(イ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となり、また復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成25年1月1日～平成25年12月31日	7.147% (復興特別所得税0.147%を含む)
平成26年1月1日～平成49年12月31日	15.315% (復興特別所得税0.315%を含む)
平成50年1月1日～	15%

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

() みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記「a. 利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

() みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整(減額)を行います。

(注) 譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整(減額)の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

c. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

投資法人の税務

(ア) 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号口（2）に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと

(イ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

本投資法人が平成27年3月31日までに取得する不動産（倉庫及びその敷地を除きます。）に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	平成24年4月1日 ～平成27年3月31日	平成27年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

b. 不動産取得税

本投資法人が平成27年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

（注1）共同住宅及びその敷地にあつては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。

（注2）倉庫及びその敷地は対象外です。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本書提出日現在、本投資法人は、運用を開始しておらず、該当事項はありません。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

該当事項はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

(3)【運用実績】

【純資産等の推移】

本投資法人の設立時の総資産額、純資産総額及び本投資口1口当たりの純資産額(以下「1口当たり総資産額」といいます。)の推移は次のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額(円)	純資産総額(円)	1口当たり純資産額(円)
平成25年6月25日 (設立時)	200,000,000	200,000,000	500,000

(注)総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

【分配の推移】

本投資法人の第1期計算期間は、平成26年2月末日に終了するため、本投資法人による分配の実績はありません。

【自己資本利益率(収益率)の推移】

本投資法人の第1期計算期間は、平成26年2月末日に終了するため、該当事項はありません。

6【手続等の概要】

(1) 申込手続等

申込期間中の各営業日に、前記「第一部 証券情報」に従って一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しが行われます。申込みの方法及び申込証拠金、発行価格、売価等の申込みの条件については前記「第一部 証券情報」をご参照下さい。

(2) 買戻し手続等

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません(規約第5条)。

本書提出日現在、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資口の上場を東京証券取引所に申請しており、本投資口の上場後は、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することができます。また、証券取引所外で本投資口を譲渡することもできます。

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

(ア) 1口当たりの純資産額の算出

1口当たり純資産額は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額(以下「純資産額」といいます。)をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

1口当たり純資産額は、原則として、後記「計算期間」記載の計算期間の末日(以下「決算日」といいます。)毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて下記(イ)のとおりとする他、投信法、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。)、投資信託協会が定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則その他の法令諸規則及び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・慣行その他の企業会計の慣行に従います。

(イ) 資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、運用資産の種類毎に規約に定めるところにより行います。

(ウ) 公表方法

1口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類(資産運用報告等)に記載され、投資主に提供される他、金融商品取引法に基づいて決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され(投信法第129条)、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に交付されます(投信法第131条第2項ないし第5項投資法人の計算に関する規則第81条)。

保管

本投資口は振替投資口(社債株式等振替法第226条に定義されます。)であり、原則として、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます(社債株式等振替法第227条第2項)。

存続期間

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までとし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします。但し、第1期営業期間は本投資法人設立の日である平成25年6月25日から平成26年2月末日までとします（規約第34条）。

その他

（ア）増減資に関する制限

a. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします（規約第6条第1項）。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができません（規約第6条第3項）。但し、後記「（ウ）規約の変更に関する手続」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

b. 最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として常時保持します（規約第8条）。なお、投信法第67条第4項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

（イ）解散事由

本投資法人における解散事由は以下のとおりです。

- a. 規約で定めた存続期間の満了又は解散事由の発生
- b. 投資主総会の決議
- c. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
- d. 破産手続開始の決定
- e. 解散を命ずる裁判
- f. 投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約に、存続期間、解散又は償還事由の定めはありません。

（ウ）規約の変更に関する手続

a. 規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。

b. 規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示される他、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

なお、本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局長に対し内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（エ）関係法人との契約の更改等に関する手続

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

a. 資産運用会社（株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ）との間の資産運用委託契約

（ ） 契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法に基づき登録がなされた日に効力を生じ、契約期間は、効力発生日から1年間です。但し、期間満了の6ヶ月前までにいずれかの当事者から書面による別段の通知がなされない限り、当該契約は従前と同一の契約条件にて、1年間延長され、その後も同様です。

（ ） 契約期間中の解約に関する事項

- (a) 本投資法人は、本資産運用会社に対し、6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、投資主総会の承認を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。本資産運用会社は、本投資法人に対し、6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意（本投資法人は投資主総会の承認又はやむを得ない事由がある場合としての内閣総理大臣の許可を前提とします。）を得た上で、当該契約を解約することができます。
- (b) 本投資法人は、本資産運用会社の職務上の義務違反等の場合には、役員会の決議により当該契約を解約することができます。
- (c) 本投資法人は、本資産運用会社が投信法で定める投資信託委託業者でなくなったとき等一定の事由に該当する場合、当該契約を解約しなければなりません。

（ ） 契約の内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、両当事者の書面による合意により変更することができます。

b. 経理及び機関の運営等に関する一般事務受託者（三井住友信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

（ ） 契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、契約締結日から5年間です。但し、かかる有効期間満了の6ヶ月前までに本投資法人及び一般事務受託者のいずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に3年間延長され、その後も同様です。

（ ） 契約期間中の解約に関する事項

本投資法人又は一般事務受託者は、相手方が一般事務委託契約に違反し催告後も違反が是正されない場合等に、一般事務委託契約を解除することができます。

（ ） 契約の内容の変更に関する事項

一般事務委託契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。変更の際には、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

c. 投資主名簿管理人（三井住友信託銀行株式会社）との間の投資口事務代行委託契約

（ ） 契約期間

投資口事務委託代行契約は、本投資法人成立の日から効力を生じ、有効期間は5年間です。但し、有効期間満了の6ヶ月前までに本投資法人又は投資主名簿管理人のいずれからも書面による契約解除の通知がなされなかった場合には、従前と同一の条件にて自動的にさらに3年間延長され、その後も同様です。

() 契約期間中の解約に関する事項

本投資法人又は投資主名簿管理人は、解約の協議が整わず相手方に対して解約の通知を行った後6ヶ月が経過した場合、相手方が投資口事務代行委託契約に違反し催告後も違反が是正されない場合等に投資口事務代行委託契約を解除することができます。

() 契約の内容の変更に関する事項

投資口事務委託代行契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。変更にあたっては、本投資法人の規約並びに法令及び諸規則等を遵守するものとします。

d. 資産保管会社（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

() 契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、投信法第187条の規定に基づき本投資法人が登録を受けた日から平成27年8月末日までとします。但し、有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれからも、相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、さらに2年間延長されるものとし、以後も同様とします。

() 契約期間中の解約に関する事項

本投資法人又は資産保管会社は、相手方が資産保管業務委託契約に違反し催告後も違反が是正されない場合等に、資産保管業務委託契約を解除することができます。

() 契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守する場合には、書面による合意により資産保管業務委託契約を変更することができます。

e. 会計監査人（新日本有限責任監査法人）

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第23条）。但し、本投資法人設立の際に選任されたものとみなされる場合を除きます。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第24条）。

(オ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

(2) 利害関係人等との取引制限

法令に基づく制限

(ア) 利害関係人等との取引制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していること、その他当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を意味します。

(イ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と投信法施行令で定める一定の者との間において利害相反のおそれのある取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、原則として、当該取引にかかる事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません。

(ウ) 資産の運用の制限

投資法人は、(a) 投資法人の執行役員又は監督役員、(b) 資産運用会社、(c) 投資法人の執行役員又は監督役員の親族、(d) 資産運用会社の取締役、会計参与、監査役、執行役員若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為(投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。)を行ってはなりません。

a. 有価証券の取得又は譲渡

b. 有価証券の貸借

c. 不動産の取得又は譲渡

d. 不動産の貸借

e. 不動産の管理の委託

f. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことにかかる取引以外の特定資産にかかる取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、(a) 資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、(b) 不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

本投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）

（ア）一般原則

本資産運用会社は、本資産運用会社と一定の関係を有する者との取引に関しては、法令上の問題点がないのみならず、本資産運用会社が本投資法人の資産の運用にかかる業務の受託者として当該取引においてその責務を果たすよう、利害関係者取引規程において、自主ルール上の利害関係者を投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等の範囲よりも広く定義した上で、下記（イ）及び（ウ）に記載するような定めをおいています。

自主ルール上の利害関係者

- a. 本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員
- b. 本資産運用会社の株主
- c. 上記a.及びb.の他、投信法第201条第1項に定める利害関係人等
- d. 上記a.又はc.に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人
- e. 上記a.ないしc.に該当する者に対してアセット・マネジメント業務を委託している法人
- f. 本資産運用会社の役員がその役員を兼務する法人

（イ）手続

利害関係者との間で下記（ウ）記載の取引を行う場合、「利害関係者取引規程」に基づき以下の意思決定手続によるものとします。

- a. 当該取引が発生する投資運用を行うに当たっては、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、投資信託協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会が、コンプライアンス委員会規程等の規程に従い、当該取引について承認した場合には、投資政策委員会に上程することができます。投資政策委員会が、当該取引について審議し、承認した場合には、本投資法人の役員会に上程することができます。本投資法人の役員会の承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。上記手続を経て決定された議案及びその付随関連する資料を取締役会に遅滞なく報告します。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができます。
- b. 但し、上記a.の規定にかかわらず、資産運用計画において、運用資産の管理に関する内容、取引価格の上限（報酬金額の上限及び報酬金額の計算に際して使用される報酬料率の上限等）、履行方法、取引の予定年月日、取引の相手方その他の取引条件が具体的に記載されており、これらの取引条件又はこれらの取引条件よりも本投資法人に対して有利な取引条件に基づき運用資産の管理を実行することが可能な場合には、上記a.に規定する手続を経ることなく、投資運用部長のみの決裁で当該運用資産の管理を実行することができます。また、資産運用計画において、資金調達の内容、履行方法、資金調達の予定年月日、取引の相手方、調達資金のコストの上限（支払金利の上限等）その他の資金調達の条件が具体的に記載されており、これらの資金調達の条件又はこれらの資金調達の条件よりも本投資法人に対して有利な条件に基づき資金調達を実行することが可能な場合には、上記a.の手続を経ることなく、経営管理部長のみの決裁で当該資金調達を実行することができるものとします。

（ウ）制限

- a. 自主ルール上の利害関係者からの不動産等（不動産、不動産の賃借権、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総称していいます。本(ウ)において同じです。)の取得

本投資法人が自主ルール上の利害関係者から不動産等を取得する場合の売買価格(税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託報酬他受益権の譲渡にかかる費用、信託勘定内の積立金を含まないものとします。以下、本a.及びb.において同じです。)は、自主ルール上の利害関係者でない社外の不動産鑑定士(以下「外部不動産鑑定士」といいます。)が鑑定した鑑定評価額を上限とします。なお、本投資法人は、自らが譲り受けることを前提として自主ルール上の利害関係者以外の第三者から利害関係者に取得させた(以下、本a.において「ウェアハウジングによる取得」といいます。)不動産等を、ウェアハウジングによる取得の際の売買価格(消費税及び固定資産税等の精算金等を除きます。)(以下、本a.において「ウェアハウジングによる取得価額」といいます。)と同額以下で当該自主ルール上の利害関係者から取得する場合、鑑定評価額を超えた価額で当該不動産等を取得できます。また、その場合であって、当該不動産等を取得するために当該自主ルール上の利害関係者が負担した費用(仲介手数料等各種手数料、登録免許税、専門家報酬及び信託報酬等)が存するときは、当該費用をウェアハウジングによる取得価額に加えた金額以下であれば、当該不動産等を取得できます。但し、いずれの場合も外部不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を著しく超過する場合にはこの限りではありません。

また、上記に従い、自主ルール上の利害関係者が負担した費用をウェアハウジングによる取得価額又は鑑定評価額に加えた価額で不動産等を取得する場合、当該自主ルール上の利害関係者から当該費用にかかる領収書その他当該費用の金額及び当該費用が当該不動産等を取得するために負担したものであることを合理的・客観的に示す資料を徴求し、これを確認することを条件とします。

b. 自主ルール上の利害関係者への不動産等の譲渡

自主ルール上の利害関係者へ不動産等を譲渡する場合の売買価格は、外部不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を下限とします。

c. 不動産等以外の資産の取得・譲渡

自主ルール上の利害関係者から不動産等以外の資産を取得又は譲渡する場合において、当該資産に時価がある場合には、当該売買価格は時価によるものとし、時価がない場合には上記a.及びb.に準じます。

d. 自主ルール上の利害関係者への不動産等の賃貸

自主ルール上の利害関係者に対して本投資法人が所有する不動産を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を総合的に勘案し、適正な賃貸条件に基づき行わなければなりません。

- e. 自主ルール上の利害関係者に対する不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託
自主ルール上の利害関係者に対して本投資法人が不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託をする場合、当該委託にかかる報酬金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価額の水準、賃料水準及び媒介の難易度等を総合的に勘案して決定します。
- f. 自主ルール上の利害関係者に対するプロパティ・マネジメント業務の委託
自主ルール上の利害関係者に対してプロパティ・マネジメント業務の委託を行おうとする場合には、原則として、自主ルール上の利害関係者ではない業者(以下「外部業者」といいます。)を含む業者間での競争入札を行い、その結果に応じて委託先を決定しなければなりません。
- g. 自主ルール上の利害関係者に対する工事の発注
自主ルール上の利害関係者に対して工事の発注を行う場合には、原則として、外部業者を含む業者間での競争入札を行い、その結果に応じて工事発注先を決定しなければならないものとします。
但し、一件の取引にかかる報酬金額が1千万円未満である場合には、利害関係者取引に該当しないものとします。

利害関係人及び主要株主との取引状況について

(ア) 資産の取得

本投資法人は、各取得予定資産について、それぞれ既に売買契約を締結していますが、その相手方はいずれも、前記自主ルール上の利害関係者に該当します。したがって、取得予定資産にかかる売買契約の締結に当たっては、当該自主ルールに従い、審議及び承認を経ていきます。

(イ) サポート契約

資産運用会社は、資産運用会社に100%出資を行っているSIAとの間で、スポンサー・サポート契約及び商標使用許諾契約を締結し、SIAが100%出資を行っているSRMとの間でもスポンサー・サポート契約を締結しています。なお、スポンサー・サポート契約の詳細については、前記「第二部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (3) 投資法人の仕組み / 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要」をご参照下さい。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

投資主の権利

投資主は、投信法及び規約により以下のような権利を有します。

- (ア) 投資口の処分権(投信法第78条第1項)
- (イ) 投資証券交付請求権(社債株式等振替法第227条第2項)
- (ウ) 金銭分配請求権(投信法第77条第2項第1号、規約第35条第3項)
- (エ) 残余財産分配請求権(投信法第77条第2項第2号、第158条)
- (オ) 議決権(投信法第77条第2項第3号、規約第11条)
投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます(投信法第89条)。
- (カ) 代表訴訟提起権(投信法第116条、会社法第847条第1項)、違法行為差止請求権(投信法第109条第5項、会社法第360条第1項)及び役員解任請求権(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号)
- (キ) 帳簿等閲覧請求権(投信法第128条の3第1項)
- (ク) 投資主提案権(投信法第94条第1項、会社法第303条第2項)、投資主総会招集請求権(投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項)、検査役選任請求権(投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条)、投資主総会決議取消請求権(投信法第94条第2項、会社法第830

条、第831条)等

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

- (ア) 元利金支払請求権
- (イ) 投資法人債の処分権
- (ウ) 投資法人債権者集会における議決権

第2【財務ハイライト情報】

本投資法人の第1期計算期間は、本投資法人の設立の日である平成25年6月25日から平成26年2月末日までであり、本投資法人に関する貸借対照表、損益計算書及び附属明細表は本投資法人の設立後未だ作成されていません。したがって、該当事項はありません。

なお、本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、財務諸表について新日本有限責任監査法人の監査を受けます。

1【貸借対照表】

該当事項はありません。

2【損益計算書】

該当事項はありません。

3【金銭の分配に係る計算書】

該当事項はありません。

4【キャッシュ・フロー計算書】

該当事項はありません。

第3【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は上場後振替投資口となるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は、原則として、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります(社債株式等振替法第226条第1項、第227条第1項)。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知(振替機関である保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。)により行われます(社債株式等振替法第228条、第152条第1項)。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替(譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。)の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります(社債株式等振替法第228条、第140条)。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません(投信法第79条第1項)。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	:	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	:	該当事項はありません。
投資主名簿管理人の名称及び住所	:	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
手数料	:	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

「第三部 投資法人の詳細情報」に記載される事項は以下のとおりです。

第1 投資法人の追加情報

- 1 投資法人の沿革
- 2 役員状況
- 3 その他

第2 手続等

- 1 申込（販売）手続等
- 2 買戻し手続等

第3 管理及び運営

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

第4 関係法人の状況

- 1 資産運用会社の概況
 - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
 - (2) 運用体制
 - (3) 大株主の状況
 - (4) 役員状況
 - (5) 事業内容及び営業の概況
- 2 その他の関係法人の概況
 - (1) 経理及び機関の運営等に関する一般事務受託者兼投資主名簿管理人
名称、資本金の額及び事業の内容
関係業務の概要
資本関係
 - (2) 資産保管会社
名称、資本金の額及び事業の内容
関係業務の概要
資本関係
 - (3) 引受人
名称、資本金の額及び事業の内容
関係業務の概要
資本関係

第5 投資法人の経理状況

- 1 財務諸表
- 2 投資法人の現況

第6 販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成25年6月20日	設立企画人（株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ）による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
平成25年6月25日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成25年7月8日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成25年7月23日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号 関東財務局長 第85号）

2【役員の状況】

（本書提出日現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数 (口)
執行役員	勝野 浩幸	昭和62年4月 株式会社富士銀行（現：株式会社みずほ銀行）入社 平成12年8月 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 入社 平成13年9月 株式会社港債権回収 出向 平成14年6月 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 マネージングディレクター 就任 平成15年4月 株式会社アコーディア・ゴルフ 代表取締役 就任 平成15年6月 株式会社港債権回収 代表取締役 就任 平成17年2月 有限会社ジェー・イー・エル 取締役 就任 平成17年2月 株式会社ジェー・イー・エル 代表取締役 就任 平成17年3月 株式会社シーエムエー 代表取締役 就任 平成17年4月 有限会社新浦安ホテルマネージメント 取締役 就任 平成17年5月 ノースランド有限会社 取締役 就任 平成17年6月 有限会社新浦安ホテルマネージメント 代表取締役 就任 平成17年6月 有限会社九州ホテルマネージメント 代表取締役 就任 平成17年6月 有限会社川崎ホテルマネージメント 取締役 就任 平成17年6月 有限会社なんばホテルマネージメント 代表取締役 就任 平成17年6月 株式会社神戸メリケンパークオリエンタルホテル 代表取締役 就任 平成17年6月 株式会社なんばオリエンタル開発 代表取締役 就任	-

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数 (口)
執行役員	勝野 浩幸	平成17年 6月	株式会社アリビラホテルマネージメント 代表取締役 就任	-
		平成17年 6月	株式会社ホテルセントラーザ 代表取締 役 就任	
		平成17年 6月	株式会社沖縄うみの園 代表取締役 就任	
		平成17年 6月	メリケンホテルマネージメント有限会社 代表取締役 就任	
		平成17年 8月	株式会社ホテルマネージメントジャパン 代表取締役 就任	
		平成17年 8月	株式会社越前カントリー倶楽部 代表取 締役 就任	
		平成18年 1月	株式会社いずみ荘 代表取締役 就任	
		平成18年 7月	有限会社永坂開発 取締役 就任	
		平成19年 4月	合同会社こがね 職務執行者 就任	
		平成19年 5月	株式会社ユー・ケイ・サービス 代表取 締役 就任	
		平成19年 7月	合同会社伊東温泉開発 職務執行者 就任	
		平成19年 7月	株式会社伊東温泉マネージメント 代表 取締役 就任	
		平成19年 7月	株式会社トークツ 代表取締役 就任	
		平成19年 7月	株式会社トークツ・オム・トレーディ ング 代表取締役 就任	
		平成19年 9月	株式会社ユー・ケイ・サービス 代表清 算人 就任	
		平成19年10月	合同会社ふなびき 職務執行者 就任	
		平成19年12月	プリモ・ジャパン株式会社 監査役 就任	
		平成21年10月	株式会社シンプレクス・インベストメン ト・アドバイザーズ 代表取締役 就任	
		平成21年11月	合同会社永坂開発 職務執行者 就任	
		平成22年 6月	シンプレクス不動産投資顧問株式会 社 代表取締役 就任	
平成22年 8月	合同会社SIAキャピタル 職務執行者 就 任			
平成22年 8月	合同会社SIAホールディングス 職務執行 者 就任			
平成22年 8月	合同会社芝浜 職務執行者 就任			
平成24年 5月	株式会社シンプレクス・リート・パート ナーズ 代表取締役 就任(現任)			
平成25年 6月	SIA不動産投資法人 執行役員 就任(現 任)			

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数 (口)
監督役員	片山 典之	平成2年4月	長島大野法律事務所(現:長島・大野・常松法律事務所) 入所	-
		平成7年9月	Hughes Hubbard & Reed法律事務所 出向	
		平成8年10月	東京シティ法律税務事務所(現:シティユーワ法律事務所) 入所	
		平成9年10月	大和証券株式会社(平成11年に営業譲渡により大和証券エスピーキャピタル・マーケティング株式会社(現:大和証券株式会社)) 出向	
		平成12年1月	東京シティ法律税務事務所(現:シティユーワ法律事務所) パートナー 就任(現任)	
		平成12年9月	三井不動産株式会社 証券化推進部 リーガルカウンセラー 就任(非常勤)	
		平成16年10月	ドイチェ・アセット・マネジメント株式会社 監査役 就任(現任、非常勤)	
		平成17年4月	成蹊大学法務研究科(法科大学院) 非常勤講師 就任(現任)	
		平成17年7月	ドイツ証券準備株式会社(現:ドイツ証券株式会社) 監査役 就任(非常勤)	
		平成18年4月	明治大学ビジネススクール[専門職大学院] グローバル・ビジネス研究科 兼任講師 就任(現任)	
		平成18年5月	独立行政法人大学評価・学位授与機構法科大学院 認証評価委員会評価部会委員 就任	
		平成18年9月	株式会社アコーディア・ゴルフ 社外取締役 就任(現任)	
		平成19年4月	大和ハウス・リート・マネジメント株式会社 コンプライアンス委員会 外部委員 就任(現任)	
		平成21年4月	東洋大学法科大学院 客員教授 就任(現任)	
		平成25年6月	SIA不動産投資法人 監督役員 就任(現任)	
監督役員	那須 伸裕	平成3年10月	センチュリー監査法人(現:新日本有限責任監査法人)	-
		平成15年7月	新日本監査法人(現:新日本有限責任監査法人) パートナー 就任	
		平成21年7月	新日本有限責任監査法人 シニアパートナー 就任	
		平成24年4月	公益財団法人一橋大学後援会 監事 就任(現任)	
		平成24年10月	株式会社GTM総研 執行役員・企画室長 就任(現任)	
		平成25年6月	SIA不動産投資法人 監督役員 就任(現任)	

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員の任期は、2年を超えることができません(投信法第99条)。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は4年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です(投信法101条第1項)。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後2年と定めています(規約第17条第2項)。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします(投信法第101条第2項、会社法第336条第3項、規約第17条第2項但書)。

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議によって選任します(投信法第96条第1項、規約第17条第1項)。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります(投信法第104条第1項、第106条)。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主(6ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限り)は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号)。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

平成25年8月13日開催の投資主総会において、自己投資口の取得に係る規定の追加及び設立時のみ必要な規定の削除等を内容とする規約変更を行いました。

規約の変更手続については、後記「第3 管理及び運営 / 1 資産管理等の概要 / (5) その他 / 規約の変更に関する手続」をご覧ください。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の買戻しを行いません（規約第5条）。

本投資口の上場後は、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することができます。また、東京証券取引所外で本投資口を譲渡することもできます。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

1口当たりの純資産額の算出

1口当たり純資産額は、本投資法人の純資産額をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

1口当たり純資産額は、原則として、後記「(4)計算期間」記載の営業期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて下記（ないしのとおりとする他（規約第33条）、投信法、投資法人の計算に関する規則、投資信託協会が定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則その他の法令諸規則及び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・慣行に従います。なお、外貨建取引等については外貨建取引等会計処理基準に従い会計処理及び評価を行うものとします。

資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人の計算に関する規則、投資信託協会が定める諸規則その他の法令諸規則及び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・慣行に従い、以下のとおり運用資産の種類毎に定めます（規約第33条第1項）。

(ア) 不動産、不動産の賃借権又は地上権（規約第29条第1項第1号、第2号又はに定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法により算定します。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法に変更することができるものとします。

(イ) 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（規約第29条第1項第(2)号に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産が(ア)に掲げる資産の場合は、(ア)に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(ウ) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第29条第1項第2号に定めるもの）

信託財産の構成資産が(ア)に掲げる資産の場合は、(ア)に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(エ) 不動産匿名組合出資持分(規約第29条第1項第2号に定めるもの)

原則として、匿名組合出資持分の構成資産が(ア)ないし(ウ)に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は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・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除した当該匿名組合出資の持分相当額とします。

(オ) 信託財産を主として不動産匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(規約第29条第1項第2号に定めるもの)

信託財産である匿名組合出資持分について(エ)に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(カ) 有価証券(規約第29条第1項第3号、第2項第(4)号に定めるもの)

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額(金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。)とします。市場価格がない場合には、合理的方法により算定された価額とします。また、付すべき市場価格及び合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、每期同様な方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価額のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

(キ) 金銭債権(規約第29条第2項第3号に定めるもの)

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

(ク) 信託財産を主として規約第29条第2項(1)ないし(4)に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権及びかかる信託の受益権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(規約第29条第2項第5号に定めるもの)

信託財産の構成資産が本項(カ)又は(キ)の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、これらの合計額をもって評価します。

(ケ) 金融デリバティブ取引にかかる権利(規約第29条第2項第6号に定めるもの)

a. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該金融商品取引所の最終価格(終値、終値がなければ気配値(公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値))に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

b. 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

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

c. 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・慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、上記a.及びb.にかかわらず金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

(コ) その他

上記に定めがない場合には、投信法、投資法人の計算に関する規則、投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は我が国において一般に公正妥当と認められる会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします(規約第33条第2項)。

(ア) 不動産、不動産の賃借権又は地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

(イ) 不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権、又は不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が上記(ア)に掲げる資産の場合は上記(ア)に従った評価を、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

(ウ) 金融デリバティブ取引に係る権利(上記(ケ)c.に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合)

上記(ケ)a.又はb.に定める価額

算定方法の継続適用

資産評価の基準日は、本投資法人の各営業期間の末日としますが、規約第29条第1項第3号又は第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末日とします(規約第33条第3項)。

公表方法

1口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類(資産運用報告等)に記載され、投資主に提供される他、金融商品取引法に基づいて決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

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

(2) 【保管】

本投資口は振替投資口(社債株式等振替法第226条に定義されます。)であり、原則として、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができません(社債株式等振替法第227条第2項)。

(3) 【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までとし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします(規約第34条)。なお、第1期営業期間は、本投資法人設

立の日である平成25年6月25日から平成26年2月末日まで、第2期営業期間は、平成26年3月1日から平成26年8月末日までです。

(5)【その他】

増減資に関する制限

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします(規約第6条第1項)。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます(規約第6条第3項)。但し、後記「規約の変更に関する手続」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。)1口と引換えに払い込む金銭の額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額としなければならないとされます(規約第6条第3項)。

なお、本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は100分の50を超えるものとします(規約第6条第2項)。

(ア)最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します(規約第8条)。なお、投信法第67条第4項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

解散事由

本投資法人における解散事由は以下のとおりです(投信法第143条)。

- (ア)規約で定めた存続期間の満了又は解散事由の発生
- (イ)投資主総会の決議
- (ウ)合併(合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。)
- (エ)破産手続開始の決定
- (オ)解散を命ずる裁判
- (カ)投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、存続期間、解散又は償還事由の定めはありません。

規約の変更に関する手続

(ア) 規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります(投信法第140条、第93条の2第2項第3号)。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利/(1) 投資主の権利/ 議決権」をご参照下さい。

(イ) 規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示される他、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

なお、本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局長に対し内容変更の届出が行われます(投信法第191条)。

関係法人との契約の更改等に関する手続

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

(ア) 本資産運用会社との間の資産運用委託契約

a. 契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、契約期間は、効力発生日から1年間です。また、契約期間の満了の6ヶ月前までにいずれかの当事者から書面による別段の通知がなされない限り、当該契約は、従前と同一の契約条件にて、1年間延長されるものとし、その後も同様です。

b. 契約期間中の解約に関する事項

() 本投資法人は、本資産運用会社に対し、6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、投資主総会の承認を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。本資産運用会社は、本投資法人に対し、6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意(本投資法人は投資主総会の承認又はやむを得ない事由がある場合としての内閣総理大臣の許可を前提とします。)を得た上で、当該契約を解約することができます。

() 上記()の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により当該契約を解約することができます。

(a) 本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

(b) 上記(a)に掲げる場合の他、資産の運用にかかる業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

- () 本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は当該契約の解約に同意するものとします。
- (a) 投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき
- (b) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
- (c) 解散したとき
- c. 契約の内容の変更に関する事項
- 資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。
- d. 解約又は契約の変更の開示方法
- 資産運用委託契約が解約され、本資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。
- また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます(投信法第191条)。
- e. 権限の再委託に関する事項
- 本資産運用会社は、委託業務の全部を第三者に再委託することはできないものとされています。また、本資産運用会社は、本投資法人の事前の書面による承諾を得ることなく、委託業務の一部を第三者に再委託することができないものとされています。
- 本資産運用会社は、本投資法人の事前の書面による承諾を得て委託業務の一部を第三者に再委託した場合でも、資産運用委託契約に定める義務を免れるものではなく、当該第三者による業務の遂行について、当該第三者と連帯して本投資法人に対して責任を負うものとされています。
- (イ) 経理及び機関の運営等に関する一般事務受託者(三井住友信託銀行株式会社)との間の一般事務委託契約
- a. 契約期間
- () 契約の有効期間は、一般事務委託契約締結日から5年を経過した日までとします。
- () 上記(i)で定める有効期間満了の6ヶ月前までに本投資法人及び一般事務受託者のいずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、一般事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
- b. 契約期間中の解約に関する事項
- () 一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。
- (a) 当事者間が文書により解約を合意した場合、但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には当該契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。
- (b) 当事者のいずれか一方が当該契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって当該契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託者は当該契約失効後においても当該契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。
- (c) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始その他の倒産手続の開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって当該契約は失効するものとします。

- () 本投資法人及び一般事務受託者のいずれか一方の当事者が下記各号のいずれかに該当し(その役員が該当する場合を含みます。)、下記の規定に基づく表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は下記の規定に基づく確約に違反した場合において、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に一般事務委託契約は終了します。

記

本投資法人は、一般事務委託契約締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が次の各号のいずれにも該当しないことを一般事務受託者に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の各号のいずれにも該当しないことを一般事務受託者に確約します。一般事務受託者は、当該契約締結日において、一般事務受託者、一般事務受託者の取締役、執行役及び監査役が次の各号のいずれにも該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の各号のいずれにも該当しないことを本投資法人に確約します。

- (a) 暴力団
- (b) 暴力団員
- (c) 暴力団準構成員
- (d) 暴力団関係企業
- (e) 総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等
- (f) その他前各号に準ずる者

c. 契約の内容の変更に関する事項

- () 一般事務委託契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。
- () 上記()の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投資信託及び投資法人に関する法律を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

d. 契約の変更の開示方法

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます(投信法第191条)。

(ウ) 投資主名簿管理人(三井住友信託銀行株式会社)との間の投資口事務代行委託契約

a. 契約期間

投資口事務代行委託契約は、本投資法人成立の日から効力を生じ、有効期間は5年間とします。但し、有効期間満了の6ヶ月前までに本投資法人又は投資主名簿管理人のいずれからも書面による契約解除の通知がなされなかった場合には、投資口事務代行委託契約は従前と同一の条件にて自動的にさらに3年間延長されるものとし、その後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

- () 投資口事務代行契約は、次に掲げる事由によって終了します。
- (a) 本投資法人及び投資主名簿管理人による協議の上、本投資法人及び投資主名簿管理人の間の文書による解約の合意がなされたとき、この場合には、契約は本投資法人及び投資主名簿管理人の間の合意によって指定した日に終了します。
 - (b) 上記(a)の協議が調わない場合、当事者の何れか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知、この場合には、当該契約はその通知到達の日から6ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。
 - (c) 当事者の何れか一方が契約に違反した場合、他方からの文書による解約の通知、この場合には、契約はその通知到達の日から6ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。但し、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。
 - (d) 以下のア又はイに掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知、この場合には、契約はその通知において指定する日に終了します。
 - ア 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始その他の倒産手続の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。
 - イ 住所変更の届出等を怠る等の本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。
- () 本投資法人及び投資主名簿管理人のいずれか一方の当事者が下記各号のいずれかに該当(その執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役(以下、本()において「役員」といいます。)が該当する場合を含みます。)し、又は下記の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に当該契約は終了します。

記

本投資法人及び投資主名簿管理人はそれぞれ、現在、自社並びに自社の役員が、次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の各号のいずれにも該当しないことを確約します。

- (a) 暴力団
- (b) 暴力団員
- (c) 暴力団準構成員
- (d) 暴力団関係企業
- (e) 総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等
- (f) その他前各号に準ずる者

c. 契約の内容の変更に関する事項

- () 投資口事務代行委託契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。
- () 上記()の変更にあたっては、本投資法人の規約並びに法令及び諸規則等を遵守するものとします。

d. 契約の変更の開示方法

投資口事務代行委託契約が解約され、投資主名簿管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、投資口事務代行委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます(投信法第191条)。

(工) 資産保管会社(三菱UFJ信託銀行株式会社)との間の資産保管業務委託契約

a. 契約期間

- () 資産保管業務委託契約の効力発生日は、投信法第187条の規定に基づき、本投資法人が登録を受けた日とします。
- () 資産保管業務委託契約の有効期間は、上記()に定める効力発生日から2015年8月末日までとします。但し、有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれからも、相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、さらに2年間延長されるものとし、以後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

- () 本投資法人及び資産保管会社は、以下()ないし()で定める場合を除き、相手方の承諾を得ることなく、資産保管業務委託契約を一方的に解除することはできません。
- () 上記()にかかわらず、本投資法人又は資産保管会社が、相手方に対し契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、契約は終了します。
- () 上記()に基づき当該契約を終了するにあたり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、上記()に基づく契約の終了の効力発生日は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。なお、この場合、本投資法人は、速やかに役員会を開催するものとします(但し、本投資法人は役員会の承認を得るべく最善の努力を尽くすものとしますが、その義務を負うものではありません。)
- () 本投資法人及び資産保管会社は、相手方が契約に定める義務又は債務を履行しない場合、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、当該契約を解除することができます。
- () 本投資法人又は資産保管会社は、本投資法人においては資産保管会社が、資産保管会社においては本投資法人又は本投資法人が投信法第198条の規定に基づき資産の運用に係る業務を委託した資産運用会社が次の各号に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに契約を解除することができます。
 - (a) 解散原因の発生したとき、又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始(将来、制定されるものを含みます。)の申立てがあったとき。
 - (b) 支払停止に陥ったとき、又は手形交換所における取引停止処分、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。
- () 本投資法人及び資産保管会社は、相手方(その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員(以下、本()において「役員」といいます。))を含みます。)が、暴力団員等(暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。以下、本()において同じです。)若しくは下記(a)アないしオのいずれかに該当し、若しくは下記(b)アないしオのいずれかに該当する行為をした場合、又は下記(a)の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって契約を直ちに解除することができます。この場合、当該通知において指定された日に契約は終了するものとします。

記

- (a) 本投資法人及び資産保管会社は、契約締結日において、それぞれ、自社並びに自社の役員が、暴力団員等に該当しないこと、及び次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の各号のいずれにも該当しないことを確約します。
 - ア 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。
 - イ 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。
 - ウ 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有する

こと。

- エ 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等の関与をしていると認められる関係を有すること。
- オ 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。

(b) 本投資法人及び資産保管会社は、それぞれ、自ら又は第三者を利用して、次の各号の一に該当する行為を行わないことを確約します。

- ア 暴力的な要求行為
- イ 法的な責任を超えた不当な要求行為
- ウ 業務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
- エ 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
- オ その他上記アないしエに準ずる行為

c. 契約の内容の変更に関する事項

- () 本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守する場合には、書面による合意により資産保管業務委託契約を変更することができます。
- () 上記()の協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、上記()に基づく契約の変更の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続完了時とします。なお、この場合、本投資法人は、速やかに役員会を開催するものとします（但し、本投資法人は役員会の承認を得るべく最善の努力を尽くすものとしますが、その義務を負うものではありません。）。

d. 契約の変更の開示方法

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。
また、関東財務局に資産保管会社の変更が届け出られます（投信法第191条）。

(オ) 会計監査人（新日本有限責任監査法人）

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（投信法第96条、規約第23条）。但し、本投資法人設立の際に選任されたとみなされる場合を除きます（投信法第72条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（規約第24条）。

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第1号)。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。

資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。)(業府令第130条第1項第1号)。

資産運用会社については、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています(金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項)。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいい(金融商品取引法第31条の4第3項)、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます(金融商品取引法第31条の4第4項)。

- (ア) 通常の見取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと(金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項)。
- (イ) 当該資産運用会社との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること(金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項)。
- (ウ) 当該資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項)。
- (エ) 上記(ア)から(ウ)までに掲げるものの他、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令で定める行為(金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条、以下の行為を含みます。)
 - a. 通常の見取引の条件と著しく異なる条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。
 - b. 当該資産運用会社との間で金融商品取引契約(金融商品取引法第34条に定義されます。)を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の見取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

(2) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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

（３）資産の運用の制限

投資法人は、（a）その執行役員又は監督役員、（b）その資産運用会社、（c）その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限りません。）、（d）その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

有価証券の取得又は譲渡
有価証券の貸借
不動産の取得又は譲渡
不動産の貸借
不動産の管理の委託
宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、(a) 資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、(b) 不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

(4) 本投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）

一般原則

本資産運用会社は、本資産運用会社と一定の関係を有する者との取引に関しては、法令上の問題点がないのみならず、本資産運用会社が本投資法人の資産の運用にかかる業務の受託者として当該取引においてその責務を果たすよう、利害関係者取引規程において、自主ルール上の利害関係者を投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等の範囲よりも広く定義した上で、下記 及び に記載するような定めをおいています。

自主ルール上の利害関係者

- (ア) 本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員
- (イ) 本資産運用会社の株主
- (ウ) 上記(ア)及び(イ)の他、投信法第201条第1項に定める利害関係人等
- (エ) 上記(ア)又は(ウ)に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人
- (オ) 上記(ア)ないし(ウ)に該当する者に対してアセット・マネジメント業務を委託している法人
- (カ) 本資産運用会社の役員がその役員を兼務する法人

手続

利害関係者との間で下記 記載の取引を行う場合、「利害関係者取引規程」に基づき以下の意思決定手続によるものとします。

- (ア) 当該取引が発生する投資運用を行うに当たっては、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、投資信託協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会が、コンプライアンス委員会規程等の規程に従い、当該取引について承認した場合には、投資政策委員会に上程することができます。投資政策委員会が、当該取引について審議し、承認した場合には、本投資法人の役員会に上程することができます。本投資法人の役員会の承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。上記手続を経て決定された議案及びその付随関連する資料は取締役会に遅滞なく報告されます。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができます。

- (イ) 但し、上記(ア)の規定にかかわらず、資産運用計画において、運用資産の管理に関する内容、取引価格の上限（報酬金額の上限及び報酬金額の計算に際して使用される報酬料率の上限等）、履行方法、取引の予定年月日、取引の相手方その他の取引条件が具体的に記載されてお

り、これらの取引条件又はこれらの取引条件よりも本投資法人に対して有利な取引条件に基づき運用資産の管理を実行することが可能な場合には、上記(ア)に規定する手続を経ることなく、投資運用部長のみの決裁で当該運用資産の管理を実行することができます。また、資産運用計画において、資金調達の内容、履行方法、資金調達の予定年月日、取引の相手方、調達資金のコストの上限(支払金利の上限等)その他の資金調達の条件が具体的に記載されており、これらの資金調達の条件又はこれらの資金調達の条件よりも本投資法人に対して有利な条件に基づき資金調達を実行することが可能な場合には、上記(ア)の手続を経ることなく、経営管理部長のみの決裁で当該資金調達を実行することができるものとします。

制限

(ア) 自主ルール上の利害関係者からの不動産等(不動産、不動産の賃借権、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総称していいいます。本において同じです。)の取得

本投資法人が自主ルール上の利害関係者から不動産等を取得する場合の売買価格(税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託報酬他受益権の譲渡にかかる費用、信託勘定内の積立金を含まないものとします。以下、本(ア)及び(イ)において同じです。)は、自主ルール上の利害関係者でない社外の不動産鑑定士(以下「外部不動産鑑定士」といいいます。)が鑑定した鑑定評価額を上限とします。なお、本投資法人は、自らが譲り受けることを前提として自主ルール上の利害関係者以外の第三者から利害関係者に取得させた(以下、本(ア)において「ウェアハウジングによる取得」といいいます。)不動産等を、ウェアハウジングによる取得の際の売買価格(消費税及び固定資産税等の精算金を除きます。)(以下、本(ア)において「ウェアハウジングによる取得価額」といいいます。)と同額以下で当該自主ルール上の利害関係者から取得する場合、鑑定評価額を超えた価額で当該不動産等を取得できます。また、その場合であつて、当該不動産等を取得するために当該自主ルール上の利害関係者が負担した費用(仲介手数料等各種手数料、登録免許税、専門家報酬及び信託報酬等)が存するときは、当該費用をウェアハウジングによる取得価額に加えた金額以下であれば、当該不動産等を取得できます。但し、いずれの場合も外部不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を著しく超過する場合にはこの限りではありません。

また、上記に従い、自主ルール上の利害関係者が負担した費用をウェアハウジングによる取得価額又は鑑定評価額に加えた価額で不動産等を取得する場合、当該自主ルール上の利害関係者から当該費用にかかる領収書その他当該費用の金額及び当該費用が当該不動産等を取得するために負担したものであることを合理的・客観的に示す資料を徴求し、これを確認することを条件とします。

(イ) 自主ルール上の利害関係者への不動産等の譲渡

自主ルール上の利害関係者へ不動産等を譲渡する場合の売買価格は、外部不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を下限とします。

(ウ) 不動産等以外の資産の取得・譲渡

自主ルール上の利害関係者から不動産等以外の資産を取得又は譲渡する場合において、当該資産に時価がある場合には、当該売買価格は時価によるものとし、時価がない場合には上記（ア）及び（イ）に準じます。

(エ) 自主ルール上の利害関係者への不動産等の賃貸

自主ルール上の利害関係者に対して本投資法人が所有する不動産を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を総合的に勘案し、適正な賃貸条件に基づき行わなければなりません。

(オ) 自主ルール上の利害関係者に対する不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

自主ルール上の利害関係者に対して本投資法人が不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託をする場合、当該委託にかかる報酬金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、賃料水準及び媒介の難易度等を総合的に勘案して決定します。

(カ) 自主ルール上の利害関係者に対するプロパティ・マネジメント業務の委託

自主ルール上の利害関係者に対してプロパティ・マネジメント業務の委託を行おうとする場合には、原則として、自主ルール上の利害関係者ではない業者（以下「外部業者」といいます。）を含む業者間での競争入札を行い、その結果に応じて委託先を決定しなければなりません。

(キ) 自主ルール上の利害関係者に対する工事の発注

自主ルール上の利害関係者に対して工事の発注を行う場合には、原則として、外部業者を含む業者間での競争入札を行い、その結果に応じて工事発注先を決定しなければならないものとします。

但し、一件の取引にかかる報酬金額が1千万円未満である場合には、利害関係者取引に該当しないものとします。

開示

自主ルール上の利害関係者を相手方とする上記「制限」記載の取引を行うことを決定し、又は行った場合には、適用ある法令、規則、及び利害関係者取引規程等に従い、適当な方法により速やかにこれを開示するものとします。

(5) 取得予定資産にかかる本資産運用会社の利害関係について

本投資法人は、各取得予定資産について、それぞれ既に売買契約を締結していますが、その相手方はいずれも、前記「(4) 本投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）」に記載の本資産運用会社の内規である自主ルール上の利害関係者に該当します。したがって、当該取得予定資産にかかる売買契約の締結にあたっては、当該自主ルールに従い、審議及び承認を経ています。

コンプライアンス・オフィサーの承認

利害関係者取引規程に定める利害関係者からの不動産等の取得に関する自主ルール並びに投資法人の規約等に定める投資基準を遵守していること及びその他のコンプライアンス上の問題がないことを確認の上、これを承認しました。

コンプライアンス委員会による審議及び承認

利害関係者取引規程に定める利害関係者からの不動産等の取得に関する自主ルール並びに投資法人の規約等に定める投資基準を遵守していること及びその他のコンプライアンス上の問題がないことを確認の上、審議しこれを承認しました。

投資政策委員会による審議及び承認

前記 のコンプライアンス委員会による審議結果の報告を受け、本投資法人の投資方針に適合するものであること及びデュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格その他適正な投資判断であることを確認の上、審議しこれを承認しました。

本投資法人の役員会による審議及び承認

前記 による投資政策委員会の投資政策委員会の審議を受け、利害関係者取引規程に定める利害関係者からの不動産関連資産の取得に関する基準との適合性を確認の上、これを承認しました。

本資産運用会社取締役会への報告

前記の手続を経て決定された事項につき本資産運用会社の取締役会に報告が行われました。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

投資主が投信、社債株式等振替法及び本投資法人の規約等により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます(投信法第78条第1項)。本投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替(譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。)が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことができます(社債株式等振替法第228条、第140条)。但し、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません(投信法第79条第1項)。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知(振替期間である保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称保有投資口数、基準日等の通知をいいます。)により行われます(社債株式等振替法第228条、第151条第1項、第152条第1項)。

投資証券交付請求権

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

金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています(投信法第77条第2項第1号、第137条第1項、第2項)。金銭の分配は、原則として決算日から3ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて行われます(規約第35条第3項)。

残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています(投信法第77条第2項第2号、第158条)。但し、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません(規約第5条)。

議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます(投信法第89条)。投資主はその有する投資口1口につき1個の議決権を有します(投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文)。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが(投信法第93条の2第1項、規約第11条1項)、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、決議されなければなりません(投信法第140条、第93条の2第2項)。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面による議決権の行使をすることも可能です(投信法第90条の2第2項、規約第12条第1項)。その場合には、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出しなければなりません(投信法第92条第1項、規約第12条第1項)。

議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項）、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主1人に限られます（規約第11条第2項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条）。投資主総会において権利を行使することができる投資主は、原則として、本投資法人が、役員会の決議により定め、法令に従い予め公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主とします（規約第15条第1項）。

その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます。遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、監督官庁の許可を得て自ら招集することができます（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）。

発行済投資口の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限り、）は、執行役員に対して投資主総会の日から8週間前までに書面をもって一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会で決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）。

発行済投資口数の100分の1以上の投資口を6ヶ月前から引続き有する投資主は、投資主総会に係る招集手続及びその決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項）。

投資主は、(a) 招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、(b) 決議の内容が規約に違反するとき、又は(c) 決議につき特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、当該決議の日から3ヶ月以内に訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して、書面にて資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えを提起することを請求でき、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために自ら訴えを提起することができます（投信法第116条、会社法第847条第1項、第3項）。執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害を生ずるおそれがある場合には、6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます（投信法第109条第5項、会社法第360条第1項）。

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

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行の効力が

生じた日から6ヶ月以内に本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます(投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号)。

投資主は、合併手続に瑕疵があった場合には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併無効の訴えを提起することができます(投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号)。

投資主は、本投資法人の設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人に対して本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます(投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、第2項第1号)。

帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます(投信法第128条の3)。

少数投資主権等の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等は、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります(社債株式等振替法第228条、第154条第1項)。したがって、少数投資主権等を行おうとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知(保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。)を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます(社債株式等振替法第228条、第154条第3項、第4項)。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行おうとすることができます(社債株式等振替法第228条、第154条第2項、社債、株式等の振替に関する法律施行令(平成14年政令第362号、その後の改正を含みます。))第40条)。

(2) 投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

元利金支払請求権

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

投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます(投信法第139条の7、会社法第687条)。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です(投信法第139条の7、会社法第688条第2項)。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です(投信法第139条の7、会社法第688条第3項)。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます(社債株式等振替法第115条、第73条)。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません(社債株式等振替法第115条、第67条第1項)。但し、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます(社債株式等振替法第115条、第67条第2項)。

投資法人債権者集会における議決権

(ア) 投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合の他、投資法人債権者の利害に関する事項に

ついて、決議を行うことができます(投信法第139条の10第2項、会社法第716条)。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項)。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です(投信法第139条の10第2項、会社法第726条)。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます(投信法第139条の10第2項、会社法第734条)。

(イ) 投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです(投信法第139条の10第2項、会社法第724条)。

- a. 法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合の他、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます(普通決議)。
- b. 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上を有する議決権者が出席し、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます(特別決議)。

(ウ) 投資法人債総額(償還済みの額を除きます。)の10分の1以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項)。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます(投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項)。

(エ) 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項)。

投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません(投信法第139条の8)。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ
(英文ではSimplex REIT Partners Inc.と表示します。)

資本金の額

50百万円(本書提出日現在)

事業の内容

- (ア) 投資法人の設立企画人としての業務
- (イ) 投資信託委託業
- (ウ) 投資法人資産運用業
- (エ) 宅地建物取引業
- (オ) 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務
- (カ) 不動産の売買、所有、管理、賃貸、運用及びその仲介
- (キ) 不動産信託受益権の取得、保有及び処分
- (ク) 資産の管理及び運用、資産の流動化並びに資産への投資に関するコンサルティング
- (ケ) 上記(ア)ないし(ク)に関連又は附帯する一切の事業

会社の沿革

年月日	事項
平成17年7月1日	会社設立
平成17年8月12日	宅地建物取引業者免許取得 (免許番号 東京都知事(2)第84787号)
平成17年10月14日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第46号)
平成17年12月27日	証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)による改正前の投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第59号)
平成19年9月30日	金融商品取引法上の投資運用業のみなし登録 (登録番号 関東財務局長(金商)第342号)

株式の総数及び資本金の額の増減

(ア) 発行可能株式総数(本書提出日現在)

8万株

(イ) 発行済株式の総数(本書提出日現在)

2万2,600株

(ウ) 最近5年間における資本の増減

年月日	資本の増減
平成21年3月5日	資本の額を6億50百万円から1億円に減額
平成23年3月5日	資本の額を1億円から50百万円に減額
平成23年12月12日	資本の額を50百万円から1億15百万円に増額
平成24年3月30日	資本の額を1億15百万円から50百万円に減額

その他

(ア) 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の賛成により選任されます。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は、前任者の残任期間とします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第13条）。

(イ) 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。ここで、運用資産とは、規約に規定する特定資産、投資口の募集（追加募集を含みます。）等により生ずる本投資法人の投資口の引受払込にかかる金銭、借入金及び投資法人債の発行により調達した金銭、敷金又は保証金その他本投資法人が第三者から受領するこれらに類する金銭並びに運用により生じた収益にかかる金銭その他本投資法人の資産の全部をいいます。

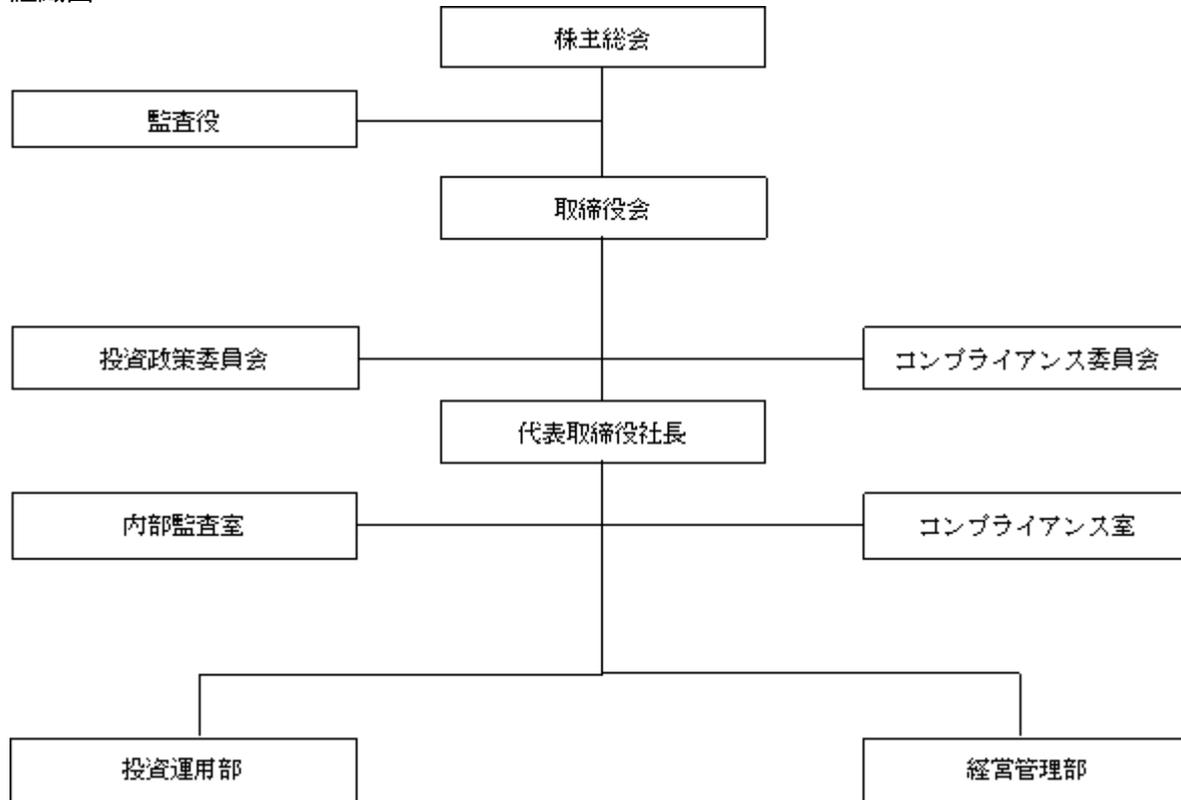
- a. 運用資産の運用にかかる業務
- b. 本投資法人が行う資金調達にかかる業務
- c. 運用資産の状況等についての本投資法人への報告業務
- d. 運用資産にかかる運用計画の策定業務
- e. その他本投資法人が随時委託する上記a.ないしd.に付随し又は関連する業務

(2) 【運用体制】

(ア) 資産運用会社の組織

本資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

組織図



本資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社は、取締役会からの権限委譲を受けて規約に定める投資方針の具体化、資金調達及び分配金に係る政策、運用資産の取得及び処分、運用資産の管理方針等を審議するための合議体として投資政策委員会を設置しています。また、コンプライアンスに関する事項の統括責任者としてコンプライアンス室にコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長としてコンプライアンスに係る重要事項につき審議するための合議体としてコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、投資運用部及び経営管理部の分掌によって実施されています。なお、本資産運用会社において新たな組織単位が必要となったときは、取締役会の承認によってこれを設置し又は改廃します。

(イ) 本資産運用会社の各組織の名称及び主な業務の概略

各組織の名称	各組織の主な業務の概略
投資政策委員会	(1) 資産運用ガイドライン、資産運用計画及び資産管理計画書の策定及び改定に係る事項の決議 (2) 資金調達及び分配金の支払いに係る事項の決議（注1） (3) 運用資産及び運用予定資産の取得、又は売却に係る事項の決議 (4) 運用資産の重要な賃貸、管理に係る事項のうち資産運用計画又は資産管理計画書に記載されていない事項（但し、軽微なものを除きます。）の決議（注2） (5) 有価証券報告書、資産運用報告等の作成・交付並びに評価分析に係る事項の決議 (6) 上記(1)ないし(5)に掲げるものの他、本資産運用会社の利害関係者（注3）と本投資法人との取引に係る事項の決議 (7) その他本投資法人のための投資判断に係る重要事項の決議 (8) 上記(1)ないし(7)に付随する事項の決議
コンプライアンス委員会	(1) コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定に係る事項の決議 (2) 「利害関係者取引規程」、その別紙「利害関係者取引申請書」及び「利害関係者取引チェックリスト」の改廃に係る事項の決議 (3) (1)及び(2)の他、コンプライアンス上重要な規定の新設及び改廃に係る事項の決議 (4) 本投資法人の運用予定資産の取得又は運用資産の売却に係る事項の決議 (5) 「利害関係者取引規程」に基づきコンプライアンス委員会での承認が必要とされている利害関係者との取引に関する事項の決議 (6) 資産運用ガイドラインの策定及び改定に係る事項の決議 (7) コンプライアンス上不適切な行為等に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議及び決定に係る事項の決議 (8) その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上問題があると判断した事項についてのコンプライアンス上の問題点の有無に係る事項の決議 (9) その他コンプライアンス上重要と考えられる事項の決議 (10) 上記(1)ないし(9)に付随する事項の決議
コンプライアンス室	(1) 本資産運用会社のコンプライアンスの推進及び統括に関する事項 (2) コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等の策定及び見直しの起案に関する事項 (3) コンプライアンスに関する社員研修等の実施に関する事項 (4) 反社会的勢力への対応の統括に関する事項 (5) 行政機関及び業界団体等への登録、届出、報告等を含めた全般的な対応業務に関する事項 (6) 社内諸規程及び諸規則等の遵守状況の確認に関する事項 (7) 広告の審査に関する事項 (8) リスク管理に関する統括業務 (9) 開示情報の適切性に係る審査業務に関する事項 (10) コンプライアンス委員会の運営、管理及び統括（事務局業務を含みます。）に関する事項 (11) 法人関係情報の管理に関する事項 (12) 苦情処理に関する統括業務 (13) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項 (14) その他上記に付随関連する事項

各組織の名称	各組織の主な業務の概略
内部監査室	(1) 年度内部監査方針及び計画策定並びに実施に関する事項 (2) 内部監査に関する事項 (3) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項 (4) その他上記に付随する事項
投資運用部	(1) 資産運用ガイドライン案及び資産運用計画案の策定及び改訂に関する事項 (2) 運用資産の資産管理に関する計画案の策定及び改訂に関する事項 (3) 投資物件情報の管理、ソーシングに関する事項 (4) 資産の取得(デュー・ディリジェンス作業を含みます。)及び運用資産の処分に関する事項 (5) 運用資産の賃貸(リーシング)及び維持管理に関する事項 (6) テナントに対する反社会的勢力確認に関する事項 (7) 不動産信託受託者、プロパティマネージャーその他の業務受託者の選任解任及び管理監督、その他の対応に関する事項 (8) 経済全般、不動産マーケット、不動産業界の動向及び不動産賃貸市場等に関する調査並びに分析に関する事項 (9) 新たな運用資産の運用手法の研究及び開発に関する事項 (10) 投資政策委員会の運営、管理全般及び統括(事務局業務を含みます。)に関する事項 (11) 所管の業務についてのリスク管理に関する事項 (12) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項 (13) その他上記に付随関連する事項

各組織の名称	各組織の主な業務の概略
経営管理部	<p>1. 投資法人関連業務</p> <p>(1) 本投資法人の財務戦略(年度及び長期のファイナンス方針及び計画、分配金支払いの方針及び計画並びに実行等を含みます。)案の策定及び改訂に関する事項</p> <p>(2) 本投資法人の資金調達(借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等を含みます。)に関する事項</p> <p>(3) 本投資法人のIR(投資主への対応、情報開示の統括、マーケティング戦略の策定・実行等)に関する事項</p> <p>(4) 金融機関への対応に関する事項</p> <p>(5) 信用格付業者への対応に関する事項</p> <p>(6) 本投資法人の会計及び税務に関する事項</p> <p>(7) 本投資法人の資金管理全般(支払指図を含みます。)に関する事項</p> <p>(8) 投資主総会及び役員会の運営に関する事項</p> <p>(9) 本投資法人の資産保管会社及び一般事務受託者の選任解任及び管理監督に関する事項</p> <p>(10) 証券市場、不動産投資信託市場等の調査及び分析に関する事項</p> <p>(11) 所管の業務についてのリスク管理に関する事項</p> <p>(12) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項</p> <p>(13) その他上記に付随関連する事項</p> <p>2. 運用会社関連業務</p> <p>(1) 本資産運用会社の人事、総務、経理及び財務全般に関する事項</p> <p>(2) 本資産運用会社の年度経営方針及び予算策定等の経営企画全般に関する事項</p> <p>(3) 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項</p> <p>(4) 本資産運用会社の資産運用に関する苦情又は紛争(本投資法人の投資主からのものを含みますがこれに限られません。)の処理に関する事項</p> <p>(5) 本資産運用会社の電算システムの管理に関する事項</p> <p>(6) 本資産運用会社の稟議の取りまとめに関する事項</p> <p>(7) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項</p> <p>(8) その他本資産運用会社における管理業務全般に関する事項</p> <p>3. 法務関連業務</p> <p>(1) 訴訟、執行保全行為等への対応に関する事項</p> <p>(2) 各種契約書の管理に関する事項</p> <p>(3) その他法務全般に関する事項</p> <p>(4) 所管の業務についてのリスク管理に関する事項</p> <p>(5) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項</p> <p>(6) その他上記に付随関連する事項</p>

(注1) 資産運用計画において、資金調達の内容、履行方法、資金調達の予定年月日、取引の相手方、資金調達コストの上限(支払金利の上限等を含みます。)その他の資金調達の条件が具体的に記載されており、これらの資金調達の条件又はこれらの取引条件よりも本投資法人に対して有利な取引条件に基づき資金調達を実行することが可能な場合には、経営管理部長のみの決裁で当該資金調達を実行することができます。

(注2) 資産運用計画において、運用資産の管理に関する内容、取引価格の上限(報酬金額の上限及び報酬金額の計算に際して使用される報酬料率の上限等を含みます。)、履行方法、取引の予定年月日、取引の相手方その他の取引条件が具体的に記載されており、これらの取引条件又はこれらの取引条件よりも本投資法人に対して有利な取引条件に基づき運用資産の管理を実行することが可能な場合には、投資運用部長のみの決裁で当該運用資産の管理を実行することができます。

(注3) 本資産運用会社の利益相反対策のための自主ルール(本資産運用会社の利害関係者取引規程、以下「利害関係者取引規程」といいます。)において定める利害関係者((a) 本資産運用会社及び本資産運用会社の役員、(b) 本資産運用会社の株主、(c) 投信法第201条第1項に定める利害関係者、(d) 上記(a)又は(c)に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人(e) 上記(a)ないし(c)に該当する者にアセット・マネジメント業務を委託している法人、及び(f) 当資産運用会社の役員がその役員を兼務する法人を意味します。以下「自主ルール上の利害関係者」といいます。)との間で行う、不動産等の取得・譲渡、不動産等以外の資産の取得・譲渡、不動産等の賃貸、不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託、プロパティ・マネジメント業務の委託、一定額以上の工事の発注その他コンプライアンス・オフィサーが、自主ルール上の利害関係者と本投資法人との間で利害が対立するおそれがあるとして、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める手続等を経る必要があると判断した取引をいいます。以下同じです。

（ウ）委員会等

本資産運用会社には、本書提出日現在、投資政策委員会及びコンプライアンス委員会が設置されており、それらの概要は以下のとおりです。

a. 投資政策委員会

投資政策委員会は、全ての取締役、投資運用部長、経営管理部長、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員で構成されます。但し、コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しません。また、代表取締役社長が投資政策委員会の委員長となります。外部委員には、本資産運用会社外の専門的知識を有する第三者（原則として不動産鑑定士とします。）を任命するものとされています。

投資政策委員会は委員長の招集により原則として毎月1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。投資政策委員会の決議は、議決権を行使することのできる投資政策委員会の委員の3分の2以上（但し、外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの出席を必要とします。）が出席し、出席した議決権を行使することのできる委員のうち3分の2以上の賛成（但し、利害関係者取引に係る事項の場合には外部委員の賛成を含まなければならないものとします。）をもって決せられます。

投資政策委員会の主な審議事項については、前記「（イ）本資産運用会社の各組織の名称及び主な業務の概略」をご参照下さい。

b. コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、経営管理部長及び外部委員で構成されます。また、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の委員長となります。外部委員には、本資産運用会社外の専門的知識を有する第三者（原則として弁護士とします。）を任命するものとされています。

コンプライアンス委員会は委員長の招集により原則として毎月1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会の決議は、コンプライアンス委員の3分の2以上が出席し（但し、外部委員の出席を必要とします。）、出席した委員のうち外部委員の賛成を含む3分の2以上の賛成をもって決せられます。

コンプライアンス委員会の主な審議事項については、前記「（イ）本資産運用会社の各組織の名称及び主な業務の概略」をご参照下さい。

（エ）コンプライアンス室

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する部門としてコンプライアンス室を設置し、またコンプライアンスに関する事項の統括する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。また、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会の決議によりなされるものとします。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

上記のようなコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

コンプライアンス室が行う主な業務については、前記「（イ）本資産運用会社の各組織の名称及び主な業務の概略」をご参照下さい。

（オ）内部監査室

a. 内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社における内部監査は、内部監査室が行います。内部監査室は、内部監査室を除く本資産運用会社の全ての部及び室を内部監査の対象とします。但し、内部監査室長がコンプライアンス・オフィサーを兼務する場合には、コンプライアンス室の業務に関する内部監査については、経営管理部長が、内部監査室長の内部監査の権限を代行し、コンプライアンス室に対する内部監査を遂行するものとします。

本資産運用会社の内部監査は、1営業年度に1回以上、監査基本計画書及び監査実施計画書に従って実施されます。内部監査の内容は以下のとおりとします。

- 業務活動が法令等、諸規則、並びに本資産運用会社の社内規程、方針、計画、制度に従って正しく行われているか等についての監査
- 会計処理の適否、会計記録の正否及び財産保全状況の適否等についての監査
- 上記 及び 以外で、代表取締役社長が特に命じた事項についての監査

b. 内部監査の結果に基づく是正措置

内部監査室長（経営管理部長が代行した場合は経営管理部長）は、内部監査の実施後、現地において被監査部署に対しその結果（代表取締役社長報告前のおおよその評価を含みます。）及び所見につき講評し、その内容について被監査部署との合意のもとに講評会資料として記録し、被監査部署及び関係部署に配付します。また、内部監査室長（経営管理部長が代行した場合は経営管理部長）は、内部監査終了後遅滞なく監査報告書を作成し、代表取締役社長、取締役会及びコンプライアンス委員会に報告し、同報告書を被監査部署の責任者に送付します。

被監査部署の責任者は、監査報告書を受領後、遅滞なく、同報告書に記載された是正勧告事項に基づく改善処置、方針等を、所定の回答書に記入の上、監査責任者としての内部監査室長（経営管理部長が代行した場合は経営管理部長）に報告しなければならないものとします。監査責任者としての内部監査室長（経営管理部長が代行した場合は経営管理部長）は、当該回答書を回収し、その内容を代表取締役社長及び取締役会に報告するとともに、当該回答書に基づく改善処置の実施状況について確認を行い、必要に応じてフォローアップ監査を実施します。

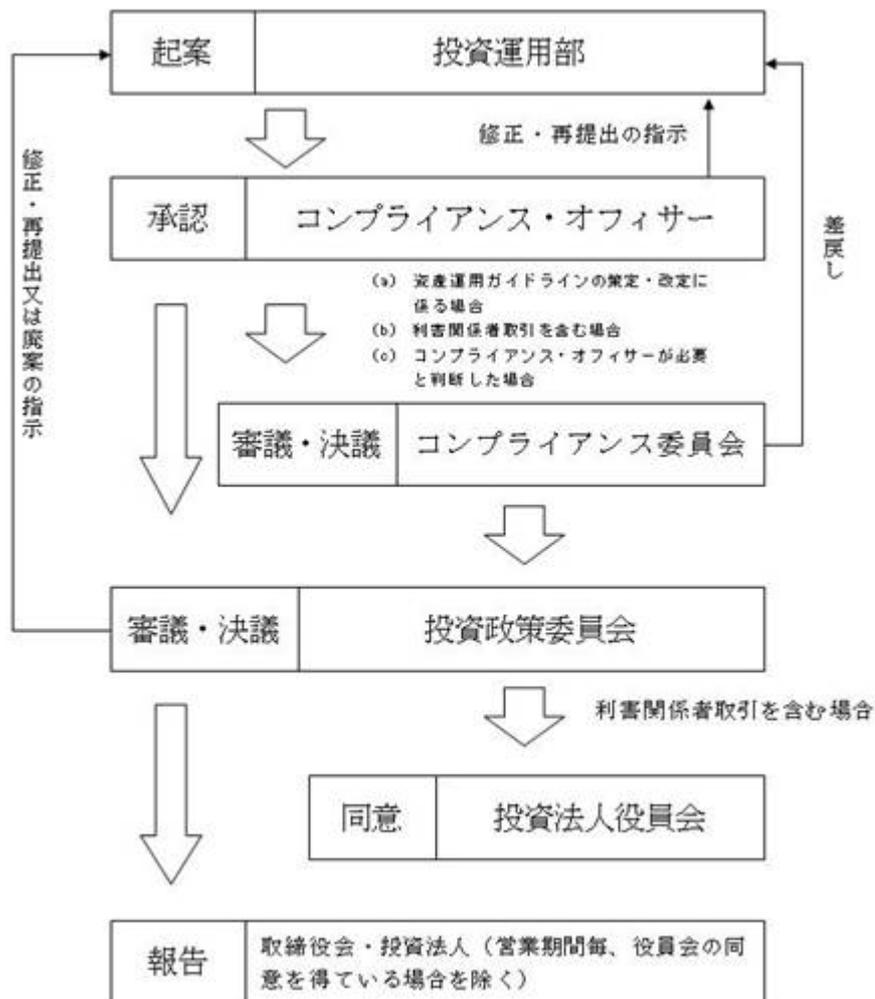
(カ) 資産運用会社の意思決定手続

a. 資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用についての基本的な投資方針等を定める資産運用ガイドライン、資産運用計画及び資産管理計画書（以下併せて「資産運用ガイドライン等」といいます。）を作成することとしています。この資産運用ガイドライン等の決定及び変更については、投資運用部により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題の有無について審査・承認し、必要に応じてコンプライアンス委員会の審議・決議を経た上で、投資政策委員会における審議・決議を経て、最終的に決定されます。

資産運用ガイドライン等の決定に関する具体的な流れは、以下の表のとおりです。

資産運用ガイドライン等に関する意思決定フロー



投資法人の資産運用ガイドライン等の決定手続の具体的な流れ及びその詳細は以下のとおりです。

(i) 投資運用部による起案から投資政策委員会への上程まで

投資運用部が、資産運用ガイドライン等を起案します。

投資運用部は、当該資産運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該資産運用ガイドライン等の案に関する法令等(本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、投資信託協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約(資産運用委託契約を含みます。)等をいいます。以下同じです。)の遵守、その他コンプライアンス上の問題(以下「法令等遵守上の問題」といいます。)の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。コンプライアンス・オフィサーは、当該資産運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、投資運用部に連絡します。

投資運用部は、コンプライアンス・オフィサーの承認を受けた当該資産運用ガイドライン等の案を投資政策委員会(但し、下記(ii)(a)から(c)に該当する場合にはコンプライアンス委員会)に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、投資運用部に対して当該資産運用ガイドライン等の案の修正及び再提出を指示します。修正及び再提出の指示を受けた資産運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資政策委員会(但し、下記(ii)(a)から(c)に該当する場合にはコンプライアンス委員会)に上程することができないものとしします。

() コンプライアンス委員会における審議及び決議

投資運用部は、(a)資産運用ガイドライン等の策定及び改定に係る場合、(b)資産運用ガイドライン等の案が利害関係者取引を含む場合、及び(c)その他コンプライアンス・オフィサーが必要と判断して指示した場合には、投資政策委員会に上程する前に、当該資産運用ガイドライン等の案をコンプライアンス委員会に議案として送付するとともに、それに付随関連する資料をコンプライアンス委員会に提出するものとしします。

コンプライアンス委員会において、当該資産運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認決議を得た場合、投資運用部は、当該資産運用ガイドライン等の案を投資政策委員会に上程します。

なお、コンプライアンス委員会において、当該資産運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断され、その承認決議を得られなかった場合、コンプライアンス委員会は投資運用部に対して問題点等を指摘し、当該資産運用ガイドライン等の案を差し戻します。コンプライアンス委員会による差し戻しを受けた資産運用ガイドライン等の案については、内容の変更後に再度、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認決議を得た後でなければ、投資政策委員会に上程することができないものとしします。

()投資政策委員会における審議及び決議

投資政策委員会は、投資運用部により上程された資産運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、資産運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

投資政策委員会の承認決議が得られたことをもって当該資産運用ガイドライン等が本資産運用会社で決定されたこととなります(但し、資産運用ガイドライン等の案が利害関係者取引を含む場合には、下記()の本投資法人の同意を得なければ、当該資産運用ガイドライン等の効力が生じないものとします。)

投資政策委員会の承認が得られない場合には、投資政策委員会は投資運用部に対して問題点等を指摘し、当該資産運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

投資政策委員会から修正及び再提出を指示された資産運用ガイドライン等の案については、内容の変更後に再度上記(i)及び(ii)(もし適用があれば)の手続を経なければ、投資政策委員会に上程することができないものとします。

()本投資法人による同意

投資政策委員会は、資産運用ガイドライン等の案が利害関係者取引を含む場合には、当該資産運用ガイドライン等の案を本投資法人役員会に送付するとともに、それに付随関連する資料を本投資法人役員会に提出するものとします。

この場合、当該資産運用ガイドライン等の案に対して本投資法人役員会の同意が得られた場合には、当該資産運用ガイドライン等の効力が生じるものとします。

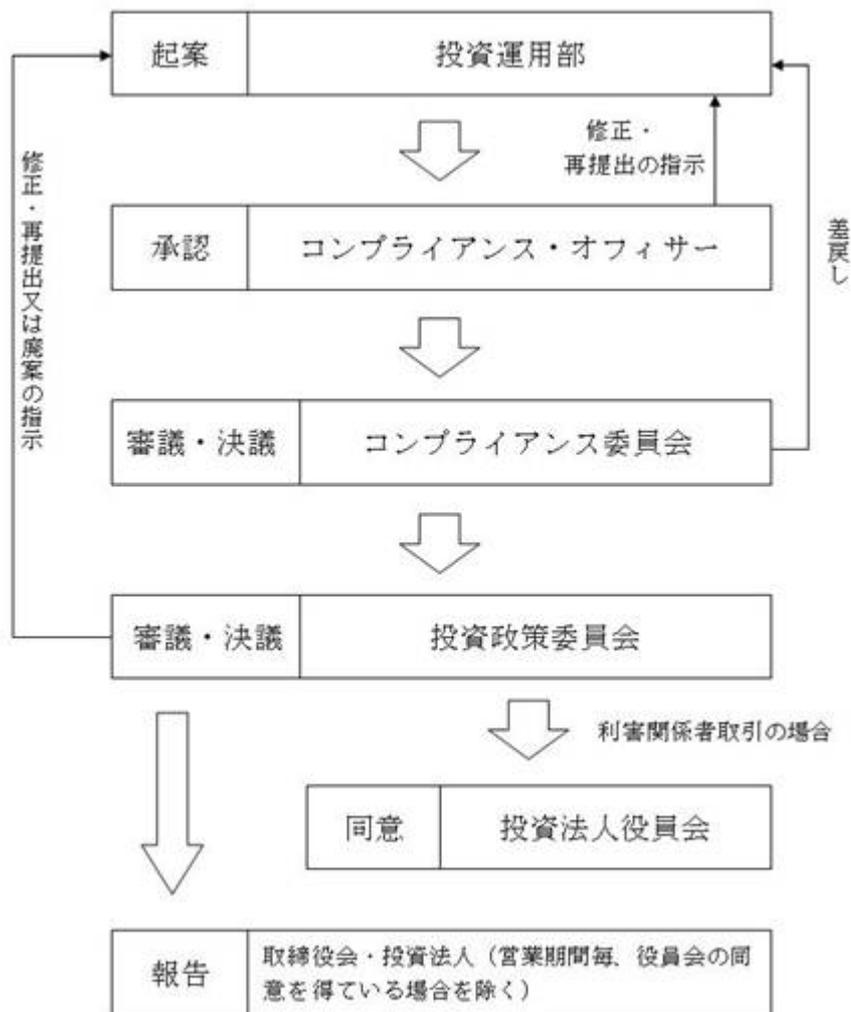
(v)取締役会及び本投資法人への報告

投資運用部は、上記の手続を経て決定された資産運用ガイドライン等及びその付随関連する資料は取締役会に遅滞なく報告されるものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

また、投資運用部は、上記の手続を経て決定された資産運用ガイドライン等及びその付随関連する資料を、営業期間毎に本投資法人へ報告するものとします(但し、上記()の手続が取られている場合を除きます。)

b. 運用資産の取得及び売却を行う社内組織に関する事項

運用資産の取得及び売却に関する具体的な流れは、以下の表のとおりです。



運用資産の取得及び売却に関する具体的な流れ及びその詳細は、以下のとおりです。

(i) 投資運用部による起案からコンプライアンス委員会への上程まで

投資運用部が、取得又は売却に関する計画案（以下「取得等計画案」といいます。）を起案します。

投資運用部は、取得等計画案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該取得等計画案に関する法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。コンプライアンス・オフィサーは、当該取得等計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得等計画案を承認し、投資運用部に連絡します。

投資運用部は、コンプライアンス・オフィサーの承認を受けた当該取得等計画案をコンプライアンス委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサーが当該取得等計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、投資運用部に対して当該取得等計画案の修正及び再提出を指示します。修正及び再提出の指示を受けた取得等計画案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、コンプライアンス委員会に上程することができないものとします。

() コンプライアンス委員会における審議及び決議

コンプライアンス・オフィサーにおいて、当該取得等計画案に法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得た場合、投資運用部は、当該取得等計画案をコンプライアンス委員会に上程します。

なお、コンプライアンス委員会において、当該取得等計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断され、その承認決議を得られなかった場合、コンプライアンス委員会は投資運用部に対して問題点等を指摘し、当該取得等計画案を差し戻します。コンプライアンス委員会による差戻しを受けた取得等計画案については、内容の変更後に再度、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認決議を得た後でなければ、投資政策委員会に上程することができないものとしします。

() 投資政策委員会における審議及び決議

投資政策委員会は、コンプライアンス委員会の承認決議を経て上程された取得等計画案について、対象となる資産が本投資法人の資産運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格であるか等の観点から、当該取得等計画案の内容を検討し、その採否につき決議します。

投資政策委員会の承認決議が得られたことをもって当該取得等計画案が本資産運用会社で決定されたこととなります（但し、当該取得等計画案に基づく運用資産の取得又は売却が利害関係者取引に該当する場合には、下記（iv）の本投資法人の同意を得なければ、当該取得等計画案に基づく運用資産の取得又は売却を実行することはできないものとしします。）。

投資政策委員会の承認決議が得られない場合には、投資政策委員会は投資運用部に対して問題点等を指摘し、当該取得等計画案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

投資政策委員会から修正及び再提出を指示された取得等計画案については、内容の変更後に再度上記（i）及び（ii）の手続を経なければ、投資政策委員会に上程することができないものとしします。

() 本投資法人による同意

投資政策委員会は、取得等計画案に基づく資産の取得又は売却が利害関係者取引に該当する場合には、当該取得等計画案を本投資法人役員会に送付するとともに、それに付随関連する資料を本投資法人役員会に提出するものとしします。

この場合、当該取得等計画案に対して本投資法人役員会の同意が得られた場合には、本資産運用会社は当該取得等計画案に基づく資産の取得又は売却を実行することができるものとしします。

(v) 取締役会及び本投資法人への報告

投資運用部は、上記の手続を経て決定された取得等計画及びその付随関連する資料を取締役に遅滞なく報告するものとしします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとしします。

また、投資運用部は、上記の手続を経て決定された取得等計画及びその付随関連する資料を、営業期間毎に本投資法人へ報告するものとしします（但し、上記（iv）の手続が取られている場合を除きます。）。

c. 運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制・資金調達に関する運営体制

運用資産の重要な賃貸、管理に関する業務のうち資産運用計画又は資産管理計画書に記載されていない事項（但し、軽微なものを除きます。）、及び資金調達に関する業務については、上記a.「資

産運用ガイドライン等の決定を行う社内組織に関する事項」と同様の運営体制で実行されます。但し、資金調達に関する業務についての起案部は経営管理部となります。また上記a.(ii)「コンプライアンス委員会における審議及び決議」の手続は、(a)利害関係者取引を含む場合、及び(b)その他コンプライアンス・オフィサーが必要と判断して指示した場合となります。

d. 外部委託先の選定及び外部委託先との資産の運用に関する事務連絡体制に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る権限の外部委託に関しては外部委託の計画はなく、この件に関する基準等は設定していません。また、本投資法人が投資する資産のデュー・ディリジェンスや本投資法人の不動産の管理に関する外部委託については、委託業務に係る国内の業務経験や実績を考慮し、適切に委託先の選定を行うこととします。

(キ) コンプライアンス及び内部監査に関する体制

a. コンプライアンスに関する事項

前記「第二部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / 投資法人の運用体制」の(ア)ないし(オ)をご参照下さい。

b. 内部監査の組織体制及び内容

前記「第二部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / 投資法人の運用体制」の(ア)ないし(オ)をご参照下さい。

(ク) リスク管理体制

前記「第二部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 3 投資リスク / リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書提出日現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(%) (注)
株式会社シンプлекс・インベストメント・アドバイザーズ	東京都千代田区霞が関三丁目3番2号	22,600	100
合計		22,600	100

(注) 発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

（４）【役員状況】

（本書提出日現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
代表取締役	勝野 浩幸	前記「第1 投資法人の追加情報 / 2 役員状況」をご参照下さい。		-
取締役	市来 直人	昭和58年4月 平成2年8月 平成18年8月 平成24年2月 平成24年3月 平成24年5月	マッキンゼー・アンド・カンパニー日本支社 入社 J Pモルガン証券株式会社 入社 バブコック・アンド・ブラウン株式会社（現：株式会社スプリング・インベストメント）代表取締役COO 就任 株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ 代表取締役 就任（現任） シンプレクス不動産投資顧問株式会社 代表取締役 就任（現任） 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 取締役 就任（現任）	-
取締役	中野 信義	昭和47年4月 昭和60年4月 平成11年2月 平成14年4月 平成17年7月 平成19年9月 平成23年1月 平成23年12月	新日本製鐵株式会社（現：新日鉄住金株式会社）入社 日興証券株式会社（現：S M B C日興証券株式会社）入社 日興ソロモン・スミス・バーニー・リミテッド（現：シティグループ証券株式会社）入社 株式会社証券保管振替機構 社外取締役 就任 株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ 取締役 就任（現任） シンプレクス不動産投資顧問株式会社 取締役 就任（現任） 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 取締役 就任（現任） 株式会社エスアイエイ・ソリューションズ 代表取締役 就任（現任）	-

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数(株)
取締役	宮寄 桂壽	<p>昭和60年4月 藤和不動産株式会社(現:三菱地所レジデンス株式会社) 入社</p> <p>平成10年5月 株式会社船井財産コンサルタンツ(現:株式会社青山財産ネットワークス) 入社</p> <p>平成11年3月 ハドソン・ジャパン・エルエルシー 入社</p> <p>平成13年12月 エートス・ジャパン・エルエルシー マネージングディレクター 就任(現任)</p> <p>平成16年9月 山登土地開発株式会社 取締役 就任(現任)</p> <p>平成17年12月 MID都市開発株式会社 取締役 就任</p> <p>平成20年3月 神戸北町株式会社 取締役 就任</p> <p>平成22年6月 株式会社宜野座カントリークラブ 取締役 就任</p> <p>平成22年12月 株式会社宜野座カントリークラブ 代表取締役 就任</p> <p>平成23年2月 株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ 取締役 就任(現任)</p> <p>平成23年4月 ロイヤルパインズ株式会社 取締役 就任(現任)</p> <p>平成24年6月 株式会社かりゆし石垣 代表取締役 就任</p> <p>平成24年8月 シンプレクス不動産投資顧問株式会社 取締役 就任(現任)</p> <p>平成25年8月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 取締役 就任(現任)</p>	-
監査役	福嶋 正修	<p>昭和56年4月 株式会社日本リース 入社</p> <p>平成11年3月 日本アセットマネジメント株式会社 入社</p> <p>平成12年9月 日本ジーエムシー・コマーシャル・モーゲージ株式会社(現:キャップマークジャパン株式会社) 入社 シニア・ヴァイス・プレジデント</p> <p>平成17年7月 ユニファイド・パートナーズ株式会社 入社 マネージングディレクター</p> <p>平成22年3月 LITパートナーズ株式会社 取締役 就任</p> <p>平成24年4月 株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ 監査役 就任(現任)</p> <p>平成24年4月 シンプレクス不動産投資顧問株式会社 監査役 就任(現任)</p> <p>平成24年4月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 監査役 就任(現任)</p> <p>平成24年4月 株式会社エスアイエイ・ソリューションズ 監査役 就任(現任)</p>	-

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
監査役	佐野 佳男	昭和60年4月 平成17年11月 平成19年11月 平成20年1月 平成21年6月 平成22年6月 平成22年9月 平成22年12月 平成23年3月 平成23年4月 平成24年7月 平成24年8月 平成24年10月 平成25年8月	日本生命保険相互会社 入社 ユニファイド・パートナーズ株式会社 エグゼクティブ・ディレクター 就任 株式会社エス・パイ・エル(現:株式会社ヤマダ・エスパイエルホーム) 社外取締役 就任 エートス・ジャパン・エルエルシー ディレクター 就任(現任) 軽井沢倶楽部ホテル石垣島株式会社 代表取締役 就任 株式会社軽井沢倶楽部 取締役 就任(現任) 神戸北町株式会社 代表取締役 就任 株式会社シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズ 監査役 就任(現任) アイランド株式会社 取締役 就任 ロイヤルパインズ株式会社 社外取締役 就任(現任) 株式会社東京ヒューマニアエンタプライズ 監査役 就任(現任) シンプルクス不動産投資顧問株式会社 監査役 就任(現任) グラハムリアルティ合同会社 職務執行者 就任(現任) 株式会社シンプルクス・リート・パートナーズ 監査役 就任(現任)	-

なお、本資産運用会社の主要な役職者は、以下のとおりです。

(本書提出日現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
コンプライアンス・オフィサー	宮本 信一郎	平成13年6月 平成18年8月 平成20年8月 平成22年4月 平成24年6月 平成25年4月 平成25年7月	松井証券株式会社 入社 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 入社 株式会社シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズ 入社 シンプルクス不動産投資顧問株式会社 出向 株式会社シンプルクス・リート・パートナーズ 出向 株式会社シンプルクス・リート・パートナーズ 旧法務コンプライアンス部長兼旧内部監査部長 就任 株式会社シンプルクス・リート・パートナーズ コンプライアンス室長兼内部監査室長 就任(現任)	-

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
投資運用部長	岩永 和也	平成5年4月	日興証券株式会社(現:S M B C日興証券株式会社)入社	-
		平成12年4月	日興プリンシパル・インベストメンツ株式会社(現:シティグループ・キャピタル・パートナーズ合同会社)入社	
		平成14年9月	株式会社シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズ入社	
		平成19年9月	シンプルクス不動産投資顧問株式会社 出向	
		平成25年3月	株式会社シンプルクス・リート・パートナーズ 出向	
		平成25年7月	株式会社シンプルクス・リート・パートナーズ 投資運用部長 就任(現任)	
経営管理部長	門田 成史	昭和62年4月	国際証券株式会社(現:三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)入社	-
		平成11年9月	三和証券株式会社(現:三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)入社	
		平成15年10月	マネックス証券株式会社 入社	
		平成16年9月	新光証券株式会社(現:みずほ証券株式会社)入社	
		平成18年11月	アセット証券株式会社(現:いちご地所株式会社(いちごグループホールディングス株式会社子会社))入社	
		平成20年9月	株式会社シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズ 入社	
		平成24年6月	株式会社シンプルクス・リート・パートナーズ 出向	
		平成25年7月	株式会社シンプルクス・リート・パートナーズ 経営管理部長 就任(現任)	

(注) 本書提出日現在、本資産運用会社の役職員は18名(派遣社員は除きます。うち、資産運用会社の株主等からの出向者は12名)です。

(5)【事業の内容及び営業の概況】

資産運用委託契約上の業務

本資産運用会社は、主に以下の業務を行っています。

- (ア) 本投資法人の運用資産の運用に係る業務
- (イ) 本投資法人の資金調達に係る業務
- (ウ) 運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務
- (エ) 運用資産に係る運用計画の策定業務
- (オ) その他本投資法人が随時委託する業務
- (カ) 上記に付随し又は関連する業務

営業の概況

本書提出日現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資信託財産は、本投資法人のみです。

2【その他の関係法人の概況】

(1) 経理及び機関の運営等に関する一般事務受託者兼投資主名簿管理人

【名称、資本金の額及び事業の内容】

(ア) 名称

三井住友信託銀行株式会社

(イ) 資本金の額

342,037百万円（平成25年3月31日時点）

(ウ) 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

【関係業務の概要】

一般事務受託者兼投資主名簿管理人である三井住友信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

(ア) 機関運営、計算、会計帳簿の作成及び納税に関する一般事務

- a. 本投資法人の計算に関する事務
- b. 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
- c. 本投資法人の納税に関する事務
- d. 本投資法人の機関（役員会及び投資主総会をいいます。）の運営に関する事務（但し、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）
- e. その他上記a. ないしd. に付随関連する事務

(イ) 投資主名簿に関する一般事務

- a. 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
- b. 投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下、本（イ）において「投資主等」といいます。）の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務
- c. 投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務
- d. 投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- e. 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務
- f. 議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務
- g. 金銭の分配（以下、本（イ）において「分配金」といいます。）の計算及び支払いに関する事務
- h. 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務
- i. 投資主名簿の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務
- j. 投資口に関する諸統計及び官庁、証券取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務
- k. 投資口の併合、投資口の分割、募集投資口の発行、合併等に関する事務等の臨時事務
- l. 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類の整理保管に関する事務
- m. その他振替機関との情報の授受に関する事項
- n. 上記a. ないしm. に関する照会に対する応答
- o. 上記a. ないしn. に掲げる事項に付随する事務

【資本関係】

該当事項はありません。

(2) 資産保管会社

名称、資本金の額及び事業の内容

(ア) 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

(イ) 資本金の額

324,279百万円(平成25年3月31日時点)

(ウ) 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

関係業務の概要

資産保管会社である三菱UFJ信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

(ア) 資産の保管に係る業務

(イ) 上記(ア)に付随する業務

資本関係

該当事項はありません。

(3) 引受人

名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額(注) (平成25年3月31日時点)	事業の内容
S M B C日興証券株式会社	10,000百万円	金融商品取引法に基づき第一種金融商品取引業を営んでいます。
大和証券株式会社	100,000百万円	

(注) 資本金の額は百万円未満を切り捨てにより表示しています。

関係業務の内容

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者として、投資口の募集に関する事務を行います(投信法第117条第1号)。

資本関係

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の第1期計算期間は、本投資法人の設立の日である平成25年6月25日から平成26年2月末日までであり、本投資法人に関する貸借対照表、損益計算書及び附属明細表は本投資法人の設立後未だ作成されていません。したがって、該当事項はありません。

なお、本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、本投資法人の財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けます。

1【財務諸表】

該当事項はありません。

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成25年6月25日時点)

資産総額	200,000,000円
負債総額	0円
純資産総額(-)	200,000,000円
発行済投資口数	400口
1口当たり純資産額(/)	500,000円

<借入れの予定>

タームローン

本投資法人は、本書提出日現在借入れを行っていませんが、取得予定資産の取得資金に充当するため、取得予定資産の取得に先立ち、最長借入期間5年のローンを含む以下の借入れを行います。但し、下記「借入先」欄記載の各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

借入先	借入予定総額	利率 (注3)	返済期限 (注4)	返済方法	用途
株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	405億円(注2)	基準金利に0.6%を加えた利率	借入実行日より1年後の応当日	分割返済 (注5)	取得予定資産の購入資金及びそれに関連する費用
		基準金利に0.7%を加えた利率	借入実行日より3年後の応当日		
		基準金利に0.8%を加えた利率	借入実行日より5年後の応当日		

(注1) かかる借入れは、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件を全て充足すること等を条件とします。

(注2) かかる金額は、本書提出日現在の予定額です。実際の借入総額は、本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注3) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注4) 返済期限は、本書提出日現在における予定を記載したものであり、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注5) 平成26年4月を初回とし、以後6ヶ月ごとに元本の一部の返済を行い、残額を返済期限に一括返済する予定です。

(注6) 借入先との契約に基づき、本投資法人の資産につき担保設定を行う見込みです。また、本投資法人の財務状況によって、キャッシュ・リザーブの設定が求められる等の財務制限条項が付されることがあります。

第6【販売及び買戻しの実績】

第1期計算期間における本投資口の販売及び買戻しの状況は以下のとおりです。

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第1期計算期間 自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日	平成25年6月25日	400口 (0口)	0口 (0口)	400口 (0口)

(注) 括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

(注) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第四部【その他】

- 1．本書に基づく本投資口の募集及び売出しに関し、金融商品取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかると目論見書を「目論見書」といいます。）して投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載する他、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。
- 2．目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙、表紙裏及び裏表紙に本投資法人の名称及び英文名称又はその略称等を記載し、また、ロゴマーク並びに取得予定資産の写真及び図表・図案等を使用することがあります。
- 3．交付目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）」と記載し、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）です。」との文章及び「金融商品取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。」との文章を記載します。

さらに、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、上記の文章に続けて、「但し、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。」との文章を記載します。
- 4．請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）」と記載し、その表紙裏に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」との文章を記載します。
- 5．交付目論見書の表紙及び請求目論見書の表紙裏に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」
- 6．目論見書の表紙以降に、以下の内容をカラー印刷して記載します。

[次へ](#)



**SIA不動産投資法人
新投資口発行及び投資口売出届出目録見書
(交付目録見書)**

本届出目録見書により行うSIA不動産投資法人投資口37,350,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口1,867,500,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。)(第5条により有価証券届出書を平成25年9月4日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりませんが、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならぬ目録見書(交付目録見書)です。

金融商品取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目録見書(請求目録見書)の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。但し、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目録見書が台冊されています。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の結果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。



『収益性』と 『安定性』の追求





1 『Aクラス及びBクラスのオフィスビル』と 『都市型商業施設』を中心としたポートフォリオの構築

オフィスビル（中心的な投資対象：
Aクラス及びBクラスのオフィスビル）

- ・Sクラスのオフィスビルよりも相対的に高い利回り水準での取得機会が見込める
- ・テナント層が厚く相対的に安定した賃貸需要及び賃料水準が見込める

用途別投資割合

70%以上

商業施設
（中心的な投資対象：都市型商業施設）

- ・郊外型商業施設よりも相対的にテナント層が厚く、テナント分散等を通じた収益の安定性が見込める
- ・オフィスビルよりも長期的な契約であることが多い

用途別投資割合

30%以下

（注）詳細は、本文中の「第2部 ファンド情報」第1「ファンドの状況」2「投資方針」(1)「投資方針」③「ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

2 『東京経済圏』への投資を中心に 『地方政令指定都市等』へも厳選投資

中長期的に安定した賃貸需要が見込め、マーケット規模が相対的に大きい東京経済圏への投資を中心としつつ、東京経済圏よりも相対的に高い利回りが見込める地方政令指定都市等へも厳選投資します。

東京経済圏

地域別投資割合

70%以上

地方政令指定都市等

地域別投資割合

30%以下

（注）詳細は、本文中の「第2部 ファンド情報」第1「ファンドの状況」2「投資方針」(1)「投資方針」③「ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。



3 SIAグループのサポートの活用

Aクラス及びBクラスのオフィスビルと都市型商業施設において豊富な不動産開発実績及び不動産私募ファンド組成・運用実績を有するSIAグループのサポートを活用して、本投資法人の中長期的な成長を目指します。



(注) SIAグループは、株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(以下「本資産運用会社」といいます。)(その他、スポンサーである株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ(SIA)及びシンプレクス不動産投資顧問株式会社(SIA)により構成されます。SIAは、SIAグループの不動産私募ファンドの運用会社です。

SIAグループによるコミットメント

投資主利益とSIAグループの利益の共通化を図り、SIAグループのサポートの実効性を高めるため、SIAグループは以下の取組みを実施します。

- 本投資法人の投資口の上場時において、発行済投資口数の15%^(注)を保有予定
- 本資産運用会社の資産運用報酬の一部に本投資法人の1口当たり分配可能金額の増加率に連動する報酬体系を導入
- 本資産運用会社の主要な役員員の賞与の一部について、投資口価格の東証REIT指数に対する相対パフォーマンスに連動する賞与体系を導入

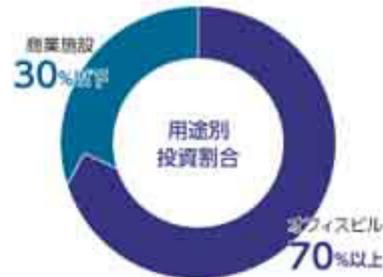
(注) オナー・パフォーマンスによる選出に關連して行われる投資口3,735口の第三者割当(以下「本第三者割当」といいます。)(の対象投資口数の全てが発行された場合に約14.3%)(が数値2位を超過しない)。

Investment Policy of SIA REIT

収益性と安定性を兼ね備えたポートフォリオの構築

Aクラス及びBクラスのオフィスビルと 都市型商業施設を中心としたポートフォリオの構築

本投資法人は、オフィスビルについては、Aクラス及びBクラスのオフィスビルを中心とし、商業施設については、都市型商業施設を中心としてポートフォリオを構築することで、中長期にわたる安定的な収益の確保を重視しつつも、収益の向上も併せて追求するポートフォリオの構築を目指します。



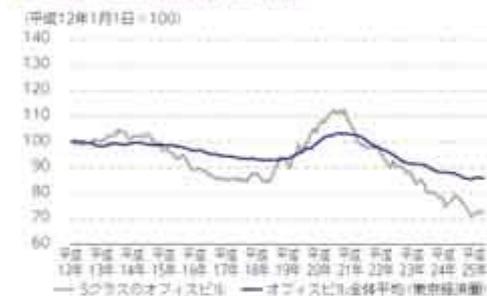
(注)詳細は、本文中の【第二章 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ ポートフォリオ構築方針】をご参照下さい。

Aクラス及びBクラスのオフィスビルの特性

Aクラス及びBクラスのオフィスビルは、マーケット規模が大きく、Sクラスのオフィスビルよりも相対的に高い利回り水準での取得機会が見込めるとともに、テナント層が厚く相対的に安定した賃貸需要及び賃料水準が見込め、また、景気変動時においても相対的に賃料水準は安定していると、本投資法人は考えています。

相対的に安定した賃料水準

<Sクラスのオフィスビル及び東京経済圏に所在するオフィスビル(全体平均)の募集賃料水準の推移>



(注)三井エーストリート株式会社提供データを元に本資産運用会社が作成

相対的に高い利回り水準

<Sクラスのオフィスビル並びにAクラス及びBクラスのオフィスビルのJ-REITによる取引の取引利回りの推移>



出所)一般財団法人日本不動産研究所

(注)上記各グラフの詳細は、本文中の【第二章 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ ポートフォリオ構築方針】をご参照下さい。

都市型商業施設の特性

商業施設の中でも、都市型商業施設は、郊外型商業施設と比較して、厚いテナント需要層及びテナント分散等を通じた収益の安定性を有するとともに、景気好調期においては売上歩合賃料部分の賃料増額や賃料改定時期等の賃料増額等により賃料の上昇が見込める特性を有していると本投資法人は考えています。

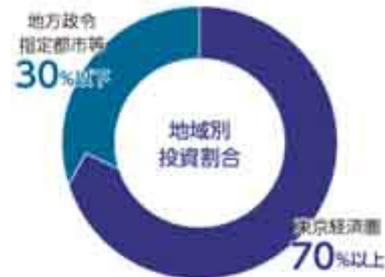
都市型商業施設：駅に隣接するエリア又は繁華性の高いエリアに所在

- ① 大都市における人口流入及び中心市街地における多種多様な商業施設や行政サービス施設、オフィスビル等の集積によって生じる集客力の高さ
- ② 多種多様な消費者ニーズに対応した豊富なテナントの出店需要
- ③ 不動産マーケットにおける供給量が限定的であることによる希少性

SIA REIT, Inc.

東京経済圏への投資を中心に 地方政令指定都市等へも厳選投資

本投資法人は、用途分散の観点に加え、安定性の見込める東京経済圏への投資を中心としつつも、高い利回りが期待できる地方政令指定都市等も投資対象として、地域分散に配慮したポートフォリオの構築を図ります。



(注) 詳細は、本文中の「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

東京経済圏の特性

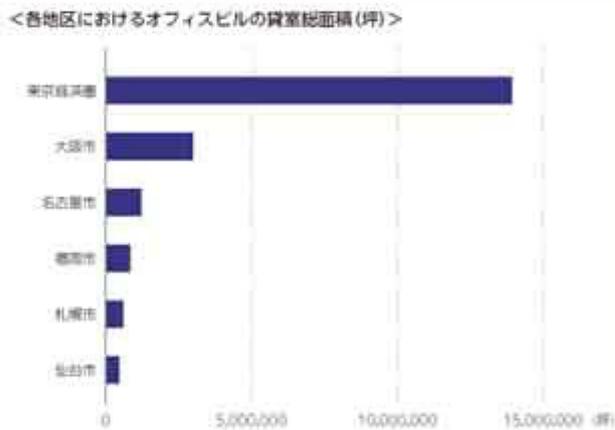
東京経済圏は、地方政令指定都市等と比較して、安定した賃貸需要が見込まれ、また、マーケット規模が相対的に大きいため、本投資法人は、東京経済圏での投資を中心としたポートフォリオを構築する方針です。

マーケット規模が大きい東京経済圏の オフィスビル

東京経済圏におけるオフィスビルの賃貸総面積は、他の主要な都市に比べて非常に大きく、このため、オフィスビルのマーケット規模が相対的に大きいといえるものと考えます。

(出所) 三菱エーステート株式会社が発表している「オフィスビルレポート」(平成24年)の「全国主要都市オフィスストック」から本資産運用会社が作成(調査:平成23年12月31日)

(注) 右記グラフの詳細は、本文中の「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。



地方政令指定都市等の特性

地方政令指定都市等は、東京経済圏と比較して、高い利回りが期待できるとともに、東京経済圏以外の地域にも投資することにより地域分散に配慮したポートフォリオの構築を図ることができると本投資法人は考えています。

相対的に高い利回りが期待できる 地方政令指定都市

右記のデータによれば、地方政令指定都市における取引利回りは、東京経済圏よりも高水準で推移していることが読み取れ、本投資法人は、地方政令指定都市への投資は、東京経済圏と比較して、高い利回りが期待できると考えています。

(出所) 一般財団法人日本不動産研究所
(注) 右記グラフの詳細は、本文中の「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。



Growth Strategy with SIA Group

SIAグループのサポートを活用した成長戦略

Ⅰ SIAグループとのシナジー効果の発現

本投資法人は、中長期的な安定成長を実現するため、競争力の高い資産を取得し資産規模の拡大（外部成長）を図るとともに、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理により資産価値の維持・向上（内部成長）を実現するため、本資産運用会社の独自の運用ノウハウと経営資源等を用いることに加えて、SIAグループの運用ノウハウ及び経営資源等を最大限活用する方針です。



スポンサー・サポート契約に基づく物件情報提供について

優先的に提供される不動産等の売却情報

スポンサー : スポンサーが自ら又は株式若しくは持分(匿名組合出資持分等を含みます。)の全てを保有する特別目的会社その他のビークル(以下「資産保有ビークル」といいます。)を通じて間接的に保有する物件に関する売却情報

スポンサー及びSRM : SIAグループ以外の第三者から相対又は市場でソーシングする物件に関する売却情報

第三者に対する売却活動の開始に後れることなく提供される不動産等の売却情報

SRMがアセット・マネジメント業務を提供している不動産等を保有する会社等(但し、スポンサーの資産保有ビークルを除きます。)が保有する物件の売却情報

(注) 図解は、本文中の「第二節 ファンド情報 第1. ファンドの状況 2. 投資方針 (1) 投資方針 (4) 成長戦略 (エ) SIAグループによるサポート体制」および「本投資法人の不動産の取得(外部成長)に関するサポート体制 (1) 不動産時の売却情報提供」をご参照下さい。

SIA REIT, Inc.

Ⅰ SIAグループによるコミットメント

本投資法人及びSIAグループは、下記の取組み（SIAグループによるコミットメント）を通じて、投資主利益とSIAグループの利益の共通化を図り、SIAグループからのサポートの実効性を高めることを企図しています。かかる利益の共通化は、本投資法人及びSIAグループの相互における利益の向上を目指すものであり、本投資法人の投資主価値の向上に資するものと考えています。

（本資産運用会社）

株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ

Simplex

REIT Partners

本資産運用会社及びその主要役員が、投資主価値向上に対するインセンティブを持つ報酬体系を導入することにより、本資産運用会社は、投資主価値をより重視した運用を目指します。

運用報酬

資産運用報酬の一部に本投資法人の1口当たり分配可能金額の増加率に連動する報酬体系を導入

主要役員員の賞与

主要な役員員の賞与の一部に本投資法人の投資口価格の東証REIT指数に対する相対パフォーマンスに連動する賞与体系を導入

（スポンサー）

株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ

Simplex

Investment Advisors

スポンサーは、本投資法人の投資口の上場時において、本投資法人の投資口を保有する予定です。この投資口の保有による本投資法人の投資主との利益の共通化を通じてSIAグループのサポートの実効性を高めることを企図しています。

投資口の保有

投資口の上場時において、発行済投資口数の15%^(注)を保有予定

(注) 本第三者割当の対象投資口数の全てが発行された場合に於いて4.3%（小数第2位を四捨五入）。

Ⅱ 利害関係者取引における本資産運用会社の意思決定手続

運用資産の取得又は売却に関する計画案は、投資運用部による起案、コンプライアンス・オフィサーによる承認、コンプライアンス委員会による決議及び投資政策委員会による決議により、本資産運用会社で決定されることになります。但し、運用資産の取得又は売却が利害関係者取引に該当する場合には、これらの手続に加え本投資法人の役員会の同意を得る必要があります。



(注) 詳細は、本文中の「第二章 ファンド情報」 第1 「ファンドの状況」 ① 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 (2) 投資法人の運用体制 (カ) 資産運用会社の意思決定手続、② 運用資産の取得及び売却を行う社内組織に関する事項」をご参照下さい。

7 /



I SIAグループの実績・ノウハウ

SIAグループは、多様な不動産開発・コンバージョン実績を有するとともに、豊富なリーシング実績も有しています。また、SIAグループは、不動産の賃貸及び不動産私募ファンドの組成・運用の双方を通じたアセット・マネジメント及びファシリティ・マネジメントに係る運用ノウハウ並びに多様な資格、経験及び能力を有する人材、独自の工事実績データベース、良好なバンク・リレーション等の経営資源等を有しています。

SIAグループの人材の強み

SIAグループは、その有する人材が持つ、開発・運用・金融スキル及び実績とファシリティ・マネジメントのノウハウを融合させ、バランスのとれた資産運用サービスを提供することに強みを有していると考えています。

・不動産に精通したプロフェッショナルを擁し、一級建築士を始めとする技術系資格を有する者が多数在籍する、高い技術力を持つ専門家集団

・金融機関出身者を多く擁し、金融面でのノウハウの面積が厚く、マーケット・投資家を重視した運用が可能

SIAグループのリーシング

SIAグループは、賃貸マーケットにおけるテナントニーズを、エリア、集積業種、賃料単価、需要面積帯等の観点から緻密に分析し、対象アセットの特性を踏まえプロパティ・マネジメント会社と協働の上、精力的なリーシング活動を行っています。また、SIAグループ自身においても独自に仲介業者ルートを活用し、また、テナント候補へ直接営業を行い、空室区画の早期稼働化を実現しています。

SIAグループのファシリティ・マネジメント

SIAグループは、一級建築士を始めとする技術系資格を有する者が多数在籍し、また、総合建設会社・設計事務所出身者を始めとする実務経験豊富な専門知識を有するプロフェッショナルにより組織構成されています。加えて、1万件を超える蓄積された独自の工事実績データベースも有しています。

SIAグループは、これらの人材及びデータベースを活用し、建物及び設備について技術面から資産価値を最大化する施策を立案し、実践するとともに、工事内容の詳細な検証や、設備更新の費用対効果の最適化、集中購買による消耗品等の経費削減を行うこと等により、徹底したコスト管理を実践しています。

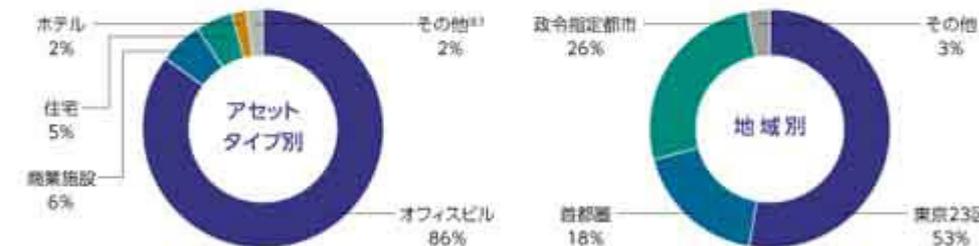


SIAグループの資産・マネジメント及びファンド・マネジメント

SIAグループは、平成14年の創業以来、マクロ動向及び金融環境の分析に基づく運用戦略立案力並びに多様なチャネルを活用したソーシング力を発揮し、これまで、外部環境及び投資家のリスク・リターン基準に合致した運用戦略を提供してきました。また、豊富な不動産開発実績を有するとともに、不動産の賃貸及び不動産私募ファンドの組成・運用を通じた資産・マネジメント業務を行っており、物件取得アレンジ業務も多数手掛けています。このように、SIAグループは、豊富な資産・マネジメント及びファンド・マネジメント実績を有しています。

SIAグループ以外の投資家から出資を受けたファンドの運用実績

SIAグループでは、平成14年の創業以来平成25年5月末日までにおいて、12本・資産総額5,353億円(ファンドによる取得価格ベース)のSIAグループ以外の投資家から出資を受けたファンドの組成・運用実績があります。



(注1)平成25年5月末日時点の取得価格の累積金額により算出したものです。
(注2)既に終了し出資分の払戻しを完了しているファンドも含まれます。
(注3)「アセットタイプ別」における「その他」は、商業、駐車場及び遊園地をいいます。

SIAグループにおける物件取得アレンジメント業務の事例

商業施設 青山ベルcommons

SRMは、国際的なオルタナティブ投資専門の投資顧問会社の運用するファンドと共同で、本物件を取得するアレンジメントを行いました。



このアレンジメントにより、上記の投資顧問会社の運用するファンド及びスポンサーが共同して出資する特定目的会社が買主となって対象物件を取得し、SRMが当該特定目的会社から対象物件の資産・マネジメント業務を受託しています。

(注)上記事例は、いずれもSIAグループの物件取得アレンジメント業務の事例を示すものであり、本書提出日現在において、本投資法人がこれらの物件を取得することを予定しているものではなく、将来において取得することを保証するものではありません。

オフィスビル JT博多ビル[®]

SRMは、本物件の信託受益権を取得するアレンジメントを行いました。

※平成25年9月27日付の博多プライムイーストに名称変更される予定です。



このアレンジメントにより、特別目的会社が対象物件の信託受益権を取得し、SRMが当該特別目的会社から対象物件の資産・マネジメント業務を受託しています。

Overview of SIA Group

SIAグループの概要(2)

SIAグループの開発・コンバージョン実績

SIAグループは、日本国内において平成25年5月末日時点で26物件、延床面積約253,274㎡の多様なタイプの開発実績・コンバージョン実績を有します。

本投資法人は、これらの実績を有するSIAグループのサポートを活用することで、物件競争力の維持・収益性の向上を行うことができると考えています。

開発実績

オフィスビル



SIA神田スクエア

神田駅から徒歩約5分という利便性の良い立地に、ワンフロア約200坪のハイスペックなオフィス空間を実現しました。千代田区が定める附帯義務住宅を、地区計画における割増容積率を活用して設置しています。屋上部分に住宅部分から出入りできる空中庭園を設けています。



SIA青山ビルディング

著名な建築家を起用し、平成20年グッドデザイン賞ベスト15(金賞)を受賞しています。通常の1.5倍近い階高6.4m。自地のない外観が特徴的な物件です。5mの天井と、幻想的な採光により、極めて希少性の高い空間を実現し、周辺の物件と差別化が図られています。



SIA豊洲プライムスクエア

オフィスビル・大型マンション・商業施設等が相次いで開発され、再開発エリアとして注目されている豊洲に、新たなランドマークとして開発したワンフロア900坪の大型オフィスビルです。

低層部に商業テナントを誘致し、テナント利便性を高めることに成功しています。

商業施設



zigzag

近年目覚ましい発展を遂げている秋葉原・中央通りに面した角地を生かし、マルチテナント商業施設として透明感のある外観と、駅前広場から中央通りへの回遊性を活性化させる気層部の動線を計画しました。

結果として、従来の秋葉原に無い店舗誘致を実現、新たなランドマークとなっています。



KINSIA

築40年のオフィスビルを取得し、テナント退去後、主要ターミナル駅近郊の立地特性等を考慮し、商業・飲食ビルとして再開発しました。

SIA REIT, Inc.

| コンバージョン実績 |

オフィスビル	商業施設		
		バゴダ浅草コンプレクス 浅草雷門という都内有数の商業地である立地特性を活かし、空きビルとなったオフィスビルの商業施設へのコンバージョンを実施しました。コンバージョンにより、収入は62.7%増加(賃貸面積20.9%増加、賃料単価18.9%増加、新たな外壁看板使用料徴収)しました。	実施内容 <ul style="list-style-type: none"> ・内装のスケルトン化(オフィス共用部の貸室化) ・飲食店対応の設備増強(電気・給排水容量増強、前席用デスク設置等) ・商業施設の新規力を高める外壁看板設置 ・費用対効果を徹底的に検証した改修工事を実施
		飯田橋ビルディング 耐震補強が必要な旧耐震基準のオフィスビルについて、コアテナントの退去により地下1層以外が空室となったため、既存建物を再生することを選択しました。オフィスビルとして賃貸していたときに比べて、賃貸面積9.3%増加、賃料単価20.6%増加した結果、賃料総額につき31.9%増加を実現しました。	実施内容 <ul style="list-style-type: none"> ・地下鉄駅出入口直結の立地を活かし、商業施設へのコンバージョンと耐震補強工事を地下1層テナントを入居させながら実施 ・1階から7階を一括で賃貸 ・1階から3階に柱・壁を新設(耐震補強) ・商業施設用途対応の設備増強 ・費用対効果を徹底的に検証した改修工事を実施

(注)上記実績実績及び上記コンバージョン実績は、SIAグループの所有・エンバレッジメント実績を指すものであり、取得予定資産でない物件及びSIAグループ以外の第三者に売却の物件も含まれます。本書提出日現在において、本投資法人が取得予定資産と致すこれらの物件も取得することを予定しているものではなく、将来において取得することを保証するものではありません。

SIAグループのリニューアル(建物改修)実績

オフィスビル



Jタワー

エントランスホールの一部に新たな店舗区画を作り、オフィス就業者ニーズにあった店舗を誘致することで、入居テナントの利便性とビルの収益力向上に寄与しています。



Financial Strategy

財務戦略

I 安定的な財務運営

財務方針

エクイティ・ファイナンス	資産の取得、工事金の支払い、敷金・保証金の返済、本投資法人の運営に係る費用の支払い又は債務の返済等を目的として、投資口の追加発行を行うことができます。投資口の追加発行は、LTV水準及びマーケット環境を考慮し、投資口の希薄化に配慮しつつ機動的に行います。
デット・ファイナンス	運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債を発行することができます。また、メガバンクを含む国内有力金融機関を中心としたバンク・フォーメーションを構築します。さらに、資金の借入れは、長期比率及び固定比率のバランスに配慮するとともに、返済期間や借入先の分散を図り、安定的な運営を行います。
LTV	財務健全性確保のため、LTV(注)は、60%を上限とします。但し、新たな資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。 (注) LTVとは、負債総額のうち有利子負債(投資法人債を含む借入金)総額の占める割合をいいます。
減価償却費の活用方法について	本投資法人は、減価償却による内部留保について成長戦略又は財務方針等のために有効活用することで、1口当たり分配金の最大化を目指します。具体的には、下記の活用方法を検討します。 ①設備更新、コンバージョン等の資本的支出の活用を通じた保有施設の競争力の強化や物件の取得原資の確保といった本投資法人の成長戦略に寄与する手段として利用 ②借入金の返済資金の一部への充当を通じた金利コストの削減や一時的な利益超過分配原資の確保といった本投資法人の財務方針に寄与する手段として利用

借入れの予定

借入先	借入予定総額	利率	返済期限	返済方法	使用
株式会社三井住友銀行を アレンジャーとする 協調融資団	405億円	基準金利に0.6% を加えた利率	借入実行日より 1年後の応当日	分割返済*	取得予定資産の 購入資金及び それに関連する 費用
		基準金利に0.7% を加えた利率	借入実行日より 3年後の応当日		
		基準金利に0.8% を加えた利率	借入実行日より 5年後の応当日		

*平成26年4月を起算とし、以後6ヶ月ごとに元本の一部の返済を行い、残額を返済期限に一括返済する予定です。

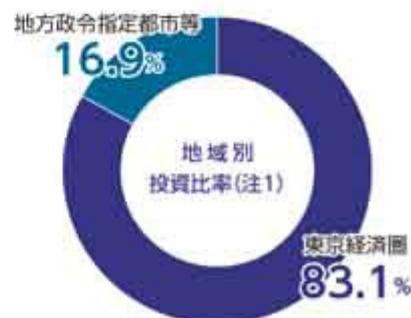
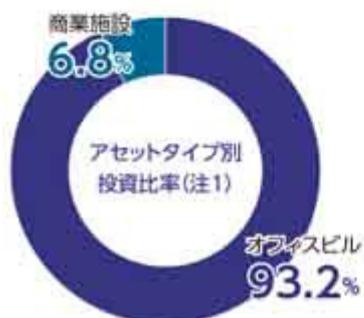
(注)上記借入れの詳細は、本文中の「第三節 投資法人の詳細情報」第5「投資法人の経営状況」2「投資法人の概況」をご参照下さい。



ポートフォリオ一覧

(平成25年11月末日時点)

用途/ 地域	物件 番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント 総数
オフィスビル	OT-1	リタワー	東京都府中市	24,394	32.6	24,900	34,294.73	90.5	29
	OT-2	SIA神田スクエア	東京都千代田区	7,350	9.8	7,350	5,263.30	98.0	25
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	4.4	3,310	5,633.29	97.1	20
	OT-4	CP10ビル	東京都台東区	3,229	4.3	3,290	3,553.06	84.9	6
	OT-5	横浜APビル	神奈川県横浜市	3,110	4.2	3,200	4,478.11	100.0	10
	OT-6	墨田ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2,751	3.7	2,910	3,132.53	100.0	7
	OT-7	宮地ビル	東京都中野区	2,880	3.9	2,880	3,116.49	100.0	9
	OT-8	36山京ビル	東京都新宿区	2,395	3.2	2,470	3,724.16	70.8	2
	OT-9	南品川INビル	東京都品川区	2,165	2.9	2,304	6,405.24	100.0	10
	OT-10	南品川INビル	東京都品川区	2,292	3.1	2,300	5,489.64	84.3	12
	OT-11	南品川IIビル	東京都品川区	2,020	2.7	2,040	3,673.61	83.2	7
	OT-12	MY厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240	1.7	1,285	3,848.26	94.3	21
	OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	1.0	758.5	2,751.01	100.0	15
商業施設	OO-1	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,612	6.2	4,630	9,399.88	97.6	25
	OO-2	カラスマアラザ21	京都府京都市	3,700	5.0	3,820	8,981.00	82.1	10
	OO-3	ストークビル名古屋	愛知県名古屋	2,381	3.2	2,530	5,801.80	78.4	3
	OO-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.5	1,169	3,750.01	78.7	15
		小計(17物件)	69,665	93.2	71,146.5	113,296.12	90.5	226	
地方政令指定都市等	R-1	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	5.7	4,250	8,409.21	99.5	13
	R-2	新潟東亜通駐車庫ビル	新潟県新潟市	432	0.6	434.1	8,725.90	100.0	1
	R-3	NEXT21	新潟県新潟市	379	0.5	420	13,581.76	89.6	20
		小計(3物件)	5,061	6.8	5,104.1	30,716.87	95.2	34	
		統計(20物件)	74,726	100.0	76,250.6	144,012.99	91.5	260	



(注1) 取得予定価格に基づいています。

(注2) 図表は本文中の「第2部 ファンド情報」第1「ファンドの状況」2「投資方針」(2)「投資対象」①「取得予定資産の概要」を参照下さい。



東京経済圏



**オフィスビル** (東京経済圏)**Jタワー****OT-1**

所在地 東京都府中市日鋼町
構造 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造
階数 地下2階付18階建



本物件は、株式会社日本製鋼所東京事業所跡地にできた「府中インテリジェントパーク」に所在します。当地区は、先進的なまちづくりの考え方を取り入れて整備された再開発地区で、日本銀行をはじめ銀行や企業の電算センター、企業の研修センター、大型オフィスビル等高度な知的集積型ビルが建ち並んでおり、企業のバックオフィス等が集積する地区として広く認知されているエリアです。

本物件は、地上18階建のオフィスを中心とした高層棟と、3階建のサービス機能を備えた低層棟で構成されています。高層棟の基準階は、約470坪を擁しており、多摩地区におけるオフィスビルとしては、大規模なオフィススペースを供給できる希少性の高いビルです。

**オフィスビル** (東京経済圏)**SIA神田スクエア****OT-2**

所在地 東京都千代田区神田紺屋町
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
階数 10階建



本物件は、JR「神田」駅より程近い「神田紺屋町」エリアに所在します。当該エリアは都心近接性の高さから、従来より、金物や薬品等の問屋のオフィス等が集積し、日本橋本町エリア、岩本町エリア等に連続する形でオフィス街が形成され、中小規模のオフィスビルが建ち並び業務集積エリアです。本物件は、周辺のビルと比較して築年が新しく、また、建物スペックが高いオフィスビルです。高層階にある住宅は、低層建物が比較的多いエリアの中において、良好な眺望を有しています。



周辺環境



MAP



オフィスビル （東京経済圏）

南品川JNビル、南品川IIビル及び南品川Iビルの3物件は、京急本線「青物横丁」駅及び「新馬場」駅と徒歩約3分ないし5分の距離にあり、両駅からターミナル駅である「品川」駅へは乗車時間約2分程度でアクセス可能であるため、都内各方面へのアクセスは良好です。国道15号（第一京浜）に面し、中高層事務所ビル、共同住宅が立ち並び商業地域に所在し、国際化が進む羽田空港までの近接性にも優れています。



周辺環境



MAP



南品川JNビル

OT-9

所在地 東京都品川区南品川
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
階数 地下2階付10階建

**南品川Nビル**

OT-10

所在地 東京都品川区南品川
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
階数 地下2階付10階建

**南品川Jビル**

OT-11

所在地 東京都品川区南品川
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
階数 地下1階付10階建



Overview of Portfolio Properties ポートフォリオの概要

オフィスビル (東京経済圏)

立川錦町ビル

OT-3

所在地
東京都立川市錦町

構造
鉄骨鉄筋コンクリート造

階数
8階建



CP10ビル

OT-4

所在地
東京都台東区上野

構造
鉄骨鉄筋コンクリート造

階数
地下1階付7階建



横浜APビル

OT-5

所在地
神奈川県横浜市西区北幸

構造
鉄筋コンクリート造

階数
地下1階付8階建



湯島ファーストジェネシスビル OT-6

所在地
東京都文京区湯島

構造
鉄骨鉄筋コンクリート造

階数
地下1階付7階建



宮地ビル OT-7

所在地
東京都中野区新井

構造
鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造

階数
地下1階付7階建



36山京ビル OT-8

所在地
東京都新宿区新小川町

構造
鉄筋コンクリート造

階数
地下2階付4階建



Overview of Portfolio Properties ポートフォリオの概要

オフィスビル (東京経済圏)

MY厚木ビル

OT-12

所在地
神奈川県厚木市中町

構造
鉄筋コンクリート・
鉄骨鉄筋コンクリート造

階数
8階建



八王子SIAビル

OT-13

所在地
東京都八王子市横山町

構造
鉄骨鉄筋コンクリート造

階数
9階建



オフィスビル (地方政令指定都市等)

セントラル新大阪ビル

OO-1

所在地
大阪府大阪市淀川区宮原

構造
鉄骨造

階数
地下1階付12階建



カラスマプラザ21

00-2

所在地
京都府京都市中京区烏丸通
六角下る七親善町

構造
鉄骨鉄筋コンクリート造

階数
地下1階付8階建



ストークビル名古屋

00-3

所在地
愛知県名古屋市中区錦

構造
鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造

階数
地下1階付8階建



MY熊本ビル

00-4

所在地
熊本県熊本市中央区花畑町

構造
鉄骨・鉄筋コンクリート造

階数
9階建





商業施設

fab南大沢

R-1

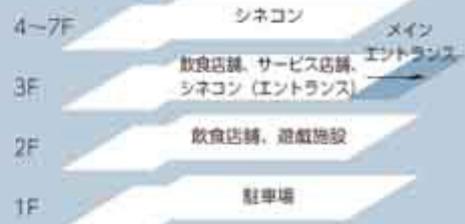
所在地 東京都八王子市南大沢
構造 鉄骨造
階数 7階建



本物件が所在する「南大沢」駅周辺地区は、多摩ニュータウンの開発地域にあり、計画的に整備されたエリアです。駅周辺には多数の商業施設がオープンしています。本物件の北側には、平成17年に「首都大学東京」が開校されました。

本物件は、鉄骨造陸屋根7階建で、1階が時間貸駐車場、2～3階が店舗、3階～7階がシネコンで構成される複合型商業施設で、「南大沢」駅の北東側に市道を挟んで隣接しています。歩行者・車道を分離したペDESTリアンデッキが本物件の3階部分に接続しており、同レベルに駅舎改札口があるため駅への出入りが容易で、良好な動線が確保されています。シネコンのスクリーン数は9幕で、座席数は車椅子用スペースを含めて1,948席あります。

フロアマップ



周辺環境



MAP



Overview of Portfolio Properties ポートフォリオの概要

商業施設

NEXT21

R-3

所在地 新潟県新潟市中央区西堀通六番町
構造 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造
階数 地下3階付21階建



周辺環境



新潟東堀通駐車場ビル

R-2

所在地 新潟県新潟市中央区東堀通六番町
構造 鉄骨造
階数 10階建



MAP

