

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年5月29日
【計算期間】	第1期（自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28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
【連絡場所】	東京都千代田区霞が関三丁目3番2号
【電話番号】	03-5532-5713
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

回次		第1期
決算年月		平成26年2月
営業収益	百万円	2,493
うち不動産賃貸事業収益	百万円	2,493
営業費用	百万円	1,293
うち不動産賃貸事業費用	百万円	1,201
営業利益	百万円	1,199
経常利益	百万円	368
当期純利益	百万円	366
総資産額	百万円	82,428
有利子負債額	百万円	44,140
純資産額	百万円	33,005
出資総額	百万円	32,638
発行済投資口総数	口	75,100
1口当たり純資産額	円	439,484
1口当たり当期純利益	円	8,413
分配総額	百万円	366
配当性向	(注3) % (注4)	99.9
1口当たり分配金額	円	4,884
うち1口当たり利益分配金額	円	4,884
うち1口当たり利益超過分配金額	円	-
総資産経常利益率	(注4) % (注2)	0.4 (1.2)
自己資本利益率	(注4) % (注2)	1.1 (2.9)
自己資本比率	(注4) %	40.0
総資産有利子負債比率(LTV)	%	53.5
[その他参考情報]		
期末投資物件数	件	20
期末テナント総数	件	265
期末賃貸可能面積	m ²	143,755.12
期末稼働率	%	88.5
当期減価償却費	百万円	348
当期資本的支出額	百万円	50
賃貸NOI	(注4) 百万円	1,641
賃貸NCF	(注4) 百万円	1,590

(注1) 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月末日までの各6ヶ月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日（平成25年6月25日）から平成26年2月末日までです。

(注2) 年換算した数値を括弧内に併記しています。年換算する場合において、1年を365日とし、第1期営業期間を142日(実質的な運用開始日である平成25年10月10日より起算)として、年換算値を計算しています。

(注3) 配当性向については小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

（注4）以下の算定式により算出しています。

配当性向	分配金総額（利益超過分配金を含まない）÷当期純利益×100
総資産経常利益率	経常利益÷{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100 なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な運用開始日（平成25年10月10日）時点の総資産額を使用しています。
自己資本利益率	当期純利益÷{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100 なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な運用開始日（平成25年10月10日）時点の純資産額を使用しています。
自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
賃貸NOI	不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費
賃貸NCF	賃貸NOI-資本的支出

事業の状況

（ア）業績等の概要

A．投資法人の主な推移

本投資法人は、SIAグループが豊富な運用ノウハウを持つ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への投資により「収益性」と「安定性」の追求を通じ、投資主利益の最大化を目指します。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、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。）を設立企画人として、平成25年6月25日に出資金200百万円（400口）で設立されました。また、同年10月8日を払込期日として公募による新投資口の発行（74,700口）を実施し、同年10月9日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場（銘柄コード3290）しました。この結果、平成26年2月28日現在の発行済投資口数は75,100口となりました。

（注）「SIAグループ」、「オフィスビル」、「Aクラス」、「Bクラス」、「都市型商業施設」等の定義については、後記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / 本投資法人の基本方針」をご参照下さい。

B．運用実績

当期の日本経済については、いわゆる「アベノミクス」による機動的な財政政策、日銀の金融緩和政策の導入等により、回復基調にありました。

不動産賃貸市場においては、景気回復と企業業績の改善を背景にオフィスの需給バランスは穏やかながらも改善しつつあり、空室率は改善傾向が継続し、賃料が底打ちから反転を探る動きも出てきました。

このような中で、本投資法人においては、公募による新投資口の発行による手取金及び借入金により、平成25年10月10日に20物件（取得価格合計74,726百万円）を取得し、実質的な運用を開始しました。

この結果、当期末時点の本投資法人運用資産の保有資産合計は20物件（取得価格合計74,726百万円）、総賃貸可能面積は143,755.12㎡となりました。また、当期末時点の稼働率は88.5%となっています。

C．資金調達の概要

本投資法人は、平成25年10月8日を払込期日として公募による新投資口の発行（74,700口）を実施し、平成25年10月9日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場しました。これにより平成26年2月28日時点での出資総額は32,638百万円、発行済投資口数は75,100口となりました。

また、特定資産の取得資金及び関連諸費用に充当するため、平成25年10月10日付で44,140百万円の借入を行い、平成26年2月28日時点の借入金残高は44,140百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は53.5%となりました。

D．業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益2,493百万円、営業利益1,199百万円、経常利益368百万円、当期純利益366百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を4,884円としました。

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 今後の投資環境

今後の日本経済においては、消費税率引き上げによる消費動向への懸念やウクライナ等の海外情勢への懸念はあるものの、回復基調は継続するものと思われれます。

不動産賃貸市場においては、空室率の改善傾向は継続し、賃料の底打ちから反転の動きが緩やかに広がっていくものと思われれます。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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。

(a) 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。

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)「オフィスビル」、「Aクラス」、「Bクラス」、「都市型商業施設」、「東京経済圏」、「地方政令指定都市等」等の定義については、後記「2 投資方針/(1) 投資方針/ 本投資法人の基本方針」をご参照下さい。

(b) 内部成長

本投資法人は、運用資産の運営・管理において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、また、下記のような取り組みを行うことで、稼働率の維持・向上、賃貸事業収支の向上を図ります。

プロパティ・マネジメント会社及び仲介会社との連携強化

テナントリレーションの構築

適切な投資による物件価値の維持・向上

社会的要請の強い環境への取組み強化

(ウ) 決算日後に生じた重要な事実

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。

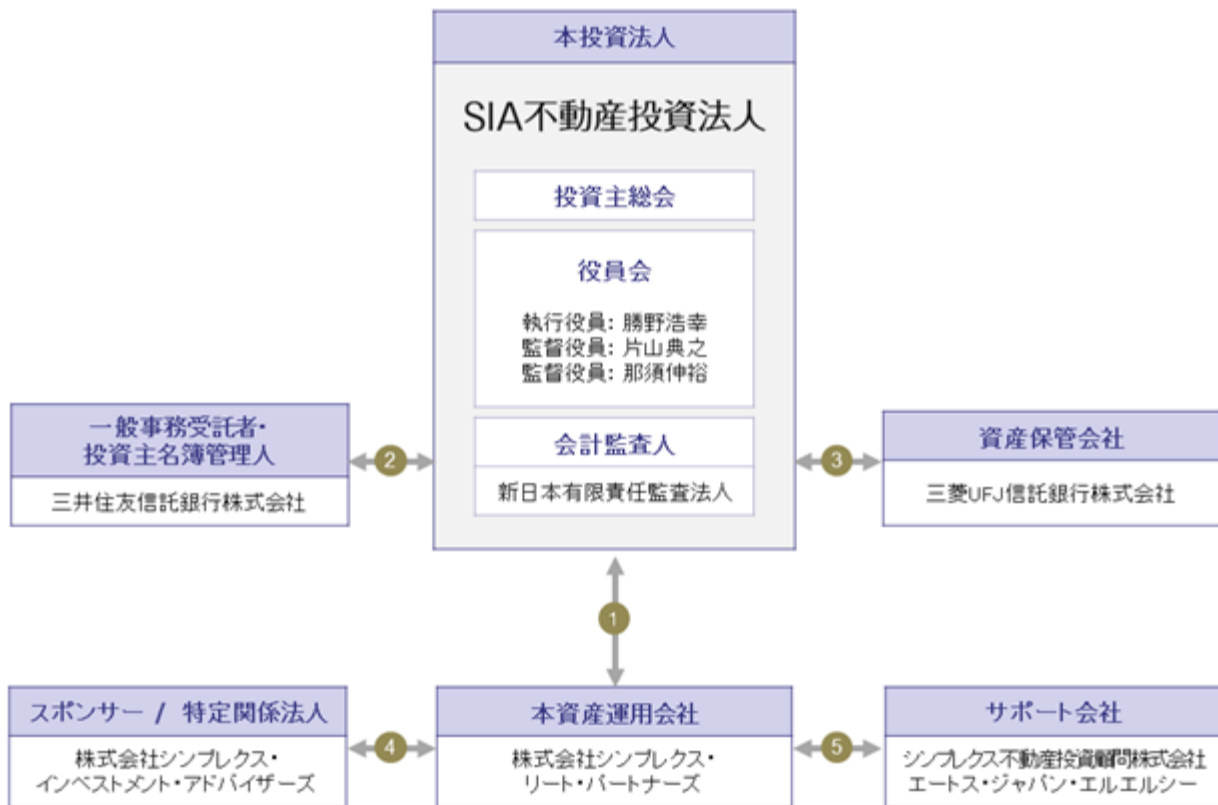
(注)資産運用ガイドラインを定めるに当たり、本資産運用会社は、上記の資産運用ガイドラインの目的及び我が国の経済情勢、金融市場、不動産市場、証券市場その他不動産投資法人の資産運用に関連する市場全体の動向を勘案し、特に、本投資法人の主たる運用資産がオフィスビル及び商業施設であることに鑑み、オフィスビル及び商業施設を取り巻く市場環境、特にオフィスビル及び商業施設の複合化、多様化及び高機能化等への推移と市場競争力、市場における短期的ないし中長期的な需給動向、テナントの業態に応じた収益状況、地域特性及び交通基盤施設等の各種社会インフラの整備状況等の様々な要因を分析・検討することとしています。

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

	資産運用委託契約
	一般事務委託契約 / 投資主名簿管理事務委託契約
	資産保管業務委託契約
	スポンサー・サポート契約
	スポンサー・サポート契約 / パイプライン・サポート契約

(注) 株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ並びにその子会社である合同会社新丸不動産及び合同会社エスアイエイエンペラー2号は、本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。以下同じです。）に該当します。

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等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。
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。

役割	名称	業務の概要
スポンサー / 特定関係法人（本資産運用会社の親会社）	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ビークル（以下、本 において「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旨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</p> <p>（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ビ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
特定関係法人（本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第2号の取引を行い、又は行った法人）	合同会社新丸不動産及び合同会社エスアイエイエンペラー2号	本投資法人の保有資産の一部の前信託受益者です（第1期において本投資法人へ不動産等を信託する信託の受益権を譲渡する取引を行っており、かかる取引の対価として支払った金額の合計額は、それぞれ、当該期間において本投資法人が取得又は譲渡の取引の対価として支払い、及び受領した金額の合計額の20%以上に該当します。）

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
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ビ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ビークルを除きます。))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	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。 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。

（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議決されますが（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ず（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、投資主総会の日の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「第二部投資法人の詳細情報/第3 管理及び運営/2 利害関係人との取引制限/(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。

(ケ) その他の関係法人への牽制等

その他の関係法人については、本資産運用会社を通じて、その業務の状況についての把握を図っています。

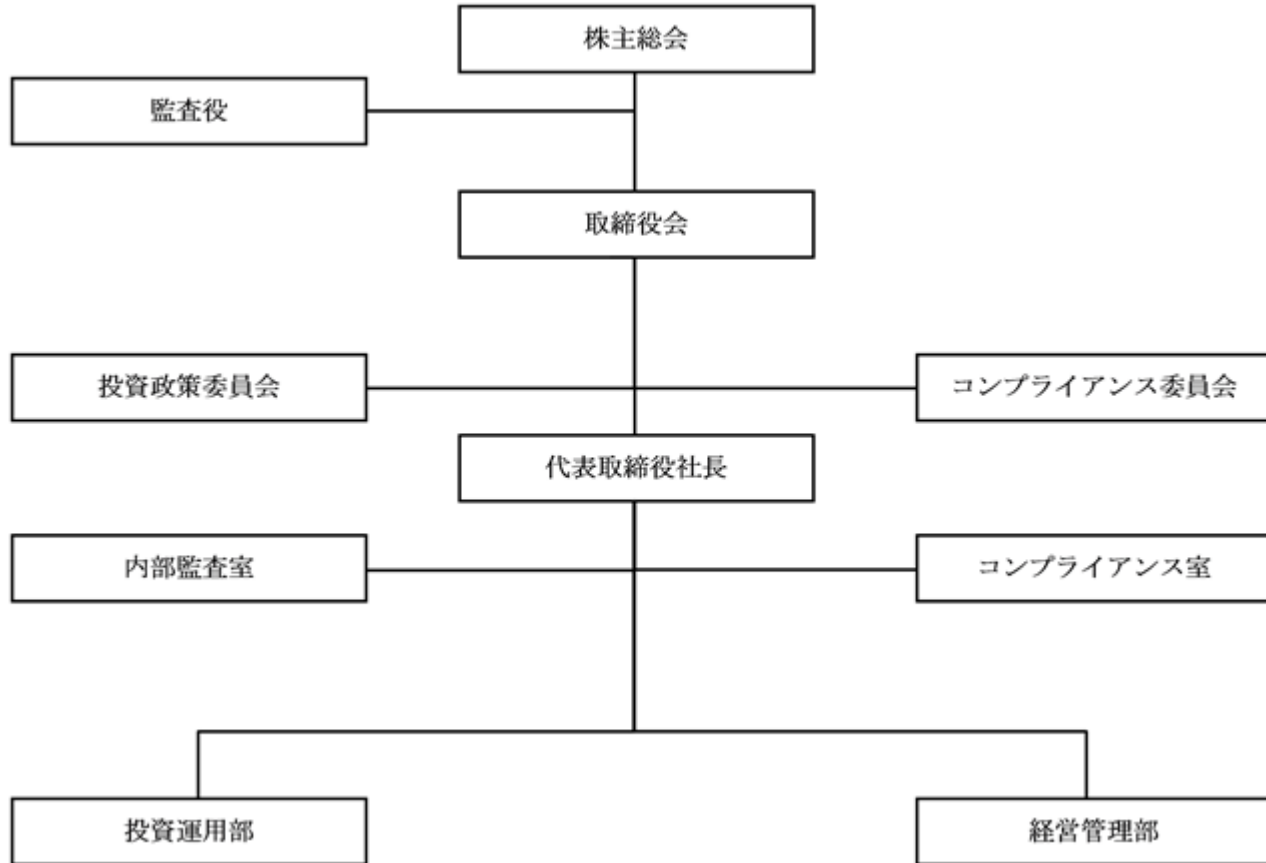
投資法人の運用体制

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職員、(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。

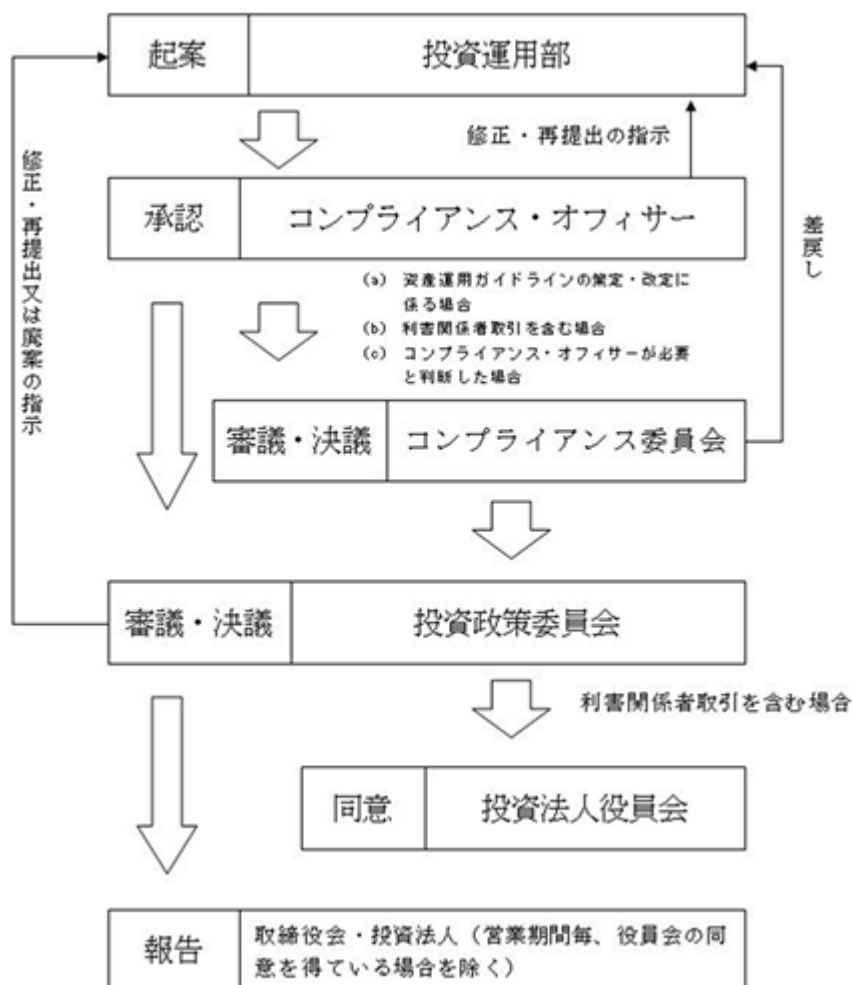
(カ) 資産運用会社の意思決定手続

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ます。

(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、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）の経路を経なければ、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。

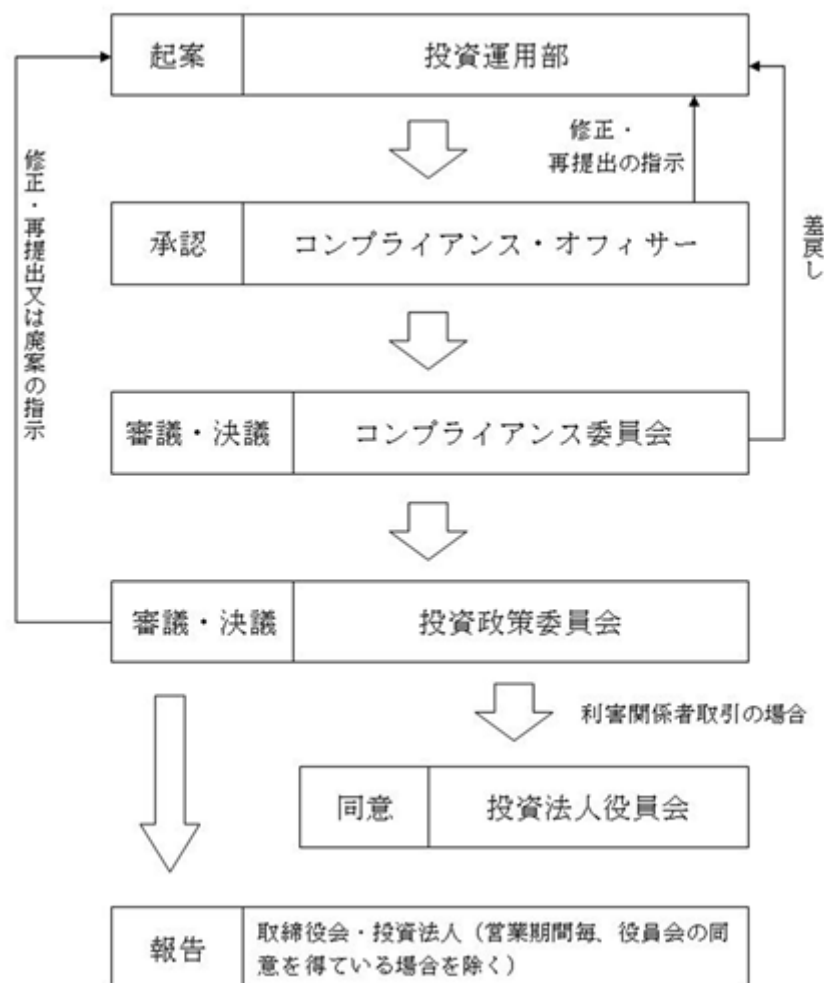
(v) 取締役会及び本投資法人への報告

投資運用部は、上記の経路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、上記の経路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()の経路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(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(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	32,638百万円
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	75,100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1)
平成25年10月8日	公募増資	32,438	32,638	74,700	75,100	(注2)

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

(注2) 1口当たり発行価格450,000円(発行価額434,250円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

主要な投資主の状況

本書の提出日の直近決算日である平成26年2月28日現在の主要な投資主は以下の通りです。

名称	住所	所有投資口数 (口)	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	11,265	15.00
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	4,674	6.22
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	2,209	2.94
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	1,640	2.18
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	817	1.08
須田忠雄	群馬県桐生市	768	1.02
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	762	1.01
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	601	0.80
中坊進二	京都府綴喜郡井手町	440	0.58
CELUXLOVERWEDDING 株式会社	京都府京都市中京区烏丸通六角下る七観音町 629番1号	440	0.58
合計		23,616	31.44

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

所有者別状況

区分	投資口の状況						計
	政府及び 地方公共団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の法人	外国法人等	個人・その他	
投資主数(人)	-	12	24	303	37	8,401	8,777
所有投資口数(口)	-	10,527	1,947	18,780	888	42,958	75,100
所有投資口数の比率 (%)	-	14.01	2.59	25.00	1.18	57.20	100.00

(注) 所有投資口数の比率は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

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。

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

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

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)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(SRM)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。

(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実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/(ウ) 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・充実に努めています。

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

(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な役職員が、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、平成26年2月28日現在において、本投資口を発行済投資口数の15%を保有しています。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は、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った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。

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華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。

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、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。

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。

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かと本投資法人は考えています。

c. 地域別投資割合

本投資法人は、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「（ウ）SIAグループによるサポート体制」をご参照下さい。

（ウ）SIAグループによるサポート体制

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。



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、前記「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（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。

b. 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が資産・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、()資産保有ピ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ピ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。

c. 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助成した上で、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。

- d. 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

- e. 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。

- f. 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「第二部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

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。	
土壤汚染	不動産の敷地が土壤汚染対策法(平成14年法律第53号。その後の改正を含む。)(以下「土壤汚染対策法」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。土壤環境調査から土壤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せん。)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。

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・OA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 土壤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	a 需給動向 ・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 b 賃貸相場 ・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 c 競合不動産の想定及び分析 ・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 d 同一需給圏の想定及び分析 e 人口動態 ・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 f 最寄駅乗降客数の推移 g 業務集積度・商業集積度 ・就業人口及び商圏人口等の推移、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。

（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ペック（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	賃借の目的、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。

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、これに伴うレポート能力、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します。

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します。

（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で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します。

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。

情報開示方針

- (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、

(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

(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、賃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ます（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ます（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の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抛出された金銭（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ます。）

- () 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ます。)

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す。)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ものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本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
 - 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が、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象徴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に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ことがあります。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、信用格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、「資産運用会社に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、「資産保管会社に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日に設立されたものであり、また、本資産運用会社による本投資法人についての資産運用業務は平成25年7月より開始されたものであって、運用開始から現在までの期間は短期間に過ぎません。

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. インサイダー取引規制に関するリスク

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の改正法が成立し、平成26年4月1日から施行されています。これにより、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の規制対象となりました。

当該改正法においては、発行者である投資法人の役員だけでなく、資産運用会社及びその特定関係者（資産運用会社の親会社、及び投信法第201条第1項に規定する資産運用会社の利害関係人等のうち、一定の基準を満たす取引を行い、又は行った法人）の役職員が会社関係者として上記規制の対象者に含まれることになるとともに、投資法人及び資産運用会社に関連する事実が重要事実として新たに規定されました。本投資法人及び本資産運用会社は、改正法の施行前から自発的に社内規程を設け、内部者がインサイダー取引を行うことを制限していましたが、本投資法人及び本資産運用会社は、改正法の施行を踏まえそれぞれ社内規程を改訂しています。しかしながら、改正法の解釈・運用が定着していないことから本投資法人の円滑な資産運用に悪影響が生じる可能性があるほか、本投資口につきインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

(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 / (ウ) 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通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借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. 不動産等の借借人の信用力及び賃料未払いに関するリスク

借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. 借借人による賃料減額のリスク

賃借人は、不動産等の借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、建物の借借人は、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、賃借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借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、その間に賃借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割の利息を付して借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借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借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。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求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る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せんが、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 / (1) 投資方針 / 投資基準」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できますが、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続履践等、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となります。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、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みます。)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、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、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。

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。

また、本投資法人は、新たに取得する資産を信託受益権化した上で取得することがあります。この場合、本投資法人による取得に先立ち当該不動産が信託される予定ですが、当該不動産が予定通りに信託されない可能性があり、この場合、本投資法人が当該取得予定の資産を取得することができず、又は当該取得予定の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、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。

(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に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って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となります。

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号ロ（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、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、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（一定の海外子会社を除く）

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、投資主への配当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と営業費用に計上したのれんの償却額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はその資産の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、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。

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ます。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ます。

<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	(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。 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 (2) 除籍投資主 1名につき 50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
分配金事務手数料	(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。 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 (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	<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
未払分配金支払手数料	(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	<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	(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	<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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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相当となった場合、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。

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り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26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26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。

() 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、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で取得した上場株式等（新規投資額で年間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年以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1) 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。

(注2) 配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

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) 平成26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。

() 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、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で取得した上場株式等（新規投資額で年間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1) 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。

(注2) 非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記()及び()の損益通算や繰越控除には適用できません。

(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（復興特別法人税の課税期間終了後は法人税）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号ロ（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（一定の海外子会社を除く）

(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】

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	当期 (平成26年2月28日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する比率 (%) (注3)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	7,373	8.9
	オフィスビル	小計	7,373	8.9
不動産 合計			7,373	8.9
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	50,686	61.5
		地方政令指定都市等	11,894	14.4
	オフィスビル	小計	62,580	75.9
	商業施設	東京経済圏	4,254	5.2
		地方政令指定都市等	841	1.0
	商業施設	小計	5,096	6.2
信託不動産 合計			67,676	82.1
預金・その他の資産			7,378	9.0
資産総額計			82,428	100.0

	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額	49,423	60.0
純資産総額	33,005	40.0

(注1)「地域」下記によります。

「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。

地方政令指定都市及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市を併せて「地方政令指定都市等」と総称します。「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。「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。

(注2)「保有総額」は貸借対照表上計上額(不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注3)「資産総額に対する比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(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】

(ア) 保有資産の概要

平成26年2月28日現在における本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権）の概要は以下のとおりです。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保有資産については「OT」、オフィスビルのうち地方政令指定都市等に所在する保有資産については「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。

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定 価額 (百万円) (注1)	期末帳簿 価額 (百万円)	担保 設定
OT-1	Jタワー	東京都府中市日鋼町1番地1	34,295.76	25,100	24,487	有 (注2)
OT-2	SIA神田スクエア	東京都千代田区神田紺屋町17番地	5,263.30	7,390	7,373	有 (注2)
OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市錦町一丁目8番7号	5,633.29	3,420	3,277	有 (注2)
OT-4	CP10ビル	東京都台東区上野五丁目8番5号	3,541.43	3,360	3,245	有 (注2)
OT-5	横浜APビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目6番1号	4,478.11	3,260	3,126	有 (注2)
OT-6	湯島ファースト ジェネシスビル	東京都文京区湯島二丁目31番14号	2,947.07	2,710	2,765	有 (注2)
OT-7	宮地ビル	東京都中野区新井一丁目11番2号	3,116.49	2,900	2,893	有 (注2)
OT-8	36山京ビル	東京都新宿区新小川町8番30号	3,724.17	2,400	2,407	有 (注2)
OT-9	南品川JNビル	東京都品川区南品川二丁目2番13号	6,405.24	2,084	2,173	有 (注2)
OT-10	南品川Nビル	東京都品川区南品川二丁目2番10号	5,489.64	2,180	2,300	有 (注2)
OT-11	南品川Jビル	東京都品川区南品川二丁目2番7号	3,673.61	2,040	2,027	有 (注2)
OT-12	MY厚木ビル	神奈川県厚木市中町三丁目11番18号	3,848.13	1,270	1,243	有 (注2)
OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市横山町10番2号	2,751.01	760	736	有 (注2)
OO-1	セントラル新大阪 ビル	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目5番36号	9,399.87	4,700	4,620	有 (注2)
OO-2	カラスマプラザ21	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	8,888.73	3,590	3,722	有 (注2)
OO-3	ストークビル 名古屋	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番6号	5,801.80	2,570	2,387	有 (注2)
OO-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市中央区花畑町1番7号	3,750.01	1,190	1,163	有 (注2)
R-1	fab南大沢	東京都八王子市南大沢二丁目3番地	8,409.23	4,320	4,254	有 (注2)
R-2	新潟東堀通駐車場 ビル	新潟県新潟市中央区東堀通六番町1047番地	8,725.90	434	436	有 (注2)
R-3	NEXT21	新潟県新潟市中央区西堀通六番町866番地	13,612.33	400	404	有 (注2)
合 計			143,755.12	76,078	75,050	-

(注1) 各物件の鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所に委託しており、「期末算定価額」には、平成26年2月28日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注2) 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からの借入債務を担保するため、信託受益権には根質権を、不動産には根抵当権をそれぞれ設定するとともに、各物件に設定された保険に係る保険金債権に保険金債権根質権を設定しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称		第1期 (自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日)			
		テナント総数 〔期末時点〕 (件)	稼働率 〔期末時点〕 (%)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注1)
O T - 1	Jタワー	30	76.0	756	30.3
O T - 2	SIA神田スクエア	27	99.0	173	6.9
O T - 3	立川錦町ビル	20	96.8	109	4.4
O T - 4	CP10ビル	6	85.2	80	3.2
O T - 5	横浜APビル	10	100.0	102	4.1
O T - 6	湯島ファースト ジェネシスビル	5	47.2	41	1.7
O T - 7	宮地ビル	9	100.0	91	3.7
O T - 8	36山京ビル	2	86.9	48	1.9
O T - 9	南品川JNビル	9	93.8	109	4.4
O T - 10	南品川Nビル	12	88.8	81	3.3
O T - 11	南品川Jビル	9	93.9	72	2.9
O T - 12	MY厚木ビル	21	94.3	58	2.3
O T - 13	八王子SIAビル	14	100.0	40	1.6
O O - 1	セントラル新大阪 ビル	26	100.0	150	6.1
O O - 2	カラスマプラザ21	10	79.1	124	5.0
O O - 3	ストークビル 名古屋	3	78.4	63	2.5
O O - 4	MY熊本ビル	16	95.7	48	1.9
R - 1	fab南大沢	14	100.0	(注2)	(注2)
R - 2	新潟東堀通駐車場 ビル	1	100.0	(注2)	(注2)
R - 3	NEXT21	21	94.3	160	6.5
合 計		265	88.5	2,493	100.0

(注1) 「対総不動産賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注2) 本物件の「不動産賃貸事業収益〔期間中〕」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」については、不動産賃貸事業収益を開示することについて同意を得られていない等のやむを得ない事情により開示していません。ただし、合計欄はやむを得ない事情により開示していない数値も含めて算出しています。

本投資法人が保有する不動産等の鑑定評価等の状況は次のとおりです。

物件 番号	物件名称	鑑定評価会社	取得価格 (百万円) (注1)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	収益還元法				
						直接還元法		DCF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	24,394	24,487	25,100	25,500	5.5	24,900	5.5	5.7
OT-2	SIA神田スクエア	株式会社谷澤 総合鑑定所	7,350	7,373	7,390	7,440	4.7	7,370	4.8	4.9
OT-3	立川錦町ビル	大和不動産 鑑定株式会社	3,264	3,277	3,420	3,420	5.3	3,420	5.1	5.5
OT-4	CP10ビル	大和不動産 鑑定株式会社	3,229	3,245	3,360	3,390	4.9	3,340	4.7	5.1
OT-5	横浜APビル	大和不動産 鑑定株式会社	3,110	3,126	3,260	3,240	5.1	3,270	4.9	5.3
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	2,751	2,765	2,710	2,760	4.9	2,690	4.7	5.1
OT-7	宮地ビル	大和不動産 鑑定株式会社	2,880	2,893	2,900	2,870	5.2	2,910	5.0	5.4
OT-8	36山京ビル	大和不動産 鑑定株式会社	2,395	2,407	2,400	2,430	5.0	2,380	4.8	5.2
OT-9	南品川JNビル	大和不動産 鑑定株式会社	2,165	2,173	2,084	2,110	5.2	2,100	5.0	5.4
OT-10	南品川Nビル	大和不動産 鑑定株式会社	2,292	2,300	2,180	2,230	5.4	2,160	5.2	5.6
OT-11	南品川Jビル	大和不動産 鑑定株式会社	2,020	2,027	2,040	2,070	5.4	2,020	5.2	5.6
OT-12	MY厚木ビル	株式会社中央 不動産鑑定所	1,240	1,243	1,270	1,340	6.2	1,270	5.9	6.5
OT-13	八王子SIAビル	株式会社中央 不動産鑑定所	730	736	760	787	5.8	760	5.5	6.1
OO-1	セントラル新大阪 ビル	大和不動産 鑑定株式会社	4,612	4,620	4,700	4,680	5.2	4,710	5.0	5.4
OO-2	カラスマプラザ21	大和不動産 鑑定株式会社	3,700	3,722	3,590	3,600	5.5	3,580	5.3	5.7
OO-3	ストークビル 名古屋	大和不動産 鑑定株式会社	2,381	2,387	2,570	2,590	5.5	2,560	5.3	5.7
OO-4	MY熊本ビル	株式会社中央 不動産鑑定所	1,152	1,163	1,190	1,240	6.5	1,190	6.2	6.8
R-1	fab南大沢	一般財団法人 日本不動産 研究所	4,250	4,254	4,320	4,360	5.6	4,280	5.4	5.8
R-2	新潟東堀通駐車場 ビル	株式会社中央 不動産鑑定所	432	436	434	442	7.0	434	6.6	7.3
R-3	NEXT21	一般財団法人 日本不動産 研究所	379	404	400	408	7.5	392	7.3	7.7
合計			74,726	75,050	76,078	76,907	-	75,736	-	-

(注1) 「取得価格」は、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。

(注2) 価格時点は平成26年2月末日です。

平成26年2月28日現在における本投資法人が保有する資産に係る建物状況調査報告書の概要は以下のとおりです。

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。

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
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。なお、株式会社プロパティ・リスク・ソリューションは、平成25年12月25日付けでデロイト トーマツ PRS 株式会社に社名変更しています。

(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(80.636%)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。

(イ) 主要な不動産物件に関する情報

平成26年2月28日現在における本投資法人が保有する資産のうち、当期の総不動産賃貸事業収益の10%以上を占める不動産等は、以下のとおりです。

	テナント総数 〔期末時点〕 (件)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円)	賃貸面積 〔期末時点〕 (㎡)	賃貸可能面積 〔期末時点〕 (㎡)	最近5年間の稼働率の推移 (%)	
Jタワー	30	756	26,074.29	34,295.76	平成26年2月28日	76.0

(ウ) 賃貸面積上位10テナントに関する情報

平成26年2月28日現在の本投資法人が保有する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)
TOHOシネマズ株式会社	fab南大沢	5,725.14	4.8
森ビル流通システム株式会社	NEXT21	5,625.75	4.7
KDDI株式会社	Jタワー/カラスマプラザ21	5,464.24	4.6
府中熱供給株式会社	Jタワー	4,303.01	3.6
東芝ライテック株式会社(注3)	南品川JNビル/南品川INビル	3,757.12	3.2
株式会社損害保険ジャパン(注4)	Jタワー	3,083.76	2.6
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	2.6
株式会社アグレックス	Jタワー	2,751.88	2.3
株式会社テイ・デイ・エス	36山京ビル	2,324.29	2.0
全国労働者共済生活協同組合連合会	Jタワー	2,312.82	2.0
合計		38,381.13	32.4

(注1) 「賃貸面積」欄には、平成26年2月28日現在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、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注3) 平成26年3月3日付で3,757.12㎡全てについて賃貸借契約を解約するとともに、平成26年3月4日付で、新たに1,519.40㎡について賃貸借契約を開始しています。

(注4) 平成26年2月28日付で3,083.76㎡全てについて賃貸借契約を解約しています。

(エ) ポートフォリオの分散

平成26年2月28日現在における本投資法人が保有する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。

地域別分散

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

アセットタイプ別分散

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

(オ) 個別不動産及び個別信託財産の概要

平成26年2月28日現在における本投資法人が保有する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。なお、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

- a. 「取得価格」欄には、売買契約に記載された売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。
- b. 「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、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、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、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- c. 「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。保有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、保有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、保有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. 「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。
- e. 「特記事項」欄には、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、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。

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	取得年月日	平成25年10月10日	
			取得価格	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
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成35年10月31日	
PM会社		株式会社ザイマックスプロパティズ			

(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。

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。	

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	取得年月日	平成25年10月10日	
			取得価格	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㎡		建築時期	平成19年4月
	用途地域	商業地域		延床面積	7,145.42㎡
	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			

特記事項	
・該当事項はありません。	

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	取得年月日	平成25年10月10日		
		取得価格	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
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成35年10月31日		
PM会社	東京建物株式会社				

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。

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	取得年月日	平成25年10月10日		
		取得価格	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	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造
	(住居表示)	東京都台東区上野五丁目8番5号		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
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成35年10月31日		
PM会社	BMS株式会社				

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）。

O T - 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	取得年月日	平成25年10月10日		
		取得価格	3,110,000,000円		
土地	所在地	建物	構造・階数	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	鉄筋コンクリート造
	(住居表示)			神奈川県横浜市西区北幸二丁目6番1号	地下1階付8階建
	面積		1,079.27㎡	建築時期	昭和58年5月
	用途地域		商業地域	延床面積	5,648.65㎡
	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
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成35年10月9日		
PM会社	東京建物株式会社				

特記事項

・該当事項はありません。

O T - 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	取得年月	平成25年10月10日		
		取得価格	2,751,000,000円		
土地	所在地	建物	構造・階数	東京都文京区湯島二丁目221番	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
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成35年10月31日		
PM会社	山京ビル株式会社				

特記事項

・該当事項はありません。

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	取得年月日	平成25年10月10日	
			取得価格	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
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成35年10月31日	
PM会社		株式会社ザイマックスプロパティズ			

特記事項

・該当事項はありません。

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	取得年月日	平成25年10月10日	
			取得価格	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
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成35年10月31日	
PM会社		山京ビル株式会社			

（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。

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	取得年月日	平成25年10月10日	
			取得価格	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	借地権		所有形態	所有権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成35年10月31日	
PM会社		株式会社ザイマックスプロパティズ			

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。

O T - 10 南品川Nビル

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日	平成25年10月10日	
			取得価格	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	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10号		地下2階付10階建	
	面積	1,821.10㎡		建築時期	平成6年7月
	用途地域	商業地域		延床面積	8,570.72㎡
	建蔽率/容積率	80%/500%		用途	事務所・駐車場
	所有形態	借地権		所有形態	所有権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成35年10月31日	
PM会社		株式会社ザイマックスプロパティズ			

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。

OT-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	取得年月日	平成25年10月10日	
			取得価格	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	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7号			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	借地権		所有形態	所有権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成35年10月31日	
PM会社		株式会社ザイマックスプロパティズ			

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Iビルの空調用の熱源配管は一体となっています。

OT-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	取得年月日	平成25年10月10日	
			取得価格	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
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成35年10月31日	
PM会社		シービーアールイー株式会社			

特記事項

・該当事項はありません。

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	取得年月日	平成25年10月10日	
			取得価格	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
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成35年10月31日	
PM会社		三幸オフィスマネジメント株式会社			

特記事項
・該当事項はありません。

O O -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	取得年月日	平成25年10月10日	
			取得価格	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
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成35年10月31日	
PM会社		株式会社ザイマックスプロパティズ関西			

(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。

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	取得年月日	平成25年10月10日	
			取得価格	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	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造
	(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		地下1階付8階建	
	面積	1,834.50㎡		建築時期	昭和61年11月
	用途地域	商業地域		延床面積	11,998.02㎡
	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
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成35年10月31日	
PM会社		東京建物株式会社			

特記事項

・該当事項はありません。

〇〇-3 ストークビル名古屋

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月日	平成25年10月10日	
			取得価格	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
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成35年10月9日	
PM会社		株式会社ザイマックスプロパティズ			

特記事項

・該当事項はありません。

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	取得年月日	平成25年10月10日	
			取得価格	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
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成35年10月31日	
PM会社		シービーアールイー株式会社			

特記事項
・該当事項はありません。

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	取得年月日	平成25年10月10日	
			取得価格	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
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成35年10月31日	
PM会社		株式会社東急コミュニティー			

特記事項
・該当事項はありません。

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	取得年月日		平成25年10月10日
			取得価格		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
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		平成35年10月31日
PM会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社			

特記事項

・該当事項はありません。

R - 3 NEXT21

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	取得年月		平成25年10月10日
			取得価格		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	36,710.13㎡(注3)
	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4)
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日		平成35年10月31日
PM会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社			

(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。

(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いますが、敷地相互利用に関する覚書を締結しております。

(注4) 敷地及び共用部分の共有持分は100万分の80万6,361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。

(カ) 個別物件の収益状況

平成26年2月28日現在における本投資法人が保有する個別物件の収益状況は以下のとおりです。

物件番号	OT-1	OT-2	OT-3	OT-4	OT-5	OT-6	OT-7	
物件名称	Jタワー	SIA神田スクエア	立川錦町ビル	CP10ビル	横浜APビル	湯島ファーストジェネシスビル	宮地ビル	
取得年月日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	
取得価格	取得価格(百万円)	24,394	7,350	3,264	3,229	3,110	2,751	2,880
	構成比率	32.5%	9.8%	4.3%	4.3%	4.1%	3.7%	3.8%
	貸借対照表計上額(百万円)	24,487	7,373	3,277	3,245	3,126	2,765	2,893
	期末評価額(百万円)	25,100	7,390	3,420	3,360	3,260	2,710	2,900
	構成比率	33.4%	9.8%	4.6%	4.5%	4.3%	3.6%	3.9%
賃貸借情報	テナント総数	30	27	20	6	10	5	9
	賃貸可能面積(m ²)	34,295.76	5,263.30	5,633.29	3,541.43	4,478.11	2,947.07	3,116.49
	賃貸面積(m ²)	26,074.29	5,212.38	5,452.53	3,016.64	4,478.11	1,391.69	3,116.49
	稼働率	76.0%	99.0%	96.8%	85.2%	100.0%	47.2%	100.0%
損益情報	運用日数	142	142	142	142	142	142	142
	不動産賃貸事業収益(千円)	756,001	173,095	109,392	80,805	102,928	41,783	91,206
	賃貸事業収入	622,068	165,654	104,144	70,841	90,504	39,139	83,175
	その他賃貸事業収入	133,933	7,441	5,248	9,964	12,423	2,643	8,031
	不動産賃貸事業費用(千円)	270,351	22,287	28,804	14,629	18,310	22,465	14,681
	管理業務費	68,394	12,251	13,650	5,590	8,282	14,163	6,204
	水道光熱費	176,934	9,449	9,791	8,265	8,316	4,993	7,524
	公租公課	13	6	4	8	8	5	1
	損害保険料	1,339	197	198	104	130	119	104
	修繕費	23,277	382	4,766	266	1,179	2,791	454
	その他	392	-	392	392	392	392	392
	NOI(千円)	485,650	150,808	80,588	66,176	84,617	19,317	76,524
	減価償却費(千円)	91,999	58,207	14,694	12,104	8,391	10,413	7,954
	不動産賃貸事業損益(-)(千円)	393,650	92,600	65,894	54,071	76,225	8,904	68,570
	資本的支出(千円)	24,975	-	2,667	5,875	990	3,574	-
NC F(千円)	368,674	92,600	63,226	48,196	75,235	5,329	68,570	

物件番号	OT-8	OT-9	OT-10	OT-11	OT-12	OT-13	OO-1
物件名称	36山京ビル	南品川JNビル	南品川Nビル	南品川Jビル	MY厚木ビル	八王子SIAビル	セントラル新大阪ビル
取得年月日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日	平成25年10月10日
取得価格	取得価格(百万円)	2,395	2,165	2,292	2,020	1,240	4,612
	構成比率	3.2%	2.9%	3.1%	2.7%	1.7%	6.1%
	貸借対照表計上額(百万円)	2,407	2,173	2,300	2,027	1,243	4,620
	期末評価額(百万円)	2,400	2,084	2,180	2,040	1,270	4,700
	構成比率	3.2%	2.8%	2.9%	2.7%	1.7%	6.3%
賃貸借情報	テナント総数	2	9	12	9	21	26
	賃貸可能面積(m ²)	3,724.17	6,405.24	5,489.64	3,673.61	3,848.13	9,399.87
	賃貸面積(m ²)	3,237.29	6,008.05	4,873.03	3,448.14	3,627.05	9,399.87
	稼働率	86.9%	93.8%	88.8%	93.9%	94.3%	100.0%
損益情報	運用日数	142	142	142	142	142	142
	不動産賃貸事業収益(千円)	48,040	109,704	81,546	72,539	58,369	150,968
	賃貸事業収入	42,030	104,310	76,514	66,852	51,470	135,178
	その他賃貸事業収入	6,009	5,394	5,032	5,686	6,898	15,789
	不動産賃貸事業費用(千円)	16,551	55,199	31,212	25,603	22,016	37,942
	管理業務費	8,357	15,018	5,223	5,783	6,912	14,628
	水道光熱費	6,353	20,893	7,220	7,118	8,751	17,926
	公租公課	4	1	1	1	4	2
	損害保険料	98	225	192	123	121	279
	修繕費	1,344	6,568	8,649	5,436	5,834	4,713
	その他	392	12,491	9,925	7,140	392	392
	NOI(千円)	31,489	54,505	50,333	46,935	36,352	113,026
	減価償却費(千円)	6,802	11,208	10,841	9,206	9,929	27,142
	不動産賃貸事業損益(-)(千円)	24,686	43,296	39,492	37,729	26,423	85,884
	資本的支出(千円)	436	-	-	-	1,319	404
NCF(千円)	24,250	43,296	39,492	37,729	25,103	85,703	

物件番号	OO-2	OO-3	OO-4	R-1	R-2	R-3				
物件名称	カラスマ プラザ21	ストーク ビル名古屋	MY熊本ビル	fab南大沢	新潟東堀通 駐車場ビル	NEXT21	20物件 合計			
取得年月日	平成25年 10月10日	平成25年 10月10日	平成25年 10月10日	平成25年 10月10日	平成25年 10月10日	平成25年 10月10日				
取得 価格	取得価格(百万円)	3,700	2,381	1,152	4,250	432	379	74,726		
	構成比率	4.9%	3.2%	1.5%	5.7%	0.6%	0.5%	100.0%		
	貸借対照表計上額(百万円)	3,722	2,387	1,163	4,254	436	404	75,050		
	期末評価額(百万円)	3,590	2,570	1,190	4,320	434	400	76,078		
	構成比率	4.8%	3.4%	1.6%	5.8%	0.6%	0.5%	100.0%		
賃貸 借情報	テナント総数	10	3	16	14	1	21	265		
	賃貸可能面積(m ²)	8,888.73	5,801.80	3,750.01	8,409.23	8,725.90	13,612.33	143,755.12		
	賃貸面積(m ²)	7,035.26	4,549.68	3,590.53	8,409.23	8,725.90	12,838.96	127,236.13		
	稼働率	79.1%	78.4%	95.7%	100.0%	100.0%	94.3%	88.5%		
損益 情報	運用日数	142	142	142	142	142	142	-		
	不動産賃貸事業収益(千円)	124,682	63,206	48,329	(注)	(注)	160,914	2,493,726		
	賃貸事業収入	114,531	52,865	44,634			130,871	2,176,477		
	その他賃貸事業収入	10,151	10,340	3,694			30,043	317,248		
	不動産賃貸事業費用(千円)	43,676	18,342	14,857			112,630	852,503		
	管理業務費	22,775	7,044	6,746			77,273	323,539		
	水道光熱費	16,792	9,350	5,540			31,895	396,024		
	公租公課	5	8	4			32	145		
	損害保険料	281	179	121			691	4,824		
	修繕費	3,429	1,367	2,052			2,266	82,635		
	その他	392	392	392			470	45,334		
	NOI(千円)	81,005	44,864	33,471			99,426	16,637	48,283	1,641,222
	減価償却費(千円)	10,527	14,182	9,479			25,601	3,346	2,638	348,837
	不動産賃貸事業損益(-)(千円)	70,478	30,681	23,991			73,824	13,291	45,645	1,292,384
	資本的支出(千円)	-	214	9,170			590	-	-	50,399
NCF(千円)	70,478	30,467	14,821	73,234			13,291	45,645	1,241,985	

(注) fab南大沢及び新潟東堀通駐車場ビルの不動産賃貸事業収益、不動産賃貸事業費用については、不動産賃貸事業収益を開示することについて同意を得られていない等のやむを得ない事情により開示していません。

(キ) 資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第2期(平成26年8月期)に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
Jタワー	東京都府中市	駐車場増設工事	自平成26年6月1日 至平成26年8月31日	50,000	-	-
Jタワー	東京都府中市	低層棟1F食堂改修	自平成26年6月1日 至平成26年8月31日	50,000	-	-
Jタワー	東京都府中市	共用部内装改修工事	自平成26年3月1日 至平成26年8月31日	50,000	-	-
立川錦町ビル	東京都立川市	機械式駐車場駆動部等 交換工事	自平成26年5月1日 至平成26年8月31日	38,000	-	-
南品川JNビル	東京都品川区	R-3ターボ冷凍機分解 整備工事	自平成26年5月1日 至平成26年6月30日	14,000	-	-
カラスマプラザ21	京都市中京区	立体駐車場(1・2機) 駆動装置部品取替工事	自平成26年5月1日 至平成26年8月31日	13,200	-	-
ストークビル名古屋	名古屋市中区	1Fエントランス改修 (2期)	自平成26年5月1日 至平成26年8月31日	12,000	-	-
ストークビル名古屋	名古屋市中区	2階共用部改修	自平成26年5月1日 至平成26年8月31日	11,000	-	-

b. 期中の資本的支出

当期(平成26年2月期)中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、次のとおりです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で50,399千円であり、修繕費に計上した82,635千円と合わせ、合計133,034千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(千円)
Jタワー	東京都府中市	中央監視盤リモート装置更新工事	自平成25年8月20日 至平成25年11月26日	21,171
MY熊本ビル	熊本市中央区	トイレリニューアル工事	自平成26年2月7日 至平成26年2月24日	8,935
CP10ビル	東京都台東区	3階トイレ改修工事	自平成26年1月20日 至平成26年1月30日	4,975
湯島ファースト ジェネシスビル	東京都文京区	4階OAフロア設置工事	自平成26年1月30日 至平成26年2月5日	3,574
Jタワー	東京都府中市	空調NFB交換工事	自平成26年2月26日 至平成26年2月27日	2,436
その他				9,306
合計				50,399

【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（百万円）	純資産総額（百万円）	1口当たり純資産額（円）
平成25年6月25日 （設立時）	200	200	500,000
平成26年2月28日 （第1期）	82,428 (82,062)	33,005 (32,638)	439,484 (434,600)

（注1）括弧内の数値は、分配後の金額です。

（注2）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

なお、本投資口の取引所価格の推移は次のとおりです。

計算期間別 最高・最低 投資口価格	回次 決算年月	第1期 平成26年2月
	最高（円）	439,000
	最低（円）	372,000

月別最高・ 最低投資口 価格	月別	平成25年 10月	平成25年 11月	平成25年 12月	平成26年 1月	平成26年 2月
	最高（円）	439,000	424,500	417,000	401,000	382,500
	最低（円）	412,500	395,000	380,500	385,000	372,000

（注） 最高・最低投資口価格は東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

【分配の推移】

第1期における本投資法人の分配総額及び投資口1口当たりの分配の額の推移は次のとおりです。

計算期間		分配総額（百万円）	1口当たりの利益分配金（円）	1口当たりの利益超過分配金（円）
第1期	自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日	366	4,884	

【自己資本利益率（収益率）の推移】

第1期における本投資法人の自己資本利益率（純資産当期純利益率）の推移は次のとおりです。

計算期間	自己資本利益率（%）（注）
第1期 自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日	1.1 (2.9)

（注） 括弧内の数値は、月数により年換算した数値です。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成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）
平成25年10月9日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場

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公司 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：シティユーフ法律事務所） 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：シティユーフ法律事務所） 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）	
		平成26年2月	平成26年司法試験予備試験考査委員 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 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】

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払戻しを行いません(規約第5条)。

本投資口は平成25年10月9日に上場されており、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、合理的な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、毎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、そ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な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

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に関する場合には、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、執行役員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、)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、)、(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かのみならず、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しております。

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。

- (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。

- (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) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	74,726,000千円	- 千円
	うち利害関係人等からの買付額 74,726,000千円 (100.0%)	うち利害関係人等への売付額 - 千円 (- %)
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社エスアイエイエンペラー2号	24,394,000千円 (32.6%)	- 千円 (- %)
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	7,350,000千円 (9.8%)	- 千円 (- %)
合同会社新丸不動産	39,049,000千円 (52.3%)	- 千円 (- %)
有限会社和田倉地所	3,933,000千円 (5.3%)	- 千円 (- %)
合計	74,726,000千円 (100.0%)	- 千円 (- %)

支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

(注2) 「売買金額等」には、売買契約書等に記載された売買金額を記載しています。

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、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ます。）は、執行役員に対して投資主総会の日の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（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使しようとする投資主は、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使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】

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

(3) 【大株主の状況】

(本書提出日現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(%) (注)
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	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)【役員の状況】

(本書提出日現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役	勝野 浩幸	前記「第1 投資法人の追加情報/2 役員の状況」をご参照下さい。		-
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 モルガン銀行東京支店 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:新日鐵住金株式会社) 入社 日興証券株式会社(現:SMB 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	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	-
		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	
		平成11年3月	ハドソン・ジャパン・エルエルシー 入社	
		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）	
		平成16年9月	山登土地開発株式会社 取締役 就任（現任）	
		平成17年12月	MID都市開発株式会社 取締役 就任	
		平成20年3月	神戸北町株式会社 取締役 就任	
		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	
		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	
		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）	
		平成23年4月	ロイヤルパインズ株式会社 取締役 就任	
		平成24年6月	株式会社かりゆし石垣 代表取締役 就任	
		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）	
		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）	
		平成25年10月	株式会社軽井沢倶楽部 取締役 就任（現任）	
監査役	福嶋 正修	昭和56年4月	株式会社日本リース 入社	-
		平成11年3月	日本アセットマネジメント株式会社 入社	
		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	
		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	
		平成22年3月	LITパートナーズ株式会社 取締役 就任	
		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）	
		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）	
		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）	
		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）	

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	日本生命保険相互会社 入社	-
		平成17年11月	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	
		平成19年12月	株式会社エス・バイ・エル（現：株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム） 社外取締役 就任	
		平成20年1月	エートス・ジャパン・エルエルシー ディレクター 就任（現任）	
		平成21年6月	軽井沢倶楽部ホテル石垣島株式会社 代表取締役 就任	
		平成22年6月	株式会社軽井沢倶楽部 取締役 就任（現任）	
		平成22年9月	神戸北町株式会社 代表取締役 就任	
		平成22年12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）	
		平成23年3月	アイランド株式会社 取締役 就任	
		平成23年4月	ロイヤルパインズ株式会社 社外取締役 就任（現任）	
		平成24年7月	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）	
		平成24年8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）	
		平成24年10月	グラハムリアルティ合同会社 職務執行者 就任（現任）	
		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 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	松井証券株式会社 入社	-
		平成18年8月	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 入社	
		平成20年8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 入社	
		平成22年4月	シンプレクス不動産投資顧問株式会社 出向	
		平成24年6月	株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 出向	
		平成25年4月	株式会社シンプレクス・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	
		平成25年7月	株式会社シンプレクス・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:SMB 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・インベストメント株式会社(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27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21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9月30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9月30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) 本投資法人の特定関係法人

名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 (平成26年2月28日時点)	事業の内容
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	100百万円	不動産業
合同会社新丸不動産	2百万円	不動産信託受益権の取得、管理、処分等
合同会社エスアイエイエンペラー2号	2百万円	不動産信託受益権の取得、管理、処分等

関係業務の概要

関係業務の概要については、前記「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 1 投資法人の概況 / (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」をご参照ください。

資本関係

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、平成26年2月28日現在、本投資法人の投資口を11,265口保有しています。合同会社新丸不動産及び合同会社エスアイエイエンペラー2号については該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

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

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1期計算期間(平成25年6月25日から平成26年2月28日まで)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ています。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	当期 (平成26年2月28日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,145,304
信託現金及び信託預金	14,153,926
営業未収入金	90,714
前払費用	147,058
繰延税金資産	24
未収消費税等	1,601,187
その他	566
流動資産合計	7,138,782
固定資産	
有形固定資産	
建物	3,590,669
減価償却累計額	52,795
建物（純額）	13,537,873
構築物	9,045
減価償却累計額	252
構築物（純額）	18,793
機械及び装置	62,025
減価償却累計額	5,159
機械及び装置（純額）	156,865
土地	13,770,347
信託建物	29,043,032
減価償却累計額	290,400
信託建物（純額）	128,752,632
信託構築物	3,020
減価償却累計額	175
信託構築物（純額）	12,844
信託工具、器具及び備品	3,454
減価償却累計額	54
信託工具、器具及び備品（純額）	13,400
信託土地	135,551,960
有形固定資産合計	71,684,718
無形固定資産	
信託借地権	13,365,647
その他	2,857
無形固定資産合計	3,368,504
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	17,020
長期前払費用	219,786
投資その他の資産合計	236,806
固定資産合計	75,290,029
資産合計	82,428,812

(単位:千円)

		当期
		(平成26年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金		212,120
短期借入金	1	15,050,000
1年内返済予定の長期借入金	1	332,500
未払金		106,518
未払費用		108,499
未払法人税等		1,238
前受金		470,268
その他		1,495
流動負債合計		16,282,641
固定負債		
長期借入金	1	28,757,500
預り敷金及び保証金		324,143
信託預り敷金及び保証金		4,043,431
その他		15,802
固定負債合計		33,140,877
負債合計		49,423,518
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		32,638,475
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失()		366,818
剰余金合計		366,818
投資主資本合計		33,005,293
純資産合計	2	33,005,293
負債純資産合計		82,428,812

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	当期
	(自 平成25年 6月25日 至 平成26年 2月28日)
営業収益	
賃貸事業収入	1 2,176,477
その他賃貸事業収入	1 317,248
営業収益合計	2,493,726
営業費用	
賃貸事業費用	1 1,201,341
資産運用報酬	64,127
資産保管手数料	1,680
一般事務委託手数料	9,991
役員報酬	5,814
その他営業費用	10,775
営業費用合計	1,293,731
営業利益	1,199,994
営業外収益	
受取利息	371
営業外収益合計	371
営業外費用	
支払利息	178,188
融資関連費用	469,113
創立費	71,378
投資口交付費	113,519
その他	57
営業外費用合計	832,258
経常利益	368,107
税引前当期純利益	368,107
法人税、住民税及び事業税	1,313
法人税等調整額	24
法人税等合計	1,288
当期純利益	366,818
当期未処分利益又は当期未処理損失()	366,818

(3) 【投資主資本等変動計算書】

当期(自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当 期末処理損失()	剰余金合計		
当期首残高	-	-	-	-	-
当期変動額					
新投資口の発行	32,638,475			32,638,475	32,638,475
当期純利益		366,818	366,818	366,818	366,818
当期変動額合計	32,638,475	366,818	366,818	33,005,293	33,005,293
当期末残高	32,638,475	366,818	366,818	33,005,293	33,005,293

(4)【金銭の分配に係る計算書】

(単位：円)

	当期 自 平成25年 6月25日 至 平成26年 2月28日
	金額
当期末処分利益	366,818,955
分配金の額	366,788,400
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,884)
次期繰越利益	30,555

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数75,100口の整数倍の最大値となる366,788,400円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---

(5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位:千円)

	当期 (自 平成25年 6月25日 至 平成26年 2月28日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	368,107
減価償却費	348,930
創立費	71,378
投資口交付費	113,519
受取利息	371
支払利息	178,188
営業未収入金の増減額(は増加)	90,714
未収消費税等の増減額(は増加)	1,601,187
前払費用の増減額(は増加)	147,058
営業未払金の増減額(は減少)	212,120
未払金の増減額(は減少)	79,405
前受金の増減額(は減少)	470,268
長期前払費用の増減額(は増加)	219,786
創立費の支払額	71,341
その他	928
小計	287,609
利息の受取額	371
利息の支払額	69,688
法人税等の支払額	75
営業活動によるキャッシュ・フロー	357,002
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	7,432,087
信託有形固定資産の取得による支出	64,574,393
無形固定資産の取得による支出	2,950
信託無形固定資産の取得による支出	3,365,647
差入敷金及び保証金の差入による支出	17,020
預り敷金及び保証金の受入による収入	324,143
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	355,007
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	4,398,439
長期預り金の受入による収入	15,802
投資活動によるキャッシュ・フロー	71,008,721
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	15,050,000
長期借入れによる収入	29,090,000
投資口の発行による収入	32,524,955
財務活動によるキャッシュ・フロー	76,664,955
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	5,299,230
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の期末残高	15,299,230

（６）【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

1．固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5～59年 構築物 4～15年 機械及び装置 5年 工具、器具及び備品 6～15年 無形固定資産 定額法を採用しています。 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
2．繰延資産の処理方法	<p>創立費 支出時に全額費用処理しています。 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p>
3．収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、119,189千円です。</p>
4．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
5．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

(貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

(単位:千円)	
当 期	
(平成26年2月28日)	
信託現金及び信託預金	4,153,926
建物	3,537,873
構築物	8,793
機械及び装置	56,865
土地	3,770,347
信託建物	28,752,632
信託構築物	2,844
信託工具、器具及び備品	3,400
信託土地	35,551,960
信託借地権	3,365,647
合計	79,204,291

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位:千円)	
当 期	
(平成26年2月28日)	
短期借入金	15,050,000
1年内返済予定の長期借入金	332,500
長期借入金	28,757,500
合計	44,140,000

2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)	
当 期	
(平成26年2月28日)	
	50,000

(損益計算書に関する注記)

1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

当期	
(自平成25年6月25日)	
(至平成26年2月28日)	
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	1,574,221
共益費収入	482,545
駐車場収入	93,548
その他賃貸収入	26,162
計	2,176,477
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	308,460
その他収入	8,788
計	317,248
不動産賃貸事業収益合計	2,493,726
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	323,539
水道光熱費	396,024
公租公課	145
損害保険料	4,824
修繕費	82,635
信託報酬	7,535
減価償却費	348,837
その他諸経費	37,799
不動産賃貸事業費用合計	1,201,341
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,292,384

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

当期	
(自平成25年6月25日)	
(至平成26年2月28日)	
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口数	75,100口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

(単位:千円)

当期	
(自平成25年6月25日)	
(至平成26年2月28日)	
現金及び預金	1,145,304
信託現金及び信託預金	4,153,926
現金及び現金同等物	5,299,230

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

区分	当期 (平成26年2月28日)
1年以内	566,153
1年超	1,555,424
合計	2,121,578

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、新たな運用資産の取得等の際し、投資口の発行、金融機関からの借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

デリバティブ取引については、借入金等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ます。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び既存の借入金の返済等です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整すること、及び、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できるとしていることなどにより当該リスクを管理しています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去による返還リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則としてその敷金等に対して、返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）をご参照下さい）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,145,304	1,145,304	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,153,926	4,153,926	-
資産計	5,299,230	5,299,230	-
(3) 短期借入金	15,050,000	15,050,000	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	332,500	332,835	335
(5) 長期借入金	28,757,500	28,824,200	66,700
負債計	44,140,000	44,207,036	67,036

（注1）金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。なお、預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額はそれぞれ以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	当期 (平成26年2月28日)
預り敷金及び保証金	324,143
信託預り敷金及び保証金	4,043,431
合計	4,367,574

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

当期(平成26年2月28日)

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	1,145,304
信託現金及び信託預金	4,153,926
合計	5,299,230

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

当期(平成26年2月28日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	15,050,000	-	-	-	-	-
長期借入金	332,500	332,500	13,630,000	265,000	13,427,500	1,102,500
合計	15,382,500	332,500	13,630,000	265,000	13,427,500	1,102,500

(有価証券に関する注記)

当期(平成26年2月28日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

当期(平成26年2月28日)

該当事項はありません。

(持分法損益に関する注記)

当期(自平成25年6月25日 至平成26年2月28日)

該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

当期(自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
その他の 関係 会社	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	100,000	不動産業	被所有 直接 15.0	-	売主	不動産 の購入	7,350,000	-	-

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

2. 関連会社等

当期(自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

当期(自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又 は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
その他 の 関係 会社 の 子 会 社	株式会 社 シンプ レクス ・リ ート ・パ ート ナ ー ズ	東京都 千代田区	50,000	投資 運用業	-	役員の 兼任 1人	資産運 用業務 の委託	資産運 用報酬 の支払	437,757	未払金	67,333
								設立企 画人報 酬の支 払	65,000	-	-
その他 の 関係 会社 の 子 会 社	合同会 社新丸 不動産	東京都 千代田区	2,000	不動産信 託受益権 の取得、 管理、処 分等	-	-	売主	不動産 信託受 益権の 購入	39,049,000	-	-
その他 の 関係 会社 の 子 会 社	合同会 社エス アイ エイ エン ペラー 2号	東京都 千代田区	2,000	不動産信 託受益権 の取得、 管理、処 分等	-	-	売主	不動産 信託受 益権の 購入	24,394,000	-	-
その他 の 関係 会社 の 子 会 社	有限会 社和田 倉地 所	東京都 千代田区	3,000	不動産信 託受益権 の取得、 管理、処 分等	-	-	売主	不動産 信託受 益権の 購入	3,933,000	-	-

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 資産運用報酬及び設立企画人報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

2. 不動産信託受益権の購入にかかわる取引条件の決定については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上決定しています。

(注2) 資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分(373,630千円)が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

4．役員及び個人主要投資主等

当期（自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日）

本投資法人執行役員の勝野浩幸が第三者（株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ）の代表者として行った取引については、上記「3.兄弟会社等」に記載の株式会社シンプレクス・リート・パートナーズとの取引に記載のとおりです。

（税効果会計に関する注記）

1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

当 期	
（平成26年2月28日）	
繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	24
繰延税金資産合計	24
繰延税金資産の純額	24

2．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：%）

当 期	
（平成26年2月28日）	
法定実効税率	36.59
（調整）	
支払分配金の損金算入額	36.46
その他	0.22
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.35

3．決算日後の法人税等の税率の変更

平成26年3月31日に「所得税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第10号）が公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課せられないことになりました。これに伴い、平成26年9月1日以降開始する事業年度において解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産および繰延税金負債を計算する法定実効税率が従来の36.59%から34.16%に変更となります。

この税率変更による影響はありません。

（資産除去債務に関する注記）

当期（自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人は、東京経済圏を中心として、その他地方政令指定都市等において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しています。

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

	当期 （自平成25年6月25日 至平成26年2月28日）
貸借対照表計上額	
期首残高	-
期中増減額	75,050,365
期末残高	75,050,365
期末時価	76,078,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は「Jタワー」等20物件（75,348,804千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却（348,837千円）によるものです。

（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成26年2月期（第1期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

（セグメント情報等に関する注記）

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

当期（自平成25年6月25日 至 平成26年2月28日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

売上高

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

有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

（1口当たり情報に関する注記）

	当期 （自平成25年6月25日 至平成26年2月28日）
1口当たり純資産額	439,484円
1口当たり当期純利益	8,413円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当期 （自平成25年6月25日 至平成26年2月28日）
当期純利益（千円）	366,818
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	366,818
期中平均投資口数（口）	43,600

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

(7) 【附属明細表】

A. 有価証券明細表

該当事項はありません。

B. デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

C. 不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	減価償却累計額		差引当期 末残高 (千円)	摘要
					又は償却 累計額 (千円)	当期償却額 (千円)		
(有形固定資産)								
建物	-	3,590,669	-	3,590,669	52,795	52,795	3,537,873	(注)
構築物	-	9,045	-	9,045	252	252	8,793	
機械及び装置	-	62,025	-	62,025	5,159	5,195	56,865	
土地	-	3,770,347	-	3,770,347	-	-	3,770,347	(注)
信託建物	-	29,043,032	-	29,043,032	290,400	290,400	28,752,632	(注)
信託構築物	-	3,020	-	3,020	175	175	2,844	
信託工具、器具及び備品	-	3,454	-	3,454	54	54	3,400	
信託土地	-	35,551,960	-	35,551,960	-	-	35,551,960	(注)
小計	-	72,033,556	-	72,033,556	348,837	348,837	71,684,718	
(無形固定資産)								
信託借地権	-	3,365,647	-	3,365,647	-	-	3,365,647	(注)
その他	-	2,950	-	2,950	92	92	2,857	
小計	-	3,368,597	-	3,368,597	92	92	3,368,504	
合計	-	75,402,154	-	75,402,154	348,930	348,930	75,053,223	

(注) 建物、土地、信託建物、信託土地、信託借地権の当期増加の主な内訳はJタワー、SIA神田スクエア、セントラル新大阪ビル、fab南大沢、カラスマプラザ21他の合計20物件を取得したことによるものです。

D．その他特定資産の明細表
該当事項はありません。

E．借入金等明細表

区分	借入先	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	-	8,500,000	-	8,500,000	0.74818%	平成26年 10月10日 (注2)	(注3)	有担保 無保証 (注7)
	株式会社あおぞら銀行	-	3,000,000	-	3,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社福岡銀行	-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	-	1,550,000	-	1,550,000	1.14818%	平成26年 10月10日		
	合計	-	15,050,000	-	15,050,000				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	-	5,500,000	-	5,500,000	1.16976%	平成28年 10月10日 (注4)	(注3)	有担保 無保証 (注7)
	株式会社新生銀行	-	5,000,000	-	5,000,000				
	株式会社あおぞら銀行	-	2,000,000	-	2,000,000				
	株式会社りそな銀行	-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	-	5,750,000	-	5,750,000	0.94818%	平成30年 10月10日 (注5)		
	株式会社あおぞら銀行	-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	-	5,750,000	-	5,750,000	1.38226%	平成30年 10月10日 (注5)		
	株式会社関西アーバン銀行	-	1,000,000	-	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	-	2,090,000	-	2,090,000	1.14818%	平成31年 10月10日 (注6)		
	合計	-	29,090,000	-	29,090,000				

(注1)平均利率は、ローン契約毎の借入利率（期中残高の加重平均）を小数点第6位で四捨五入して記載しております。

(注2)平成26年4月10日に元本の一部を返済し、平成26年10月10日に元本残高を返済します。

(注3)資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の取得資金並びに関連費用の一部に充当するためです。

(注4)平成26年4月10日を初回とし、以降毎年4月及び10月の各10日に元本の一部を返済し、平成28年10月10日に元本残高を返済します。

(注5)平成26年4月10日を初回とし、以降毎年4月及び10月の各10日に元本の一部を返済し、平成30年10月10日に元本残高を返済します。

(注6)平成26年4月10日を初回とし、以降毎年4月及び10月の各10日に元本の一部を返済し、平成31年10月10日に元本残高を返済します。

(注7)担保の対象となるのは、Jタワー、SIA神田スクエア、セントラル新大阪ビル、fab南大沢、カラスマプラザ21他の合計20物件となります。

(注8)長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	332,500	13,630,000	265,000	13,427,500

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成26年2月28日現在)

資産総額	82,428,812千円
負債総額	49,423,518千円
純資産総額(-)	33,005,293千円
発行済投資口数	75,100口
1口当たり純資産額(/)	439,484円

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	400口
	平成25年10月8日	74,700口	0口	75,100口

(注1) 本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第7【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

平成25年9月4日 有価証券届出書及びその添付書類

平成25年9月19日 有価証券届出書の訂正届出書及びその添付書類

平成25年9月30日 有価証券届出書の訂正届出書及びその添付書類

独立監査人の監査報告書

平成26年5月29日

S I A不動産投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 原田 昌平 印指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 竹之内 和 徳 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているS I A不動産投資法人の平成25年6月25日から平成26年2月28日までの第1期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、S I A不動産投資法人の平成26年2月28日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

(注) 1. 上記は独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれておりません。