

【表紙】

- 【提出書類】 有価証券届出書
- 【提出先】 関東財務局長
- 【提出日】 平成26年3月20日
- 【発行者名】 日本リート投資法人
- 【代表者の役職氏名】 執行役員 石川 久夫
- 【本店の所在の場所】 東京都中央区新川一丁目17番18号
- 【事務連絡者氏名】 双日リートアドバイザーズ株式会社
財務企画本部 業務企画部長 南郷 兼寿
- 【電話番号】 03-3552-8883
- 【届出の対象とした募集
(売出)内国投資証券に
係る投資法人の名称】 日本リート投資法人
- 【届出の対象とした募集
(売出)内国投資証券の
形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：一般募集 36,050,000,000円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し
1,802,500,000円
(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取
引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般
募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は、上記の
金額とは異なります。
(注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
- 【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券(投資法人債券を除く。)]

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

日本リート投資法人

(英文ではNIPPON REIT Investment Corporationと表示します。)

(以下「本投資法人」といいます。)

(2)【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出しの対象とされる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。))に従って設立された本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。))です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。)(以下「振替法」といいます。))の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

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

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

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

(3)【発行数】

144,200口

(注) 本「1 募集内国投資証券」に記載の募集(以下「一般募集」といいます。))にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が双日株式会社から7,210口を上限として借り入れる本投資口(ただし、かかる貸借は、後記「(15) その他 申込みの方法等 (へ)」に記載のとおり、一般募集における本投資口が双日株式会社に販売されることを条件とします。))の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。))を行う場合があります。

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

(4)【発行価額の総額】

36,050,000,000円

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

(5)【発行価格】

未定

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

(注2) 発行価格の決定にあたり、平成26年4月7日(月)に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人が本書の日付現在において保有し又は取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。投資家は、本投資口の買付けの申込みに先立ち、平成26年4月8日(火)から平成26年4月14日(月)までの間に、引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。引受人は、当該仮条件に基づく需要の申込みの受付にあたり、本投資口が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定です。当該仮条件に基づく需要状況、上場(売買開始)日(後記「(15) その他 申込みの方法等 (二)」をご参照下さい。))までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人が保有し又は取得予定の資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、発行価格等決定日に、発行価格及び発行価額を決定する予定です。

(注3) 後記「(15) その他 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

(注4) 販売にあたっては、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定する投資主数基準の充足、上場後の本投資口の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の

申告を行った投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。配分に関する基本方針については引受人の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認下さい。

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

平成26年4月16日(水)から平成26年4月21日(月)まで

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

(11)【払込期日】

平成26年4月23日(水)

(12)【払込取扱場所】

株式会社三菱東京UFJ銀行 東京営業部
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いはいりません。

(13)【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14)【手取金の使途】

一般募集における手取金36,050,000,000円については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限1,802,500,000円と併せて、後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の取得資金及び借入金の返済に充当する予定です。

(注1) 上記の第三者割当については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注2) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(15)【その他】

引受け等の概要

以下に記載する引受人は、平成26年4月15日(火)(以下「発行価格等決定日」といいます。)に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払い込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
合 計	-	

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している双日リートアドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

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

(注3) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

申込みの方法等

- (イ) 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- (ロ) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- (ハ) 申込証拠金には、利息をつけません。
- (ニ) 本投資法人は、東京証券取引所に本投資口の上場を予定しており、上場(売買開始)日は、払込期日の翌営業日である平成26年4月24日(木)(以下「上場(売買開始)日」といいます。)となります。
- (ホ) 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、上場(売買開始)日である平成26年4月24日(木)(以下「上場日」といいます。)となります。本投資口は、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。
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。
- (ヘ) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本資産運用会社の株主である双日株式会社及びクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社(以下、総称して「指定先」といいます。)に対し、一般募集における本投資口のうち、15,181口及び20口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し)】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」に同じ。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 (2) 内国投資証券の形態等」に同じ。

(3)【売出数】

7,210口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が双日株式会社から7,210口を上限として借り入れる本投資口(ただし、かかる貸借は、前記「1 募集内国投資証券 (15) その他 申込みの方法等 (へ)」に記載のとおり、一般募集における本投資口が双日株式会社に販売されることを条件とします。)の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

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

(4)【売出価額の総額】

1,802,500,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5)【売出価格】

未定

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

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

平成26年4月16日(水)から平成26年4月21日(月)まで

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の本店及び全国各支店

(11)【受渡期日】

平成26年4月24日(木)

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13)【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14)【手取金の使途】

該当事項はありません。

(15)【その他】

引受け等の概要

該当事項はありません。

申込みの方法等

(イ) 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

(ロ) 申込証拠金には、利息をつけません。

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

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。

第2【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)]

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が双日株式会社から7,210口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、前記「第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（15）その他 申込みの方法等（へ）」に記載のとおり、一般募集における本投資口が双日株式会社に販売されることを条件とします。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、7,210口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われぬ場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が双日株式会社から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に取得させるために、本投資法人は平成26年3月20日（木）開催の本投資法人役員会において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を割当先とする本投資口7,210口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成26年5月23日（金）を払込期日として行うことを決議しています。

また、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、平成26年4月24日（木）から平成26年5月16日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引によって取得し、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がシンジケートカバー取引によって取得した口数を限度として減少し、又は発行そのものが全く行われぬ場合があります。

2 ロックアップについて

- (1) 一般募集に関連して、指定先に、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して360日目の日に終了する期間中、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。

上記の場合において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、その裁量で、当該合意を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

- (2) アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社は、本書の日付現在本投資口を400口保有する本投資法人の投資主です。一般募集に関連して、アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して360日目の日に終了する期間中、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の事前の書面による同意なしには、原則として本投資口の売却等を行わない旨を合意しています。上記の場合において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、その裁量で、当該合意を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

- (3) 一般募集に関連して、本投資法人は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（ただし、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、その裁量で、当該合意を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

第二部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

期		第1期	第2期	第3期
決算年月		平成23年6月	平成24年6月	平成25年6月
営業収益	百万円	372	1,120	1,122
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(372)	(1,120)	(1,122)
営業費用	百万円	206	690	711
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(160)	(540)	(560)
営業利益	百万円	165	430	410
経常利益	百万円	22	9	18
当期純利益	(a) 百万円	13	5	11
総資産額	(b) 百万円	19,787	19,472	19,140
純資産額	(c) 百万円	113	119	130
出資総額	百万円	100	100	100
発行済投資口総数	(d) (注3) 口	400	400	400
1口当たり純資産額	(c)/(d) (注3) 円	283,882	297,871	326,253
分配金総額	(e) 百万円	-	-	-
1口当たり当期純利益	(注3) 円	33,882	13,988	28,382
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	-	-	-
(うち1口当たり利益分配金額)	円	-	-	-
(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6) %	0.12	0.05	0.10
(年換算)	(注4)(注6) %	0.45	0.05	0.10
自己資本当期純利益率	(注4)(注6) %	12.80	4.81	9.10
(年換算)	(注4)(注6) %	49.69	4.81	9.10
期末自己資本比率	(c)/(b)(注6) %	0.57	0.61	0.68
配当性向	(e)/(a) %	-	-	-
[その他参考情報]				
期末投資物件数	件	4	4	4
期末総賃貸可能面積	m ²	23,027.20	23,027.20	23,027.20
期末テナント数	(注5) 件	277	282	281
期末稼働率	(注7) %	90.7	90.9	93.4
当期減価償却費	百万円	93	273	273
当期資本的支出額	百万円	-	-	-
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	百万円	305	853	835
1口当たりFFO (Funds from Operations) (注3)(注4)	円	267,822	698,404	712,800
有利子負債額	(f) 百万円	18,950	18,618	18,386
期末総資産有利子負債比率 (f)/(b)(注6)	%	95.77	95.61	96.06
当期運用日数	日	94	366	365

(注1) 記載した数値は、特に注記がない限り、いずれも記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。

(注2) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注3) 本投資法人は、平成26年1月17日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。発行済投資口総数、1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益並びに1口当たりFFOは、第1期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出して記載しています。

(注4) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、年換算は、第1期は実質的な運用開始日である平成23年3月29日を期首とみなして営業期間94日、第2期は営業期間366日、第3期は営業期間365日によりそれぞれ年換算した数値を記載しています。

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額 平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本当期純利益率	当期純利益 / 平均純資産額 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
賃貸NOI (Net Operating Income)	当期不動産賃貸事業損益(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 減価償却費
1口当たりFFO (Funds from Operations)	(当期純利益 + 減価償却費 + 繰延資産償却費 - 不動産等売却損益) / 発行済投資口数

(注5) 各期末時点における取得済資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。なお、当該資産につきバス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、テナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)はエンドテナントの総数を用いて算出しています。

(注6) 小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注7) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注8) 第2期及び第3期の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けていますが、第1期の財務諸表については、当該監査を受けていません。

(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、投信法に基づき設立された投資法人であり、不動産等（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) 不動産等」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）又は不動産対応証券（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) 不動産対応証券」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）（以下「不動産関連資産」といいます。）を主たる投資対象とし、中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うものとします（規約第31条、別紙1）。

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、本投資法人の資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にその全てを委託してこれを行います。

(注1) 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引法上の金融商品取引業者などの一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の設立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員及び監督役員は役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金及び借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 及び (2) 投資対象」をご参照下さい。

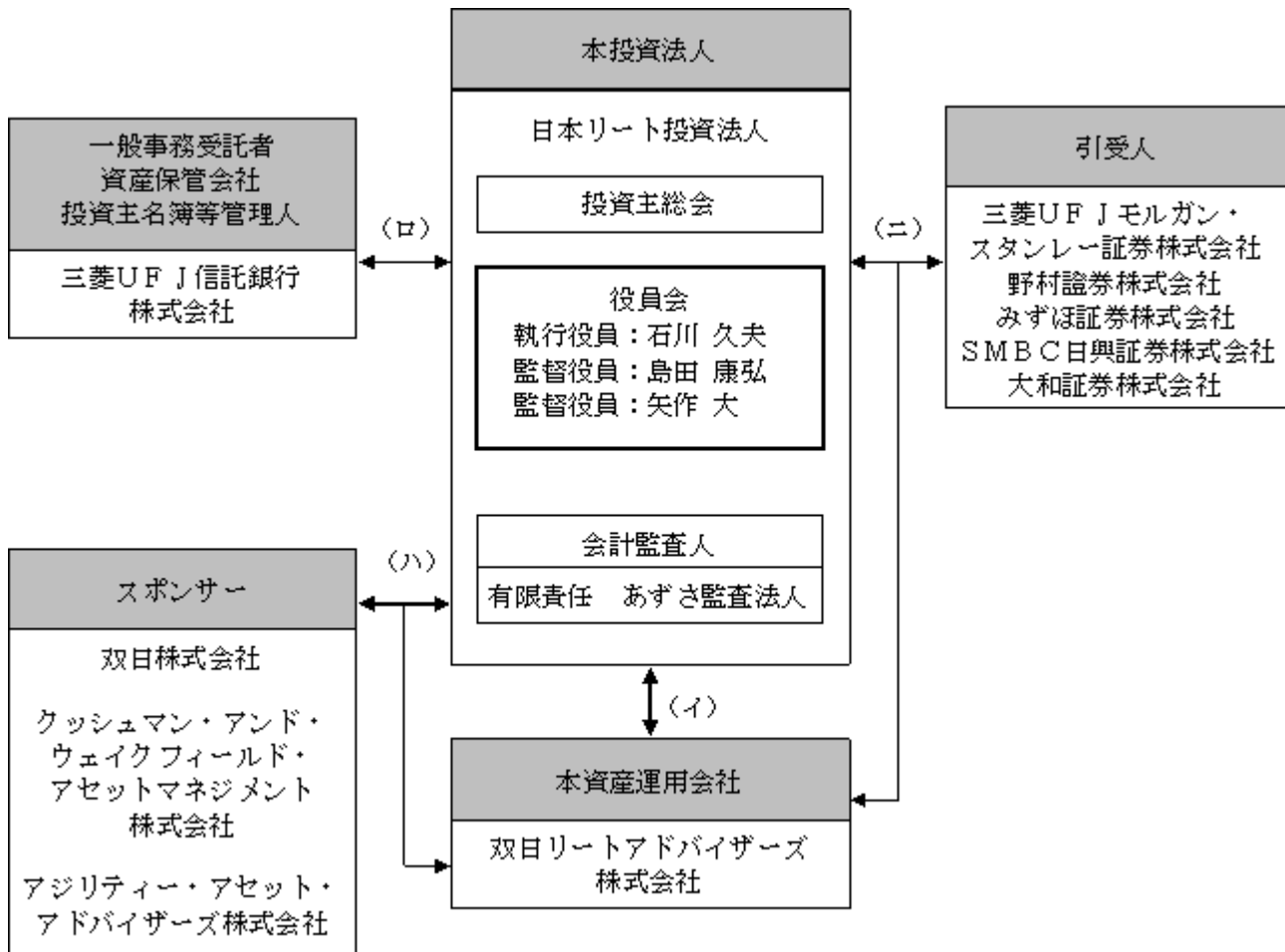
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

(注2) 本投資法人は、平成26年3月20日（木）の役員会において、本投資法人が発行する投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資法人の投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口（振替法第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。）となります（振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができますが、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

(3) [投資法人の仕組み]

本投資法人の仕組み図



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約 / 投資口事務代行委託契約

(ハ) スポンサーサポート契約

(ニ) 新投資口引受契約

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	日本リート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産関連資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	双日リートアドバイザーズ株式会社	<p>本投資法人との間で平成22年9月8日付の資産運用委託契約(その後の変更を含みます。)を締結しています。</p> <p>投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います(投信法第198条第1項)。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ)本投資法人の資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務、及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する上記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務(本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。)です。</p>
一般事務受託者 投資主名簿等管理人 資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成22年9月8日付の一般事務委託契約、資産保管業務委託契約及び投資口事務代行委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第4号、第5号及び第6号)として、一般事務委託契約に基づき、(イ)機関の運営に関する事務、(ロ)計算に関する事務、(ハ)会計帳簿の作成に関する事務、及び(ニ)納税に関する事務を行います。</p> <p>また、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号)として、投資口事務代行委託契約に基づき、(イ)投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、(ロ)投資証券の発行に関する事務、(ハ)投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、(ニ)投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、及び(ホ)納税に関する事務等を行います。</p> <p>更に、投信法上の資産保管会社(投信法第208条第1項)として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。</p>
引受人	三菱UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社 野村證券株式会社 みずほ証券株式会社 SMB C日興証券株式会社 大和証券株式会社	<p>発行価格等決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で新投資口引受契約を締結します。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第1号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。)として、一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。</p>

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	役務の内容
スポンサー	双日株式会社	<p>本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成26年3月3日付で、スポンサーサポート契約(以下「スポンサーサポート契約(双日)」)といたします。)を締結しています。</p> <p>スポンサーサポート契約(双日)に基づき、スポンサーとしての役務を提供します。スポンサーの役割の詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 スポンサーサポート (イ) スポンサー各社の概要」をご参照下さい。</p>
	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社	<p>本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成26年2月28日付で、スポンサーサポート契約(以下「スポンサーサポート契約(クッシュマン)」)といたします。)を締結しています。</p> <p>スポンサーサポート契約(クッシュマン)に基づき、スポンサーとしての役務を提供します。スポンサーの役割の詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 スポンサーサポート (イ) スポンサー各社の概要」をご参照下さい。</p>
	アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社	<p>本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成26年2月28日付で、スポンサーサポート契約(以下「スポンサーサポート契約(アジリティー)」)といたします。)を締結しています。</p> <p>スポンサーサポート契約(アジリティー)に基づき、スポンサーとしての役務を提供します。スポンサーの役割の詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 スポンサーサポート (イ) スポンサー各社の概要」をご参照下さい。</p>

(4) [投資法人の機構]

投資法人の統治に関する事項

(イ) 機関の内容

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

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

a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の2第2項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行われます（特別決議）（投信法第93条の2第2項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第6章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回以上開催します（規約第9条第1項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならない、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を受けることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の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ない限り、議決に加わることのできる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、出席者の過半数をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第24条）。

投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときには、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、法令に定める限度において、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22条）。

c. 会計監査人

本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の2第1項）とともに、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場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

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、法令に定める限度において、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30条)。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、執行役員1名及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員2名で構成されています。2名の監督役員は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない弁護士及び税理士で構成されています。役員は、投資主総会の決議によって選任され、任期は、選任後2年とされています。ただし、補欠又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とされています(規約第20条第2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、議決に加わることのできる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その過半数をもって行うものとされています(投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第24条)。

本投資法人は、役員会において上記のような監督役員による監督の組織等を構成することにより厳格な内部管理体制を構築しています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

本投資法人の役員会は、執行役員と監督役員により構成され、原則として3か月に1回開催されるものと定められています。役員会においては、執行役員による本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等の業務執行状況等に関する報告が行われ、役員は、本資産運用会社の役職員より資産運用状況等の報告を受けます。

一方で、会計監査人は、決算期(毎年6月末日及び12月末日)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、監査内容を監督役員に報告します。また、会計監査人は、その職務を遂行する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は、これを監督役員に報告しなければなりません。

(二) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

a. 本資産運用会社に対する管理体制

定時役員会には、本資産運用会社の代表取締役の出席を確保し、かかる代表取締役より本資産運用会社の業務執行状況について報告をさせなければならないとされています。また、少なくとも3か月に1回、本資産運用会社の投資運用本部長を定時役員会に出席させ、資産の運用状況について報告をさせなければならないとされています。更に、本資産運用会社が、本投資法人の運用資産に係る運用ガイドライン及び資産管理計画の策定・変更、並びに利害関係者(後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者取引規程」に記載する「利害関係者」をいいます。以下同じです。)との取引を行う場合には、事前に本投資法人の役員会の承認を受けなければなりません。加えて、監督役員は、本資産運用会社における重要な意思決定並びに使用人の業務の執行状況を確認するために、必要に応じて本資産運用会社の決裁書・その他業務執行に関する重要な決裁文書等を閲覧します。

b. 一般事務受託者及び資産保管会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、一般事務受託者及び資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。本資産運用会社以外の関係法人については、少なくとも半年に1回、役員会に本投資法人を担当する役職員を出席させ、業務執行状況、法令遵守や内部管理体制等について報告を受けます。なお、本書の日付現在、原則として3か月に1回程度、役員会に本投資法人を担当する役職員を出席させ、かかる報告を受けています。

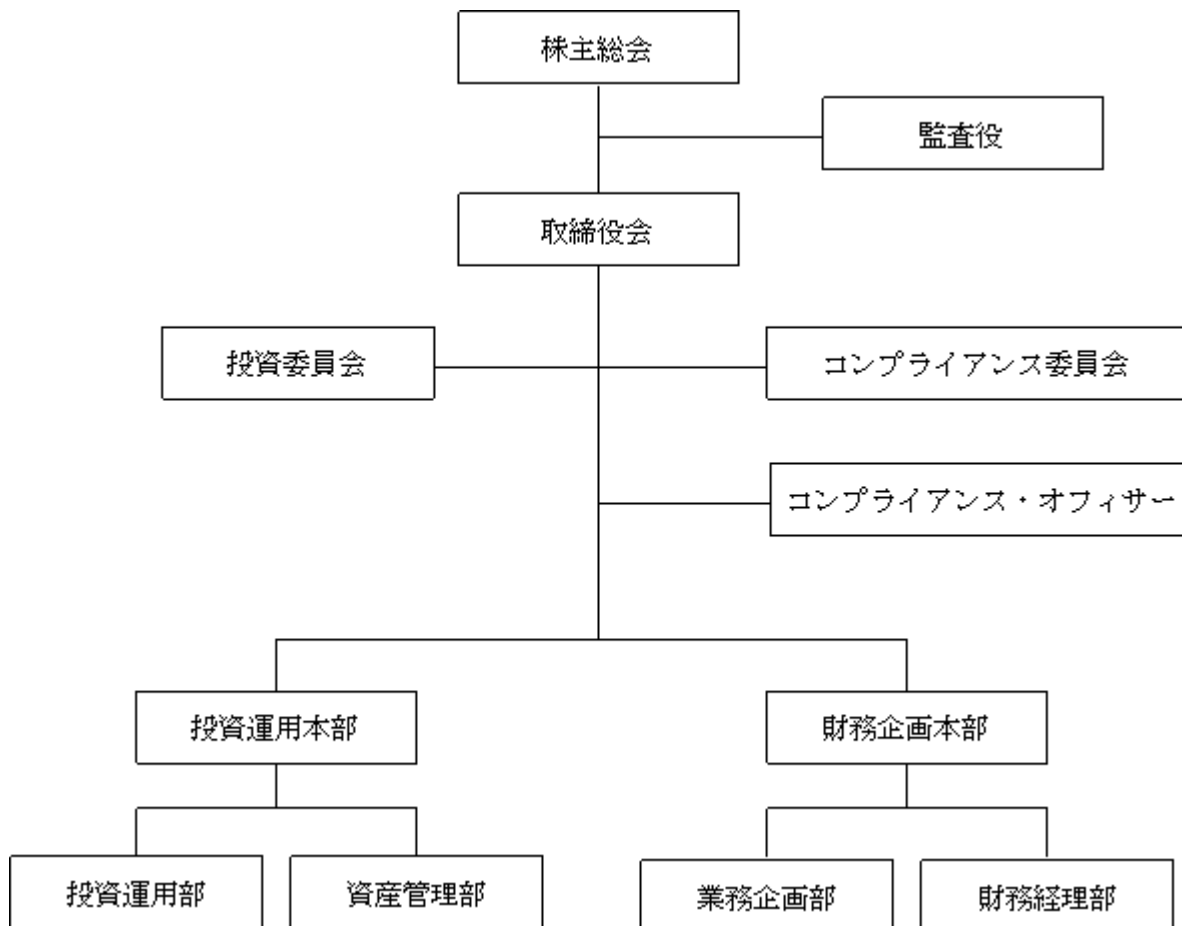
投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

(イ) 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。

本資産運用会社 組織図



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。各種業務は、投資運用本部投資運用部及び資産管理部、財務企画本部業務企画部及び財務経理部並びにコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌され、投資運用本部及び財務企画本部については、担当の本部長が統括します。また、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、投資判断に関する審議を行う機関として投資委員会を設置しています。

(ロ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

部署名	分掌業務
取締役会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本資産運用会社の経営に係る重要事項の審議及び決議 ・ 本投資法人の資産運用に関する重要事項についての審議及び決議 ・ その他付随する業務
投資運用本部	<ul style="list-style-type: none"> a. 投資運用部 <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用ガイドラインの策定及び変更に関する業務 ・ 資産管理計画書の策定及び変更に関する業務 ・ 経済全般の動向、不動産マーケットに関する調査・分析に関する業務 ・ 運用資産の取得及び売却に関する業務 ・ 余資の運用業務 ・ その他上記各業務に付随する業務 b. 資産管理部 <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用資産の賃貸条件等の策定及び変更その他賃貸管理に関する業務 ・ 運用管理計画の起案・実行に関する業務 ・ 修繕計画の策定及び変更に関する業務 ・ 運用資産の管理状況の把握及びパフォーマンスの確認に関する業務 ・ 不動産管理会社（プロパティ・マネジメント会社、ビル・マネジメント会社等）への指示・監督に関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務
財務企画本部	<ul style="list-style-type: none"> a. 業務企画部 <ul style="list-style-type: none"> ・ 本資産運用会社の経営企画全般の立案に関する業務 ・ 本投資法人の機関運営の立案に関する業務 ・ コンプライアンス委員会、投資委員会事務局としての業務 ・ コンプライアンス・オフィサーの業務サポート ・ 監督官庁及び業界諸団体への対応に関する業務 ・ 法定提出書類及び法定帳簿に係る作成・提出・管理業務 ・ 本資産運用会社の人事・総務・法務に関する業務 ・ 社内諸規程等の策定・改廃に関する業務 ・ 本投資法人のIR及びディスクロージャー全般に関する業務 ・ 投資主その他の問い合わせ、苦情・クレームの受付に関する業務 ・ 個人情報の取扱いに関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務 b. 財務経理部 <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の財務戦略に関する業務 ・ 本投資法人の資金調達計画の策定・実行に関する業務 ・ 本資産運用会社の経理に関する業務 ・ 本投資法人の経理・税務の統括に関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更に関する業務 ・ コンプライアンス・プログラムの策定及び変更に関する業務 ・ コンプライアンス全般の企画・立案・推進に関する業務 ・ 運用資産の取得及び売却その他の取引に関する業務、その他本資産運用会社の業務全般についての法令・諸規則の遵守状況の監視監督・報告・改善に関する業務 ・ コンプライアンスに関する指導・研修の推進に関する業務 ・ 社内諸規程・規則等の策定・改廃及びその遵守状況の監視監督・報告・改善に関する業務 ・ 問い合わせ、苦情・クレームの処理に関する業務 ・ 法人関係情報の管理に関する業務 ・ 内部監査に関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務

(八) 委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

a. コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役社長、1名以上の社外委員(注)及び常勤取締役
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> 運用ガイドラインの策定及び変更 資産管理計画書の策定及び変更 経営計画及び経営予算の策定及び変更 分配政策の策定及び変更 資金調達、投資口又は投資法人債の発行に関する事項についての計画の策定及び変更 利害関係者との取引 運用資産の取得及び売却 コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更 コンプライアンス・プログラムの策定及び変更 コンプライアンスに関する重要事項 リスク管理に関する事項 内部監査に関する事項 事故及び苦情等処理を含む内部管理全般に関する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> コンプライアンス委員会は、コンプライアンス委員会委員の3分の2以上の出席があった場合に開催されるものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び社外委員1名以上の出席（コンプライアンス・オフィサーに事故があり、代表取締役社長が委員長となった場合において、緊急にコンプライアンス委員会を開催する必要があるときは、社外委員2名以上の出席）がない場合には、コンプライアンス委員会を開催することができないものとします。 コンプライアンス委員会の決議は、出席したコンプライアンス委員会委員の全員一致により決めます。また、かかる決議結果を投資委員会又は取締役会に上程する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出するものとします。

(注) 社外委員は、コンプライアンス委員会委員長の了承を得て、取締役会が選任します。本書の日付現在、弁護士1名が社外委員に選任されています。

b. 投資委員会

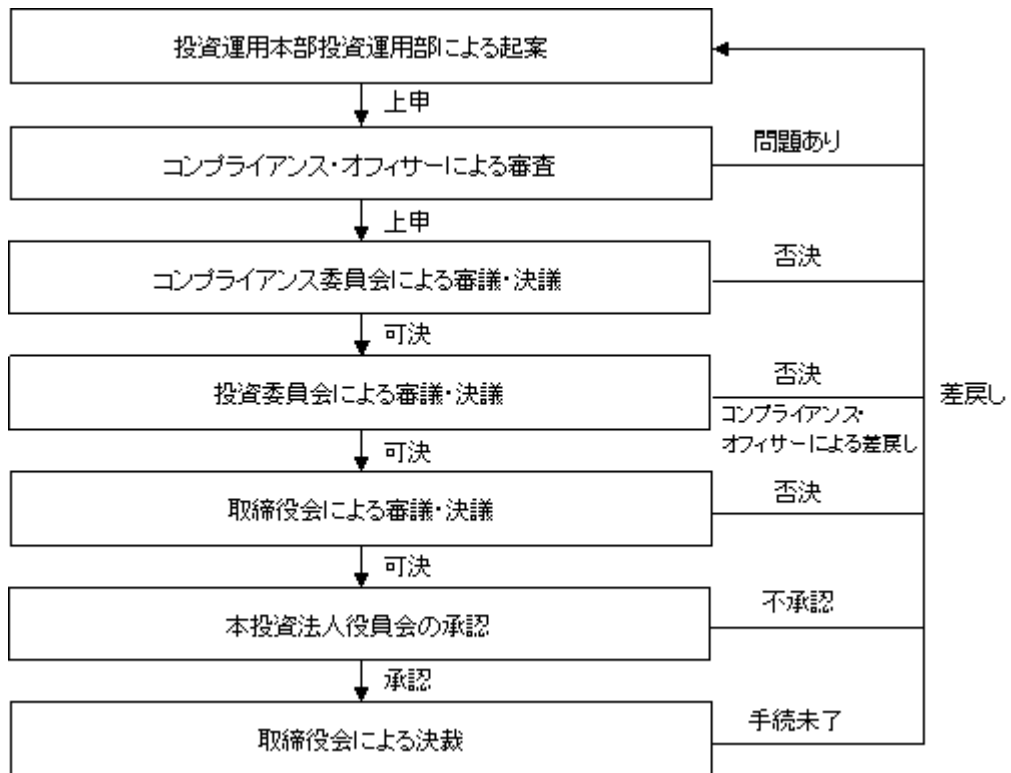
委員	代表取締役社長（委員長）、常勤取締役、1名以上の社外委員(注)、投資運用本部長、財務企画本部長及びコンプライアンス・オフィサー
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> 運用ガイドラインの策定及び変更 資産管理計画書の策定及び変更 賃貸条件等の策定及び変更 修繕計画の策定及び変更 経営計画及び経営予算の策定及び変更 分配政策の策定及び変更 資金調達、投資口又は投資法人債の発行に関する事項についての計画の策定及び変更 利害関係者との取引 運用資産の取得及び売却
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> 投資委員会は、投資委員会委員の過半数の出席があった場合に開催されるものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び社外委員1名以上の出席（コンプライアンス・オフィサーに事故がある場合において、緊急に投資委員会を開催する必要があるときは、社外委員2名以上の出席）がない場合には、投資委員会を開催することができないものとします。 投資委員会の決議は、出席した投資委員会委員の過半数をもって行います。ただし、当該決議は社外委員の賛成を条件とします。なお、投資委員会は、決議結果を取締役に上程する際には、少数意見についても併せて提出するものとします。

(注) 社外委員は、投資委員会委員長の了承を得て、取締役会が選任します。本書の日付現在、不動産鑑定士1名が社外委員に選任されています。

投資運用の意思決定機構

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。本資産運用会社の資産運用に関する重要な意思決定プロセスは、以下のとおりです。

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針(運用ガイドライン)に関する意思決定



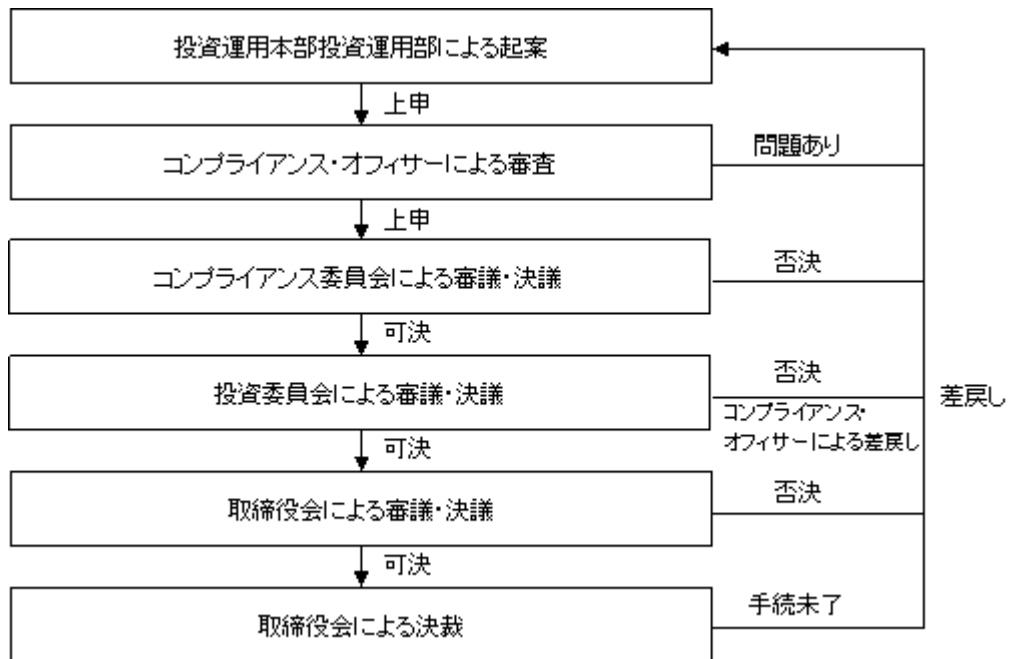
本投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更を行おうとする場合、以下の手続を経るものとします。

- a. 運用ガイドラインの策定には、運用ガイドライン案を投資運用本部投資運用部が、投資運用本部資産管理部及び財務企画本部財務経理部と協議の上、協力を得て起案し、当該議案をコンプライアンス・オフィサーに上申します。
- b. コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
- c. コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会は、審議の結果、コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
- d. 投資委員会において、審議の上、可決された場合、運用ガイドライン案は取締役会に上申されます。投資委員会は、かかる決議結果を取締役に上申する際には、少数意見についても併せて提出します。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合、投資委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
また、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。
- e. 取締役会に上申された運用ガイドライン案は、取締役会において、コンプライアンス委員会と投資委員会の審議内容（少数意見を含みます。）を参考に審議され、取締役会の審議の結果、可決された運用ガイドラインは、代表取締役社長が本投資法人役員会に提出し、本投資法人役員会の承認を得ます。なお、取締役会の審議の結果、否決された場合、取締役会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
- f. 本投資法人役員会の承認を得た後、取締役会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行い、運用ガイドラインが策定されます。なお、手続が適切に完了していない場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

運用ガイドラインの変更は、上記と同様の手続で行うものとします。

運用ガイドラインは、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合にはその都度変更を行うことがあります。

(ロ) 資産管理計画書の策定及び変更に関する意思決定



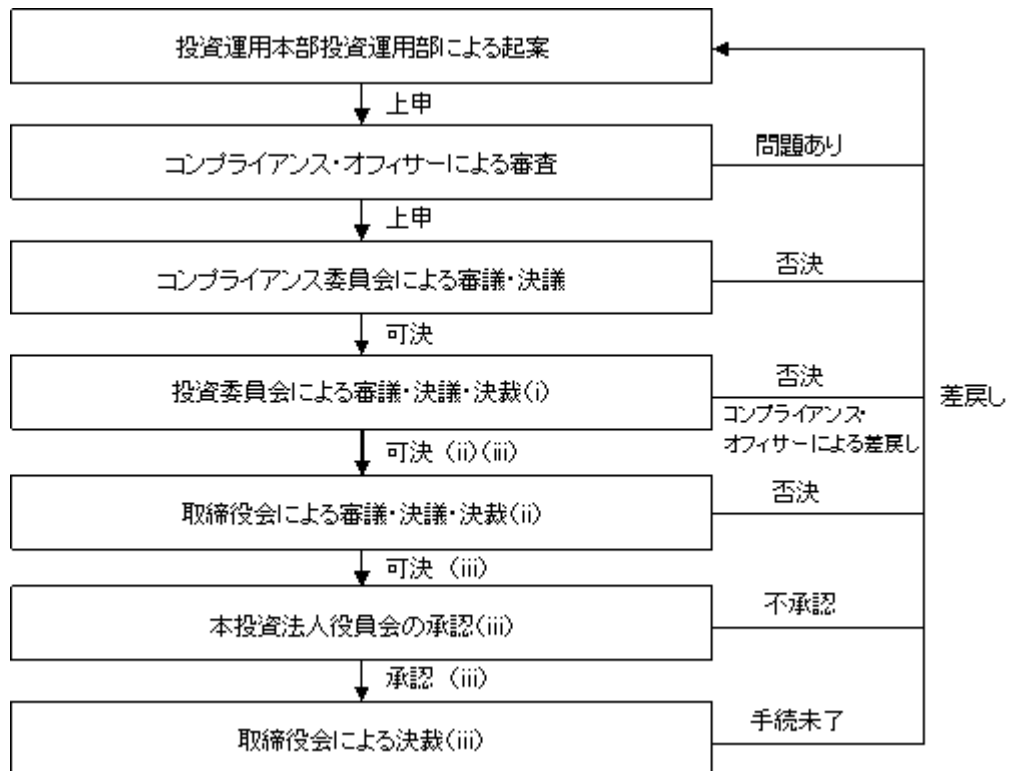
- a. 資産管理計画書の策定には、資産管理計画書案を投資運用本部投資運用部が、投資運用本部資産管理部及び財務企画本部財務経理部と協議の上、協力を得て起案し、当該議案をコンプライアンス・オフィサーに上申します。
- b. コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
- c. コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会は審議の結果、コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
- d. 投資委員会において、審議の上、可決された場合、資産管理計画案は取締役会に上申されます。投資委員会は、かかる決議結果を取締役に上申する際には、少数意見についても併せて提出します。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合、投資委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

なお、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。

- e. 取締役会に上申された資産管理計画書案は、取締役会において、コンプライアンス委員会と投資委員会の審議内容（少数意見を含みます。）を参考に審議され、可決されます。取締役会において可決された後、取締役会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行い、資産管理計画書が策定されます。なお、取締役会の審議の結果、否決された場合又は手続が適切に完了していない場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

資産管理計画書の変更は、変更計画書を上記と同様の手続で決議することにより行うものとします。

(八) 本投資法人の資産の取得及び売却に関する意思決定



- (i) 利害関係者との取引以外で、かつ、取得価格又は売却価格が10億円未満の取引（不動産対応証券に関する取引を除きます。）
- (ii) 利害関係者との取引以外で、かつ、取得価格又は売却価格が10億円以上の取引及び不動産対応証券に関する取引
- (iii) 利害関係者との取引

投資運用本部投資運用部は、物件の取得に際し、運用ガイドラインにおいて定められた手順に従い、不動産状況調査（土地の状況調査、建物の状況調査）、環境調査、法的調査、経済的調査（建物賃借人調査、市場調査、収益調査）及び不動産鑑定評価額等の物件に関する精査（以下「デュー・ディリジェンス」といいます。）を行い、本投資法人の投資方針及び本資産運用会社の取締役会で決定された運用ガイドライン並びに資産管理計画書及び変更計画書に合致する本投資法人の投資適格物件を選定の上、決裁書を作成します。

資産の取得又は売却については、以下の各手続を順に経て行われます。

a. 利害関係者以外との取引の場合

- i. 取得価格又は売却価格が10億円未満の取引（不動産対応証券に関する取引を除きます。）
- (i) 投資運用本部投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーに上申します。
- (ii) コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
- (iii) コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会の審議の結果、コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合には、コンプライアンス委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
- (iv) 投資委員会に上申された当該議案は、投資委員会において、コンプライアンス委員会の審議内容（少数意見を含みます。）を参考に審議され、可決されます。投資委員会に

において可決された後、投資委員会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行います。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合又は手続が適切に完了していない場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

なお、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。

- ii. 取得価格又は売却価格が10億円以上の取引及び不動産対応証券に関する取引
 - (i) 投資運用本部投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーに上申します。
 - (ii) コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
 - (iii) コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会の審議の結果、コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合は、コンプライアンス委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
 - (iv) 投資委員会において、審議の上、可決された場合、当該議案は取締役会に上申されます。投資委員会は、かかる決議結果を取締役に上申する際には、少数意見についても併せて提出します。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合、投資委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。なお、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。
 - (v) 取締役会に上申された議案は、取締役会において、コンプライアンス委員会と投資委員会の審議内容(少数意見を含みます。)を参考に審議され、可決されます。取締役会において可決された後、取締役会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行います。なお、取締役会の審議の結果、否決された場合又は手続が適切に完了していない場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

b. 利害関係者との取引の場合

- i. 投資運用本部投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーに上申します。
- ii. コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
- iii. コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会の審議の結果、コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合には、コンプライアンス委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
- iv. 投資委員会において、審議の上、可決された場合、当該議案は取締役会に上申されます。投資委員会は、かかる決議結果を取締役に上申する際には、少数意見についても併せて提出します。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合、投資委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

なお、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。

- v. 取締役会上申された議案は、取締役会において、コンプライアンス委員会と投資委員会の審議内容(少数意見を含みます。)を参考に審議され、取締役会の審議の結果、可決された議案は、代表取締役社長が本投資法人役員会に提出し、本投資法人役員会の承認を得ます。なお、取締役会の審議の結果、否決された場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。
- vi. 本投資法人役員会の承認を得た後、取締役会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行います。なお、手続が適切に完了していない場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、本投資法人の規約の投資方針等の基本方針を実現するため、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引ルール、投資物件の取得及び売却並びに投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理に関する基本方針、リスク管理の統括者及び重要な問題発生時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、財務リスク、システムに関するリスク、信用リスク、レピュテーションリスク、リーガルリスク及び反社会的勢力に関するリスク等を定義し、取締役会や役職員の役割及びリスク管理状況の定期的モニタリング等を定めています。

なお、リスク管理体制の適切性及び有効性については、コンプライアンス・オフィサーが統括する内部監査(かかる内部監査の詳細については、後記「(ロ) 組織体制」をご参照下さい。)等により検証するものとしています。

(ロ) 組織体制

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査の責任者として、各組織に対し原則として半年に1回の割合での定時の内部監査及び臨時の内部監査を実施することができるほか、代表取締役社長が特別に命じた場合には特別監査を実施します。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取りまとめた内部監査報告書を作成し、これをコンプライアンス委員会及び取締役会に提出するとともに、内部監査対象組織に対し、必要に応じて改善勧告又は改善指示を行い、その内容等を取締役に報告します。コンプライアンス・オフィサーは、改善勧告又は改善指示を受けた組織より報告を受けた改善計画及び改善状況について取締役会に報告します。なお、取締役会又はコンプライアンス・オフィサーは、業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断した時は、外部の専門家等による外部監査を行うことができます。

(ハ) 利害関係者取引規程

後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者取引規程」をご参照下さい。

(ニ) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を策定し、本資産運用会社の役職員等による内部者取引等の防止に努めています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等(後記「2 投資方針 (1) 投資方針 フォワード・コミットメント等に関する基本方針」に定義します。)に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、違約金、物件の取得額の上限及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規則に基づき、当該リスクを管理しています。

(5) [投資法人の出資総額]

(本書の日付現在)

出資総額	100百万円
発行可能投資口総口数	4,000,000口
発行済投資口総数	400口

最近5年間ににおける出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(百万円)		発行済投資口総数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成22年 9 月 8 日	私募設立	100	100	200	200	(注1)
平成26年 1 月17日	投資口分割	-	100	200	400	(注2)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円で本投資法人を設立しました。

(注2) 平成26年1月17日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。

(6)【主要な投資主の状況】

(本書の日付現在)

氏名又は名称	住所	所有投資 口数(口)	発行済投資口総数に 対する所有投資口数 の割合(%)
アジリティー・アセット・ アドバイザーズ株式会社(注)	東京都中央区新川一丁目17番18号	400	100.0
合計		400	100.0

(注) 本投資法人のレンダーである、株式会社みずほ銀行及びオリックス銀行株式会社により、各社と本投資法人との間でそれぞれ締結されたローン契約その他の関連契約に基づき各社が本投資法人に対して現在及び将来保有する一切の債権を被担保債権とする、株式会社みずほ銀行を第1順位とし、オリックス銀行株式会社を第2順位とする質権が、アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社が所有する投資口400口にそれぞれ設定されています。なお、当該ローン契約に基づく借入れは、上場に際して借入金全額が期限前弁済され、当該質権は解除される予定です。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

基本方針（総合型の特性を活かした投資主価値の最大化）

本投資法人は、オフィス、住宅及び商業施設を主たる投資対象とする、総合型のポートフォリオの構築を図ります。

本投資法人は、総合型のポートフォリオを構成する投資法人（総合型リート）の特性を活かして、収益の成長性及び安定性を重視し、機動的かつタイムリーな投資と投資主との利害一致を通じて、投資主価値の最大化を図ります。

(イ) 成長性と安定性のバランスを意識した分散投資と最適な投資機会の追求

本投資法人は、投資主価値の最大化を目的として、収益の成長性及び安定性を重視したポートフォリオの構築を行います。そのため、本投資法人は、今後の日本経済及び不動産市況の動向を勘案し、より多くの適切な投資機会を確保しつつ、異なる収益特性を有する資産の組合せによりリスク分散を図るため、オフィス(注1)を主な投資対象とし、住宅(注2)及び商業施設(注3)にも投資する総合型のポートフォリオの構築を図ります。また、ポートフォリオの構築にあたっては、各用途の投資特性及び各時点での各用途の市場動向等の外部環境等を勘案し、最適と判断される投資を通じて、投資主価値の最大化を図る方針です。

(注1) 「オフィス」とは、主たる用途が事務所であるオフィスビルをいいます。以下同じです。

(注2) 「住宅」とは、主たる用途が住居である賃貸住宅をいいます。以下同じです。

(注3) 「商業施設」とは、主たるテナントが商業テナント（物販・飲食・サービス業、アミューズメント施設等）からなる不動産をいいます。以下同じです。

(ロ) スポンサー各社からのサポート体制の活用

本投資法人のメインスポンサーは、本投資法人が資産運用を委託する本資産運用会社の発行済株式総数の67.0%を保有する双日株式会社（以下「双日」といいます。）です。また、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社（以下「クッシュマン」といいます。）及びアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下「アジリティー」といいます。）は、サブスポンサーとして、それぞれ本資産運用会社の発行済株式総数の18.0%及び15.0%を保有しています（以下、双日、クッシュマン及びアジリティーの各社を総称して「スポンサー」又は「スポンサー各社」といいます。なお、スポンサーとスポンサーが組成した特別目的会社を総称して「スポンサー等」ということがあります。）。

メインスポンサーである双日は、国内の大手総合商社として、国内外に440社を超えるグループ会社を擁し、世界約50か国で多角的な事業をグローバルに展開しており、国内外における多数の取引先とのネットワークを有しています。また、双日は、その前身である日商岩井株式会社及びニチメン株式会社の時代より40年以上にわたる分譲マンションを中心とした不動産事業の実績を有しており、双日グループ全体で不動産投資・管理運営のネットワーク及び知見を蓄積しています。また、サブスポンサーであるクッシュマン及びアジリティーは、国内の不動産ファンドのアセットマネジメント業務等の実績を通じ、不動産投資における広範なネットワークを有し、不動産投資運用の知見を蓄積しています。スポンサー各社の詳細は、後記「スポンサーサポート（イ）スポンサー各社の概要」をご参照下さい。

本投資法人は、かかるスポンサー各社のネットワーク及び知見を活用して、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、投資主価値の最大化を目指して、その資産の運営・管理を行う方針です。かかるスポンサー各社のネットワーク及び知見の活用のため、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー各社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。スポンサーからのサポート体制の活用の詳細は、後記「スポンサーサポート（ロ）スポンサーサポート」をご参照下さい。

(ハ) 投資主価値の最大化を図る投資主との利害一致手法とガバナンス体制（第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス）

本投資法人は、投資主価値の最大化を図り、投資主と本資産運用会社及びスポンサーとの利害を一致させるため、1口当たり分配金に連動した運用報酬体系を一部導入するとともに、スポンサー各社が本投資法人の投資口の一定割合の取得及び保有を行うことによるセიმポート出資を実施します（詳細については、後記「投資主利益に配慮した運営体制の確保（イ）投資主との利害一致手法」をご参照下さい。）。

更に、本投資法人は、本資産運用会社の内部の意思決定機関であるコンプライアンス委員会及び投資委員会において、外部専門家である社外委員を構成員とし、その出席及び同意を要件とすることで、第三者である社外委員に、不適切と判断した取引を実質的に拒否できる権限（以下「実質的拒否権」といいます。）を付与するとともに、第三者が構成員の過半を占める本投資法人の役員会の事前承認を要件としています。利害関係者との取引（以下「利害関係者取引」といいます。）については、本投資法人は、かかる第三者による監視機能を確保した意思決定プロセスを通じたガバナンス体制を定め、投資主の利益に配慮することで、投資主価値の最大化を図ることを企図して

います(利害関係者取引の範囲等の詳細については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者取引規程」を、ガバナンス体制の詳細については、後記「投資主利益に配慮した運営体制の確保 (ロ) ガバナンス体制(第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス)」を、それぞれご参照下さい。)

ポートフォリオ構築方針

(イ) ポートフォリオ構築方針の基本的考え方(成長性及び安定性を重視したポートフォリオの構築)

本投資法人は、投資主価値の最大化を目的として、収益の成長性及び安定性を重視したポートフォリオの構築を目指します。そのため、本投資法人は、ポートフォリオの構築にあたってスポンサーの知見に基づき、投資対象不動産の用途及び地域の双方において、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等の外部環境に応じて最適と判断する投資を行うべく、より多くの投資機会を確保しつつ、用途及び地域におけるリスク分散を図ることが可能となる総合型のポートフォリオの構築を行います。

オフィスにおいては、企業集積度が高く、本投資法人が収益の向上(成長性)を実現できる地域と考える都心6区(注1)の比重を高めたポートフォリオの構築を目指します(都心6区への重点投資)。

また、住宅においては、人口集積度を踏まえた分散投資を行い、安定した収益(安定性)を確保する観点から、人口が集中し、今後もその傾向が継続すると本投資法人が見込んでいる三大都市圏(注2)の割合を高める一方で、政令指定都市等(注3)への分散も図ったポートフォリオの構築を目指します(三大都市圏を中心とした分散投資)。

更に、商業施設においては、収益の向上(成長性)と安定性のバランスを重視し、三大都市圏及び政令指定都市等の人口密度が高い地域に所在する、安定的な売上の推移と、底堅いテナント需要が見込める商業施設を厳選の上、ポートフォリオの構築を目指します(投資対象地域全域からの厳選投資)。

本投資法人は、前記のとおり用途ごとに投資対象地域を区分し、これらの「用途」と「地域」の観点から設定された方針を適切にマネジメントすることにより、ポートフォリオの収益の成長性及び安定性を確保していきます。

なお、かかるポートフォリオ構築方針は、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指すという観点から、本資産運用会社の判断により必要に応じて変更する場合があります。

(注1) 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。以下同じです。

(注2) 「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏及び名古屋経済圏をいいます。詳細は後記「(八) 地域分散」をご参照下さい。以下同じです。

(注3) 「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市(札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市)及び県庁所在地である都市をいいます。詳細は後記「(八) 地域分散」をご参照下さい。以下同じです。

(ロ) 用途分散

本投資法人は、オフィス、住宅及び商業施設を投資対象不動産の用途とするものの、オフィスによる収益の成長性に加えて、住宅による収益の安定性を確保し、かつ、商業施設への投資による用途分散を図るため、以下に記載の用途別投資比率(注)を目途に投資を行います。

(注) 「用途別投資比率」とは、各用途に該当する各投資対象資産の取得(予定)価格の合計額を全投資対象資産の取得(予定)価格の総額で除したものをいいます。以下同じです。

<ポートフォリオ全体の用途別投資比率>

用途	用途別投資比率
オフィス	50%以上
住宅	50%以下
商業施設	20%以下

以下では、本投資法人が、各用途につき、投資対象タイプ及び各投資対象タイプが一般的に有すると考える投資特性を記載しています。

<各用途における投資対象タイプと投資特性>

用途	投資対象タイプ	投資特性
----	---------	------

オフィス	中規模以上(延床面積1,000㎡以上かつ基準階(2階以上の階で当該建物のうち標準的なフロア)専有面積が150㎡以上を指します。)のオフィスビル	<ul style="list-style-type: none"> ・景気変動に応じてテナント需要及び賃料水準が比較的变化しやすく、景気拡大期において収益の向上が見込めます。 ・相対的に投資市場規模が大きく、一定の流動性を有します。 ・後記「(八) 地域分散」に記載する重点投資地域である都心6区では企業集積度が高く、底堅いテナント需要が見込めます。 								
住宅	<table border="1" data-bbox="467 387 906 656"> <tr> <td data-bbox="467 387 616 454">タイプ</td> <td data-bbox="624 387 906 454">主たるテナント対象及び1戸当たりの専有面積</td> </tr> <tr> <td data-bbox="467 465 616 521">シングル</td> <td data-bbox="624 465 906 521">単身世帯 20㎡以上40㎡未満</td> </tr> <tr> <td data-bbox="467 533 616 589">コンパクト</td> <td data-bbox="624 533 906 589">2人程度の世帯 40㎡以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="467 600 616 656">ファミリー</td> <td data-bbox="624 600 906 656">3人以上の家族世帯 50㎡以上</td> </tr> </table> <p data-bbox="467 667 927 750">いずれのタイプにおいても、原則として1棟当たりの住戸数が20戸以上の建物を対象とします。</p>	タイプ	主たるテナント対象及び1戸当たりの専有面積	シングル	単身世帯 20㎡以上40㎡未満	コンパクト	2人程度の世帯 40㎡以上	ファミリー	3人以上の家族世帯 50㎡以上	<ul style="list-style-type: none"> ・景気に左右されず比較的安定した賃貸需要及び賃料水準が見込めます。 ・人口集積度が高く一定の賃貸住宅需要が見込める三大都市圏を中心とした分散投資が可能です。
タイプ	主たるテナント対象及び1戸当たりの専有面積									
シングル	単身世帯 20㎡以上40㎡未満									
コンパクト	2人程度の世帯 40㎡以上									
ファミリー	3人以上の家族世帯 50㎡以上									

用途	投資対象タイプ		投資特性
商業施設	以下の3つのタイプの商業施設		(都市型商業施設) ・人口流入を背景として活発な消費活動が見込める都市の中心に立地しており、相対的に高い収益性が見込めます。 ・多様化する消費者ニーズに対応すべく、豊富で多種多様なテナント出店需要が期待でき、代替テナントが比較的多く見込めます。 (生活必需型商業施設及びGMS核店舗型商業施設) ・主要テナントとの長期かつ固定賃料での賃貸借契約に基づく安定した収益が期待できます。 ・地域の生活に密着した安定的なニーズに対応する底堅いテナント需要が見込めます。
	タイプ	定義	
	都市型商業施設	ターミナル駅に隣接するエリア又は繁華性の高いエリアに立地する商業施設	
生活必需型商業施設	商圏人口2万人以上15万人未満の人口集積度の高い立地における、原則売場面積20,000㎡以下の店舗で、スーパーマーケットやドラッグストア及びクリーニング等の生活必需型の実需店舗から形成される中小規模のショッピングセンター		
GMS(注)核店舗型商業施設	商圏人口15万人以上30万人未満の人口集積度の高い立地における、原則売場面積20,000㎡以下の店舗で、フルラインのGMSを核店舗とし、購買型専門店が付加された生活提案ニーズ対応の中小規模のショッピングセンター		

(注) 「GMS」とは、日常生活に必要なものを総合的に扱う大衆向けの大規模な総合スーパー（ゼネラル・マーチャндаイズ・ストア）をいいます。以下同じです。

(八) 地域分散

本投資法人は、都心6区、三大都市圏及び政令指定都市等を投資対象地域として分類し、各地域の特徴を踏まえて以下に記載の各用途における地域別投資比率(注1)を目途に投資を行います。

<各用途における地域別投資比率>

用途別	全体での用途別投資比率(注2)	各用途における地域別投資比率(注1)		
		うち		
		都心6区 (千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区)	三大都市圏 (東京経済圏、大阪経済圏及び名古屋経済圏)	政令指定都市等
オフィス	50%以上	60%以上	40%以下 (都心6区を含みません。)	20%以下
住宅	50%以下	60%以上	40%以下	
商業施設	20%以下	地域別投資比率は定めていません。		

(注1) 「各用途における地域別投資比率」とは、当該用途の各地域の投資対象資産の取得(予定)価格の合計額を当該用途の全地域の投資対象資産の取得(予定)価格の総額で除したものをいいます。

(注2) 「全体での用途別投資比率」とは、各用途の投資対象資産の取得(予定)価格の合計額を全投資対象資産の取得(予定)価格の総額で除したものをいいます。

< 地域の定義及び各地域の特徴 >

地域	定義及び各地域の特徴
都心6区	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区 <特徴> <ul style="list-style-type: none"> 日本の政治・経済及び文化の中心で、不動産売買市場及び賃貸市場における高い流動性を有している 日本企業及び外資系企業の多くが本社としての立地選択を行い、企業集積度が高い 労働人口の集積度が高い 投資対象となる物件数が相対的に多い
三大都市圏	東京経済圏(注)、大阪経済圏(注)及び名古屋経済圏(注) (注)「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。 「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。 「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。以下同じです。 <特徴> <ul style="list-style-type: none"> 人口流入が継続しており、人口集積度が高い 経済圏の規模が大きいことから安定した収益が見込める 各経済圏に立脚した地域社会の地域特性を反映した不動産が存在し、各経済圏で物件を取得することで多様な特性を有する不動産から成るポートフォリオを構築することが可能
政令指定都市等	三大都市圏以外に所在する、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市）及び県庁所在地である都市 <特徴> <ul style="list-style-type: none"> 県内における人口集積度が相対的に高く、公共施設や各種インフラが整っている 高い収益性が期待できる不動産を取得する機会がある 大都市圏と比べてより地域特性を反映した不動産が存在し、各地域で物件を取得することで多様な特性を有する不動産から成るポートフォリオを構築することが可能

(二) 投資対象に関する市場環境

a. オフィス

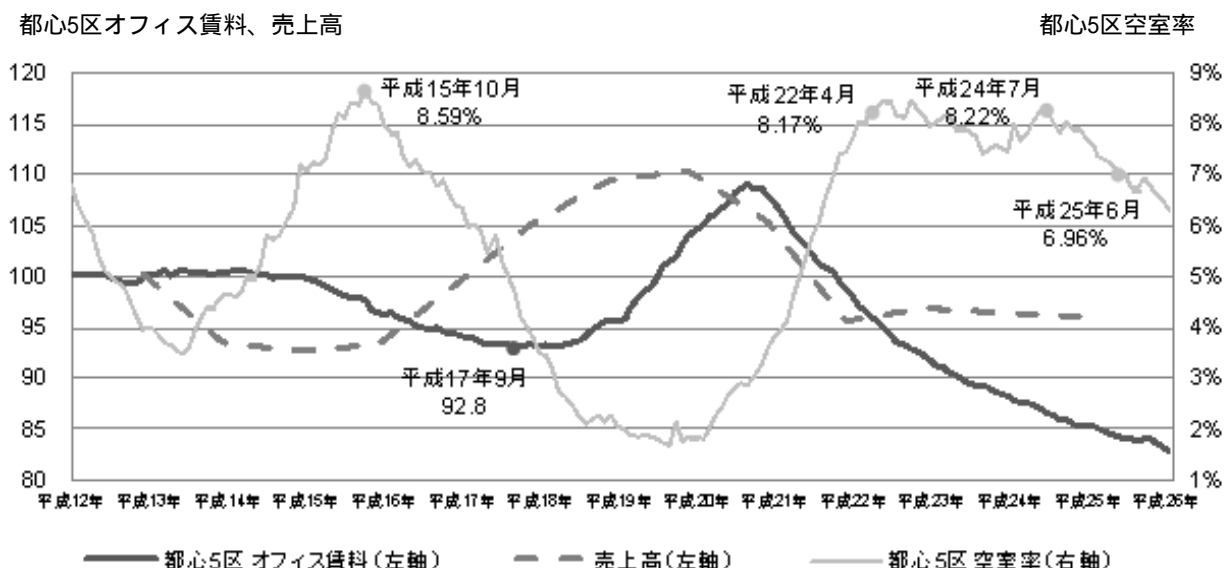
i. 景気の回復に応じて賃料収入の向上が期待されるオフィス

オフィス賃貸市場においては、世界的な金融危機の影響による国内景気の減速等により企業のコスト削減圧力が強まり、賃貸面積の縮小や解約等の動きが現れたことで需要は一時的に後退しました。実際に以下の図のとおり、都心5区(注)の空室率は、世界的金融危機後、平成22年4月には8%台（8.17%）を記録、以降8%前後の水準で高止まりしていました。しかし、平成24年7月に8.22%を記録した後は低下傾向にあり、平成25年6月には6%台（6.96%）まで回復し、直近では平成25年12月時点で6.53%まで低下しています。この傾向をふまえ、本投資法人は、足許でオフィス需要は改善傾向にあると考えています。

なお、以下の図のとおり、低下傾向にあった企業売上高が平成14年頃から上昇に転じ、これに遅れて平成15年10月には8.59%まで悪化した空室率が改善の傾向を示し、更にオフィス賃料はこれに遅れて平成17年9月にそれまでの下落傾向から上昇に転じていることから、本投資法人は、景気循環に基づいた企業業績の変動に対して、オフィスの空室率が遅行して推移し、それに更に遅行してオフィスの賃料水準が推移する傾向があると考えています。

(注) 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。

< 企業売上高と都心5区のオフィス空室率及び賃料の推移 >



(出所) 三幸エステート株式会社「オフィスマーケット調査月報」及び財務省「法人企業統計調査」より本資産運用会社作成。

(注) 縦軸の「都心5区 オフィス賃料」は平成12年1月(1日時点)の値(14,472円/坪)を100とし、各月1日の値を平成12年1月(1日時点)の値で除した数値に100を乗じた数値を、「売上高」は平成12年の値(1,467兆4,260億円)を100とし、各年の値を平成12年の値で除した数値に100を乗じた数値を算出して記載しています。なお「都心5区オフィス賃料」及び「都心5区空室率」は三幸エステート株式会社「オフィスマーケット調査月報」の都心5区の賃料(共益費別)及び全体平均空室率の値を、「売上高」は財務省の「法人企業統計調査」の全産業(金融業保険業を除きます。)の売上高の値を指します。

また、以下の図のとおり、オフィス需要の指標であるネット・アブソープション(吸収需要)(注)も、世界的金融危機の影響を受けて平成21年に大きくマイナスを記録しましたが、平成22年以降はプラスとなる期間が多く、また、平均募集賃料については下げ幅が年々縮小傾向にあります。

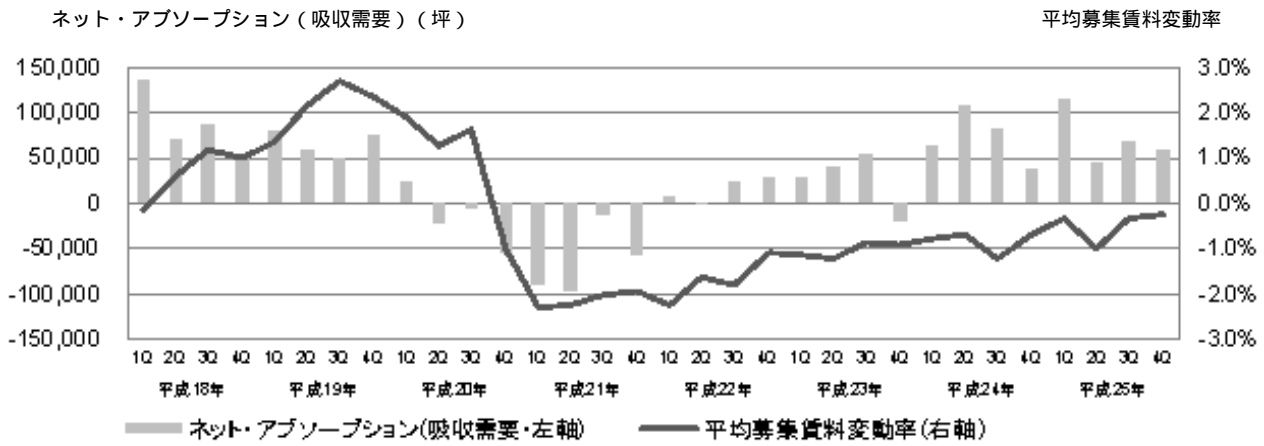
本投資法人は、昨今の日本経済の景気回復基調を通じて、オフィス需要の回復が進みつつあり、その結果としてネット・アブソープション(吸収需要)がプラスとなる期間が増えていると考えています。

以上から、本投資法人は、オフィスについて今後景気の回復に応じて賃料収入の向上が期待される不動産であると考えています。

(注) 「ネット・アブソープション(吸収需要)」とは、各期における新規供給面積を加味したオフィス需要面積を指しており、以下の算式にて計算されます。以下同じです。

「期初竣工済募集面積」+「新規供給面積(期間中に竣工した新築ビルの貸付面積)」-「期末竣工済募集面積」

<都心5区のオフィス需要と賃料対前四半期変動率推移>



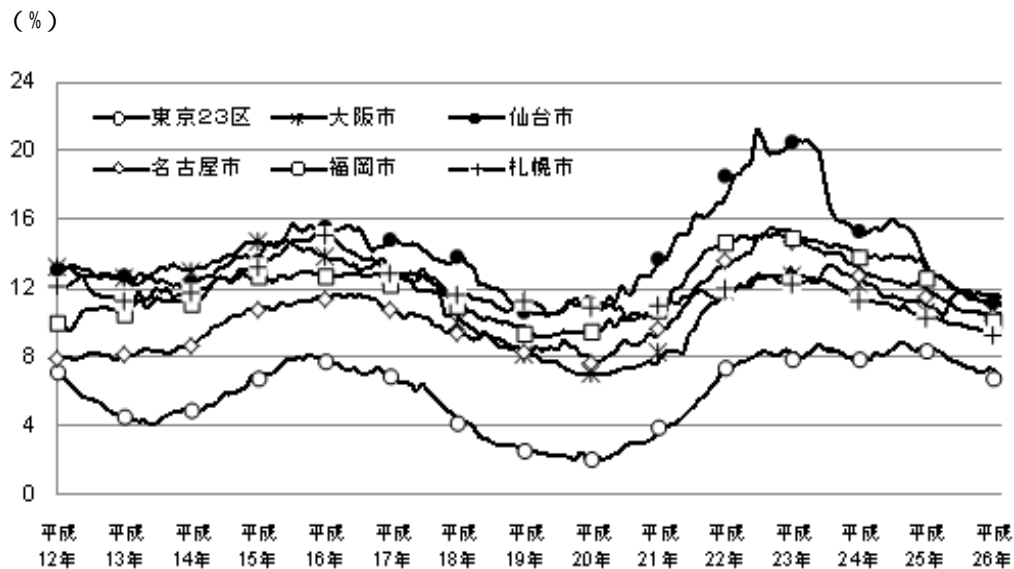
(出所) 三幸エースト株式会社「オフィスマーケット調査月報」より本資産運用会社作成。

(注) 「平均募集賃料変動率」は、各四半期最後の月(3月、6月、9月及び12月)の賃料について、3か月前(前四半期最後の月)の賃料に対する変動率を算出して記載しています。ここで「賃料」とは、三幸エースト株式会社の都心5区に所在する全ての調査対象ビルの、共益費を除く募集賃料の平均値をいいます。

ii. 全国の大企業が集積する都心6区

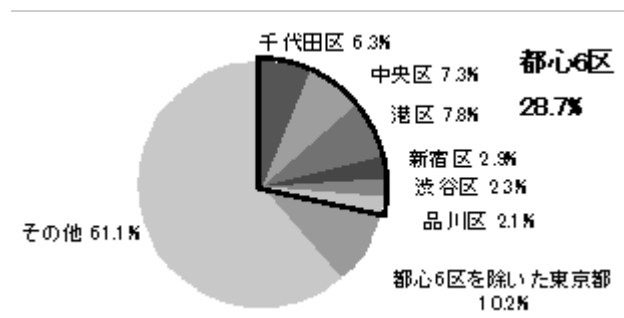
東京都は我が国の経済活動の中心地であり、人口密度が日本の都道府県の中で最も高く、その企業活動にとっての優位性から、多くの大企業（資本金1億円以上の企業をいいます。以下同じです。）が東京都内にオフィスを置く傾向にあると本投資法人は考えており、実際に、他の主要都市と比較して東京23区のオフィスの空室率は低位に推移しています。特に、空室率が相対的に低い東京23区のうち、都心6区には、全国の大企業のうち、4分の1以上（28.7%）（企業数ベース）が本社又は本店を有しています。このような企業集積度の高さから、都心6区におけるオフィス需要は相対的に高く、都心6区に所在するオフィスは一般的に賃貸市場において優位性を有しているものと、本投資法人は考えています。

<都市別オフィスビル空室率の推移>



(出所) 三幸エステート株式会社「オフィスマーケット調査月報」より本資産運用会社作成。

<大企業の本社又は本店所在地の地域別割合(企業数ベース)>



(出所) 総務省統計局「平成21年経済センサス 基礎調査 東京都結果報告」より本資産運用会社作成。

(注) それぞれの割合は企業数を基準として算出して記載しています。

b. 住宅

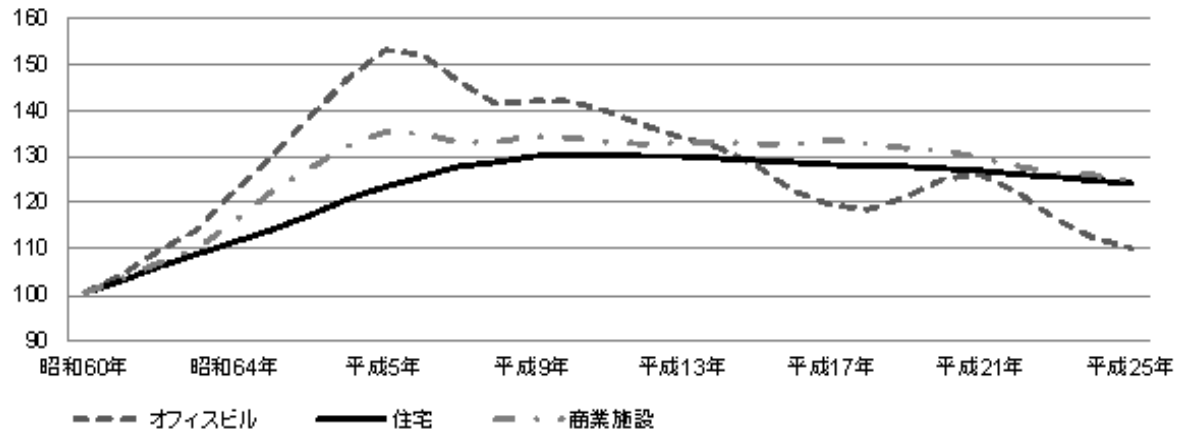
i. 安定した収益が期待できる賃貸住宅

本投資法人は、賃貸住宅には一般的に経済や社会情勢の影響を受けにくい安定した賃貸需要が見込まれるとともに、賃料は生活必需コストとして位置付けられるため、その変動幅がオフィスや商業施設と比較して小さい傾向にあると考えています。また、本投資法人は、テナントの分散度、一定の人口集積度に応じて成立しうる立地条件及び世帯構成人数に応じた住戸タイプの多様性の点からも、賃貸住宅への投資は、オフィスや商業施設と比較して分散投資が図りやすいと考えています。

本投資法人は、かかる特性を有する賃貸住宅への投資を通じて、収益の安定性を追求できるものと考えています。

<用途別の賃料指数の推移>

(昭和60年 = 100)



(出所) 日本銀行、総務省統計局

(注) 縦軸は、昭和60年の賃料指数(オフィスビル: 84.2、商業施設: 75.3、住宅: 79.7。小数第2位を四捨五入して表示しています。)を100として、各年の各用途の賃料指数を昭和60年の賃料指数で除した数値に100を乗じた数値を記載しています。ここで「賃料指数」とは、下記のデータを指します。以下同じです。

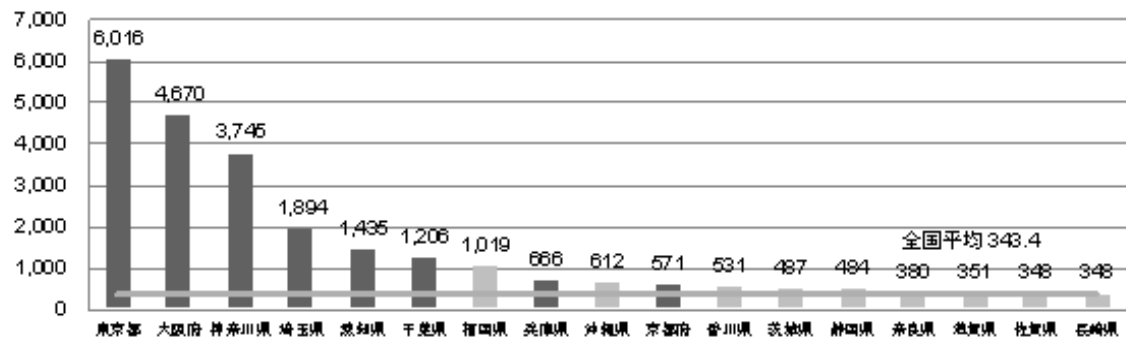
「オフィスビル」は日本銀行「企業向けサービス価格指数2005年基準」の「事務所賃貸」のデータ、「商業施設」は日本銀行「企業向けサービス価格指数2005年基準」の「店舗賃貸」のデータ、「住宅」は総務省統計局「平成22年基準消費者物価指数」の「民営家賃」のデータに基づき記載しています。

ii. 人口の集中する三大都市圏

日本全国の都道府県を人口密度で比較すると、三大都市圏に含まれる10都府県のうち8都府県が上位10位までに含まれており、また、日本の全世帯数の半数以上が三大都市圏に存在しています。今後日本全体の世帯数が平成27年の50,600千世帯をピークに減少する一方で、三大都市圏の世帯数は平成32年には26,637千世帯まで増加し、日本全体に占める割合は、更に上昇するものと推計されています。

本投資法人は、人口が集中し、その傾向の継続が見込まれる三大都市圏への投資割合を高める一方で、その他の政令指定都市等への分散も図ったポートフォリオを構築することで、今後も堅調な賃貸需要に支えられた安定した収益が期待できるものと考えています。

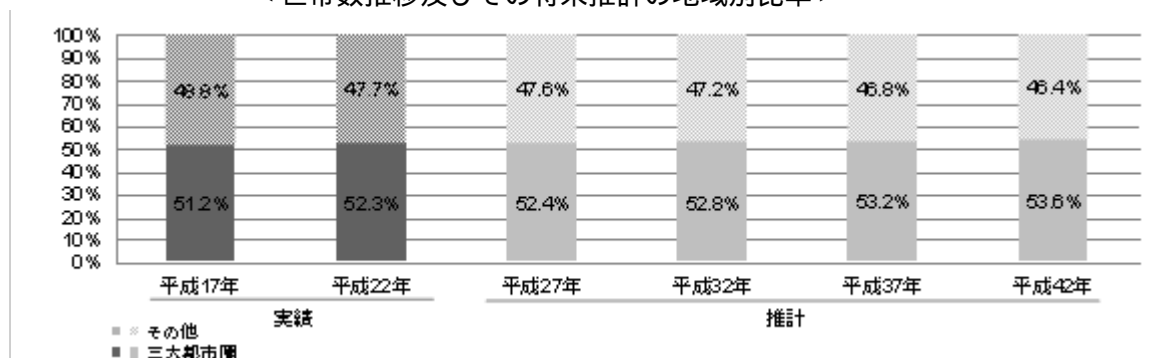
< 都道府県別人口密度 >

(人/km²)

(出所) 総務省統計局「平成22年国勢調査」

(注) 濃色は、三大都市圏に該当する都府県を指します。

< 世帯数推移及びその将来推計の地域別比率 >



(出所) 実績値：総務省統計局「平成17年国勢調査」、「平成22年国勢調査」

推計値：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(平成21年12月推計)より本資産運用会社作成

c. 商業施設

i. 景気の回復に応じて売上増加が期待できる都市型商業施設

本投資法人は、昨今の日本経済の景気回復傾向に呼応して消費者マインドが回復傾向にあると考えています。以下の図のとおり、GDPは平成21年に大きく減少して以降減少幅が縮小し、平成25年以降は対前年同期比でプラス成長へと転じています。また、同様に、百貨店の売上高対前年同期比も、平成25年以降はプラスの数値が多く、回復基調にあると考えられます。本投資法人は、百貨店に代表される都市型商業施設においても、今後同様の回復基調が期待でき、テナントの収益性向上を通じた成長性が相応に期待できると考えています。

<百貨店(注)売上高及びGDPの対前年同期比>



(出所) 百貨店売上高：経済産業省「商業動態統計調査」、GDP：内閣府「国民経済計算（GDP統計）」より本資産運用会社作成

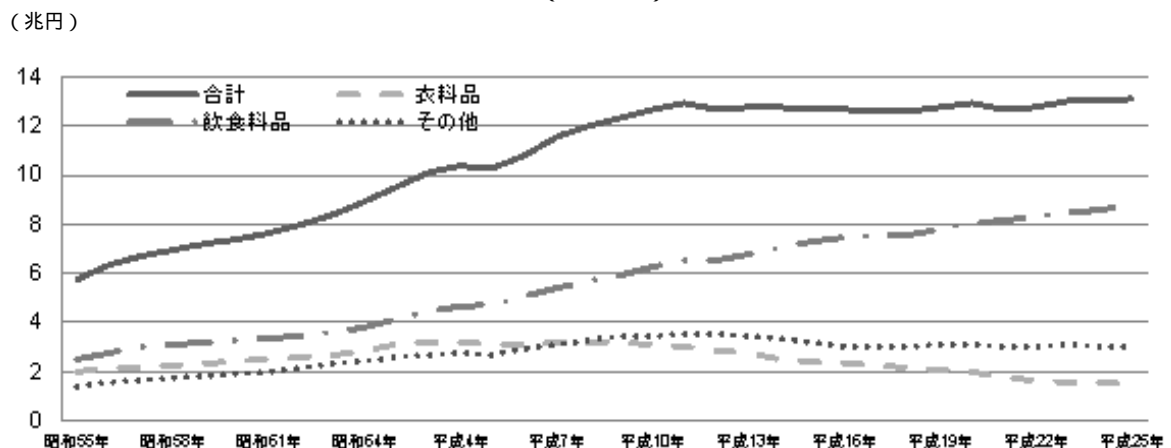
(注) 「百貨店」とは、日本標準産業分類の百貨店、総合スーパーのうち、スーパー（売場面積の50%以上についてセルフサービス方式を採用している事業所であって、かつ、売場面積が1,500㎡以上の事業所をいいます。）に該当しない事業所であって、かつ、売場面積が東京特別区及び政令指定都市で3,000㎡以上、その他の地域で1,500㎡以上の事業所をいいます。「百貨店売上高」は「商業動態統計調査」の「前年同月比」のデータに基づき記載しています。「GDP」は内閣府「国民経済計算（GDP統計）」の「四半期GDP実額（実質）」のデータに基づき前年同四半期比を以下の計算式に基づき算出して記載しています。

前年同四半期比 = 当該四半期のGDP値 ÷ 前年同四半期のGDP値 × 100

ii. 安定収益が期待できる生活必需型商業施設及びGMS核店舗型商業施設

平成10年以降、小売業（スーパー）の総販売額は概ね横ばいで安定的な推移を示していると、本投資法人は考えています。

<スーパー販売額（品目別）>



(出所) 経済産業省「商業動態統計調査」より本資産運用会社作成。

(注) 「スーパー」とは大型小売店（従業員50人以上の小売事業所）のうち売場面積の50%以上についてセルフサービス方式を採用している事業所であって、かつ、売場面積が1,500㎡以上の事業所をいいます。

また、以下の図のとおり、個人消費自体はリーマン・ショックや東日本大震災による一時的な落ち込みを経つつも総じて堅調に推移していると、本投資法人は考えています。したがって、本投資法人は、生活必需品を含む最寄品に対する需要は安定的に存在するものと見込んでおり、このような最寄品を主に扱う生活必需型商業施設及びGMS核店舗型商業施設に対して、今後安定したテナント需要が見込まれ、また、堅調な売上推移も期待できると考えています。

< 消費総合指数 >

(平成17年の平均 = 100)



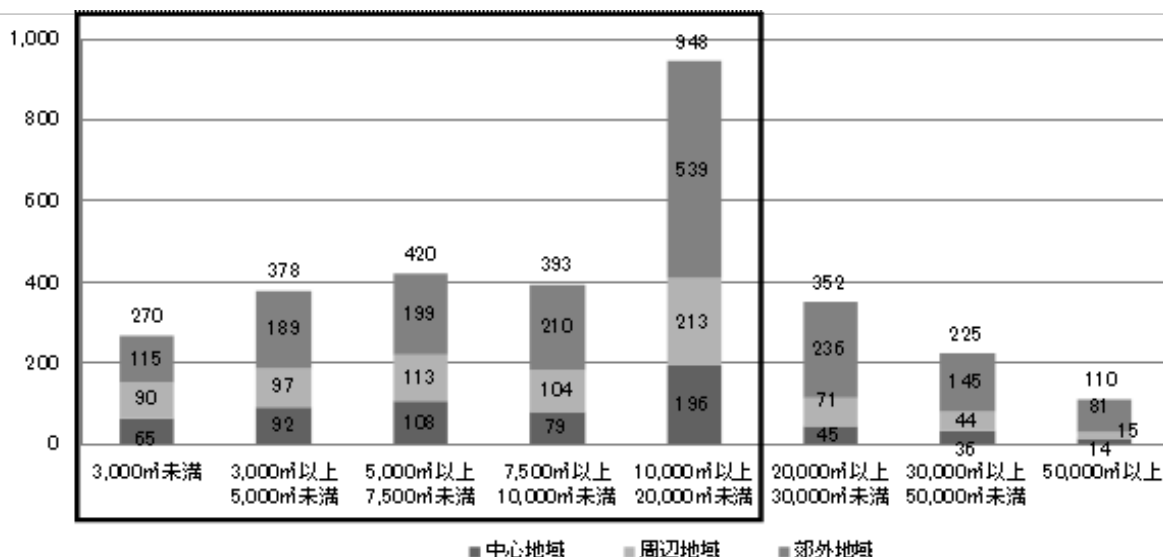
(出所) 内閣府「月例経済報告」より本資産運用会社作成。

(注) 消費総合指数(2005年基準)の値を使用しています。

iii. 豊富な供給量が期待できる全国の生活必需型商業施設及びGMS核店舗型商業施設
本投資法人は、商業施設の中でも、売場面積が20,000㎡以下の商業施設が供給量として最も多く存在しているため、かかる生活必需型商業施設及びGMS核店舗型商業施設については今後多くの取得機会を確保できると考えています。

< 売場面積別・立地別ショッピングセンター数 >

(店)



(出所) 一般社団法人日本ショッピングセンター協会(平成24年12月末日時点)

(注) 「中心地域」は当該市・町・村の商業機能が集積した中心市街地を、「周辺地域」は中心地域に隣接した商業・行政・ビジネス等の都市機能が適度に存在する地域を、「郊外地域」は都市郊外で住宅地・農地等が展開されている地域を、それぞれ指します。

個別投資対象

(イ) 規模

本投資法人は、以下に記載の最低投資規模及び最高投資規模の基準範囲内の投資対象資産に分散して投資を行います。

< 本投資法人の最低投資規模及び最高投資規模の基準 >

最低投資規模	1物件当たり、 オフィス及び商業施設については10億円以上 住宅については5億円以上
最高投資規模	投資総額(注)に対する当該投資対象資産の投資額の比率が25%以下

(注) 「投資総額」とは、本投資法人の保有資産の取得価格の合計をいい、取得予定資産又は売却予定資産がある場合には、それらの取得又は売却実施後の金額をいいます。

上記の最低投資規模の基準にかかわらず、以下に該当する場合には当該投資対象資産の取得を行うことができます。

- ・ 複数の投資対象資産を一括で取得する際に、最低投資規模を下回る投資対象資産が一部含まれる場合
- ・ 当該投資対象資産の取得時における鑑定評価額は最低投資規模を上回るものの、取得（予定）価格が最低投資規模を下回る場合
- ・ その裏付けとなる物件の鑑定評価額は最低投資規模を上回るものの、匿名組合出資持分又は不動産対応証券へ投資する場合で、当該持分又は証券の取得（予定）価格が最低投資規模を下回る場合

(ロ) 運用期間

本投資法人は、原則として中長期的観点から投資対象資産を取得し、短期売買目的の投資対象資産の取得は行いません。ここで短期とは1年未満の期間を、中期とは1年以上5年以下の期間を、長期とは5年を超える期間をいいます。

ただし、以下に該当する場合には、当該投資対象資産の短期での売却を検討及び実施することがあります。

- ・ 本投資法人のポートフォリオ構築上、売却を行うことが本投資法人の中長期的戦略上適切であると判断される場合
- ・ 平均的な実勢価格を超える購入価格を提示する購入希望先が現れた場合等、売却を行うことが本投資法人の収益獲得に寄与すると判断される場合
- ・ 経済情勢の著しい変化又は災害等による建物の毀損、劣化等により、当初想定した賃貸事業収益の確保が困難となり、追加的な措置によっても回復の見込みが乏しいと判断される場合

また、ブリッジファンドに投資する場合、匿名組合出資持分又は不動産対応証券へ投資する場合には、短期での償還の可能性のある投資対象資産への投資を検討及び実施することがあります。

(八) その他の個別投資対象基準

設備及び仕様	オフィス	貸付床の形状、階高及び天井高、床仕様、OA対応、電気容量、空調方式、セキュリティ対応、防災対応、共用施設（給湯、トイレ、エレベーター、駐車場等）等を総合的に判断し、当該地域における標準以上の仕様の物件又は標準以上の仕様に変更可能な物件を投資対象とします。
	住宅	専有部分の間取り、設備、仕様等及び共用部分の設備、仕様、セキュリティ等を総合的に判断し、当該地域における標準以上の仕様の物件又は標準以上の仕様に変更可能な物件を投資対象とします。
	商業施設	業態別の標準仕様（階高、天井高、フロア形状、電気、水道及びガス容量等）及び商業施設としての汎用性及び転用可能性等を総合的に判断し、当該地域における標準以上の仕様の物件又は標準以上の仕様に変更可能な物件を投資対象とします。
遵法性	都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）等、関連する諸法令を遵守している投資対象資産（既存不適格物件を含みます。）とします。ただし、関連法令を遵守できていない物件のうち、本投資法人の取得後、是正可能な物件に関しては、投資対象とすることがあります。	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の投資対象資産とします。	
耐震性	新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法施行令に基づく建物等の耐震基準をいいます。以下同じです。）に基づく建築物に相当する耐震性を有し、個別のPML(注)値が15%未満であり、かつ、当該投資対象資産の取得後におけるポートフォリオ全体のPML値が15%未満を維持できる投資対象資産とします。 ただし、以下の投資対象資産については、投資対象とすることがあります。 (i) 地震保険を付保しても、なお投資経済性が維持できる投資対象資産 (ii) 取得後に耐震補強工事が実施可能であり、当該工事により上記の基準を満たすことが可能と判断される投資対象資産	
環境及び地質	以下のいずれかの条件を満たしている投資対象資産とします。 ・ 専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低い旨が確認できること。 ・ 専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等は内在しているが、当該有害物質に関連する法令に基づき適法に保管又は処理等がなされている等により、利用者又は近隣等に対する健康被害リスクが低い旨が確認でき、かつ、当該有害物質等が内在していることが運用上の障害となる可能性が低いと判断できること。	
テナント	属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、テナントの入替えの可能性等を総合的に勘案した上で、投資判断を行います。	
権利関係	原則として、土地及び建物に係る独立した所有権が取得できる投資対象資産とします。ただし、以下の(i)から(vi)までの形態の投資対象資産についても、各々に定める検証を行った上で投資対象とすることがあります。 (i) 共有物件 ・ 管理運営（賃貸・改良行為等）の自由度確保のため、取得する共有持分割合が50%超であることを原則としますが、他の共有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・ 処分の自由度を確保するため、共有者間協定等による共有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・ 収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性や信用力を十分確認の上、仕組み上の手当て（共有物不分割特約の締結、登記の具備や敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。）を講じます。 (ii) 区分所有権及びその敷地 ・ 管理運営の自由度を確保するため、取得する区分所有議決権が50%超であることを原則としますが、他の区分所有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・ 処分の自由度を確保するため、管理規約等による区分所有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・ 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じて独自の手当て（本投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限りません。）を講じます。 (iii) 借地権付建物 ・ 原則として、旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「旧借地法」といいます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）に基づく借地権を投資対象とします。 ・ 底地権者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料が収益性に与える影響を考慮の上、投資判断を行います。	

	<p>(iv) 借地権が設定された土地(底地)</p> <ul style="list-style-type: none"> 原則として、借地借家法第22条に定める定期借地権又は同法第23条に定める事業用定期借地権の設定されている土地のみを投資対象とします。 借地権者の属性や賃料負担能力の有無等を慎重に検討し、借地契約期間満了後の収益確保の見通しも踏まえて総合的に投資判断を行います。 <p>(v) 境界</p> <ul style="list-style-type: none"> 原則として、隣接地との境界確認が完了している投資対象資産を投資対象としますが、隣接地との境界確認が未了の物件については、隣接地の所有者やその属性、経緯、現地の状況等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で個別に投資判断を行います。 <p>(vi) 用益権や越境物等</p> <ul style="list-style-type: none"> 第三者による地上権又は地役権等の用益権が設定されている不動産については、その内容や相手方を確認し、投資対象資産の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 隣接地からの越境物が存在する物件、又は隣接地への越境物が存在する物件については、越境物の内容や所有者の属性、経緯、覚書締結の有無等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。
開発案件	<ul style="list-style-type: none"> 原則として、安定的な賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている若しくは生じる見込みがある物件を投資対象とします。 建築前又は建築中である建物については、建物の許認可リスクや完工リスクが低減され、不動産賃貸市場の状況や賃貸借予約契約の存在等により竣工後のテナントの確保が十分可能であり、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えない場合には、当該建物の竣工前においても投資対象とすることができます。また、当該取引がフォワード・コミットメント等に該当する場合には、後記「フォワード・コミットメント等に関する基本方針」記載の事項を考慮の上、慎重に投資判断を行います。 本投資法人が、宅地の造成又は建物の建築に係る工事を自ら実行することとなる取引は行いません。
現物不動産と信託受益権の選択	<p>投資対象資産の取得に当たり、現物不動産の形態で取得するか、信託設定を行った上で信託受益権の形態で取得するかは、現所有者の意向、取得時の流通コスト、取得後の管理コスト等を総合的に勘案して判断を行います。</p>

(注) 「PML(Probable Maximum Loss)」とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについて統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に、想定される最大規模の地震(再現期間475年の大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率(%)で示したものをいいます。

(二) 匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資

本投資法人は、不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行う場合には、主として以下の内容を基準にします。

- 当該投資後において、不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券に対する投資額(不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の取得価格(ただし、出資を本投資法人が自ら行う場合には出資額))の合計が、総資産額の10%以内となること。
- 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の運用対象とされる不動産等が本投資法人の投資方針及び投資対象に合致していること。
- 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の運用対象とされる不動産等の売却時に、本投資法人による取得機会が得られること。

成長戦略

本投資法人は、前記「基本方針（総合型の特性を活かした投資主価値の最大化）」及び「ポートフォリオ構築方針」のとおり、オフィス、住宅及び商業施設を主たる投資対象とする総合型のポートフォリオの構築を図ります。また、ポートフォリオ構築方針に基づき外部成長及び内部成長の両面からなる成長戦略として、本資産運用会社の独自のネットワークと知見を活用することに加えて、スポンサーのサポート体制を最大限活用した資産運用を実行することを目指します。

(イ) 外部成長

a. 本資産運用会社独自のネットワークを活用した外部成長戦略

本資産運用会社は、スポンサー各社にて第三者との相対での交渉（以下「相対取引」といいます。）を中心とした物件取得の経験を培った人材を登用することにより、本資産運用会社独自の物件取得ネットワークを構築し、中長期的に、かかるネットワークを基盤とした物件取得ルートの拡大に努めます。本投資法人は、かかる本資産運用会社独自のネットワークを積極的に活用することで、継続的な外部成長を目指します。

なお、本募集に伴う取得予定資産13物件は、本投資法人が第三者から取得するものです。本投資法人は、上場後においてもこのような第三者からの取得ルートを活用して継続的な外部成長を目指します。

< 第三者からの取得予定状況 >

	取得予定価格 小計 (百万円)	鑑定評価額 小計 (百万円)	平均NO1 利回り(注1)
オフィス7物件	33,500	33,600	4.8%
住宅6物件	6,080	6,136	6.0%
合計	39,580	39,736	5.0%

(注1) 「平均NO1利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
各項目に該当する取得予定資産の鑑定NO1(注2)の合計 ÷ 取得予定価格の合計

(注2) 「鑑定NO1」については、後記「(2) 投資対象 取得済資産及び取得予定資産の概要 (八) 鑑定評価書に係る概要」をご確認下さい。

b. スポンサー各社のサポート体制を活用した外部成長戦略

i. スポンサー各社のネットワークの活用

本投資法人は、スポンサー各社が保有又はその運用するファンドにおいて保有する物件に限らず、スポンサー各社の不動産投資におけるネットワークを活用した第三者からの物件取得を通じて資産規模を拡大し、外部成長を図ります。

メインスポンサーである双日は、総合商社としての多角的な事業展開を通じて得られるネットワークを有するとともに、前身である日商岩井株式会社及びニチメン株式会社から継続して培われてきた広範な情報ソースを有しています。また、サブスポンサーであるクッシュマン及びアジリティーは、双日とは業態は異なるものの、不動産ファンドのアセットマネジメント業務等の実績を通じ、不動産投資事業における広範なネットワークと知見を有しています。

本投資法人は、かかるスポンサーのネットワークと知見を活用して、投資対象資産の継続的な取得を図り、投資主価値の最大化を目指します。かかるスポンサーのネットワークと知見を最大限に活用するため、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー各社との間で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を通じたサポート体制の詳細は、後記「スポンサーサポート (ロ) スポンサーサポート」をご参照下さい。

なお、本投資法人が本書の日付現在取得済である資産4物件(取得価格の合計17,700百万円)及び本募集に伴う取得予定資産のうち3物件(取得予定価格の合計13,100百万円)は、メインスポンサーである双日が開発・保有していた物件であり、その他の本募集に伴う取得予定資産13物件は、双日の不動産投資におけるネットワークを活用して、相対取引により取得するものです。本投資法人は、上場後においてもこのようなスポンサー各社のリソースを活用して継続的な外部成長を目指します。

<スポンサー各社のネットワークの活用>

	取得(予定)価格小計 (百万円)	比率 (%)
スポンサー等からの取得	30,800	43.8
スポンサー各社からの情報に基づく 第三者からの取得(いずれも相対取引)	39,580	56.2
合計	70,380	100.0

ii. スポンサー各社が組成に關与するブリッジファンドの活用

本投資法人は、資金調達状況によっては、直ちに第三者から投資対象資産の取得ができない可能性もあることから、将来における取得を目的として、スポンサー各社が組成に關与するブリッジファンド(スポンサー等)による一時的保有機能の提供を受けることを検討します。かかる機能の提供を受けることで、本投資法人は、取得機会の逸失を回避し、成長機会の最大化を目指します。なお、本投資法人は、取得機会を最大化し、また投資対象資産の運用実績を把握する目的から、ブリッジファンドに対して出資を行う可能性があります。

なお、上記のブリッジファンドからの取得は利害関係者取引に該当する場合があります。その場合には本資産運用会社が定める「利害関係者取引」のルールに従って取得します(本資産運用会社が定める「利害関係者取引」のルールについては、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者取引規程」をご参照下さい。)。

(ロ) 内部成長

a. 本資産運用会社独自の知見を活用した内部成長戦略

本資産運用会社は、その役職員がスポンサー各社での業務で培った独自のネットワークと知見に基づき、ポートフォリオ及び個別物件の特性に応じた、競争力の維持・向上のための資産運用を行います。また、個別物件の管理運営のために最適なプロパティ・マネジメント会社を選定し、適切な管理運営体制を構築することにより、ポートフォリオの収益の成長性及び安定性の向上に資する運用を目指します。

b. スポンサー各社のサポート体制を活用した内部成長戦略

i. メインスポンサーである双日の子会社を活用したプロパティ・マネジメント及びビル・マネジメント

双日は、その子会社に、プロパティ・マネジメント(以下「PM」といいます。)業務及びビル・マネジメント(以下「BM」といいます。)業務に従事する双日総合管理株式会社(以下「双日総合管理」といいます。)を有しています。双日総合管理は、PM業務及びBM業務受託に関して、平成25年9月1日現在で、オフィス、住宅及び商業施設合計で43物件、延床面積441,296㎡の実績を有しています(一部業務の受託を含みます。)。このうち、オフィス4物件及び住宅1物件が本投資法人の取得済資産又は取得予定資産であり、後記「 スポンサーサポート (イ) スポンサー各社の概要 a. 双日の概要(グローバルに活動する総合商社) ii. 建設・不動産分野における実績 (i) 収益不動産事業」に記載のとおり安定した稼働率を確保しています。本投資法人は、本資産運用会社を通じて、双日総合管理のかかる実績に基づく知見の活用及び規模の経済を通じたコストの削減を期待できるものと考えており、主として双日総合管理に対して、運用資産のPM業務及びBM業務を委託する方針です。

ii. 管理運営、リノベーション及び計画的修繕(大規模修繕を含みます。)を通じた資産価値の維持・向上

本投資法人は、効率的かつ付加価値のある管理運営及びテナント満足度の向上を図るべく、適切な選定プロセスを前提に主として双日総合管理をPM業務及びBM業務の委託先として活用することで、日常の管理運営業務に加えてリノベーションや計画的修繕等を通じた資産価値の維持・向上を図ります。

双日総合管理は、テナント誘致や契約管理を行うリーシング・マネジメント、賃料収入と経費の最適化を図るPM業務、建物の適正な維持管理を実践するBM業務のサービスを提供します。計画的修繕の実施に際しては、管理受託中の分譲マンションにおける大規模修繕コンサルティングにより培われた知見を活かし、建物診断から修繕設計、施工業者選定、工事監理まで一貫したサポートを提供するとともに、費用対効果を十分に考慮の上、工事の優先順位やコストの適正化に配慮し、効率的かつ計画的な修繕を行います。また、オフィスにおいても大規模な移転、集約プロジェクトで培ったオフィスレイアウト設計から通信ネットワーク工事、セキュリティ工事の工程・施工管理、

アフターサポートについての知見を活かして、テナントニーズに沿った各種提案や改善策を提供します。双日総合管理は、本書の日付現在、本投資法人の取得済資産又は取得予定資産のうち、オフィス4物件及び住宅1物件についてPM業務及びBM業務を受託しており、うち2物件について、後記「 スポンサーサポート (イ) スポンサー各社の概要 a. 双日の概要(グローバルに活動する総合商社) ii. 建設・不動産分野における実績 (i) 収益不動産事業」に記載のリノベーション工事を実施しています。なお、当該物件の稼働率は、リノベーション工事後に向上していることが確認できます。

iii. クッシュマンのリサーチ機能を活用した機動的なリーシング活動

本資産運用会社は、営業期間毎に策定する本投資法人の運用資産の物件別事業計画の一部として、運用資産毎にリーシング計画を策定します。オフィスのリーシング計画の策定にあたっては、クッシュマンから提供されるオフィス賃貸マーケットに係る各種データ等を参考に、新規募集賃料及び既存テナントの更改賃料を設定し、また新規テナント候補への営業方針を定めることで、機動的なリーシング活動を行う体制を整えます。

スポンサーサポート

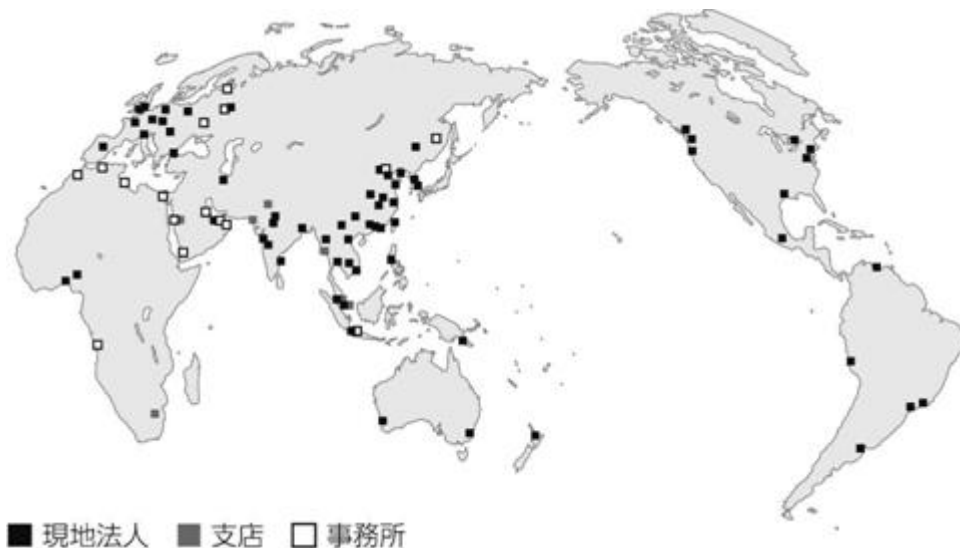
(イ) スポンサー各社の概要

a. 双日の概要(グローバルに活動する総合商社)

i. 企業概要

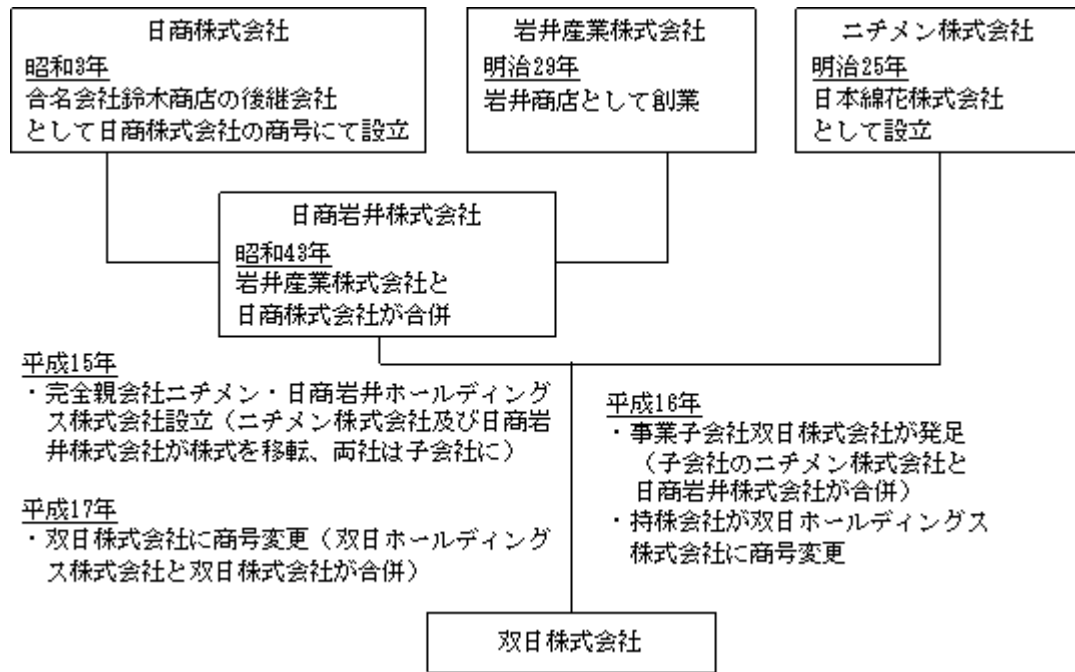
双日は、国内の大手総合商社として、物品の売買及び貿易業をはじめとして、国内及び海外における各種製品の製造・販売やサービスの提供、各種プロジェクトの企画・調整、各種分野への投資、金融活動等の多角的な事業をグローバルに展開しており、国内外に多数の取引先とのネットワークを有しています。平成25年9月30日現在の双日グループの拠点数、グループ会社数及び従業員数は、以下のとおりです。

- ・拠点数 国内7拠点(支店、国内法人等)、海外88拠点(現地法人、駐在員事務所等)
- ・グループ会社 国内122社、海外322社
- ・従業員数 単体2,264名、連結16,136名



以下のとおり、双日グループのルーツは、それぞれ100年以上の歴史を持つ、ニチメン株式会社及び日商岩井株式会社です。平成15年4月に両社が経営統合し、翌年「双日株式会社」が誕生しました。

< 双日グループの成立ち >



ii. 建設・不動産分野における実績

双日は、建設・不動産分野において40年以上の事業実績に基づく不動産投資・管理運営のネットワーク及び知見を蓄積するとともに、総合会社としての情報力、企画力、ネットワーク等をフルに活用し、双日グループ各社と一体となった総合力及び専門性によって、顧客の多様なニーズに対応してきました。国内においては、主に収益不動産事業（マンション、オフィス、商業施設等（アウトレットモール運営会社の設立や有料老人ホームの運営を含みます。）の収益不動産の開発、建設及び保有事業）、分譲マンション事業の実績の他、グループ会社、取引先等が所有する不動産の売却（仲介）、遊休地の有効活用等CRE戦略の策定・実行等を行ってきました。また、海外においては、アジアや北米を中心に、工業団地を始めとするオフィス、分譲マンション、ホテル、ゴルフ場等の多種多様な開発、運営事業を手掛けてきた実績を有しています。

(i) 収益不動産事業

双日グループは、平成15年度から平成24年度までの過去約10年でオフィス15物件、商業施設5物件、住宅54物件の開発実績があり、そのうちオフィス12物件、商業施設3物件、住宅1物件については、双日が自ら保有し、運営・管理までを一貫して推進してきました。

また、管理・運営にあたっては資産価値の最大化のため、双日の子会社である双日総合管理にPM業務及びBM業務を集約することで、知見の蓄積及び活用並びに一括発注によるスケールメリットを活かしたコストの削減を行ってきました。

< 主な開発実績 >

(オフィス)



FORECAST新宿AVENUE
(東京都新宿区)



FORECAST市ヶ谷
(東京都新宿区)



FORECAST三田
(東京都港区)



FORECAST堺筋本町
(大阪市中央区)

(住宅)



タワーコート北品川
(東京都品川区)



豊洲レジデンス
(東京都江東区)

(商業施設)

モラージュ佐賀
(佐賀県佐賀市)FORECAST京都河原町
(京都府京都市)

(注) 上記は、双日の開発実績を記載したものであり、FORECAST新宿AVENUE、FORECAST市ヶ谷、FORECAST三田及びタワーコート北品川を除き、本投資法人の取得済資産又は取得予定資産ではなく、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

<主なPM業務及びBM業務の実績(リノベーション工事の実績)>

双日総合管理は、本書の日付現在、本投資法人の取得済資産又は取得予定資産のうちオフィス4物件及び住宅1物件についてPM業務及びBM業務を受託しており、そのうち2物件について一部リノベーション工事を行いました(注)。当該一部リノベーション工事後、当該物件の稼働率は以下のとおり向上しています。

(注) リノベーション工事については、後記「タワーコート北品川(取得済資産) <間取り変更>」(注1)及び(注2)並びに「FORECAST三田(取得予定資産) <仕様変更>」(注)をご参照下さい。

タワーコート北品川(取得済資産)

<間取り変更>

リノベーション前(4LDK)(Before)

リノベーション後(2LDK)(After)



・実施工事内容：間取り変更

本物件は、当初分譲販売で計画を進めていたものを開発途上にて双日が賃貸マンションを開発する目的で事業継承した案件であり、一部住戸タイプにおいて分譲と賃貸における顧客ニーズに相違があったため、当該住戸タイプに対して想定賃貸顧客からの支持が得られない状況でした。

本物件の強みである「分譲仕様の賃貸タワーマンション」に関心を持つ顧客ニーズを分析した結果、複数のタイプの住戸(35戸)において間取り変更工事(注1)を行い、タワーマンションのテナントニーズを満たすリノベーションを実施しました。

(注1) 71.3㎡の3LDKを大型1LDKに、83.2㎡の4LDKを2LDKに変更する等の工事を実施しました。

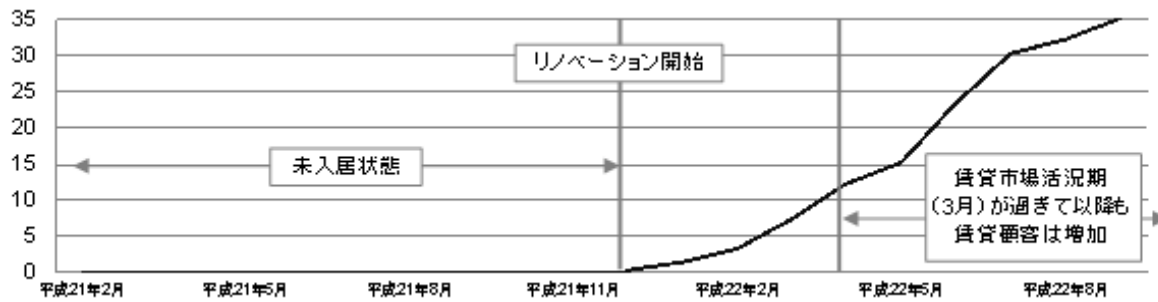
・工事後の稼働率の推移

平均17か月間空室だった35戸について、工事後平均6か月で入居者誘致に成功し、物件全体の稼働率を15.6%向上させることに寄与しました(注2)。

(注2) 本リノベーション当時のPM業務及びBM業務の受託者は、双日リアルネット株式会社(その後、双日新都市開発株式会社に商号変更。以下「双日新都市開発」といいます。)のPM事業部ですが、双日総合管理は、双日新都市開発よりBM業務の再委託を受けていました。また、双日総合管理は、平成26年1月10日付で、簡易事業譲渡により双日新都市開発のPM事業部門を承継しています。

<タワーコート北品川のリノベーション住戸の稼働状況の推移>

(戸)



(注) タワーコート北品川のリノベーションは全279戸中35戸について実施されたものであり、上記グラフはリノベーション対象である35戸に限って記載したものです。

FORECAST三田(取得予定資産)

<仕様変更>

リノベーション前
(Before(オフィス))



リノベーション後
(After(スポーツジム))



- ・実施工事内容：空き区画1階事務所を店舗(スポーツジム)に仕様変更
オフィスから店舗(スポーツジム)への仕様変更を行い、1階部分のテナントニーズを満たすリノベーションを実施しました。
- ・工事後の稼働率の状況
FORECAST三田は、平成24年2月のリノベーション工事後、1階の空き区画へのテナント誘致に成功し、物件全体の稼働率が13.8%向上しました(注)。

(注) 本リノベーション当時のPM業務及びBM業務の受託者は、双日新都市開発のPM事業部ですが、双日総合管理は、双日新都市開発よりBM業務の再委託を受けていました。また、双日総合管理は、平成26年1月10日付で、簡易事業譲渡により双日新都市開発のPM事業部門を承継しています。

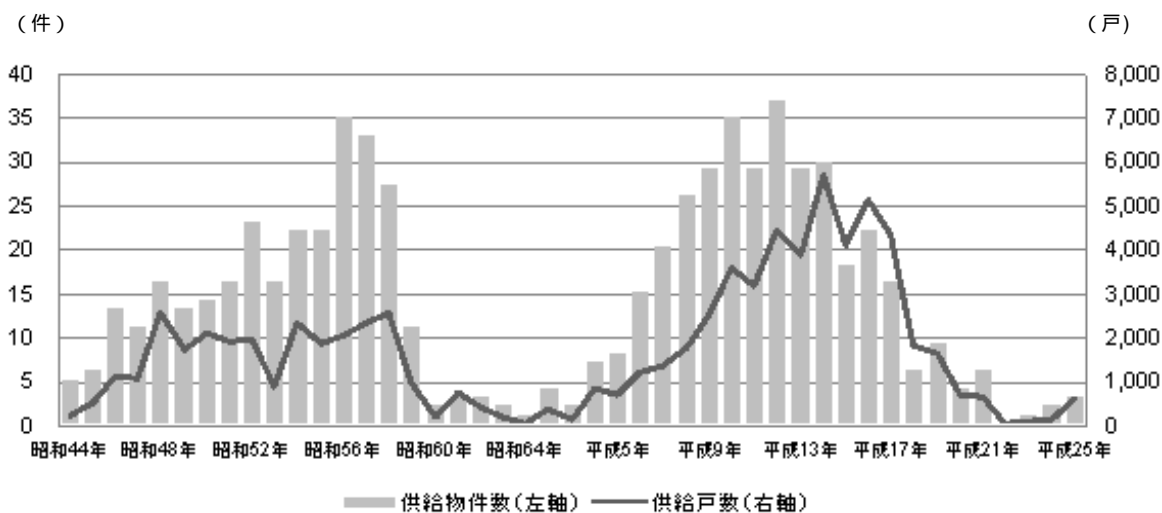
取得済資産及び取得予定資産のうち、双日総合管理がPM業務及びBM業務を受託している上記2物件を含むオフィス4物件及び住宅1物件は、受託時からそれぞれ概ね安定した稼働率を維持しています。

(ii) 分譲マンション事業

双日の分譲マンション事業の実績は、その前身であるニチメン株式会社、日商岩井株式会社時代から続く40年以上の歴史により培われたネットワーク、確かな物件選定力及びプロジェクト遂行能力に裏付けられています。

これまでも、約75,000戸の分譲マンションの供給実績を誇り、販売後においても子会社である双日総合管理にて約26,000戸(平成25年12月31日現在)を管理するなど、双日グループ内にて開発、販売、管理まで一貫した事業を手掛けています。

< 東京経済圏及び大阪経済圏における分譲マンションの供給実績(年度別) >



(出所) 双日

マンション開発においては、「Imprest」と「Imprest Core」の2つのブランドを、世帯構成、エリア等の特性に応じて使い分けることにより、顧客のライフスタイルに添った商品を提供しています。

< 主な分譲マンション(住宅)の供給実績 >



Imprest大倉山
(神奈川県横浜市)



インプレスタワー芝浦エアレジデンス
(東京都港区)



ImprestCore赤坂
(東京都港区)



イーストゲートスクエア
(東京都江東区)



Imprest河内永和
(大阪府東大阪市)



Imprest東京八丁堀
(東京都中央区)

(注) 上記は、双日の分譲供給実績を記載したものであり、本投資法人の取得済資産又は取得予定資産ではありません。上記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。なお、インプレスタワー芝浦エアレジデンス及びImprest東京八丁堀については、本書の日付現在の完成予想図であり、当該物件の現況及び完成後の当該物件とは必ずしも一致しません。

iii. 双日の建設・不動産分野における強みと戦略

双日の建設・不動産分野における強みは、(i)分譲マンション事業での40年以上の実績に基づく国内取引先からの仕入ネットワーク、(ii)オフィス、マンション、商業施設等の幅広い用途における事業実績、(iii)双日グループ内にPM、BMの機能を有しており、用地取得、開発・建設から運営・管理まで、双日グループ内で一貫した事業領域をカバーしていることであり、こうしたメインスポンサーである双日の持つ強みを活用することが、本投資法人の継続的な成長及び投資主価値の最大化に繋がるものと、本投資法人は考えています。

b. クッシュマンの概要(C&Wグループ100%出資の日本のアセットマネジメント会社)

i. 企業概要

クッシュマンの親会社であるCushman & Wakefield Inc. (本社：米国ニューヨーク州) (以下「C&W」といいます。)は、大正6年10月にニューヨークで創業した世界有数の不動産総合サービスプロバイダーです。C&Wグループ(C&W及びそのグループ会社(日本法人であるクッシュマン及びクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社を含みます。))全体を総称して、「C&Wグループ」といいます。)は、世界59か国に253か所の拠点を有し、16,000名以上の従業員を配置しています(平成25年10月31日現在)。C&Wグループは、世界中の顧客に対して売買仲介、鑑定評価、テナントレップ(注)、リーシング、PM、プロジェクト・マネジメントやコンサルティング等多様なサービスを提供しており、その顧客層は事業会社から多国籍企業、金融機関、政府系企業に及びます。C&Wグループは世界各国の主要都市において数多くの大規模プロジェクトに参画しており、リーシングにおける主な実績としては、米国ニューヨーク市のワン・ワールドトレードセンター、中国北京市のチャイナ・セントラル・プレイス、英国ロンドンのヘロンタワーの受託などが挙げられます。また、日本を含む世界各国に総勢239名のリサーチ専門家を配置し、世界の国及び地域の不動産市場に関するリサーチを行い、調査・分析結果を公表しています(平成25年10月31日現在)。日本においては平成12年に活動を開始し、日本国内外の顧客に対して上記のサービスを提供してきました。

(注) 「テナントレップ」とは、借主の代理的な立場で、事務所・店舗の提案、賃貸借契約の締結サポート及びアフターケアなどを行うコンサルティング事業をいいます。以下同じです。

一方、クッシュマンは、C&Wグループが既存の私募不動産ファンド運用会社を買収したことにより、平成21年6月以降、C&Wグループ100%出資の日本のアセットマネジメント会社となっています。同社は、平成17年10月の設立以来C&Wグループによる買収後も、オフィス及び住宅を中心としつつ、商業施設やホテル等の幅広い用途の不動産運用事業における豊富な経験を積み、国内外の不動産投資における幅広い関係者とのリレーションを築いています。

<C&Wグループの拠点網>



ii. 日本における戦略と運用実績

クッシュマンが平成17年の設立以来行ってきた不動産投資運用の累計額は6,000億円を超えます。オフィス、住宅、商業施設への投資を中心に国内機関投資家を招聘してファンドビジネスを展開し、各ファンドごとに100～300億円規模の投資を行ってきました。平成21年以降は、海外投資家からの不動産ファンドのアセットマネジメント業務の受託（平成22年に住宅を中心に12物件約222億円、平成25年にオフィス4物件約46億円）、上場J-REITからのブリッジファンドのアセットマネジメント業務の受託（平成24年に住宅5物件約69億円）やアセットマネージャーを変更する案件の受託（平成22年から平成24年に4案件で合計約259億円）などを通じて、オフィス・住宅・ホテル等の不動産運用を行っています。

（注）クッシュマンの不動産投資の実績については、本書の日付現在までにクッシュマンがアセットマネジメント業務を受託したことのある不動産の、アセットマネジメント業務の委託元における取得価格の累計に基づいて記載しており、本書の日付現在アセットマネジメント業務が終了しているものを含みます。なお、当該不動産投資の実績には、クッシュマンがC&Wグループにより企業買収をされる以前に実施されたものを含み、また、委託元が不動産を取得した後にクッシュマンに対してアセットマネジメント業務を委託したものを含みます。

c. アジリティーの概要（不動産ファンドのアセットマネジメント会社で本投資法人設立スポンサー）

i. 企業概要

アジリティーは、平成17年1月に設立され、「ポラリスジャパン」グループをパートナーとし、不動産アセットマネジメント事業、アドバイザー事業、不動産投資事業、不動産媒介事業、不動産管理事業（子会社によるものです。）等を行っており、本投資法人の設立スポンサーでもあります。

「ポラリスジャパン」グループは、台湾を中心に東南アジアに幅広く事業展開を行う賣来証券（現元大賣来証券）を中核に形成された金融グループの創業者一族の日本における事業展開プラットフォームです。現在、同グループは不動産事業、投資事業を中心に事業活動を行っていますが、平成21年3月にアジリティーに資本参加を行い、アジリティーは同グループの事業展開の一翼を担っています。また、アジリティーは、設立当初、主に日本国内の機関投資家を中心とした投資資金を裏付けとして、ファンドによる不動産への投資運用を行ってきましたが、「ポラリスジャパン」グループの出資受入れ以降は、中国、台湾、香港及びシンガポールの「大中華圏」や米国等の企業グループ、富裕層の投資資金を幅広く受け入れ、不動産、再生可能エネルギー施設等の分野でファンドによる投資運用を行っています。

ii. 投資戦略

アジリティーは、(i)比較的経済活動が旺盛な都市である札幌市、仙台市、東京経済圏、名古屋市、大阪経済圏、福岡経済圏（福岡市及び北九州市をいいます。）といった全国六大都市圏に立地する、相対的にキャッシュ・フローが安定しているとアジリティーが考える賃貸住宅を中心とした投資、及び(ii)都心6区に立地するオフィス、商業施設、賃貸住宅等の不動産の潜在的な価値と取引価格との価格差に着目した投資の二点を主な投資戦略としており、複数の不動産ファンドの運営を行っています。

iii. 実績

アジリティーがこれまでに運用してきた不動産投資の累積額は1,400億円に迫り（平成25年9月30日現在、ファンド合計11本、運用総額は合計約387億円）、賃貸住宅・サービスアパートメント、都市型商業施設、オフィス等幅広いアセットタイプの資産に関して運用実績を有しています。また、開発型や新築未入居物件の取得や大規模リノベーションによるバリューアップ型等、取得不動産の状況に応じたフレキシブルな運営を行うことにより、資産価値の向上を達成してきました。更に最近では、太陽光発電事業をいち早く手がけ、日本で初めてとなる再生可能エネルギー施設を対象に信託受益権の証券化手法を活用したファンドを運用しています。

トリプルエー・レジデンシャルファンドは、全国六大都市圏における賃貸住宅への投資に特化した私募ファンドシリーズです。平成17年3月の第1号ファンドであるトリプルエー・レジデンシャルファンド以降、これまでに8つのファンド組成を行い、50を超える物件の取得を行っています。

< 主な投資案件の実績 >

（住宅）



ストーリー品川
(東京都港区)

アクロス銀座
(東京都中央区)

ザ・レジデンス目黒
(東京都目黒区)

(オフィス・商業施設)



ハーバーエグゼクティブビル
(東京都品川区)



ヴェクサ表参道
(東京都渋谷区)



横浜山下町ビル
(神奈川県横浜市)

(注) 上記は、アジリティーが運用しているファンドにおける主な投資案件の実績を記載したものであり、本投資法人の取得済資産又は取得予定資産ではありません。上記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

ザ・レジデンス目黒については、アジリティーがその立地特性から当該不動産が持つ本来的な価値に着目し、賃貸型共同住宅からリノベーションの上、分譲型共同住宅にコンバージョンを行った案件です。

(ロ) スポンサーサポート

本投資法人は、外部成長及び内部成長を実現するために、本投資法人及び本資産運用会社とスポンサー各社との間で締結された各スポンサーサポート契約を最大限活用します。

各スポンサーサポート契約に定められているサポートの概要は、以下のとおりです。

a. 双日によるサポート	
優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与	<p>双日は、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。）（以下、本a.及びb.において「適格不動産等」といいます。）であり、かつ、双日、双日新都市開発株式会社及び双日総合管理株式会社（以下、本a.において「スポンサー（双日）グループ」と総称します。）が保有しているもの（双日については、双日のアセットマネジメント部が管轄するものに限ります。）を売却しようとする場合には、所定の適用除外事由に該当する場合を除き、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該適格不動産等に関する情報を優先的に提供し、優先的に売買交渉をする権利（以下、本(ロ)において「優先的売買交渉権」といいます。）を自ら付与し、又は当該適格不動産等の所有者をして付与させます。</p> <p><優先的売買交渉権の概要></p> <p>優先的売買交渉権が付与された場合、所定の期間内に、本投資法人及び本資産運用会社は、取得の意向の有無を優先的売買交渉権を付与した者（以下、本(ロ)において「優先交渉権付与者」といいます。）に回答します。優先交渉権付与者は、所定の期間内に取得の意向がある旨を回答され、売却の条件について合意に達した場合、本投資法人に対し、当該適格不動産等を売却します。</p> <p>所定の期間内に優先交渉権付与者に対し取得の意向がある旨を回答しなかった場合、又は優先交渉権付与者に対し取得の意向がある旨を回答したものの所定の期間内に売却の条件について合意に達しなかった場合、優先的売買交渉権は消滅します。</p> <p>なお、行政機関の要請に基づいて適格不動産等を売却する場合等所定の場合には、優先的売買交渉権は付与されません。</p>
取引先売却情報の提供	<p>双日は、スポンサー（双日）グループ以外の取引先である個人又は法人が保有している適格不動産等の売却を検討していることを、双日のアセットマネジメント部が知った場合には、当該取引先の意向等で情報を提供することができない場合を除き、遅くとも第三者に情報を提供すると同時に当該適格不動産等に関する情報を提供します。</p>
物件取得業務の支援業務の提供等	<p>双日は、本投資法人が双日以外のものから適格不動産等を取得しようとする場合において本資産運用会社から要請されたときは、本投資法人の資産取得業務等を効率的に行うことを目的として、双日の対応可能な範囲で、当該適格不動産等に関する情報収集及び提供その他の支援業務を行い、本資産運用会社による当該適格不動産等の取得業務等を支援します。</p>
ブリッジファンド組成等による取得機会の提供	<p>本投資法人及び本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産等の取得を目的として、取得予定時期及び取得予定価格等を提示した上で、第三者が保有している適格不動産等を双日の意向を受けて設立された特別目的会社等の双日が指定する第三者（以下、本a.において「ブリッジファンド」といいます。）により取得し、一時的に保有すること（以下、本(ロ)において「ブリッジ」といいます。）を双日に依頼することができます。この場合、双日は、かかる依頼を誠実に検討し、所定の期間内に、受諾の可否を回答します。</p> <p>双日がブリッジの依頼を受諾した場合、双日並びに本投資法人及び本資産運用会社は、ブリッジによる取得、保有及び本投資法人への売却等に関する詳細を合意して定めます。なお、双日がブリッジの依頼を受諾した場合であっても、合意がない限り、双日はブリッジを実施する義務を負いません。</p> <p>ブリッジが行われた場合、双日は、本投資法人及び本資産運用会社が提示した取得予定時期（合意により延長することができます。）までに本投資法人及び本資産運用会社が取得を申し出た場合、売却に関する詳細について合意の上、ブリッジファンドをして当該適格不動産等を本投資法人に売却させます。</p>
PM業務等の提供	<p>本投資法人及び本資産運用会社から依頼され、これを受託した場合、スポンサー（双日）グループの他の法人をして、PM業務、リーシングサポートその他の必要な支援を行います。</p>
商標の使用許諾	<p>本投資法人及び本資産運用会社に対し、出願中の商標である「FORECAST」について、商標の登録の前後を問わず、無償で使用することを非独占的に許諾します。</p>

a. 双日によるサポート	
その他の支援	本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、自ら又はスポンサー(双日)グループの他の法人をして、(i)適格不動産等の取得、運用、リニューアル又は再開発に関する助言・補助、(ii)人材確保への協力、並びに(iii)役員に対する研修の提供その他の必要な支援を行うよう努力します。
報酬	本投資法人及び本資産運用会社は、PM業務等の提供を行う場合を除き、上記記載の業務に対し、スポンサーに報酬を支払いません。
契約期間	有効期間は、契約締結日から5年間とします(契約期間満了の1か月前までに申出がなかった場合には、更に5年間更新します。) ただし、双日が本資産運用会社の株主でなくなった場合には、当該株主でなくなった日をもって、スポンサーサポート契約(双日)は自動的に終了します。

b. クッシュマンによるサポート	
優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与	クッシュマンは、適格不動産等であり、かつ、クッシュマン、その子会社及び関連会社(ただし、本資産運用会社を除きます。)がアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社(以下「クッシュマンSPC」といいます。)が保有するものをクッシュマンSPCが売却しようとする場合には、所定の適用除外事由に該当する場合を除き、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該適格不動産等に関する情報を優先的に提供し、また、本投資法人及び本資産運用会社が当該適格不動産等の購入を検討する場合には、当該適格不動産等を保有するクッシュマンSPCから優先的売買交渉権の付与について同意を取得できるよう努力します。 なお、優先的売買交渉権の内容については、スポンサーサポート契約(双日)と実質的に同内容であり、その概要については、上記「a. 双日によるサポート」をご参照下さい。)
物件取得業務の支援業務の提供等	左記の事項について、スポンサーサポート契約(双日)と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、スポンサーサポート契約(双日)の概要については、上記「a. 双日によるサポート」をご参照下さい。
ブリッジファンド組成等による取得機会の提供	
その他の支援	本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、自ら又はクッシュマンの親会社であるCushman & Wakefield Inc.及びそのグループ会社の他の法人をして、(i)本投資法人による不動産等の取得又は売却に関する仲介業務の提供、(ii)プロジェクト・マネジメント業務の提供、(iii)人材確保への協力、並びに(iv)適格不動産等又は売買若しくは賃貸借取引市場の動向等の情報の調査及び提供その他の必要な支援を行うよう努力します。
報酬	本投資法人及び本資産運用会社は、上記「その他の支援」に記載の業務を行う場合を除き、クッシュマンに報酬を支払いません。 ただし、業務の実施にあたり通常予想される範囲を超える業務が生じた場合には、報酬の支払いについて、本投資法人及び本資産運用会社並びにクッシュマンとの間で協議の上、定めます。
契約期間	有効期間は、契約締結日から5年間とします(契約期間満了の1か月前までに申出がなかった場合には、更に5年間更新します。) ただし、クッシュマンが本資産運用会社の株主でなくなった場合又はクッシュマン、双日及びアジリティーで締結されている株主間契約書が解約された場合には、当該株主でなくなった日又は解約された日をもって、スポンサーサポート契約(クッシュマン)は自動的に終了します。

c. アジリティーによるサポート	
優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与	本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権又は不動産対応証券等（開発段階の不動産を含みます。）（以下、本c.において「適格不動産等」といいます。）であり、かつ、アジリティー及びその子会社が出資し又はアジリティーがアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社が保有しているものに関し、左記の事項について、スポンサーサポート契約（双日）と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、スポンサーサポート契約（双日）の概要については、上記「a. 双日によるサポート」をご参照下さい。
物件取得業務の支援業務の提供等	左記の事項について、スポンサーサポート契約（双日）と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、スポンサーサポート契約（双日）の概要については、上記「a. 双日によるサポート」をご参照下さい。
ブリッジファンド組成等による取得機会の提供	
PM業務等の提供	
その他の支援	本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、自ら又はその子会社の他の法人をして、(i)本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致するものの取得、運用、リニューアル又は再開発に関する助言・補助、(ii)人材確保への協力、並びに(iii)役員に対する研修の提供その他の必要な支援を行うよう努力します。
報酬	本投資法人及び本資産運用会社は、PM業務等の提供を行う場合を除き、上記記載の業務に対し、アジリティーに報酬を支払いません。
契約期間	有効期間は、契約締結日から5年間とします（契約期間満了の1か月前までに申出がなかった場合には、更に5年間更新します。）。 ただし、アジリティーが本資産運用会社の株主でなくなった場合又はアジリティー、双日及びクッシュマンの間で締結されている株主間契約書が解約された場合には、当該株主でなくなった日又は解約された日をもって、スポンサーサポート契約（アジリティー）は自動的に終了します。

投資主利益に配慮した運営体制の確保

(イ) 投資主との利害一致手法

a. 1口当たり分配金に連動した運用報酬体系

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、運用報酬の一部について、1口当たり分配金に連動した運用報酬体系を採用しています。かかる運用報酬体系の採用は、本資産運用会社による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につながると、本投資法人は考えています。なお、平成26年7月1日からの期間において本資産運用会社に支払われる報酬は、上記の1口当たり分配金に連動した運用報酬のほか、各営業期間の貸借対照表上の総資産額に基づく運用報酬並びに運用資産に係る取得報酬及び処分報酬があります。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資産運用報酬（規約第38条及び別紙3「資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準）」をご参照下さい。

b. スポンサーによるセიმポート出資

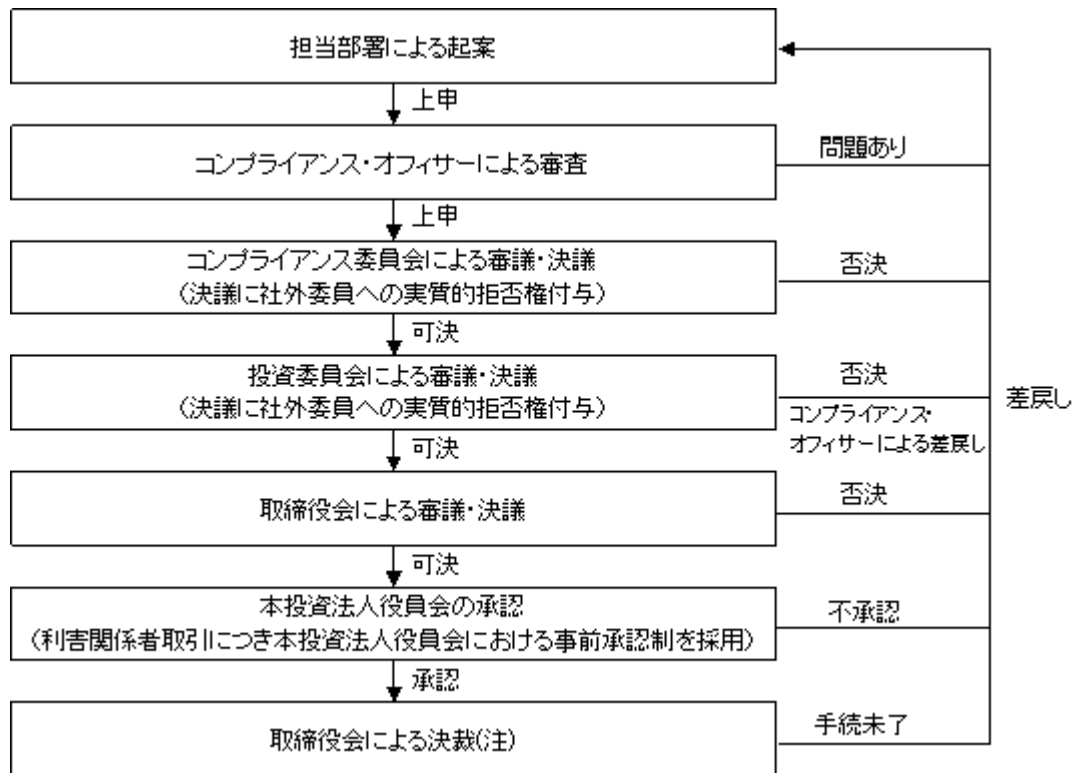
メインスポンサーである双日は、本投資法人の上場後において発行済投資口数の約10%を保有する予定です(注1)(注2)。

(注1) 本投資法人の上場後においてサブスポンサーのクッシュマンは、一般募集における本投資口のうち20口の販売を受け、またアジリティーは本書の日付現在で保有している本投資口400口を引き続き保有する予定です。

(注2) 本投資法人は、一般募集における発行投資口数の約10.5%に当たる15,181口を双日に販売する予定ですが、本件第三者割当による発行投資口の全部が発行された場合、メインスポンサーである双日の保有割合は発行済投資口数の10.0%となる予定です。

双日、クッシュマン及びアジリティーは、スポンサーサポート契約において、本投資法人が発行する投資口を取得した場合、特段の事情がない限り、当面の間、その保有を継続する意向であることを本投資法人に対して表明しています。

(ロ) ガバナンス体制(第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス)
 < 利害関係者との間での運用資産に関する取引に係る意思決定フロー >



(注) 取締役会は、各手続が適切に完了していることを確認の上決裁を行います。

a. コンプライアンス委員会及び投資委員会の決議要件としての外部専門家の社外委員の出席及び同意（各委員会の決議における社外委員への実質的拒否権の付与）

本投資法人は、利害関係者との間で運用資産に関する取引を行うにあたっては、第三者である社外委員を含むコンプライアンス委員会委員の全員一致を要件とするコンプライアンス委員会の決議及び第三者である社外委員の賛成を要件とする投資委員会の決議を必要とする、第三者による監視機能を確保した意思決定フローを採用しています。

b. 本投資法人の役員会の事前承認

本投資法人は、本資産運用会社の利害関係者との間で取引を行うにあたっては、上記の意思決定フローに加え、第三者が構成員の過半を占める本投資法人役員会による事前承認を要件とすることにより、利益相反による弊害の防止を図っています。利害関係者取引（物件取得、売買媒介等）に関する詳細は、後記「7 管理及び運営の概要

(2) 利害関係人との取引制限 利害関係者取引規程」をご参照下さい。

デュー・ディリジェンス

本資産運用会社は、運用資産を取得するに際して、デュー・ディリジェンスを行うことを予定しています。

デュー・ディリジェンスに際しては、本投資法人の費用負担において弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、エンジニアリング会社、マーケットリサーチ会社等専門家に調査を依頼し、様々な視点から精緻な調査を行うものとします。

デュー・ディリジェンスにおける調査項目は、原則として以下の表に記載する事項とします。

ただし、個々の記載事項は投資対象不動産及びその他運用資産の裏付けとなる不動産の用途・個別特性によってその重要性が異なることがあり、以下の表に記載する全ての項目について調査を行うとは限りません。また、記載事項以外の調査を行うこともあります。

以下の表に記載する項目は、運用資産の取得の判断にあたっての調査項目であり、本投資法人が取得する運用資産が、その特性又は取得の状況等によって、結果的に以下の項目の一部について基準を満たさないこともあります。たとえば、耐震性については、新耐震基準に基づく建築物に相当する耐震性を有し、個別のPML値が15%未満であり、かつ、当該投資対象資産の取得後におけるポートフォリオ全体のPML値が15%未満を維持できる不動産を投資対象としますが、地震保険を付保しても、なお投資経済性が維持できる物件及び取得後に耐震補強工事が実施可能であり、当該工事により上記の基準を満たすことが可能と判断される不動産についても投資対象とする場合があります。

< デュー・ディリジェンス項目 >

調査・評価内容		評価・分析事項の概要
経済的調査	テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> a. テナントの信用情報 b. テナントの賃料支払状況等 c. テナントの業種、テナント数、賃借目的、契約内容等 d. 過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し e. 各建物における各テナントの占有割合、分布割合等
	マーケット調査	<ul style="list-style-type: none"> a. 市場賃料、稼働率 b. 競合物件・テナント需要動向等 c. 周辺の開発計画の動向 d. 商圈分析：商圈人口、世帯数、商業指標等（商業施設特有）
	収益性評価	<ul style="list-style-type: none"> a. テナント誘致・物件の処分性等の競争力調査 b. 賃貸借契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 c. 費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 d. 適正賃料水準、適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 e. 修繕計画との比較における修繕積立状況
物理的調査	立地評価	<ul style="list-style-type: none"> a. 街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性 b. 便利施設、経済施設、官公署、娯楽施設等の配置、近接性 c. 周辺土地の利用状況及び将来の動向 d. 日照、眺望、景観、騒音等環境状況 e. 地域の知名度、評判等の状況
	建物評価	<ul style="list-style-type: none"> a. 意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 b. 内外装の部材の状況 c. 貸室の状況、フリーアクセス床、分割対応、天井高等 d. 電気設備、空調方式、防犯設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場等その他共用設備の状況等
	安全性評価	<ul style="list-style-type: none"> a. 新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保 b. 地震リスク分析を実施し、PMLが15%以上の物件については詳細な耐震診断実施 c. 関係法規（消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。））、都市計画法その他建築法規）の遵守状況等 d. 建物状況報告書における将来（10～15年程度）の修繕費見込み e. 建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社へのヒアリング
	土壌汚染・環境・地質調査	<ul style="list-style-type: none"> a. アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 b. 土地利用履歴、土壌等の環境調査

調査・評価内容		評価・分析事項の概要
法的調査	権利関係	<p>前所有者等の権利の確実性を検討します。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ・敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ・敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ・共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係 ・区分所有の区分性 ・本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ・借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） ・借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ・信託受益権については信託契約の内容
	法令上の制限	法令上の制限の有無とその状況
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況

フォワード・コミットメント等に関する基本方針

本投資法人は、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か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契約その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）の実行に際しては、過大なフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務に与える影響の大きさを勘案し、あらかじめ慎重に検討し対応します。

フォワード・コミットメント等を行う際には、違約金の上限、物件取得額の上限、契約締結から物件引渡しまでの期間の上限及び決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規則を遵守するものとします。また、フォワード・コミットメント等を行った場合には、速やかにその事実及び設定理由、解除条件並びに履行できない場合の本投資法人の財務に与える影響等の概要を開示するものとします。

管理運営方針

(イ) 基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産価値及び競争力の維持・向上及びテナント満足度を高めるために、賃貸収入や稼働率の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化、業務の効率化に努めます。

(ロ) PM会社及びBM会社の選定方針

PM会社及びBM会社の選定にあたっては、不動産運営・管理の経験や能力、対象となる運用資産における実績、運用計画に沿った業務遂行の実現性、コスト水準、運用の継続性等を総合的に勘案し、本投資法人の総合的な収益向上に寄与する会社を選定します。

本投資法人は上記方針の実現のため、また、運営能力の観点から、主として双日総合管理に対してPM業務若しくはBM業務又はその両方の業務を委託することとしますが、物件の用途、特性、規模等の事情を考慮の上、アジリティー又は第三者に対してPM業務を委託することも検討します。

なお、双日総合管理又はアジリティーに業務委託を行う場合には、利益相反取引防止の観点から、利害関係者取引規程に基づく所定の手続に従って行うものとします。

(ハ) リーシング方針

本投資法人は、中長期的に安定的な収益を確保することを目的として適切な運営を図るものとし、テナントの選定を、以下に記載の事項を総合斟酌して行います。また、賃貸借契約締結に際しては、所定の審査基準に基づき、テナントの賃料負担能力等を確認します。

法人のテナント	<ul style="list-style-type: none"> ・業種、業歴、決算内容（財務の健全性）等 ・賃貸借の目的（使用目的、期間等） ・連帯保証人の有無とその属性 ・保証会社による保証の適否
個人のテナント	<ul style="list-style-type: none"> ・勤務先とその内容、勤続年数等 ・年収（年収に占める賃料総額の割合等） ・賃貸借の目的（使用目的、期間、入居人数等） ・連帯保証人の有無とその属性（本人との続柄等） ・保証会社による保証の適否 ・年齢、性別、家族構成等

(二) 修繕計画及び資本的支出に関する方針

中長期的な運用資産の収益の維持及び向上を図ることを目的として、運用資産の状況及び特性、テナントニーズ等を考慮した個別物件毎の修繕計画をPM会社と協議の上策定し、必要な修繕・資本的支出を行うものとします。修繕及び設備投資は、原則として個別物件の減価償却費の範囲内で行うものとしますが、ポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して判断するものとします。ただし、テナントの満足度向上に向けた政策上の観点から必要なものについては早期に実施するものとします。修繕積立金は、中長期的なポートフォリオ運営を踏まえ、減価償却費及び修繕計画を考慮した上で、必要な額を積み立てます。

(ホ) 付保方針

付保方針については、運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

- a. 運用資産には、火災等の災害や事故等による建物の損害又は対人対物を保険事由とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、各不動産の特性に応じて適切と判断される内容の火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険を付保するものとします。
- b. 地震保険の付保に関しては、ポートフォリオPMLを基準に、災害による影響と損害保険料とを比較考慮の上、付保の判断を行います。ただし、1物件のPMLが15%以上の物件がある場合には、原則としてその物件について個別に地震保険を付保するものとします。

上記a.及びb.の引受保険会社の選定に際しては、原則として双日インシュアランス株式会社(注)を保険代理店とし、その条件等を検討します。

(注) 双日の全額出資子会社であり、損害保険代理業を営んでいます。

(ヘ) 売却方針

売却方針については、運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

- a. 取得する運用資産は、中長期的な保有を基本方針とします。
- b. 個々の運用資産の売却は、中長期的な不動産市況、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化に対する資本的支出額等の見込み、ポートフォリオの構成並びに資金調達環境等を考慮の上総合的に判断します。
- c. 本投資法人が適用する会計基準に照らし「減損の兆候あり」と判定された物件については、「減損管理物件」として売却の検討を開始します。ただし、「減損管理物件」であっても資産運用に関する総合的な見地により売却しないと判断することもあります。

財務方針

(イ) 基本方針

中長期的に安定的な財務基盤を構築するため、分散され、バランスのとれた資金調達を行います。

(ロ) エクイティ・ファイナンス

投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による割合持分の低下）に配慮した上で、投資口の追加発行を適時に実施するものとします。

(ハ) デット・ファイナンス - 借入れ及び投資法人債の発行 -

- a. 本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金の返済及び投資法人債の償還を含みます。）等を使用として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下本(八)において同じです。）の発行を行うことができます。ただし、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（規約第33条第1項、第2項、第4項）。
- b. 上記a.に基づき借入れを行う場合には、金商法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に定める機関投資家に該当する者に限ります。）からの借入れに限るものとします（規約第33条第1項）。
- c. 本資産運用会社は、前記a.に基づき借入れを行う場合、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。
- d. 本投資法人は、運用資産の新規購入、テナント預り金の返還又は運転資金等への機動的な対応を目的として、特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。
- e. 上記a.に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第33条第3項）。
- f. 本投資法人の資産総額(注)のうち、借入金及び投資法人債発行残高が占める割合（以下「LTV」といいます。）の上限については、60%を目途としますが、資産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。

(注) 「資産総額」とは、当該時点における本投資法人の保有する資産の総額をいい、直前の計算期間の期末総資産額に、その後の計算期間中に生じた資産の取得及び譲渡金額を加減したものをいいます。以下同じです。

(二) 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。

(ホ) 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、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。

(ハ) 格付の状況

本書の日付現在、本投資法人は以下の長期発行体格付を取得しています。かかる格付は、本投資法人の投資口が付された格付ではありません。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

信用格付業者	格付の内容（本書の日付現在）
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：A - （格付の見通し：安定的）

開示方針

本投資法人は、多様な地域及び用途に投資を行う投資方針を採用しています。かかる投資方針の下行われる本投資法人の投資活動に対する投資家の理解の促進のため、以下のとおり、適切かつ迅速な開示を行うことを目標としています。

- (イ) 本投資法人は、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）等がそれぞれ要請する内容及び様式に沿って開示を行います。
- (ロ) 投資家に対して正確で偏りのない情報をできる限り迅速に伝達できる環境を整えることに努めます。

- (八) 投資家に対してできる限りの情報開示に努めるとともに、投資家にわかりやすい情報の提供に努めます。

(2)【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人の投資対象は、以下に掲げるものとします。本投資法人の主たる投資対象は、オフィス、住宅及び商業施設の用に供される不動産等又は主として当該不動産等に投資することを目的とした不動産対応証券とします(規約第31条別紙1)。

(イ) 不動産等

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 上記a. からc. までに掲げる資産を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。)
- e. 信託財産を主として上記a. からc. まで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

(ロ) 不動産対応証券(資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする以下に掲げるものをいいます。)

- a. 当事者の一方が相手方の行う不動産等を主たる対象とした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不動産等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「匿名組合出資持分」といいます。)
- b. 信託財産を主として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
- c. 裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする優先出資証券(資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。))(以下「資産流動化法」といいます。)第2条第9項に定めるものをいいます。)
- d. 受益証券(投信法第2条第7項に規定するものをいい、当該投資信託の投資信託財産が主として不動産等であるものに限りま。
- e. 投資証券(投信法第2条第15項に規定するものをいい、当該投資法人の投資信託財産が主として不動産等であるものに限りま。
- f. 特定目的信託の受益証券(資産流動化法に規定するものをいい、当該特定目的信託の信託財産が主として不動産等であるものに限りま。

(ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産関連資産の他、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

- a. 預金
- b. コールローン
- c. 合同会社の社員権
- d. 上記(ロ)a. からf. までに掲げる資産を信託する信託の受益権
- e. 上記(ロ)a. からf. まで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
- f. 有価証券(上記(イ)d. 及びe.、(ロ)並びに本(ハ)c. からe. まで及びi. を除きます。)
- g. デリバティブ取引に係る権利(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。)
- h. 金銭債権(投信法施行令に定めるものをいいます。)
- i. 信託財産を上記a. からh. までに掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(ニ) 本投資法人は、不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して取得する以下に掲げる権利に投資することができます。

- a. 資産流動化法に規定する特定出資(実質的に上記(イ)又は(ロ)に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限りま。
- b. 商標法(昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。)に規定する商標権又は専用使用権若しくは通常使用権(上記(イ)又は(ロ)に掲げる資産に対する投資に付随するものに限りま。
- c. 温泉法(昭和23年法律第125号。その後の改定を含みます。)第2条第1項に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備(上記(イ)又は(ロ)に掲げる資産に対する投資に付随するものに限りま。
- d. 地役権
- e. 著作権等(著作権法(昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。)に定めるものをいいます。)

- f. 動産（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）に定めるものをいいます。）
- g. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他、これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- h. 不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得する、又はかかる投資にあたり必要となるその他の権利

投資対象及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

(イ) 投資対象については、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

(ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (ロ) 用途分散」及び「同 (ハ) 地域分散」をご参照下さい。

取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、後記「(イ) 取得済資産及び取得予定資産の概要<取得済資産>」に記載のとおり、不動産信託受益権4件を平成23年3月29日付で取得済みです（以下、総称して「取得済資産」といいます。）。

また、本投資法人は、国内一般募集の対象とする新投資口の発行により調達した資金及び借入金により、後記「(イ) 取得済資産及び取得予定資産の概要<取得予定資産>」に記載の不動産信託受益権（以下、総称して「取得予定資産」といいます。）を取得することを予定しています。取得予定資産の取得予定価格の合計は52,680百万円（消費税等相当額及び取得に要した諸費用は含みません。）です。本投資法人は、取得予定資産のうち、7件（A-7からA-13まで）については平成25年12月27日付で、9件（A-4からA-6まで及びB-2からB-7まで）については平成26年2月28日付で、それぞれ、各取得予定資産の売主との間で本投資口の上場等を売買代金の支払義務の条件とする信託受益権譲渡契約書（以下「本件売買契約書」といいます。）を締結しています。

なお、取得予定資産のうち、A-4、A-5及びA-6の売主は、本投資法人の利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に基づく自主ルールに則り、必要な審議及び決議を経ています。利害関係者取引規程に基づく自主ルールについては、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者取引規程」をご参照下さい。

(イ) 取得済資産及び取得予定資産の概要

取得済資産及び取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

<取得済資産>

物件番号 (注1)	地域	用途	信託不動産 (物件名称) (注2)	信託受託者	信託期間 満了日	取得価格 (百万円) (注3)	平成25年6月 期末帳簿価額 (百万円)	取得先	取得 年月日
A-1	都心 6区	オフィス	FORECAST 西新宿 (VARCA西新宿)	みずほ信託銀行 株式会社	平成33年 3月31日	2,260	2,301	双日株式会社 (スポンサー等)	平成23年 3月29日
A-2	都心 6区	オフィス	FORECAST 日本橋EAST (日本橋プラザビル)	みずほ信託銀行 株式会社	平成33年 3月31日	2,130	2,185	双日株式会社 (スポンサー等)	平成23年 3月29日
A-3	都心 6区	オフィス	FORECAST四谷 (VARCA四谷)	みずほ信託銀行 株式会社	平成33年 3月31日	1,430	1,453	双日株式会社 (スポンサー等)	平成23年 3月29日
B-1	都心 6区	住宅	タワーコート 北品川	みずほ信託銀行 株式会社	平成33年 3月31日	11,880	11,810	特定目的会社 北品川キャピタル (スポンサー等)	平成23年 3月29日
合計	-	-	-	-	-	17,700	17,750	-	-

< 取得予定資産 >

物件 番号 (注1)	地域	用途	信託不動産 (物件名称) (注4)	信託受託者	信託期間 満了日 (予定)	取得予定 価格 (百万円) (注3)	取得先	取得予定 年月日
A-4	都心 6区	オフィス	FORECAST 新宿AVENUE	三井住友信託銀行 株式会社	平成36年 4月30日	6,500	双日株式会社 (スポンサー等)	平成26年 4月24日
A-5	都心 6区	オフィス	FORECAST市ヶ谷 (注5)	三菱UFJ信託銀行 株式会社(予定)	平成36年 4月30日	4,800	双日株式会社 (スポンサー等)	平成26年 4月24日
A-6	都心 6区	オフィス	FORECAST三田	三菱UFJ信託銀行 株式会社(予定)	平成36年 4月30日	1,800	双日株式会社 (スポンサー等)	平成26年 4月24日
A-7	都心 6区	オフィス	(仮称) FORECAST 新宿SOUTH (ダヴィンチ新宿)	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成36年 4月30日	13,990	Cordoba 特定目的会社 (第三者)	平成26年 4月24日
A-8	都心 6区	オフィス	(仮称) FORECAST 桜橋 (ダヴィンチ桜橋)	新生信託銀行 株式会社	平成36年 4月30日	5,760	Cordoba 特定目的会社 (第三者)	平成26年 4月24日
A-9	都心 6区	オフィス	グリーンオーク 茅場町	三井住友信託銀行 株式会社	平成36年 4月30日	2,860	合同会社イーグル インベストメント (第三者)	平成26年 4月24日
A-10	都心 6区	オフィス	グリーンオーク 九段	三井住友信託銀行 株式会社	平成36年 4月30日	2,780	合同会社イーグル インベストメント (第三者)	平成26年 4月24日
A-11	都心 6区	オフィス	グリーンオーク 高輪台	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成36年 4月30日	2,260	合同会社高輪台 プロパティ (第三者)	平成26年 4月24日
A-12	三大 都市圏	オフィス	グリーンオーク 御徒町	三井住友信託銀行 株式会社	平成36年 4月30日	3,330	合同会社イーグル インベストメント (第三者)	平成26年 4月24日
A-13	三大 都市圏	オフィス	東池袋センタービル	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成36年 4月30日	2,520	合同会社イースト インベストメント (第三者)	平成26年 4月24日
B-2	その他	住宅	スカイヒルズN11	三井住友信託銀行 株式会社	平成36年 4月30日	1,570	ホエール 特定目的会社 (第三者)	平成26年 4月24日
B-3	三大 都市圏	住宅	マイアトリア名駅	三井住友信託銀行 株式会社	平成36年 4月30日	1,280	ホエール 特定目的会社 (第三者)	平成26年 4月24日
B-4	三大 都市圏	住宅	マイアトリア栄	三井住友信託銀行 株式会社	平成36年 4月30日	1,110	ホエール 特定目的会社 (第三者)	平成26年 4月24日
B-5	三大 都市圏	住宅	マックヴィラージュ 平安	三井住友信託銀行 株式会社	平成36年 4月30日	785	ホエール 特定目的会社 (第三者)	平成26年 4月24日
B-6	三大 都市圏	住宅	シーム・ドエル筒井	三井住友信託銀行 株式会社	平成36年 4月30日	695	ホエール 特定目的会社 (第三者)	平成26年 4月24日
B-7	その他	住宅	シエル薬院	三井住友信託銀行 株式会社	平成36年 4月30日	640	ホエール 特定目的会社 (第三者)	平成26年 4月24日
合計	-	-	-	-	-	52,680	-	-

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産について、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (ロ) 用途分散」において定められる各用途の分類に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Aはオフィスを、Bは住宅をそれぞれ表します。以下同じです。

(注2) 本投資法人は、取得予定資産の取得に併せて、取得済資産のうちA-1からA-3までの物件名称を変更することを決定しており、本表においては、当該物件の物件名称について変更後の名称を記載し、括弧書きで本書の日付現在の物件名称を併記していますが、以下においては、変更後の名称のみを記載しています。本投資法人は、物件名称の変更にあたっては、その時期等についてエンドテナントに通知の上、実施するものとします。

(注3) 「取得価格」は、各取得済資産に関し、各取得済資産の取得価額を記載しています。なお、取得価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用は含まず、百万円未満を四捨五入して記載しています。「取得予定価格」は、各取得予定資産に関し、本件売買契約書に記載された各取得予定資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 本投資法人は、取得予定資産のうちA-7及びA-8については、取得後速やかに物件名称を変更することを予定しており、本表においては、当該物件の物件名称について変更予定の名称を「(仮称)」として記載し、括弧書きで本書の日付現在の物件名称を併記していますが、以下においては、変更予定の名称のみを記載しています。本投資法人は、物件名称の変更にあたっては、その時期等についてエンドテナントに通知の上、実施するものとします。なお、A-7及びA-8についての変更予定の物件名称は、本書の日付現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。

(注5) 本物件の1階から7階までは、オフィス用物件として「FORECAST市ヶ谷」という名称が、8階から9階までは、住宅用物件として「Eponoqu市ヶ谷」という名称がそれぞれ付されていますが、住宅部分も含め「FORECAST市ヶ谷」として記載しています。以下同じです。

(注6) 各取得予定資産にかかる本件売買契約書には、売主又は買主が本件売買契約書に違反し、違反により本件売買契約書の目的を達成することができない場合に、催告の上契約の解除ができ、違反した当事者は、相手方に対し、相手方が解除に基づいて被った損害等を補償する旨の定めがあります(ただし、本件売買契約書所定の売買代金額の20%相当額が上限とされており、また、上場日までに上場できないことをもって無条件解除となった場合を除きます。)。

本件売買契約書においては、本投資口の上場等が売買代金の支払義務の条件とされています。したがって、本募集が完了できずに本件売買契約書を履行できない場合において、当該履行できないことが本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

(口) ポートフォリオ一覧

取得済資産及び取得予定資産に係る信託不動産に関する概要は、以下のとおりです。

物件番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	建築時期 (注1)	取得(予定)価格		鑑定 評価額 (百万円)	テナント 数 (注2)	年間賃料 (百万円) (注3)	総賃貸 可能面積 (m2) (注4)	総賃貸 面積 (m2) (注5)	稼働率 (%) (注6)
				価格 (百万円)	比率 (%)						
A-1	FORECAST 西新宿	東京都 新宿区	平成21年 2月16日	2,260	3.2	2,450	15	148	1,945.68	1,919.32	98.6
A-2	FORECAST 日本橋EAST	東京都 中央区	平成21年 2月11日	2,130	3.0	2,150	2	152	2,490.08	2,490.08	100.0
A-3	FORECAST 四谷	東京都 新宿区	平成21年 1月31日	1,430	2.0	1,540	10	92	1,678.15	1,494.41	89.1
A-4	FORECAST 新宿AVENUE	東京都 新宿区	平成20年 9月19日	6,500	9.2	6,550	8	343	4,337.15	3,871.83	89.3
A-5	FORECAST 市ヶ谷	東京都 新宿区	平成21年 8月20日	4,800	6.8	5,010	21	232	3,844.66	3,354.28	87.2
A-6	FORECAST 三田	東京都 港区	平成21年 9月11日	1,800	2.6	1,820	5	113	1,786.32	1,786.32	100.0
A-7	(仮称) FORECAST 新宿SOUTH	東京都 新宿区	昭和55年 11月6日	13,990	19.9	14,000	23	940	14,144.51	14,121.17	99.8
A-8	(仮称) FORECAST 桜橋	東京都 中央区	昭和60年 4月22日	5,760	8.2	5,800	6	371	6,566.74	6,566.74	100.0
A-9	グリーンオーク 茅場町	東京都 中央区	平成2年 3月15日	2,860	4.1	2,870	5	162	2,984.94	2,609.00	87.4
A-10	グリーンオーク 九段	東京都 千代田区	昭和62年 12月16日	2,780	3.9	2,790	5	172	2,594.46	2,594.46	100.0
A-11	グリーンオーク 高輪台	東京都 港区	平成22年 1月26日	2,260	3.2	2,270	8	109	2,621.74	1,941.50	74.1
A-12	グリーンオーク 御徒町	東京都 台東区	昭和52年 1月30日	3,330	4.7	3,340	9	221	3,536.39	3,536.39	100.0
A-13	東池袋 センタービル	東京都 豊島区	平成3年 11月27日	2,520	3.6	2,530	4	182	4,219.65	3,955.84	93.7
オフィス合計				52,420	74.5	53,120	121	3,235	52,750.47	50,241.34	95.2
B-1	タワーコート 北品川	東京都 品川区	平成21年 2月5日	11,880	16.9	12,100	260	733	16,913.29	15,853.79	93.7
B-2	スカイヒルズ N11	北海道 札幌市	平成13年 3月7日	1,570	2.2	1,590	1	115	8,567.50	8,567.50	100.0
B-3	マイアトリア 名駅	愛知県 名古屋市	平成18年 3月10日	1,280	1.8	1,280	68	90	2,882.49	2,882.49	100.0
B-4	マイアトリア 栄	愛知県 名古屋市	平成19年 3月15日	1,110	1.6	1,110	1	74	3,121.60	3,121.60	100.0
B-5	マックヴィラー ジュ平安	愛知県 名古屋市	平成18年 9月22日	785	1.1	803	1	55	2,250.00	2,250.00	100.0
B-6	シーム・ドエル 筒井	愛知県 名古屋市	平成19年 2月28日	695	1.0	711	1	50	1,800.00	1,800.00	100.0
B-7	シエル薬院	福岡県 福岡市	平成17年 3月3日	640	0.9	642	35	41	1,544.54	1,363.76	88.3
住宅合計				17,960	25.5	18,236	367	1,158	37,079.42	35,839.14	96.7
ポートフォリオ合計				70,380	100.0	71,356	488	4,393	89,829.89	86,080.48	95.8

(注1) 「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注2) 「テナント数」は、平成25年11月30日現在における取得済資産及び取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）を記載していますが、マスターリース種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている又は一括転貸を受ける予定の転借人がPM業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナントの総数は1と記載しています。

(注3) 「年間賃料」は、平成25年11月30日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された建物に係る年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、同日現在における各信託不動産に係るエンドテナントとの各転貸借契約書又は各転貸借予約契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の転貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を百万円未満を四捨五入して記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。以下同じです。

(注4) 「総賃貸可能面積」は、取得済資産及び取得予定資産について、平成25年11月30日現在における各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

(注5) 「総賃貸面積」は、平成25年11月30日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成25年11月30日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約書又は各転貸借予約契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、総賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。

(注6) 平成25年11月30日現在の稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(八) 鑑定評価書に係る概要

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	鑑定機関	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	収益価格(百万円)					鑑定NOI (千円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					直接還元法		DCF法				
					収益価格	還元 利回り (%)	収益価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
A-1	FORECAST西新宿	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 12月1日	2,450	2,480	4.8	2,420	4.4	5.0	119,518	5.3
A-2	FORECAST 日本橋EAST	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 12月1日	2,150	2,190	4.9	2,110	4.8	5.2	107,903	5.1
A-3	FORECAST四谷	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 12月1日	1,540	1,560	4.7	1,510	4.5	4.9	74,468	5.2
A-4	FORECAST 新宿AVENUE	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 12月1日	6,550	6,560	4.4	6,530	4.1	4.5	288,859	4.4
A-5	FORECAST市ヶ谷	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 12月1日	5,010	5,090	4.4	4,930	4.2	4.6	225,483	4.7
A-6	FORECAST三田	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 12月1日	1,820	1,850	4.6	1,780	4.4	4.8	85,682	4.8
A-7	(仮称) FORECAST 新宿SOUTH	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 12月1日	14,000	14,100	4.3	13,800	4.0	4.5	614,853	4.4
A-8	(仮称) FORECAST 桜橋	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 12月1日	5,800	5,880	4.7	5,720	4.5	4.9	292,051	5.1
A-9	グリーンオーク 茅場町	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 12月1日	2,870	2,900	4.7	2,840	4.4	4.9	141,926	5.0
A-10	グリーンオーク 九段	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 12月1日	2,790	2,820	4.5	2,760	4.3	4.7	131,667	4.7
A-11	グリーンオーク 高輪台	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 12月1日	2,270	2,300	4.9	2,230	4.7	5.1	113,793	5.0
A-12	グリーンオーク 御徒町	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 12月1日	3,340	3,370	5.0	3,300	4.8	5.2	174,341	5.2
A-13	東池袋センタービル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 12月1日	2,530	2,550	5.3	2,500	5.0	5.4	145,654	5.8
オフィス合計				53,120	53,650	-	52,430	-	-	2,516,198	4.8
B-1	タワーコート 北品川	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 12月1日	12,100	12,200	4.9	12,000	4.7	5.1	611,989	5.2
B-2	スカイヒルズN11	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 12月1日	1,590	1,600	6.0	1,580	5.8	6.2	104,299	6.6
B-3	マイアトリア名駅	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 12月1日	1,280	1,290	5.5	1,260	5.3	5.7	71,448	5.6
B-4	マイアトリア栄	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 12月1日	1,110	1,120	5.5	1,100	5.3	5.7	64,091	5.8
B-5	マックヴィラージュ 平安	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 12月1日	803	810	5.8	796	5.6	6.0	49,217	6.3
B-6	シーム・ドエル筒井	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 12月1日	711	717	5.5	704	5.3	5.7	40,864	5.9
B-7	シエル薬院	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 12月1日	642	648	5.4	635	5.2	5.6	36,473	5.7
住宅合計				18,236	18,385	-	18,075	-	-	978,381	5.4
ポートフォリオ合計				71,356	72,035	-	70,505	-	-	3,494,579	5.0

(注1) 「鑑定NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益であって、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。なお、「鑑定NOI」は、千円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
各取得済資産及び各取得予定資産の鑑定NOI ÷ 取得(予定)価格

(二) 建物状況評価報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要

本投資法人は、取得予定資産取得後（上場時。以下同じです。）の本投資法人のポートフォリオの各資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書（建物エンジニアリングレポート）を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

a. 建物状況評価報告書の概要

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	短期修繕費 （千円） (注1)(注2)	長期修繕費 （千円） (注1)(注3)
A-1	FORECAST西新宿	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年11月 6日	0	2,933
A-2	FORECAST 日本橋EAST	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年11月 8日	0	4,183
A-3	FORECAST四谷	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年11月 6日	0	2,538
A-4	FORECAST 新宿AVENUE	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年11月 6日	0	7,534
A-5	FORECAST市ヶ谷	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年11月 6日	0	6,813
A-6	FORECAST三田	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年11月 8日	0	2,913
A-7	(仮称) FORECAST 新宿SOUTH	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年11月 5日	0	33,297
A-8	(仮称) FORECAST 桜橋	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年11月 5日	0	28,011
A-9	グリーンオーク茅場町	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年11月11日	0	11,261
A-10	グリーンオーク九段	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年11月11日	0	8,544
A-11	グリーンオーク高輪台	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年11月11日	0	4,043
A-12	グリーンオーク御徒町	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年11月11日	0	12,951
A-13	東池袋センタービル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年11月11日	0	17,401
B-1	タワーコート北品川	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年11月 5日	0	16,116
B-2	スカイヒルズN11	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年11月 6日	0	12,431
B-3	マイアトリア名駅	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年11月 8日	0	2,252
B-4	マイアトリア栄	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年11月 8日	0	3,120
B-5	マックヴィラージュ 平安	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年11月11日	0	2,954
B-6	シーム・ドエル筒井	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年11月 7日	0	2,162
B-7	シエル薬院	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成25年11月 7日	0	2,291
合計	-	-	-	0	183,758

(注1) 「短期修繕費」及び「長期修繕費」は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。なお、端数処理の関係上、各物件の各修繕費の合計が合計欄の数値と異なることがあります。

(注2) 「短期修繕費」には、調査書日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計額を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「長期修繕費」には、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を12で除することにより算出した1年ごとの平均値を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

b. 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び調査機関

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び調査機関又は構造計算適合性判定機関(注1)は、以下のとおりです。なお、本投資法人は、第三者専門機関である東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に、構造計算書の妥当性についての調査を委託しており、A-5、A-6及びA-11を除いた物件について、設計者の故意により構造計算書の改ざんは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する旨の調査結果を取得しています(注2)。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	調査機関 又は 構造計算適合性 判定機関
A-1	FORECAST西新宿	株式会社 長谷川建築企画	株式会社中山設計	東海興業株式会社	財団法人住宅金融 普及協会	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-2	FORECAST 日本橋EAST	株式会社建築設計 アーキフォルム	株式会社東都設計	三井住友建設 株式会社	株式会社都市居住 評価センター	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-3	FORECAST四谷	株式会社都市 デザインシステム	中村構造計画設計室	東海興業株式会社	財団法人日本建築 設備・昇降機センター	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-4	FORECAST 新宿AVENUE	株式会社 入江三宅設計事務所	株式会社 入江三宅設計事務所	株式会社スルガコー ポレーション	財団法人東京都 防災・建築まちづくり センター	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-5	FORECAST市ヶ谷	株式会社大建設	株式会社大建設	前田建設工業 株式会社	株式会社都市居住 評価センター	株式会社建築構造 センター
A-6	FORECAST三田	株式会社ウィッシュ ワーク設計事務所	株式会社 アークステーション	三井住友建設 株式会社	株式会社都市居住 評価センター	ビューローベリタス ジャパン株式会社
A-7	(仮称) FORECAST 新宿SOUTH	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	株式会社 長谷川工務店	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-8	(仮称) FORECAST 桜橋	秀和建设株式会社 一級建築士事務所	松井源吾、株式会社 泉論設計事務所	清水建設株式会社	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-9	グリーンオーク 茅場町	株式会社日建設	株式会社日建設	戸田建設、松井建 設、栗本建設工業JV	中央区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-10	グリーンオーク 九段	株式会社 大林組東京本社 一級建築士事務所	株式会社 大林組東京本社 一級建築士事務所	株式会社 大林組東京本社	千代田区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-11	グリーンオーク 高輪台	北野建設株式会社 一級建築士事務所	北野建設株式会社 一級建築士事務所	北野建設株式会社	株式会社都市居住 評価センター	ビューローベリタス ジャパン株式会社
A-12	グリーンオーク 御徒町	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	飛鳥建設株式会社	台東区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-13	東池袋センター ビル	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	三菱建設株式会社	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-1	タワーコート 北品川	株式会社日建 ハウジングシステム	前田建設工業 株式会社 一級建築士事務所	前田建設工業 株式会社	財団法人日本建築 センター	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-2	スカイヒルズN11	大成建設株式会社 札幌支店 一級建築士事務所	株式会社 構設計事務所	大成建設株式会社	札幌市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-3	マイアトリア名駅	株式会社ケイプラン	株式会社塩見設計	株式会社 ピーエス三菱	日本ERI株式会社	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-4	マイアトリア栄	SBIプランナーズ 株式会社 一級建築士事務所	株式会社コア設計	SBIプランナーズ 株式会社	株式会社確認 サービス	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-5	マックヴィラージュ 平安	SBIプランナーズ 株式会社 一級建築士事務所	株式会社コア設計	SBIプランナーズ 株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-6	シーム・ドエル筒井	SBIプランナーズ 株式会社 一級建築士事務所	株式会社コア設計	SBIプランナーズ 株式会社	株式会社 確認サービス	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-7	シエル薬院	小野設計株式会社 (新築) 株式会社ディックス クロキ(増築)	有限会社KAZU設計	株式会社古川工務店	日本ERI株式会社	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社

(注1) 上表記載の社名は、調査機関を除き、過去に社名変更等がなされた場合であっても、建物の竣工当時の社名で記載しています。

(注2) A-5、A-6及びA-11については、構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を経ているため、構造計算書の妥当性についての調査はしていません。

c. 地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、構造図面・構造計算書をもとに、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能として評価しています。その評価をもとに建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値（予想最大損失率）(注1)を算定しています。取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る建物のPML値は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率） （%）(注2)
A-1	FORECAST西新宿	2.7
A-2	FORECAST日本橋EAST	3.7
A-3	FORECAST四谷	3.6
A-4	FORECAST新宿AVENUE	2.1
A-5	FORECAST市ヶ谷	2.9
A-6	FORECAST三田	2.9
A-7	(仮称) FORECAST新宿SOUTH(注3)	7.0
A-8	(仮称) FORECAST桜橋	4.2
A-9	グリーンオーク茅場町	2.6
A-10	グリーンオーク九段	5.1
A-11	グリーンオーク高輪台	3.6
A-12	グリーンオーク御徒町(注4)	7.7
A-13	東池袋センタービル	4.5
B-1	タワーコート北品川	2.6
B-2	スカイヒルズN11	1.3
B-3	マイアトリア名駅	4.4
B-4	マイアトリア栄	4.1
B-5	マックヴィラージュ平安	3.2
B-6	シーム・ドエル筒井	5.0
B-7	シエル薬院	5.4
ポートフォリオ全体(注5)		3.6

(注1) 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社は、上記PML値の計算にあたり、「地震調査研究推進本部（文部科学省）」より、平成18年（2006年）9月に2006年版として公表された「全国を概観した地震動予測地図」に準拠してモデル化した震源データをもとに算定しています。なお、今回のPML値の算出に際し、平成23年3月に発生した東日本大震災を踏まえての「地震調査研究推進本部（文部科学省）」による「全国を概観した地震動予測地図」の改訂版は未発表であったため、上記2006年版の「全国を概観した地震動予測地図」を採用しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) A-7は、平成16年1月に、耐震補強工事を実施しています。

(注4) A-12は、平成18年1月に、耐震補強工事を実施しています。

(注5) ポートフォリオ全体のPML値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の平成26年1月付「20物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。

(ホ) 主要な不動産に関する情報

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産のうち、平成25年11月30日現在において、「年間賃料合計」が「ポートフォリオ全体の年間賃料総額」の10%以上を占める不動産の概要は、以下のとおりです。

物件番号	A-7
物件名称	(仮称) FORECAST新宿SOUTH
テナント数(注1)	23
総賃料収入(百万円)(注2)	940
総賃料収入の合計に占める割合(%) (注3)	21.4
総賃貸可能面積(㎡)(注4)	14,144.51
総賃貸面積(㎡)(注5)	14,121.17
最近5年間の稼働率の推移(%) (注6)	本書の日付現在取得していないため、記載していません。

物件番号	B-1	
物件名称	タワーコート北品川	
テナント数(注1)	260	
総賃料収入(百万円)(注2)	733	
総賃料収入の合計に占める割合(%) (注3)	16.7	
総賃貸可能面積(㎡)(注4)	16,913.29	
総賃貸面積(㎡)(注5)	15,853.79	
最近5年間の稼働率の推移(%) (注6)	平成23年6月30日	88.4%
	平成24年6月30日	91.6%
	平成25年6月30日	91.2%
	平成25年11月30日	93.7%

(注1) 「テナント数」は、平成25年11月30日現在における当該資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。

(注2) 「総賃料収入」は、平成25年11月30日現在における当該資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとし）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている資産については、その合計額）（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとし）（消費税は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注3) 「総賃料収入の合計に占める割合」は、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産の総賃料収入の合計に占める当該資産の総賃料収入の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「総賃貸可能面積」は、平成25年11月30日現在における当該資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

(注5) 「総賃貸面積」は、平成25年11月30日現在における当該資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

(注6) 「最近5年間の稼働率の推移」は、本投資法人が当該不動産を取得し、資産運用を開始した後の稼働率のみを記載しています。また、「稼働率」は、決算日時点における当該資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ハ) 主要なテナントに関する情報

a. 主要なテナント(当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。以下同じです。)の概要

本投資法人は、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産につき、有限会社フォーキャスト・リーシング又は合同会社タワーコート北品川をマスターリース会社として、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約(マスターリース契約)を締結している、又は締結する予定です。

以下の表は、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産につき、平成25年11月30日現在における情報をもとに、本投資法人による取得後に締結予定のマスターリース契約を締結した場合における、主要なテナントを示したものです。

なお、本投資法人は、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産のすべてについて、マスターリース会社に賃貸する予定です。

テナント名	業種	保有資産 (物件名称)	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
有限会社 フォーキャスト・ リーシング	不動産業	FORECAST西新宿	1,919.32	148	94	平成33年 3月31日
		FORECAST日本橋EAST	2,490.08	152	136	平成33年 3月31日
		FORECAST四谷	1,494.41	92	56	平成33年 3月31日
		FORECAST新宿AVENUE	3,871.83	343	274	平成36年 4月30日
		FORECAST市ヶ谷	3,354.28	232	165	平成36年 4月30日
		FORECAST三田	1,786.32	113	59	平成36年 4月30日
		(仮称) FORECAST 新宿SOUTH	14,121.17	940	662	平成36年 4月30日
		(仮称) FORECAST桜橋	6,566.74	371	234	平成36年 4月30日
		グリーンオーク茅場町	2,609.00	162	142	平成36年 4月30日
		グリーンオーク九段	2,594.46	172	86	平成36年 4月30日
		グリーンオーク高輪台	1,941.50	109	68	平成36年 4月30日
		グリーンオーク御徒町	3,536.39	221	177	平成36年 4月30日
		東池袋センタービル	3,955.84	182	102	平成36年 4月30日
		スカイヒルズN11	8,567.50	115	10	平成36年 4月30日
		マイアトリア名駅	2,882.49	90	14	平成36年 4月30日
		マイアトリア栄	3,121.60	74	7	平成36年 4月30日
		マックヴィラージュ平安	2,250.00	55	5	平成36年 4月30日
		シーム・ドエル筒井	1,800.00	50	0	平成36年 4月30日
		シエル薬院	1,363.76	41	7	平成36年 4月30日
				小計	70,226.69	3,662
合同会社 タワーコート北品川	不動産業	タワーコート北品川	15,853.79	733	84	平成33年 3月31日
		小計	15,853.79	733	84	-
		合計	86,080.48	4,393	2,382	-

(注1) 「賃貸面積」は、平成25年11月30日現在における情報をもとに、締結済み又は本投資法人による取得後に締結予定のマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された又は表示される予定の賃貸面積のうちエンドテナントへの賃貸面積を記載しています。

(注2) 「総賃料収入(年間)」は、平成25年11月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)における月間賃料(共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)(消費税は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。

(注3) 「敷金・保証金」は、平成25年11月30日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約(同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。)に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 「契約満了日」は、締結済み又は本投資法人による取得後に締結予定のマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された、又は表示される予定の契約満了日を記載しています。

b. 賃貸面積上位10位エンドテナント

本投資法人の取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産につき、平成25年11月30日現在、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	契約満了日	契約形態 (注2)
コープ総合サービス株式会社 (注3)	スカイヒルズN11	8,567.50	平成28年 3月31日	普通建物賃貸借
エイブル保証株式会社(注3)	マイアトリア栄	5,371.60	平成27年 6月30日	普通建物賃貸借
	マックヴィラージュ平安		平成28年 9月30日	普通建物賃貸借
非開示(注4)	東池袋センタービル	2,424.34	平成26年11月30日 (注5)	普通建物賃貸借
非開示(注4)	(仮称) FORECAST新宿SOUTH	2,309.49	平成27年10月31日	普通建物賃貸借
株式会社ミニテック(注3)	シーム・ドエル筒井	1,800.00	平成29年 3月31日	普通建物賃貸借
非開示(注4)	グリーンオーク御徒町	1,558.03	平成26年 2月28日 (注6)	普通建物賃貸借
非開示(注4)	FORECAST日本橋EAST	1,533.92	平成26年 2月28日	普通建物賃貸借
非開示(注4)	(仮称) FORECAST桜橋	1,532.76	平成27年 4月30日	普通建物賃貸借
株式会社フェニックス	FORECAST新宿AVENUE	1,395.96	平成26年 3月31日	普通建物賃貸借
非開示(注4)	(仮称) FORECAST新宿SOUTH	1,280.85	平成27年12月31日	普通建物賃貸借

(注1) 「総賃貸面積」は、平成25年11月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注2) 「契約形態」は、平成25年11月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

(注3) 当該エンドテナントは、マスターリース会社から一括転賃を受ける予定です。

(注4) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(注5) 一部区画については、平成26年7月21日、平成27年4月30日となっています。

(注6) 一部区画については、平成26年9月30日となっています。

(注7) エンドテナント名は、本書の日付現在の名称を記載しています。

(ト) 担保の状況

本書の日付現在、取得済資産には、以下の担保権が設定されていますが、いずれも上場日までに解除される予定です。なお、本書の日付現在、取得予定資産について、本投資法人が設定を合意又は約束している担保権はありません。

物件番号	物件名称	担保の状況
A-1	FORECAST西新宿	有担保(注)
A-2	FORECAST日本橋EAST	有担保(注)
A-3	FORECAST四谷	有担保(注)
B-1	タワーコート北品川	有担保(注)

(注) 各物件の信託受益権につき、本投資法人を質権設定者、株式会社みずほ銀行を第一順位の質権者とし、オリックス銀行株式会社を第二順位の質権者とする質権が設定されています。また、本書の日付現在、信託不動産に抵当権は設定されていませんが、信託不動産に関し、信託受託者と株式会社みずほ銀行とオリックス銀行株式会社と本投資法人との間で、信託契約が終了したこと等を停止条件に、信託受託者を抵当権設定者、株式会社みずほ銀行を第一順位の抵当権者、オリックス銀行株式会社を第二順位の抵当権者とする内容を内容とした停止条件付抵当権設定契約が締結されています。

(チ) 取得済資産及び取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

物件番号	物件名称	前所有者 (前信託受益者)	現所有者 (現信託受益者)
A-1	FORECAST西新宿	双日株式会社	本投資法人
A-2	FORECAST日本橋EAST	双日株式会社	本投資法人
A-3	FORECAST四谷	双日株式会社	本投資法人
A-4	FORECAST新宿AVENUE	三井住友ファイナンス&リース株式会社	双日株式会社
A-5	FORECAST市ヶ谷	土地 株式会社プロバスト 建物 新築	双日株式会社
A-6	FORECAST三田	土地 株式会社イー・アイ・シー 建物 新築	双日株式会社
A-7	(仮称) FORECAST 新宿SOUTH	合同会社ダヴィンチ・オフィス・ コア・ファンド	Cordoba 特定目的会社
A-8	(仮称) FORECAST桜橋	合同会社ダヴィンチ・オフィス・ コア・ファンド	Cordoba 特定目的会社
A-9	グリーンオーク茅場町	グラウンディング特定目的会社	合同会社イーグル インベストメント
A-10	グリーンオーク九段	グラウンディング特定目的会社	合同会社イーグル インベストメント
A-11	グリーンオーク高輪台	シーピーコーポレーション 合同会社	合同会社高輪台 プロパティ
A-12	グリーンオーク御徒町	グラウンディング特定目的会社	合同会社イーグル インベストメント
A-13	東池袋センタービル	個人	合同会社イースト インベストメント
B-1	タワーコート北品川	特定目的会社北品川キャピタル	本投資法人
B-2	スカイヒルズN11	ボラリス有限会社	ホエール特定目的会社
B-3	マイアトリア名駅	プレアデス有限会社	ホエール特定目的会社
B-4	マイアトリア栄	デネボラ有限会社	ホエール特定目的会社
B-5	マックヴィラージュ平安	デネボラ有限会社	ホエール特定目的会社
B-6	シーム・ドエル筒井	デネボラ有限会社	ホエール特定目的会社
B-7	シエル薬院	ケンタウルス有限会社	ホエール特定目的会社

個別不動産及び信託不動産の概要

取得済資産及び取得予定資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各物件の「特定資産の概要」、「賃貸借の状況」、「特記事項」、「建物状況評価の概要」、「過年度の収支状況」、「鑑定評価書の概要」、「周辺環境・本物件の特徴」の各欄の記載については、特段の記載がない限り以下のとおりであり、平成25年11月30日現在の情報に基づいて記載しています。

(イ) 「物件番号」の記載について

- ・ 「物件番号」は、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産について、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (ロ) 用途分散」において定められる各用途に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Aはオフィスを、Bは住宅を表します。また、数字は用途毎に取得（予定）日順に番号を付しています。

(ロ) 「特定資産の概要」欄の記載について

- ・ 「取得年月日」は、各取得済資産に関し、本投資法人が売主から当該資産を取得した日を記載しています。
- ・ 「取得予定年月日」は、各取得予定資産に関し、本件売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。
- ・ 「取得価格」は、各取得済資産に関し、各取得済資産の取得価額を記載しています。なお、取得価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用は含まず、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- ・ 「取得予定価格」は、各取得予定資産に関し、本件売買契約書に記載された各取得予定資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- ・ 信託受益権の概要の「信託受託者」は、各取得済資産又は各取得予定資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- ・ 信託受益権の概要の「信託設定日」は、各取得済資産又は各取得予定資産について、信託契約所定の信託設定日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託設定日を記載しています。
- ・ 信託受益権の概要の「信託期間満了日」は、各取得済資産又は各取得予定資産について、信託契約所定の信託期間の満了日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- ・ 「鑑定評価額」は、一般財団法人日本不動産研究所が作成した鑑定評価書記載の鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。
- ・ 「所在地（住居表示）」は、各不動産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合は、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。
- ・ 土地の「地番」は、登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうち2筆の地番）を記載しています。
- ・ 土地の「建ぺい率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しており、小数点以下を四捨五入しています。なお、取得済資産及び取得予定資産によっては、本書に記載の「建ぺい率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。また、敷地に適用される容積率が複数存在するときは、敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。
- ・ 土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・ 土地の「所有形態」は、取得済資産及び取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・ 建物の「竣工年月」は、登記簿上の新築年月を記載しています。また、増改築等があればその時点を併せて記載しています。建物の「構造/階数」は、登記簿上の記載に基づいています。建物の「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。

- ・ 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物がある場合には別途記載しています。建物の「駐車場台数」は、本書の日付現在において取得済資産及び取得予定資産につき敷地内に確保されている駐車場(建物内の駐車場を含みます。)の台数を記載しています。建物の「所有形態」は、取得済資産及び取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・ 「PM会社」は、取得済資産及び取得予定資産について本書の日付現在において有効なPM契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。
- ・ 「マスターリース会社」は、取得済資産及び取得予定資産について本書の日付現在において有効なマスターリース契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。
- ・ 「マスターリース種別」は、本書の日付現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料保証」としており、主たる契約形態を記載しています。

(八) 「賃貸借の状況」欄の記載について

- ・ 「賃貸借の状況」は、特段の記載がない限り平成25年11月30日現在において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。取得予定資産については、取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。
- ・ 「賃貸可能面積」は、取得済資産及び取得予定資産について、平成25年11月30日現在における各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。
- ・ 「稼働率」は、平成25年11月30日現在における取得済資産及び取得予定資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ B-1からB-7までについては、次の項目も記載しています。「賃貸面積」は、取得済資産及び取得予定資産について、平成25年11月30日現在、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約又は建物図面等に表示された賃貸面積を記載しています。「賃貸可能戸数」は、取得済資産及び取得予定資産について、平成25年11月30日現在、賃貸が可能な戸数(店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。)を記載しています。「賃貸戸数」は、取得済資産及び取得予定資産について、平成25年11月30日現在、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。「戸数稼働率」は、平成25年11月30日現在における取得済資産及び取得予定資産に係る賃貸可能戸数に対して賃貸戸数が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「代表的テナント」は、オフィスにつき、取得済資産及び取得予定資産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「代表的テナント」欄の記載を省略しています。
- ・ 「テナントの総数」は、平成25年11月30日現在における取得済資産及び取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を記載していますが、マスターリース種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている又は一括転貸を受ける予定の転借人がPM業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナントの総数は1と記載しています。
- ・ 「総賃料収入(年間)」は、平成25年11月30日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された建物に係る年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)(消費税は含みません。)を百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、マスターリース会社が賃借人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、同日現在における各信託不動産に係るエンドテナントとの各転貸借契約書又は各転貸借予約契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の転貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みます

- が、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。) (消費税は含みません。) を百万円未満を四捨五入して記載しています。B-1からB-7までについて記載している「月額賃料」は、平成25年11月30日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された建物に係る月間賃料(複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。) (消費税は含みません。) を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、同日現在における各信託不動産に係るエンドテナントとの各転貸借契約書又は各転貸借予約契約書に表示された月額賃料(複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。) (消費税は含みません。) を記載しています。
- ・ 「敷金等」は、平成25年11月30日現在における取得済資産及び取得予定資産に係る各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金(同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。)の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。また、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「敷金等」欄の記載を省略しています。
 - ・ なお、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除又は解約の申入れがなされていても、平成25年11月30日現在において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「稼働率」、「テナントの総数」、「総賃料収入(年間)」、「敷金等」、「賃貸戸数」、「月額賃料」等を記載しています。

(二) 「特記事項」欄の記載について

- ・ 「特記事項」は、原則として、本書の日付現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(ホ) 「建物状況評価の概要」欄の記載について

- ・ 本欄には、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が取得済資産及び取得予定資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。
- ・ 「短期修繕費の見積額」は、調査書の日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計額を記載しています。なお、緊急修繕費を含めた金額を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。「長期修繕費の見積額」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を12で除することにより算出した1年ごとの平均値を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 「再調達価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ヘ) 「過年度の収支状況」欄の記載について

- ・ 「過年度の収支状況」における金額は、取得済資産については、本投資法人による取得後の収支状況の実績に基づいて記載し、取得予定資産については、取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた資料に基づいて記載しています。そのため、取得予定資産については、数値の算出方法又は準拠すべき会計方針等が本投資法人とは異なる可能性があります。なお、取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から開示についての承諾が得られていない場合又は資料の提供を受けていない場合は、記載を省略しています。
- ・ 記載金額は、原則として発生主義により計上されています。
- ・ 「賃貸事業収入」は、単位未満を切り捨てて記載しており、賃料、共益費の他、駐車場収入、水道光熱費収入等が含まれています。
- ・ 「賃貸事業費用」は、単位未満を切り捨てて記載しており、物件管理委託費、PM報酬、修繕費、公租公課、信託報酬、水道光熱費、保険料等が含まれています。ただし、取得予定資産については、PM報酬等の水準は、本投資法人が支払うPM報酬等とは一致しません。
- ・ 「NOI」は、賃貸事業収入から賃貸事業費用を控除した金額を記載しています。減価償却費は、賃貸事業費用には含まれていません。
- ・ 「期末稼働率」は、対象期間の期末日現在の稼働率(賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ト) 「鑑定評価書の概要」欄の記載について

- ・ 「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価基準運用上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所に取得済資産及び取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書(以下「鑑定評価書」といいます。)の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- ・ なお、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。
- ・ 金額は、特段の記載がない限り単位未満を切り捨てて記載しています。

(チ) 「周辺環境・本物件の特徴」欄の記載について

- ・ 「周辺環境・本物件の特徴」は、鑑定評価書、三幸エステート株式会社作成のマーケットレポートの記載等に基づき、取得済資産及び取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

FORECAST西新宿		物件番号		A-1	
特定資産の概要					
取得年月日		平成23年3月29日		特定資産の種類	
取得価格		2,260百万円		不動産信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)		2,450百万円 (平成25年12月1日)		信託	
				受益権	
				の概要	
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		信託設定日	
信託期間満了日		平成23年3月29日		平成33年3月31日	
所在地（住居表示）		東京都新宿区西新宿七丁目16番11号			
土地	地番	東京都新宿区西新宿七丁目5番16、5番17		建物	竣工年月
	建ぺい率	100%(注1)			平成21年2月
	容積率	698%		構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付10階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・店舗・共同住宅
	敷地面積	300.65㎡		延床面積	2,331.18㎡
	所有形態	借地権（賃借権）		駐車場台数	3台
			所有形態	所有権	
PM会社	双日総合管理株式会社（予定）				
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別	パス・スルー		
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	1,945.68㎡	稼働率	98.6%(注2)		
代表的テナント	健康コーポレーション株式会社	テナントの総数	15(注2)		
総賃料収入（年間）	148百万円	敷金等	94百万円		
特記事項					
<p>本件土地について、信託受託者は、本件土地の所有者である宗教法人との間で、賃貸借契約を締結し、本件土地を賃借しています。なお、賃貸借契約の内容については、本書の日付現在、本件土地の所有者より承諾が得られていないことから非開示としています。</p> <p>(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</p> <p>(注2) 本物件の6階のテナントとの賃貸借契約（賃貸面積213.38㎡）が、平成26年2月20日をもって解約されています。</p>					

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	2,933千円	再調達価格	642百万円
評価書日付	平成25年11月6日		

過年度の収支状況			
対象期間	自)平成23年7月1日 至)平成24年6月30日	自)平成24年7月1日 至)平成25年6月30日	
賃貸事業収入()	154百万円	135百万円	
賃貸事業費用()	32百万円	45百万円	
NOI(-)	122百万円	90百万円	
期末稼働率	65.1%	98.6%	

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額(百万円)	2,450百万円
直接還元法による価格(百万円)	2,480百万円
還元利回り(%)	4.8%
DCF法による価格(百万円)	2,420百万円
割引率(%)	4.4%
最終還元利回り(%)	5.0%
NOI(千円)	119,518千円
原価法による積算価格(百万円)	1,710百万円
土地割合(%)	64.6%
建物割合(%)	35.4%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;"><立地特性></p> <p>「FORECAST西新宿」が所在する西新宿エリアは、世界でも有数のターミナル駅である「新宿」駅の西側に位置するエリアです。「新宿」駅は、JR、京王電鉄、小田急電鉄、東京メトロ及び都営地下鉄など多数の路線が利用でき、抜群の交通利便性を有することから、駅前周辺は大手百貨店をはじめ、様々な店舗が集まる繁華性の高い商業地となっています。</p> <p>その中でも西新宿エリアは「新宿副都心」と呼ばれ、東京都庁舎に代表される超高層ビル群を中心に日本屈指のオフィス街が形成されていることでも知られています。特にここ数年で、高層ビルの新築が相次ぎ、オフィスビルが建ち並び範囲もさらに西へと広がっています。交通利便性が高く、優良なビルが多い西新宿エリアに本社拠点を置く企業は多く、また、都心西部の地域拠点として支店や営業所を構える企業も多数見られます。</p> <p>西新宿エリアの中でも、本物件が位置する北側エリアには、中小規模のオフィスビルも比較的多く存在し、また、商業色が濃いエリアとはいえ、業種に特に目立った偏りは見られず、幅広い需要層が流れ込むエリアであることがうかがえます。また、ターミナル駅を擁するエリアらしく、各種クリニックやスクール関係のテナントなどの需要も見込めるエリアです。</p> <p>西新宿エリアは、都心部の主要オフィスエリアの一つであり、今後も、その位置付けには変化はないものと考えられます。</p> <p style="text-align: center;"><本物件の特徴></p> <p>「FORECAST西新宿」は、JR「新宿」駅から徒歩約5分、新宿駅西口ターミナルより北へ伸びる小滝橋通り沿いの角地に位置し、視認性と利便性において一定以上の評価を有する物件です。</p> <p>周辺は商業色が濃い環境となっているため、一般的なオフィス用途に比べ、来店型オフィス等の多様な業種からの需要が見込まれます。</p> <p>建物は平成21年竣工で築年数が浅く、窓面を多くとって角地を活かしたせり出た印象を与える外観が特徴です。50mm上がったOA床、2,650~2,700mmの天井高などは、築年数が経過したビルの多い近隣エリアにおいて、一定の優位性があると考えられます。</p>

FORECAST日本橋EAST		物件番号	A-2		
特定資産の概要					
取得年月日	平成23年3月29日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得価格	2,130百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	2,150百万円 (平成25年12月1日)		信託設定日	平成23年3月29日	
			信託期間満了日	平成33年3月31日	
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋浜町一丁目9番12号				
土地	地番	東京都中央区日本橋浜町一丁目4番13	建物	竣工年月	平成21年2月
	建ぺい率	100%(注1)		構造/階数	鉄骨造陸屋根7階建
	容積率	500%		用途	店舗・事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	2,956.10㎡
	敷地面積	593.32㎡		駐車場台数	7台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	双日総合管理株式会社(予定)				
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別	パス・スルー		
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	2,490.08㎡	稼働率	100%		
代表的テナント	非開示(注2)	テナントの総数	2		
総賃料収入(年間)	152百万円	敷金等	136百万円		
特記事項					
該当事項はありません。					
(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
(注2) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。					

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	4,183千円	再調達価格	706百万円
評価書日付	平成25年11月8日		

過年度の収支状況			
対象期間	自)平成23年7月1日 至)平成24年6月30日	自)平成24年7月1日 至)平成25年6月30日	
賃貸事業収入()	180百万円	167百万円	
賃貸事業費用()	26百万円	37百万円	
NOI(-)	154百万円	130百万円	
期末稼働率	100%	100%	

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額(百万円)	2,150百万円
直接還元法による価格(百万円)	2,190百万円
還元利回り(%)	4.9%
DCF法による価格(百万円)	2,110百万円
割引率(%)	4.8%
最終還元利回り(%)	5.2%
NOI(千円)	107,903千円
原価法による積算価格(百万円)	1,750百万円
土地割合(%)	64.6%
建物割合(%)	35.4%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;"><立地特性></p> <p>「FORECAST日本橋EAST」が所在する日本橋浜町エリアは、観光名所として知られる人形町の東側、隅田川沿いに南北に広がるエリアです。元々は住宅地でしたが、現在では清洲橋通りなどの表通りに沿ってオフィスビルが立ち並ぶとともに、通りの裏側には中小規模のビルやマンション、木造住宅が混在する風景が広がっています。</p> <p>都営地下鉄新宿線「浜町」駅や「馬喰横山」駅、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅があり、また、人形町まで足を延ばせば東京メトロ日比谷線「人形町」駅もあるなど、利用可能な路線数が多いエリアです。</p> <p>当該エリアは、元々、繊維関係を中心とした卸問屋業の企業が集積するエリアで、その色合いが強いことや、近年新規開発が少なかったこともあり、長らく活発なオフィス需要の動きは見られなかったものの、ここ数年は、大手製薬会社や食品会社が当該エリアへ移転してきた例もあり、築年数が浅く一定規模以上のオフィスビルでの成約が見られるようになってきました。</p> <p style="text-align: center;"><本物件の特徴></p> <p>「FORECAST日本橋EAST」は、清洲橋通りの東側、金座通り沿いの、隅田川付近に位置します。最寄りの都営地下鉄新宿線「浜町」駅からは徒歩約3分であり、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅と東京メトロ日比谷線「人形町」駅も徒歩圏内です。一般的なオフィスエリアと比べて繁华性は劣りますが、近隣には中央区を代表する公園のひとつである浜町公園もあり周辺環境は良好です。</p> <p>建物は基準階面積が116坪の中規模ビルですが、平成21年の竣工と新しく、築年数が経過したビルが多い近隣エリアでは、希少性が高いビルといえます。また、貸室は汎用性の高いほぼ整形で、基本的設備も比較的高い水準で整えられており、エリアにおいて一定の競争力を有していると考えられます。</p>

FORECAST四谷		物件番号		A-3		
特定資産の概要						
取得年月日	平成23年3月29日	特定資産の種類		不動産信託受益権		
取得価格	1,430百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
鑑定評価額 (価格時点)	1,540百万円 (平成25年12月1日)		信託設定日	平成19年3月30日		
			信託期間満了日	平成33年3月31日		
所在地(住居表示)	東京都新宿区四谷二丁目11番6号					
土地	地番	東京都新宿区四谷二丁目 11番6、11番12	建物	竣工年月	平成21年1月	
	建ぺい率	100%(注1)		構造/階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
	容積率	700%		用途	事務所・店舗・共同住宅	
	用途地域	商業地域		延床面積	1,920.48㎡	
	敷地面積	259.97㎡		駐車場台数	2台	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
PM会社	双日総合管理株式会社					
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・ リーシング	マスターリース種別	パス・スルー			
賃貸借の状況						
賃貸可能面積	1,678.15㎡	稼働率	89.1%(注2) (注3)			
代表的テナント	株式会社リバナス(注2)	テナントの総数	10(注2) (注3)			
総賃料収入(年間)	92百万円	敷金等	56百万円			
特記事項						
該当事項はありません。						
(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。						
(注2) 当該テナントから平成26年3月31日(賃貸面積271.76㎡)及び同年6月30日(賃貸面積104.79㎡)をもって解約する旨の通知を受領しています。						
(注3) 本物件の5階のテナントとの賃貸借契約(賃貸面積172.62㎡)が平成25年12月31日をもって解約されています。						

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	2,538千円	再調達価格	482百万円
評価書日付	平成25年11月6日		

過年度の収支状況			
対象期間	自)平成23年7月1日 至)平成24年6月30日	自)平成24年7月1日 至)平成25年6月30日	
賃貸事業収入()	74百万円	108百万円	
賃貸事業費用()	24百万円	25百万円	
NOI(-)	50百万円	83百万円	
期末稼働率	100%	100%	

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額（百万円）	1,540百万円
直接還元法による価格（百万円）	1,560百万円
還元利回り（％）	4.7%
DCF法による価格（百万円）	1,510百万円
割引率（％）	4.5%
最終還元利回り（％）	4.9%
NOI（千円）	74,468千円
原価法による積算価格（百万円）	1,340百万円
土地割合（％）	74.0%
建物割合（％）	26.0%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「FORECAST四谷」が所在する「四谷」住所のエリアは、「四ツ谷」駅（JR中央・総武線、東京メトロ丸ノ内線・南北線）と、「四谷三丁目」駅（東京メトロ丸ノ内線）の間の、新宿通りを囲むように細長く東西に伸びる、ごく限られた範囲内に留まりますが、一般的には、一部千代田区麹町や番町を含む四ツ谷駅前周辺も含めて四谷エリアと称されています。「四ツ谷」駅ではJRをはじめ、東京メトロなど主要エリアへのアクセスに便利な路線が利用できるため、交通利便性について高く評価されています。</p> <p>新宿通り沿いには中小規模のオフィスビルが立ち並びますが、後背地は住宅地となっています。特に、新宿通りの南側奥には閑静な住宅地が広がっており、学習院初等科をはじめとした学校なども見られ、落ち着いた雰囲気となっています。</p> <p>こうしたエリア特性から、一般のビジネス街ほどオフィスビルの集積はありませんが、地元企業はもちろんのこと、東京メトロ丸ノ内線の繋がりで、「新宿」や「大手町」方面も含め、沿線に拠点のある企業の関連会社や取引先が、オフィスを構える候補地の一つとして検討することもあるエリアです。</p> <p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「FORECAST四谷」は、東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅から徒歩約4分、「四ツ谷」駅から徒歩約6分の新宿通り沿いに位置します。視認性の良さもあり、本物件の立地評価は良好であると考えられます。</p> <p>建物は平成21年竣工と、近隣では数少ない平成12年（2000年）以降に竣工したビルであり、築年数の浅さはこのエリアにおいて強みとなっていると考えられます。また、個別空調でOA床仕上げとなっているなど、基本的設備は、昨今のテナントニーズに十分に答え得る内容となっています。</p>

FORECAST新宿AVENUE		物件番号	A-4		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成26年4月24日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	6,500百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	6,550百万円 (平成25年12月1日)		信託設定日	平成19年4月25日	
			信託期間満了日	平成36年4月30日	
所在地(住居表示)	東京都新宿区新宿二丁目5番12号				
土地	地番	東京都新宿区二丁目78番5、79番1、他3筆	建物	竣工年月	平成20年9月
	建ぺい率	100%(注1)		構造/階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建
	容積率	800%		用途	事務所・駐車場・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	5,657.17㎡
	敷地面積	741.00㎡(注2)		駐車場台数	18台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	双日総合管理株式会社				
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング(予定)	マスターリース種別	パス・スルー		
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	4,337.15㎡	稼働率	89.3%(注3)		
代表的テナント	株式会社フェニックス	テナントの総数	8(注3)		
総賃料収入(年間)	343百万円	敷金等	274百万円		
特記事項					
該当事項はありません。					
(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
(注2) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分(約44.48㎡)を含みます。					
(注3) 本物件の6階に入居中のテナント(賃貸面積465.32㎡)から平成26年5月31日をもって解約する旨の通知を受領しています。					

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	7,534千円	再調達価格	1,367百万円
評価書日付	平成25年11月6日		

過年度の収支状況			
対象期間	自)平成23年7月1日 至)平成24年6月30日	自)平成24年7月1日 至)平成25年6月30日	
賃貸事業収入()	380百万円	369百万円	
賃貸事業費用()	93百万円	96百万円	
NOI(-)	286百万円	273百万円	
期末稼働率	100%	89.3%	

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額（百万円）	6,550百万円
直接還元法による価格（百万円）	6,560百万円
還元利回り（％）	4.4%
DCF法による価格（百万円）	6,530百万円
割引率（％）	4.1%
最終還元利回り（％）	4.5%
NOI（千円）	288,859千円
原価法による積算価格（百万円）	5,140百万円
土地割合（％）	77.7%
建物割合（％）	22.3%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「FORECAST新宿AVENUE」が所在する東新宿エリアは、世界でも有数のターミナル駅である「新宿」駅の東側に位置するエリアです。「新宿」駅は、JR、京王電鉄、小田急電鉄、東京メトロ及び都営地下鉄など多数の路線が利用でき、抜群の交通利便性を有することから、駅前には日本でも最大級の商業エリアが形成されています。特に「新宿三丁目」住所の区画には、大手百貨店などの大型商業施設をはじめ、多種多様な店舗、劇場、娯楽施設などが集積しています。また、靖国通りを挟んで北に位置する「歌舞伎町」も有数の歓楽街として知られており、「新宿」全体としては商業色の強いエリアといえます。</p> <p>「新宿」駅西側の西新宿エリアとは異なり、商業色が強いエリアですが、このような特性から当該エリアは、西新宿エリアの高層ビルにオフィスを持つ必要はないが、新宿の交通利便性の良さを重視する、あるいは、特にエリアを限定しないで東京メトロ丸ノ内線沿線でオフィスを探しているといった幅広い需要層を取り込んでいるケースがみられます。</p> <p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「FORECAST新宿AVENUE」は、東京メトロ丸ノ内線・副都心線及び都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅から徒歩約3分の新宿通り沿いに位置し、交通利便性は良いといえます。</p> <p>建物は平成20年竣工と、新しさにおいて希少性が高く、ガラス張りの外観も印象的です。貸室が汎用性の高いほぼ整形の無柱空間となっている点が高評価を得ており、エリアにおいて一定の競争力を有していると考えられます。</p>

FORECAST市ヶ谷		物件番号		A-5		
特定資産の概要						
取得予定年月日	平成26年4月24日	特定資産の種類		不動産信託受益権（予定）		
取得予定価格	4,800百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社（予定）		
鑑定評価額 （価格時点）	5,010百万円 （平成25年12月1日）		信託設定日	平成26年4月24日（予定）		
			信託期間満了日	平成36年4月30日		
所在地（住居表示）	東京都新宿区市谷本村町3番29号					
土地	地番	東京都新宿区市谷本村町 25番1	建物	竣工年月	平成21年8月	
	建ぺい率	100%(注1)		構造 / 階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
	容積率	600%		用途	事務所・共同住宅・駐車場・店舗	
	用途地域	商業地域		延床面積	5,373.78㎡	
	敷地面積	809.55㎡(注2)		駐車場台数	16台	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
PM会社	双日総合管理株式会社					
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・ リーシング（予定）	マスターリース種別	パス・スルー			
賃貸借の状況						
賃貸可能面積	3,844.66㎡	稼働率	87.2%			
代表的テナント	クリオサイエンス株式会社	テナントの総数	21			
総賃料収入（年間）	232百万円	敷金等	165百万円			
特記事項						
該当事項はありません。						
(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。						
(注2) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約0.65㎡）を含みます。						

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	6,813千円	再調達価格	1,355百万円
評価書日付	平成25年11月6日		

過年度の収支状況			
対象期間	自)平成23年7月1日 至)平成24年6月30日	自)平成24年7月1日 至)平成25年6月30日	
賃貸事業収入()	297百万円	277百万円	
賃貸事業費用()	66百万円	77百万円	
NOI(-)	231百万円	200百万円	
期末稼働率	100%	85.2%	

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額（百万円）	5,010百万円
直接還元法による価格（百万円）	5,090百万円
還元利回り（％）	4.4%
DCF法による価格（百万円）	4,930百万円
割引率（％）	4.2%
最終還元利回り（％）	4.6%
NOI（千円）	225,483千円
原価法による積算価格（百万円）	4,030百万円
土地割合（％）	62.3%
建物割合（％）	37.7%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「FORECAST市ヶ谷」が所在する市ヶ谷エリアは、「市ヶ谷」駅南東に広がる番町～麹町～九段エリアも含め、元々は、「山の手の高級住宅街」として発展したエリアであり、今もその名残が色濃く残っていますが、上智大学や法政大学など多くの有名大学が校舎を構えることから、学生の多い街としても知られています。また、「市ヶ谷」駅近隣の靖国通りや外堀通り沿いにはオフィスビルも立ち並んでおり、テナントには優良企業も多く見られます。住宅地であり、学生街であり、オフィス街でもある幅広い面を持ったエリアです。</p> <p>「市ヶ谷」駅では、JR中央・総武線、東京メトロ有楽町線と南北線、都営地下鉄新宿線が利用でき、交通利便性は良好です。</p> <p>これら鉄道各線の繋がりにより、「市ヶ谷」駅周辺のビルを検討する需要者は隣接する四谷、麹町・番町、九段（南・北）及び飯田橋エリアにあるビルもあわせて検討することが多いため、それら隣接するエリアと一緒にオフィス市場が形成されているともいえます。また、業種による偏りは見られず、幅広いオフィス需要層に検討されるのが特徴といえます。周辺には大企業の本社が見られることから、本社に近い場所での分室探しなど、立地限定の需要も見込めるエリアです。</p> <p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「FORECAST市ヶ谷」は、最寄りの東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅から徒歩約2分の靖国通り沿いに位置します。このほか東京メトロ有楽町線やJR中央・総武線、都営地下鉄新宿線が利用できることから、交通利便性は良好です。裏手の外堀通り側には、お堀と緑豊かな風景が広がっており、ビジネス街より落ち着いた環境を好むテナントの需要も見込めます。</p> <p>建物は平成21年竣工と新しく、基本的設備が高い水準で整えられていることなどからエリアにおいて一定の優位性があると考えられる物件です。</p>

FORECAST三田	物件番号	A-6			
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成26年4月24日	特定資産の種類	不動産信託受益権（予定）		
取得予定価格	1,800百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社（予定）	
鑑定評価額 （価格時点）	1,820百万円 （平成25年12月1日）		信託設定日	平成26年4月24日（予定）	
			信託期間満了日	平成36年4月30日	
所在地（住居表示）	東京都港区三田一丁目3番31号				
土地	地番	東京都港区三田一丁目 104番9	建物	竣工年月	平成21年9月
	建ぺい率	100%(注)		構造 / 階数	鉄骨造陸屋根5階建
	容積率	400%		用途	事務所
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	1,940.12㎡
	敷地面積	491.40㎡		駐車場台数	2台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	双日総合管理株式会社				
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・ リーシング（予定）	マスターリース種別	パス・スルー		
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	1,786.32㎡	稼働率	100%		
代表的テナント	株式会社ウォルターズ・ク ルワー・ヘルス・ジャパン 他3名	テナントの総数	5		
総賃料収入（年間）	113百万円	敷金等	59百万円		
特記事項					
該当事項はありません。					
(注) 建ぺい率は本来80%ですが、近隣商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	2,913千円	再調達価格	495百万円
評価書日付	平成25年11月8日		

過年度の収支状況			
対象期間	自)平成23年7月1日 至)平成24年6月30日	自)平成24年7月1日 至)平成25年6月30日	
賃貸事業収入()	80百万円	37百万円	
賃貸事業費用()	28百万円	50百万円	
NOI(-)	51百万円	-13百万円	
期末稼働率	77.6%	78.5%	

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額（百万円）	1,820百万円
直接還元法による価格（百万円）	1,850百万円
還元利回り（％）	4.6%
DCF法による価格（百万円）	1,780百万円
割引率（％）	4.4%
最終還元利回り（％）	4.8%
NOI（千円）	85,682千円
原価法による積算価格（百万円）	1,740百万円
土地割合（％）	77.7%
建物割合（％）	22.3%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「FORECAST三田」が所在する三田エリアは、港区の南東部に位置します。慶応大学の三田キャンパスが有名ですが、各国の大使館や大手企業の接待施設もあり、歴史ある閑静な高級住宅地としても知られるエリアです。隣接エリアを含め、JR、東京メトロ、都営地下鉄の各線が利用可能であり、また国道1号線（桜田通り）をはじめとする主要幹線道路も通っていることから、交通網が整っています。</p> <p>当該エリアに限定したオフィス需要は多くないものの、隣接する芝エリアに拠点を置く大手電機メーカーの分室、関連会社、取引先による需要がよく見られます。これに加え、地元住民を対象とした教育や福祉施設、サービス業関係などの業種による需要も見られます。</p> <p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「FORECAST三田」は、都営大江戸線「赤羽橋」駅から徒歩約2分、都営三田線「芝公園」駅及び東京メトロ南北線「麻布十番」駅から徒歩約5分の三田エリアの北東部、首都高速都心環状線脇に位置します。同じ通り沿いには、中小規模のオフィスビルやマンションが並び、前面道路を挟んで向い側には港区の保健所や大学病院があるなど、一般的なビジネス街とは趣の異なる周辺環境となっています。</p> <p>建物は基準階面積が116坪で地上5階建の中規模ビルですが、平成21年竣工と新しく、基本的設備も高い水準で整えられています。貸室は汎用性の高い整形の無柱空間となっており、近隣に多く見られる築年数が経過したビルに比べて競争力があると考えられます。</p>

(仮称) FORECAST新宿SOUTH		物件番号	A-7		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成26年4月24日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	13,990百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	14,000百万円 (平成25年12月1日)		信託設定日	平成15年2月21日	
			信託期間満了日	平成36年4月30日	
所在地(住居表示)	東京都新宿区新宿四丁目3番17号				
土地	地番	東京都新宿区新宿四丁目56番6、58番12	建物	竣工年月	昭和55年11月
	建ぺい率	100%(注1)		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付8階建
	容積率	636%		用途	店舗・事務所・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	18,423.33㎡(注2)
	敷地面積	2,956.08㎡		駐車場台数	67台
	所有形態	借地権(地上権)		所有形態	区分所有権(注3)
PM会社	双日総合管理株式会社(予定)				
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング(予定)	マスターリース種別	パス・スルー		
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	14,144.51㎡	稼働率	99.8%		
代表的テナント	非開示(注4)	テナントの総数	23		
総賃料収入(年間)	940百万円	敷金等	662百万円		
特記事項					
1. 本件建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を地方自治体である他の区分所有者1者(以下「他の区分所有者」といいます。)との間で区分所有しています。					
2. 本件建物の敷地全部について、信託受託者は、当該土地の所有者である宗教法人との間で、地上権設定契約を締結しており、借地期間及び一定の場合の承諾取得義務等を合意しています。なお、当該地上権は、旧借地法に基づくものですが、その内容については、本書の日付現在、本件土地の所有者より承諾が得られていないことから非開示としています。					
3. 信託受託者は、本件建物の1階の一部(32.98㎡)の建物敷地の地上権を、他の区分所有者の一組織に使用貸借しており、使用目的、使用期間等を合意していますが、その内容については、本書の日付現在、他の区分所有者より承諾が得られていないことから非開示としています。					
4. 本件建物は、昭和56年に改正される以前の耐震基準(いわゆる旧耐震基準)により設計及び施工された建物ですが、平成16年1月に耐震補強工事が完了しています。本投資法人は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より、本件建物は新耐震基準により設計された建物と同等程度の耐震性能を有しているものと考えられる旨の確認を得ています。					
(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
(注2) 本物件は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。					
(注3) 本投資法人の取得予定資産は、本件建物の他の区分所有者の専有部分(1階28.10㎡)以外の全ての専有部分です。					
(注4) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。					

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	33,297千円	再調達価格	5,127百万円
評価書日付	平成25年11月5日		

過年度の収支状況		
対象期間	自)平成23年7月1日 至)平成24年6月30日	自)平成24年7月1日 至)平成25年6月30日

賃貸事業収入()	-	-
賃貸事業費用()	-	-
NOI(-)	-	-
期末稼働率	-	-

鑑定評価書の概要

不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額(百万円)	14,000百万円
直接還元法による価格(百万円)	14,100百万円
還元利回り(%)	4.3%
DCF法による価格(百万円)	13,800百万円
割引率(%)	4.0%
最終還元利回り(%)	4.5%
NOI(千円)	614,853千円
原価法による積算価格(百万円)	13,000百万円
土地割合(借地権)(%)	91.9%
建物割合(%)	8.1%

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

「(仮称) FORECAST新宿SOUTH」が所在する東新宿エリアは、世界でも有数のターミナル駅である「新宿」駅東側に位置するエリアです。「新宿」駅では、JR、京王電鉄、小田急電鉄、東京メトロ及び都営地下鉄など多数の路線が利用でき、抜群の交通利便性を有することから、駅前には日本でも最大級の商業エリアが形成されています。特に、「新宿三丁目」住所の区画には、大手百貨店などの大型商業施設をはじめ、多種多様な店舗、劇場、娯楽施設などが集積しています。

甲州街道の南側に位置する「新宿四丁目」は、明治通り沿いにオフィスビルが立ち並んではいませんが、裏手は住宅地となっています。更に「新宿四丁目」は「千駄ヶ谷」住所の地域と隣接し、JR「代々木」駅までも徒歩8~10分程度でアクセス可能なロケーションとなっています。

東新宿エリアは、全体的には商業色が強く、「新宿」駅西側と比べるとオフィスビルの供給量は少ないエリアとなっています。しかし、西新宿エリアの高層ビルにオフィスを持つ必要はないが、東新宿エリアの交通利便性の良さを重視する、あるいは、特にエリアを限定しないで、上述の利用可能なJR線や地下鉄線沿線でオフィスを探しているといった需要層は常に存在します。「新宿」駅の近隣エリアは、都心西部の要衝であり、本拠点はもちろんのこと、西部の拠点(支店や営業所)を必要としている企業もあり、業種を超えた幅広い需要層や不特定多数の来場者を対象とする施設の需要も期待できます。

<本物件の特徴>

「(仮称) FORECAST新宿SOUTH」は、JR「新宿」駅南口又は新南口から徒歩約5分、東京メトロ丸ノ内線・副都心線及び都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅から徒歩約1分の明治通り沿いに位置し、視認性と利便性において一定以上の評価を有する物件です。

建物は基準階面積が約540坪と広くスケールメリットがあり、また、昭和55年の竣工ながら耐震補強を含めた大規模なリニューアル工事が施されており、天井高は築年数相応ですが、設備水準も昨今のテナントニーズに一定程度応え得る仕様となっています。「新宿」駅が徒歩圏内であることを重視する幅広い需要層には検討される機会は多く、それらの底堅い需要により、安定的な収益を維持できる物件であると考えられます。

(仮称) FORECAST桜橋		物件番号	A-8		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成26年4月24日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	5,760百万円	信託受益権の概要	信託受託者	新生信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	5,800百万円 (平成25年12月1日)		信託設定日	平成16年11月25日	
			信託期間満了日	平成36年4月30日	
所在地(住居表示)	東京都中央区八丁堀四丁目5番4号				
土地	地番	東京都中央区八丁堀四丁目103番1、103番7他3筆	建物	竣工年月	昭和60年4月
	建ぺい率	100%(注1)		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	8,212.42㎡(注2)
	敷地面積	1,366.69㎡		駐車場台数	25台
	所有形態	一部所有権・一部借地権(準共有)		所有形態	区分所有権(注3)
PM会社	双日総合管理株式会社(予定)				
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング(予定)	マスターリース種別	パス・スルー		
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	6,566.74㎡	稼働率	100%(注4)		
代表的テナント	非開示(注4)	テナントの総数	6(注4)		
総賃料収入(年間)	371百万円	敷金等	234百万円		
特記事項					
<p>1. 本件建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を地方自治体である他の共有者1者(以下「他の共有者」といいます。)との間で区分所有しています。本件建物の前所有者は、他の共有者との間で、本件建物の譲渡の制限及び用途の制限並びに義務違反の際の違約金等について合意をしており、信託受託者はかかる合意を承継していますが、その内容については、本書の日付現在、他の共有者より承諾が得られていないことから非開示としています。</p> <p>2. 本件建物の敷地の一部について、信託受託者は、本件土地の所有者である他の共有者との間で、建物の敷地としての使用を目的とした賃貸借契約を締結しており、賃貸借期間、一定の場合の承諾取得義務及び違約金等を合意しています。当該賃貸借権は、旧借地法に基づくものですが、その内容については、本書の日付現在、他の共有者より承諾が得られていないことから非開示としています。</p> <p>3. 本件土地の一部について、信託受託者は、他の共有者との間で、堅固な建物の所有を目的とした地上権設定契約を締結しており、借地期間、一定の場合の承諾取得義務及び違約金等を合意しています。当該地上権は、旧借地法に基づくものですが、その内容については、本書の日付現在、他の共有者より承諾が得られていないことから非開示としています。</p>					
<p>(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</p> <p>(注2) 本物件は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。</p> <p>(注3) 本投資法人の取得予定資産は、本件建物の1階部分の一部及び2階部分から7階部分までの各専有部分です。</p> <p>(注4) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。なお、当該テナント(賃貸面積1,532.76㎡)から平成26年8月31日をもって解約する旨の通知を受領しています。</p>					

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0円		
長期修繕費の見積額	28,011千円	再調達価格	2,315百万円
評価書日付	平成25年11月5日		

過年度の収支状況		
対象期間	自)平成23年7月1日 至)平成24年6月30日	自)平成24年7月1日 至)平成25年6月30日

賃貸事業収入()	-	-
賃貸事業費用()	-	-
NOI(-)	-	-
期末稼働率	-	-

鑑定評価書の概要

不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額(百万円)	5,800百万円
直接還元法による価格(百万円)	5,880百万円
還元利回り(%)	4.7%
DCF法による価格(百万円)	5,720百万円
割引率(%)	4.5%
最終還元利回り(%)	4.9%
NOI(千円)	292,051千円
原価法による積算価格(百万円)	4,890百万円
土地割合(借地権含む)(%)	90.7%
建物割合(%)	9.3%

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

「(仮称) FORECAST桜橋」が所在する八丁堀エリアは、中央区京橋の東側に位置し、時代劇の舞台としてもよく使われるように歴史ある町で、八重洲通り沿いや新大橋通り沿いにオフィスビルが立ち並んでいるエリアです。

八丁堀エリアは、東京メトロ日比谷線とJR京葉線が利用できる「八丁堀」駅が最寄り駅であり、また隣接する京橋エリアには都営地下鉄浅草線「宝町」駅があります。また、さらに足を延ばすと東京メトロ銀座線も利用でき、都心部への交通利便性に優れたエリアです。

八丁堀エリアは、オフィスマーケットでは、隣接の京橋～八重洲～日本橋エリアの二次的需要の受け皿となっています。また、北側に隣接する茅場町エリアや南側の新富町～築地エリアから流れてくる需要もあることから、幅広い範囲で探している需要層を取り込むことが可能なエリアです。

<本物件の特徴>

「(仮称) FORECAST桜橋」は、東京メトロ日比谷線及びJR京葉線「八丁堀」駅から徒歩約3分、都営地下鉄浅草線「宝町」駅から徒歩約5分の、表通りからは1ブロック入った比較的視認性の良い場所に位置します。また、京橋～八重洲～日本橋エリアも徒歩圏内であり、利便性においては一定以上の評価を有する物件であると考えられます。近隣には比較的規模が大きなオフィスビルが集積しており、オフィスエリアとしての雰囲気は保たれた立地環境にあります。

建物は昭和60年竣工ですが、外壁補修工事も含めた大規模なリニューアル工事が施されており、実際の経年を感じさせない仕様となっています。特に石材をふんだんに用いたエントランスは相応のグレード感を維持しており、全体的には、昨今のテナントニーズに十分に答え得る水準となっています。

グリーンオーク茅場町		物件番号		A-9		
特定資産の概要						
取得予定年月日		平成26年4月24日		特定資産の種類		
取得予定価格		2,860百万円		不動産信託受益権		
鑑定評価額 (価格時点)		2,870百万円 (平成25年12月1日)		信託		
				受益権		
				の概要		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		信託設定日		
信託期間満了日		平成17年2月25日		平成36年4月30日		
所在地（住居表示）		東京都中央区新川一丁目3番3号				
土地	地番	東京都中央区新川一丁目 2番1、2番17		建物	竣工年月	平成2年3月
	建ぺい率	100%(注1)			構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸 屋根地下1階付8階建
	容積率	627%			用途	事務所・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域			延床面積	4,072.56㎡
	敷地面積	666.46㎡(注2)			駐車場台数	15台
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
PM会社	双日総合管理株式会社（予定）					
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・ リーシング（予定）		マスターリース種別	パス・スルー		
賃貸借の状況						
賃貸可能面積	2,984.94㎡		稼働率	87.4%		
代表的テナント	非開示(注3)		テナントの総数	5		
総賃料収入（年間）	162百万円		敷金等	142百万円		
特記事項						
該当事項はありません。						
(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。						
(注2) 私道負担面積が約64.3㎡あります。当該負担面積は、位置指定道路負担部分と建築基準法第42条第2項に基づき道路としてみなされる部分（セットバック部分）の合計面積です。						
(注3) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。						

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	11,261千円	再調達価格	1,053百万円
評価書日付	平成25年11月11日		

過年度の収支状況			
対象期間	自)平成23年7月1日 至)平成24年6月30日	自)平成24年7月1日 至)平成25年6月30日	
賃貸事業収入()	-	-	-
賃貸事業費用()	-	-	-
NOI(-)	-	-	-
期末稼働率	-	-	-

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額(百万円)	2,870百万円
直接還元法による価格(百万円)	2,900百万円
還元利回り(%)	4.7%
DCF法による価格(百万円)	2,840百万円
割引率(%)	4.4%
最終還元利回り(%)	4.9%
NOI(千円)	141,926千円
原価法による積算価格(百万円)	2,420百万円
土地割合(%)	85.3%
建物割合(%)	14.7%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;"><立地特性></p> <p>「グリーンオーク茅場町」が所在する新川エリアは、運河を挟んで茅場町エリアの東側に位置します。北側には日本橋川、西から南側にかけては亀島川、そして東側は隅田川と、川に囲まれているのが周辺環境の特徴となっています。茅場町エリアには東京メトロ東西線や日比谷線が利用できる「茅場町」駅があり、八丁堀エリアには東京メトロ日比谷線とJR京葉線が利用できる「八丁堀」駅があります。</p> <p>オフィスマーケットでは、かつては「茅場町」から溢れ出た証券関係中心の需要の受け皿的な位置付けであり、現在も同業種の需要が一定程度あるものと考えられます。また、日比谷線や東西線繋がりのエリアでオフィスを探す、あるいは、エリアは特定せずに利便性を重視する幅広い需要層も期待できます。</p>
<p style="text-align: center;"><本物件の特徴></p> <p>「グリーンオーク茅場町」は、東京メトロ東西線・日比谷線「茅場町」駅から徒歩約2分、永代通り沿いの角地に位置し、視認性に優れ、新川エリアでは好立地の物件です。</p> <p>建物は平成2年竣工ですが、共用部を中心にリニューアル工事が施されており、実際の経年を感じさせない仕様となっています。また、視界を遮る柱がほとんど無く、角面を活かした横連窓による明るく開放的な貸室も本物件の特徴です。</p>

グリーンオーク九段		物件番号	A-10		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成26年4月24日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	2,780百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	2,790百万円 (平成25年12月1日)		信託設定日	平成15年12月24日	
			信託期間満了日	平成36年4月30日	
所在地（住居表示）	東京都千代田区九段北一丁目11番5号				
土地	地番	東京都千代田区九段北一丁目18番3、18番20他1筆	建物	竣工年月	昭和62年12月
	建ぺい率	100%(注1)		構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建
	容積率	700%		用途	事務所・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	3,421.75㎡
	敷地面積	460.36㎡		駐車場台数	12台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	双日総合管理株式会社（予定）				
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング（予定）	マスターリース種別	パス・スルー		
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	2,594.46㎡	稼働率	100%		
代表的テナント	非開示(注2)	テナントの総数	5		
総賃料収入（年間）	172百万円	敷金等	86百万円		
特記事項					
該当事項はありません。					
(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
(注2) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。					

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	8,544千円	再調達価格	912百万円
評価書日付	平成25年11月11日		

過年度の収支状況		
対象期間	自)平成23年7月1日 至)平成24年6月30日	自)平成24年7月1日 至)平成25年6月30日
賃貸事業収入()	-	-
賃貸事業費用()	-	-
NOI(-)	-	-
期末稼働率	-	-

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額（百万円）	2,790百万円
直接還元法による価格（百万円）	2,820百万円
還元利回り（％）	4.5%
DCF法による価格（百万円）	2,760百万円
割引率（％）	4.3%
最終還元利回り（％）	4.7%
NOI（千円）	131,667千円
原価法による積算価格（百万円）	2,190百万円
土地割合（％）	89.7%
建物割合（％）	10.3%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「グリーンオーク九段」が所在する九段エリアは、一般的には、九段下交差点辺りから西へ、北の丸公園や靖国神社の少々先辺りまでのエリアを指し、本物件は靖国通りを挟んで北側に位置します。東京法務局・関東公安調査局などが入居している九段合同庁舎や、千代田区役所など、官庁関連の施設が多いエリアです。最寄りの「九段下」駅では東京メトロ東西線・半蔵門線、都営地下鉄新宿線など多数の路線が利用可能であり、交通利便性は良好です。</p> <p>当該エリアでは、「九段下」駅を利用した場合の都内各所への利便性が良く、特に「大手町」方面と東京メトロ東西線で繋がっている点はプラス要因となっており、「大手町」に拠点を置く企業の関連会社や取引先などから派生する需要も期待できます。</p> <p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「グリーンオーク九段」は、東京メトロ東西線・半蔵門線及び都営地下鉄新宿線「九段下」駅から徒歩約1分、目白通り沿い角地に位置し、視認性と利便性に優れた物件です。</p> <p>建物は昭和62年竣工ですが、共用部を中心にリニューアル工事が施されており、設備全体としては昨今のテナントニーズに十分に答え得る水準となっています。また、フロア形状が汎用性の高い整形であることも本物件の特徴です。</p>

グリーンオーク高輪台		物件番号	A-11		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成26年4月24日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	2,260百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	2,270百万円 (平成25年12月1日)		信託設定日	平成24年10月31日	
			信託期間満了日	平成36年4月30日	
所在地(住居表示)	東京都港区白金台二丁目26番10号				
土地	地番	東京都港区白金台二丁目 18番1、19番1	建物	竣工年月	平成22年1月
	建ぺい率	100%(注1)		構造/階数	鉄骨造陸屋根地下1階付11 階建
	容積率	500%		用途	事務所・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	3,217.01㎡
	敷地面積	569.43㎡		駐車場台数	9台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	双日総合管理株式会社(予定)				
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・ リーシング(予定)	マスターリース種別	パス・スルー		
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	2,621.74㎡	稼働率	74.1%		
代表的テナント	非開示(注2)	テナントの総数	8		
総賃料収入(年間)	109百万円	敷金等	68百万円		
特記事項					
該当事項はありません。					
(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
(注2) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。					

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	4,043千円	再調達価格	916百万円
評価書日付	平成25年11月11日		

過年度の収支状況		
対象期間	自)平成23年7月1日 至)平成24年6月30日	自)平成24年7月1日 至)平成25年6月30日
賃貸事業収入()	-	-
賃貸事業費用()	-	-
NOI(-)	-	-
期末稼働率	-	-

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額（百万円）	2,270百万円
直接還元法による価格（百万円）	2,300百万円
還元利回り（％）	4.9%
DCF法による価格（百万円）	2,230百万円
割引率（％）	4.7%
最終還元利回り（％）	5.1%
NOI（千円）	113,793千円
原価法による積算価格（百万円）	2,150百万円
土地割合（％）	64.1%
建物割合（％）	35.9%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「グリーンオーク高輪台」が所在する白金台エリアは、JR山手線南部内側、「目黒」駅のほぼ東奥に位置し、東京の高級住宅地の一つとなっています。また、周辺は、国立自然教育園をはじめ、歴史的建造物を擁する明治学院大学や、それに近接する八芳園（レストラン・結婚式場）の庭園、瑞聖寺により、緑地の多い環境となっています</p> <p>「白金高輪」駅と「白金台」駅では、都営地下鉄三田線と東京メトロ南北線が利用でき一定の交通利便性を有しています。</p> <p>こうした高級住宅地としての地域特性から、独自のオフィスマーケットが形成されるほどの需給量こそないものの、周辺の居住者をビジネスの対象としている不動産関連や保険、来店型の各種スクール、クリニック、その他サービス関係などの地域密着型の業種の需要が多いことが特徴です。また、「白金台」のエリアイメージを企業イメージとリンクさせたい業種からの需要も期待できます。</p> <p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「グリーンオーク高輪台」は、都営地下鉄浅草線「高輪台」駅から徒歩約1分の桜田通り沿いに位置し、視認性と利便性に優れた物件です。</p> <p>また、近隣には中小規模の築年数の経過したビルが多い中、平成22年竣工であり、エリアにおいての希少性は高いものと評価できます。基本的な設備水準も高く、「駅近」の立地や「新しさ」を重視する需要層には相応の訴求力があると考えられます。また、フロアによっては、緑化された屋上を楽しむことができ、こうした環境面を重視する需要層にも印象的と考えられます。</p>

グリーンオーク御徒町		物件番号		A-12						
特定資産の概要										
取得予定年月日		平成26年4月24日		特定資産の種類						
取得予定価格		3,330百万円		不動産信託受益権						
鑑定評価額 (価格時点)		3,340百万円 (平成25年12月1日)		信託 受益権 の概要						
						信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
						信託設定日		平成17年1月21日		
				信託期間満了日		平成36年4月30日				
所在地（住居表示）		東京都台東区上野五丁目23番14号								
土地	地番		東京都台東区上野五丁目78番1		建物		竣工年月		昭和52年1月	
	建ぺい率		100%(注1)				構造 / 階数		鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建	
	容積率		800%				用途		事務所・店舗	
	用途地域		商業地域				延床面積		4,296.39㎡	
	敷地面積		529.75㎡				駐車場台数		8台	
	所有形態		所有権				所有形態		所有権	
PM会社		双日総合管理株式会社（予定）								
マスターリース会社		有限会社フォーキャスト・リーシング（予定）		マスターリース種別		パス・スルー				
賃貸借の状況										
賃貸可能面積		3,536.39㎡		稼働率		100%(注3) (注4)				
代表的テナント		非開示(注2)		テナントの総数		9(注3) (注4)				
総賃料収入（年間）		221百万円		敷金等		177百万円				
特記事項										
<p>1. 本件建物は、昭和56年に改正される以前の耐震基準（いわゆる旧耐震基準）により設計及び施工された建物ですが、平成18年に耐震補強工事が実施されております。本投資法人は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より、本件建物は新耐震基準により設計された建物と同等程度の耐震性能を有しているものと考えられる旨の確認を得ています。</p> <p>2. 本件建物の外壁の一部に設置された化粧壁及び1階テナントの看板が南側道路に越境していますが、必要な道路占用許可が取得されていません。本投資法人は、本物件の取得に際し是正工事等の必要な対策を実施の上、取得後速やかに必要な道路占用許可を備える方針です。</p> <p>(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</p> <p>(注2) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。</p> <p>(注3) 本物件の5階のテナントとの賃貸借契約（賃貸面積442.04㎡）が、平成26年3月11日をもって解約されています。</p> <p>(注4) 本物件の2階に入居中のテナント（賃貸面積445.26㎡）から平成26年8月31日をもって解約する旨の通知を受領しています。</p>										

建物状況評価の概要			
委託調査業者		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
短期修繕費の見積額		0千円	
長期修繕費の見積額		12,951千円	再調達価格
評価書日付		平成25年11月11日	
		1,114百万円	

過年度の収支状況			
対象期間		自)平成23年7月1日 至)平成24年6月30日	自)平成24年7月1日 至)平成25年6月30日
賃貸事業収入()		-	-
賃貸事業費用()		-	-
NOI(-)		-	-
期末稼働率		-	-

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額(百万円)	3,340百万円
直接還元法による価格(百万円)	3,370百万円
還元利回り(%)	5.0%
DCF法による価格(百万円)	3,300百万円
割引率(%)	4.8%
最終還元利回り(%)	5.2%
NOI(千円)	174,341千円
原価法による積算価格(百万円)	2,770百万円
土地割合(%)	92.0%
建物割合(%)	8.0%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;"><立地特性></p> <p>「グリーンオーク御徒町」が所在する御徒町エリアは、上野エリアと秋葉原エリアの間に位置し、上野松坂屋や商店街「アメヤ横丁」をはじめとした大小様々な店舗が集積する、多くの人で活気溢れる街並みを有する商業地です。「御徒町」という地名は、駅名等にも使われており、住所で使用される「上野」という地名と並んで、現在でも広く親しまれています。</p> <p>JR山手線と京浜東北線が利用できる「御徒町」駅の他、東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅、銀座線「上野広小路」駅、都営地下鉄大江戸線「上野御徒町」駅、つくばエクスプレス線「新御徒町」駅と、狭い範囲内に多数の路線・駅が存在するエリアであり、またターミナル駅である「上野」駅も近く、交通利便性に優れています。</p> <p>商業地としての色合いが濃い地域特性と、中小規模のビルが多いことから、他のエリアからのオフィス需要の流入はそれほど多く見られませんが、御徒町エリアには、宝石貴金属や金属器製造・修理、機械部品製造・修理、徽章や記念品制作、機器メンテナンス関係など、地元企業からの一定のオフィス需要があります。また既述のとおり交通利便性に優れていることから、これを重視するテナントの需要も見込まれます。</p> <p style="text-align: center;"><本物件の特徴></p> <p>「グリーンオーク御徒町」は、東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅から徒歩約1分、昭和通り沿いの角地に位置し、視認性と利便性において一定以上の評価を有する物件です。</p> <p>建物は昭和52年竣工ですが、競争力を維持するため耐震補強工事を含めたりリニューアル工事が施されており、実際の経年数は感じられません。また設備面も一般的なオフィス用途には十分な水準となっています。更に、近隣には基準階面積が数十坪程度の小規模オフィスビルが多い中、規模の面でエリア内での優位性を有しています。</p>

東池袋センタービル		物件番号	A-13		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成26年4月24日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	2,520百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	2,530百万円 (平成25年12月1日)		信託設定日	平成25年6月28日	
			信託期間満了日	平成36年4月30日	
所在地(住居表示)	東京都豊島区東池袋四丁目41番24号				
土地	地番	東京都豊島区東池袋四丁目 3277番23、3277番111他7筆	建物	竣工年月	平成3年11月
	建ぺい率	100%(注1)		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄 骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼 板葺地下1階付9階建
	容積率	600%		用途	事務所・駐車場・居宅
	用途地域	商業地域		延床面積	5,641.14㎡
	敷地面積	1,041.25㎡		駐車場台数	32台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	双日総合管理株式会社(予定)				
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・ リーシング(予定)	マスターリース種別	パス・スルー		
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	4,219.65㎡	稼働率	93.7%		
代表的テナント	非開示(注2)	テナントの総数	4		
総賃料収入(年間)	182百万円	敷金等	102百万円		
特記事項					
<p>本件土地の一部(393.4㎡)に、地下鉄道工作物所有を目的とした以下の内容の地上権が設定されています。</p> <p>地上権者：東京地下鉄株式会社</p> <p>目的：地下鉄道工作物所有</p> <p>期間：設定の日より、地下鉄道営業期間中</p> <p>地代：無償</p>					
(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
(注2) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。					

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	17,401千円	再調達価格	1,668百万円
評価書日付	平成25年11月11日		

過年度の収支状況		
対象期間	自)平成23年7月1日 至)平成24年6月30日	自)平成24年7月1日 至)平成25年6月30日
賃貸事業収入()	-	-
賃貸事業費用()	-	-
NOI(-)	-	-
期末稼働率	-	-

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額(百万円)	2,530百万円
直接還元法による価格(百万円)	2,550百万円
還元利回り(%)	5.3%
DCF法による価格(百万円)	2,500百万円
割引率(%)	5.0%
最終還元利回り(%)	5.4%
NOI(千円)	145,654千円
原価法による積算価格(百万円)	1,920百万円
土地割合(%)	74.7%
建物割合(%)	25.3%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;"><立地特性></p> <p>「東池袋センタービル」が所在する池袋エリアは、副都心のひとつで、JR、東武鉄道、西武鉄道、東京メトロなど多数の路線が乗り入れ、世界でも有数のターミナル駅である「池袋」駅を中心に、都心北西部の要衝として発展してきたエリアです。</p> <p>「池袋」駅周辺には、西武百貨店や東武百貨店のような大型商業施設をはじめ、多くの物販・飲食店舗のほか、映画館、劇場などが集積しており、東京でも有数の商業地が形成されています。特に、駅東側の複合商業施設「サンシャインシティ」は有名で、その中の超高層ビル「サンシャイン60」は、今も当該エリアのランドマーク的存在となっています。</p> <p>オフィスマーケットにおいては、百貨店や鉄道関係などをはじめとした地元企業による需要や、都心北西部の拠点オフィスとしての需要が多いことが特徴の一つとなっており、こうした需要層は同エリア内で移転することが多いため、需要の流出が少ないエリアです。また、他の主要オフィスエリアと比較して新築ビルが少ないため、供給量が急増して深刻な供給過多に陥ることもなく、需給バランスは比較的安定しているエリアであるといえます。</p>
<p style="text-align: center;"><本物件の特徴></p> <p>「東池袋センタービル」は、JR山手線「大塚」駅から徒歩約7分に位置し、他にも東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅、有楽町線「東池袋」駅、都電荒川線「向原」駅がいずれも徒歩圏内にあります。</p> <p>春日通り沿いの視認性の良い位置にあり、また駐車場の収容可能台数も32台と多いことから、特に車を頻繁に利用する業種に訴求力があると考えられます。</p> <p>建物については、基本的設備は一般的なオフィス用途としてテナントの要求を十分に満たす水準が保たれています。また、共用部や外観も適宜リニューアルが施されており、特に石材を用いたエントランスは相応のグレード感を有しています。</p>

タワーコート北品川		物件番号		B-1	
特定資産の概要					
取得年月日		平成23年3月29日		特定資産の種類	
取得価格		11,880百万円		不動産信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)		12,100百万円 (平成25年12月1日)		信託	
				受益権	
				の概要	
所在地(住居表示)		東京都品川区北品川三丁目11番13号			
土地	地番	東京都品川区北品川三丁目250番8		建物	竣工年月
	建ぺい率	87%(注1)			平成21年2月
	容積率	674%(注2)		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付36階建
	用途地域	商業地域・第一種住居地域		用途	共同住宅・駐輪場・駐車場
	敷地面積	2,879.77㎡		延床面積	24,007.74㎡(注3)
	所有形態	所有権		駐車場台数	94台
PM会社	双日総合管理株式会社				
マスターリース会社	合同会社タワーコート北品川	マスターリース種別	パス・スルー		
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	16,913.29㎡	賃貸面積	15,853.79㎡		
稼働率	93.7%	賃貸可能戸数	278戸		
賃貸戸数	260戸	戸数稼働率	93.5%		
テナントの総数	260	月額賃料	61,105,650円		
敷金等	84百万円				
特記事項					
該当事項はありません。					
(注1) 建ぺい率は、本来、第一種住居地域については60%、商業地域については80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により、それぞれ70%、100%となっており、その対象面積により加重平均した数値を記載しています。					
(注2) 容積率は、本来、第一種住居地域については300%、商業地域については500%ですが、その対象面積による加重平均を算出し、東京都総合設計制度を利用した容積割増を加算して記載しています。					
(注3) 本物件には、以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 種類：駐車場、構造：鉄骨造陸屋根平家建、床面積：402.75㎡					

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	16,116千円	再調達価格	4,861百万円
評価書日付	平成25年11月5日		

過年度の収支状況		
対象期間	自)平成23年7月1日 至)平成24年6月30日	自)平成24年7月1日 至)平成25年6月30日
賃貸事業収入()	769百万円	718百万円
賃貸事業費用()	177百万円	191百万円
NOI(-)	592百万円	527百万円
期末稼働率	91.6%	91.2%

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額(百万円)	12,100百万円
直接還元法による価格(百万円)	12,200百万円
還元利回り(%)	4.9%
DCF法による価格(百万円)	12,000百万円
割引率(%)	4.7%
最終還元利回り(%)	5.1%
NOI(千円)	611,989千円
原価法による積算価格(百万円)	10,300百万円
土地割合(%)	58.1%
建物割合(%)	41.9%

周辺環境・本物件の特徴
「タワーコート北品川」は、品川区の住宅地に所在し、最寄りの京浜急行電鉄本線「新馬場」駅から徒歩約4分、同駅から都心へ約20分と交通利便性は比較的良好です。周辺には学校・病院等の生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性も認められ、都心部に勤務する社会人を中心に、単身者・少人数世帯の賃貸需要に加え、ファミリー層の賃貸需要が安定的に見込める地域です。建物は平成21年築と築浅で、36階建のタワーマンションであり、周辺のマンションと比較して設備・仕様の面でも競争力があり、主として都心への交通利便性を重視する少人数世帯及びファミリー層向けの賃貸マンションとして相応の競争力を有しています。

スカイヒルズN11		物件番号		B-2	
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成26年4月24日		特定資産の種類	
取得予定価格		1,570百万円		不動産信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)		1,590百万円 (平成25年12月1日)		信託	
				受益権	
				の概要	
所在地（住居表示）		北海道札幌市北区北11条西二丁目4番10号			
土地	地番	北海道札幌市北区北十一条西二丁目4番10、7番甲他3筆		建物	竣工年月
	建ぺい率	90%(注1)			平成13年3月
	容積率	300%		構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	2,688.45㎡		延床面積	8,567.50㎡(注2)
	所有形態	所有権		駐車場台数	74台
PM会社	コープ総合サービス株式会社				
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング(予定)		マスターリース種別	賃料保証(注3)	
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	8,567.50㎡		賃貸面積	8,567.50㎡	
稼働率	100%		賃貸可能戸数	200戸	
賃貸戸数	200戸		戸数稼働率	100%	
テナントの総数	1		月額賃料	9,600,000円	
敷金等	10百万円				
特記事項					
該当事項はありません。					
(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、角地緩和により90%となっています。					
(注2) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 種類：集塵庫、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：17.50㎡					
(注3) 本物件において、締結予定のマスターリース契約は、パス・スルーに該当しますが、マスターリース会社より一括転貸を受ける予定の転借人がPM業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされているため、「賃料保証」としてしています。					

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	12,431千円	再調達価格	1,506百万円
評価書日付	平成25年11月6日		

過年度の収支状況		
対象期間	自)平成23年7月1日 至)平成24年6月30日	自)平成24年7月1日 至)平成25年6月30日
賃貸事業収入()	-	-
賃貸事業費用()	-	-
NOI(-)	-	-
期末稼働率	-	-

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額(百万円)	1,590百万円
直接還元法による価格(百万円)	1,600百万円
還元利回り(%)	6.0%
DCF法による価格(百万円)	1,580百万円
割引率(%)	5.8%
最終還元利回り(%)	6.2%
NOI(千円)	104,299千円
原価法による積算価格(百万円)	1,430百万円
土地割合(%)	40.8%
建物割合(%)	59.2%

周辺環境・本物件の特徴
「スカイヒルズN11」は、札幌市北区の住商混在地域に所在し、最寄りの札幌市営地下鉄南北線「北12条」駅から徒歩約2分、JR「札幌」駅へも徒歩約10分と交通利便性は良好です。周辺には日用品店舗や病院等の生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性が認められ、単身者の賃貸需要が安定的に見込める地域です。設備・機能等は一般的な単身者向け賃貸マンションと比較して標準的であり、北海道大学至近で、学生向けの賃貸マンションとしても相応の競争力を有しています。

マイアトリア名駅		物件番号	B-3		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成26年4月24日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	1,280百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	1,280百万円 (平成25年12月1日)		信託設定日	平成18年5月23日	
			信託期間満了日	平成36年4月30日	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目9番6号				
土地	地番	愛知県名古屋市中村区名駅 三丁目902番、903番1	建物	竣工年月	平成18年3月
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	容積率	400%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	3,168.16㎡
	敷地面積	759.77㎡		駐車場台数	40台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	株式会社リオ				
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・ リーシング(予定)	マスターリース種別	パス・スルー		
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	2,882.49㎡	賃貸面積	2,882.49㎡		
稼働率	100%	賃貸可能戸数	68戸		
賃貸戸数	68戸	戸数稼働率	100%		
テナントの総数	68	月額賃料	7,493,000円		
敷金等	14百万円				
特記事項					
該当事項はありません。					

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	2,252千円	再調達価格	790百万円
評価書日付	平成25年11月8日		

過年度の収支状況		
対象期間	自)平成23年7月1日 至)平成24年6月30日	自)平成24年7月1日 至)平成25年6月30日
賃貸事業収入()	-	-
賃貸事業費用()	-	-
NOI(-)	-	-
期末稼働率	-	-

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額(百万円)	1,280百万円
直接還元法による価格(百万円)	1,290百万円
還元利回り(%)	5.5%
DCF法による価格(百万円)	1,260百万円
割引率(%)	5.3%
最終還元利回り(%)	5.7%
NOI(千円)	71,448千円
原価法による積算価格(百万円)	1,080百万円
土地割合(%)	42.6%
建物割合(%)	57.4%

周辺環境・本物件の特徴
「マイアトリア名駅」は、名古屋市中村区名駅北エリアの住商混在地域に所在し、最寄りの名古屋市営地下鉄桜通線「国際センター」駅から徒歩約5分、各線「名古屋」駅から徒歩約8分と交通利便性は良好です。「名古屋」駅周辺には生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性が認められ、名古屋市中心部に勤務する社会人を中心に、単身者向け賃貸マンションの需要が安定的に見込める地域です。デザイン性に富んだ設備・仕様であり、こうした特性から、通勤等の生活利便性を重視する単身者及び一部ファミリー層向けの賃貸マンションとして相応の競争力を有しています。

マイアトリア栄		物件番号		B-4	
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成26年4月24日		特定資産の種類	
取得予定価格		1,110百万円		不動産信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)		1,110百万円 (平成25年12月1日)		信託	
				受益権	
				の概要	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		信託設定日	
信託期間満了日		平成19年5月30日		平成36年4月30日	
所在地(住居表示)		愛知県名古屋市中区栄一丁目29番26号			
土地	地番	愛知県名古屋市中区栄一丁目2918番、2919番		建物	竣工年月
	建ぺい率	80%		構造/階数	平成19年3月
	容積率	600%		用途	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	用途地域	商業地域		延床面積	共同住宅・車庫
	敷地面積	550.11㎡		駐車場台数	3,379.21㎡
	所有形態	所有権		所有形態	15台
PM会社	エイブル保証株式会社				
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング(予定)		マスターリース種別	賃料保証(注)	
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	3,121.60㎡		賃貸面積	3,121.60㎡	
稼働率	100%		賃貸可能戸数	78戸	
賃貸戸数	78戸		戸数稼働率	100%	
テナントの総数	1		月額賃料	6,196,645円	
敷金等	7百万円				
特記事項					
該当事項はありません。					
(注) 本物件において、締結予定のマスターリース契約は、パス・スルーに該当しますが、マスターリース会社より一括転貸を受ける予定の転借人がPM業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされているため、「賃料保証」としてしています。					

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	3,120千円	再調達価格	735百万円
評価書日付	平成25年11月8日		

過年度の収支状況			
対象期間	自)平成23年7月1日 至)平成24年6月30日	自)平成24年7月1日 至)平成25年6月30日	
賃貸事業収入()	-	-	-
賃貸事業費用()	-	-	-
NOI(-)	-	-	-
期末稼働率	-	-	-

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額(百万円)	1,110百万円
直接還元法による価格(百万円)	1,120百万円
還元利回り(%)	5.5%
DCF法による価格(百万円)	1,100百万円
割引率(%)	5.3%
最終還元利回り(%)	5.7%
NOI(千円)	64,091千円
原価法による積算価格(百万円)	1,070百万円
土地割合(%)	29.0%
建物割合(%)	71.0%

周辺環境・本物件の特徴
<p>「マイアトリア栄」は、名古屋市の2大繁華街である栄地区と名駅地区のほぼ中間に所在し、名古屋市営地下鉄鶴舞線「大須観音」駅から徒歩約7分に位置します。最寄りのコンビニエンスストアまで徒歩約1分、スーパーまで同約4分と生活利便性に優れており、名古屋市中心部に勤務する社会人を中心に、単身者向け賃貸マンションの需要が安定的に見込める地域です。周辺のマンションと比較して設備・仕様は標準的であり、主として名古屋市中心部への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションとして一定の競争力を有しています。</p>

マックヴィラージュ平安		物件番号	B-5		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成26年4月24日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	785百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	803百万円 (平成25年12月1日)		信託設定日	平成18年12月26日	
			信託期間満了日	平成36年4月30日	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市北区平安二丁目24番88号				
土地	地番	愛知県名古屋市北区平安二丁目2406番、2452番	建物	竣工年月	平成18年9月
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	容積率	200%		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		延床面積	2,330.02㎡
	敷地面積	1,160.29㎡		駐車場台数	38台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	エイブル保証株式会社				
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング(予定)	マスターリース種別	賃料保証(注)		
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	2,250.00㎡	賃貸面積	2,250.00㎡		
稼働率	100%	賃貸可能戸数	75戸		
賃貸戸数	75戸	戸数稼働率	100%		
テナントの総数	1	月額賃料	4,602,150円		
敷金等	5百万円				
特記事項					
該当事項はありません。					
(注) 本物件において、締結予定のマスターリース契約は、パス・スルーに該当しますが、マスターリース会社より一括転貸を受ける予定の転借人がPM業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされているため、「賃料保証」としていません。					

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	2,954千円	再調達価格	539百万円
評価書日付	平成25年11月11日		

過年度の収支状況		
対象期間	自)平成23年7月1日 至)平成24年6月30日	自)平成24年7月1日 至)平成25年6月30日
賃貸事業収入()	-	-
賃貸事業費用()	-	-
NOI(-)	-	-
期末稼働率	-	-

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額(百万円)	803百万円
直接還元法による価格(百万円)	810百万円
還元利回り(%)	5.8%
DCF法による価格(百万円)	796百万円
割引率(%)	5.6%
最終還元利回り(%)	6.0%
NOI(千円)	49,217千円
原価法による積算価格(百万円)	715百万円
土地割合(%)	39.1%
建物割合(%)	60.9%

周辺環境・本物件の特徴
<p>「マックヴィラージュ平安」は、名古屋市北区の住商工混在地域に所在し、最寄り駅である名古屋市営地下鉄名城線「平安通」駅から徒歩約4分に位置します。また、ターミナル駅である「大曽根」駅からも徒歩約9分と交通利便性は良好です。周辺には日用品店舗、病院等の生活利便施設も揃っており、名古屋市中心部に勤務する社会人を中心に、単身者向け賃貸マンションの需要が安定的に見込める地域です。周辺のマンションと比較して、設備・仕様は標準的であり、こうした特性から、主として名古屋市中心部への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションとして一定の競争力を有しています。</p>

シーム・ドエル筒井		物件番号	B-6		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成26年4月24日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	695百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	711百万円 (平成25年12月1日)		信託設定日	平成19年5月30日	
			信託期間満了日	平成36年4月30日	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市東区筒井三丁目28番25号				
土地	地番	愛知県名古屋市東区筒井三丁目2821番	建物	竣工年月	平成19年2月
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	容積率	240%(注1)		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	1,917.48㎡
	敷地面積	1,166.51㎡		駐車場台数	21台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	株式会社ミニテック				
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング(予定)	マスターリース種別	賃料保証(注2)		
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	1,800.00㎡	賃貸面積	1,800.00㎡		
稼働率	100%	賃貸可能戸数	60戸		
賃貸戸数	60戸	戸数稼働率	100%		
テナントの総数	1	月額賃料	4,151,000円		
敷金等	0百万円				
特記事項					
該当事項はありません。					
(注1) 容積率は本来300%ですが、前面道路の幅員による制限により240%となっています。					
(注2) 本物件において、締結予定のマスターリース契約は、パス・スルーに該当しますが、マスターリース会社より一括転貸を受ける予定の転借人がPM業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされているため、「賃料保証」としています。					

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	2,162千円	再調達価格	407百万円
評価書日付	平成25年11月7日		

過年度の収支状況		
対象期間	自)平成23年7月1日 至)平成24年6月30日	自)平成24年7月1日 至)平成25年6月30日
賃貸事業収入()	-	-
賃貸事業費用()	-	-
NOI(-)	-	-
期末稼働率	-	-

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額(百万円)	711百万円
直接還元法による価格(百万円)	717百万円
還元利回り(%)	5.5%
DCF法による価格(百万円)	704百万円
割引率(%)	5.3%
最終還元利回り(%)	5.7%
NOI(千円)	40,864千円
原価法による積算価格(百万円)	659百万円
土地割合(%)	54.3%
建物割合(%)	45.7%

周辺環境・本物件の特徴
「シーム・ドエル筒井」は、名古屋市東区の住宅地に所在し、最寄り駅である名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅から徒歩約3分、同駅から「名古屋」駅へ約9分と交通利便性は比較的良好です。周辺にはコンビニエンスストア等が所在し、生活環境面での優位性も認められ、名古屋市中心部に勤務する社会人を中心に、単身者向け賃貸マンションの需要が安定的に見込める地域です。仕様や設備面において近時の入居者のニーズを満たす水準となっており、単身者向けの賃貸用マンションとして一定の市場競争力が認められます。

シエル薬院		物件番号		B-7		
特定資産の概要						
取得予定年月日		平成26年4月24日		特定資産の種類		
取得予定価格		640百万円		不動産信託受益権		
鑑定評価額 (価格時点)		642百万円 (平成25年12月1日)		信託		
				受益権		
				の概要		
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		信託設定日		
信託期間満了日		平成17年3月25日		平成36年4月30日		
所在地(住居表示)		福岡県福岡市中央区渡辺通二丁目7番35号				
土地	地番	福岡県福岡市中央区渡辺通二丁目7号1番		建物	竣工年月	平成17年3月
	建ぺい率	90%(注)			構造/階数	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根12階建
	容積率	400%			用途	店舗・共同住宅
	用途地域	商業地域			延床面積	1,592.70㎡
	敷地面積	396.69㎡			駐車場台数	9台
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
PM会社	株式会社ミヨシアセットマネジメント					
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング(予定)		マスターリース種別	パス・スルー		
賃貸借の状況						
賃貸可能面積	1,544.54㎡		賃貸面積	1,363.76㎡		
稼働率	88.3%		賃貸可能戸数	42戸		
賃貸戸数	37戸		戸数稼働率	88.1%		
テナントの総数	35		月額賃料	3,393,020円		
敷金等	7百万円					
特記事項						
該当事項はありません。						
(注) 建ぺい率は本来80%ですが、角地緩和により90%となっています。						

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円		
長期修繕費の見積額	2,291千円	再調達価格	358百万円
評価書日付	平成25年11月7日		

過年度の収支状況		
対象期間	自)平成23年7月1日 至)平成24年6月30日	自)平成24年7月1日 至)平成25年6月30日
賃貸事業収入()	-	-
賃貸事業費用()	-	-
NOI(-)	-	-
期末稼働率	-	-

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額(百万円)	642百万円
直接還元法による価格(百万円)	648百万円
還元利回り(%)	5.4%
DCF法による価格(百万円)	635百万円
割引率(%)	5.2%
最終還元利回り(%)	5.6%
NOI(千円)	36,473千円
原価法による積算価格(百万円)	603百万円
土地割合(%)	49.3%
建物割合(%)	50.7%

周辺環境・本物件の特徴
<p>「シエル葉院」は、福岡の中心地である天神から徒歩圏内であり、西鉄天神大牟田線「西鉄福岡(天神)」駅から1駅の「葉院」駅から徒歩約3分の場所に位置し、都心繁華街での買い物に加え、最寄り駅にある日用品店舗を利用できるなど、交通利便性や生活利便性に恵まれた立地条件であるため、福岡市中心部に勤務する社会人を中心に、単身者層の需要を十分に取り込める優位性が認められます。設備面でも標準的な仕様を兼ね備えているため、主として福岡市中心部への接近性を重視する単身者向けの賃貸マンションとして、相応の競争力を有しています。</p>

ポートフォリオの分散状況

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

(イ) 用途別

用途	物件数 (棟)	取得(予定)価格 (億円)	投資比率(注) (%)
オフィス	13	524	74.5
住宅	7	180	25.5
商業施設	-	-	-
合計	20	704	100.0

(注) 「投資比率」は、取得(予定)価格を基準に算出しています。以下同じです。

(ロ) 地域別

a. オフィス

地域	物件数 (棟)	取得(予定)価格 (億円)	投資比率 (%)
都心6区	11	466	88.8
三大都市圏 (都心6区を除く)	2	59	11.2
政令指定都市等	-	-	-
合計	13	524	100.0

b. 住宅

地域	物件数 (棟)	取得(予定)価格 (億円)	投資比率 (%)
三大都市圏	5	158	87.7
政令指定都市等	2	22	12.3
合計	7	180	100.0

c. 全体

地域	物件数 (棟)	取得(予定)価格 (億円)	投資比率 (%)
都心6区	12	585	83.0
三大都市圏 (都心6区を除く)	6	97	13.8
政令指定都市等	2	22	3.1
合計	20	704	100.0

(ハ) ポートフォリオ平均稼働率及びポートフォリオ平均NOI利回り

用途	ポートフォリオ平均 稼働率(注1)(%)	ポートフォリオ平均 NOI利回り(注2)(%)
オフィス	95.2	4.8
住宅	96.7	5.4
商業施設	-	-
全体	95.8	5.0

(注1) 「ポートフォリオ平均稼働率」は、平成25年11月30日現在における各項目に該当する取得済資産及び取得予定資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「ポートフォリオ平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
各項目に該当する取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOI(注3)の合計÷取得(予定)価格の合計

(注3) 「鑑定NOI」は、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益であって、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。

(3)【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

利益の分配(規約第35条第1項)

- (イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の金額(以下「分配可能金額」といいます。)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慣行に準拠して計算される利益(決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額(純資産額)から出資総額、出資剰余金(出資総額等)及び評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいいます。)とします。
- (ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項(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金額(以下「配当可能利益の金額」といいます。)の100分の90(ただし、法令改正等により配当可能利益の内容又は当該比率に変更があった場合には変更後の内容又は比率とします。以下本(3)において同じです。)に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とします。ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合にはこの限りではなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。

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

- (ハ) 分配金に充当せず留保した利益又は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対象及び方針に基づき運用を行うものとします。

利益を超えた金銭の分配(規約第35条第2項)

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額以下である場合、又は本投資法人が適切と判断した場合には、投信協会の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、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ます。

分配金の分配方法(規約第35条第3項)

金銭の分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期における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所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口数に応じて分配します。

分配金請求権の除斥期間(規約第35条第4項)

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

投信協会規則(規約第35条第5項)

本投資法人は、規約に定めるほか、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとします。

(4)【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

(イ) 投資制限(規約第31条別紙1第4項)

a. 有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (八) f.」に掲げる有価証券及び前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (八) h.」に掲げる金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。

b. デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (八) g.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします。

c. 国外に所在する不動産への投資に係る制限

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

d. 外貨建資産への投資に係る制限

本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとします。

(ロ) 組入資産の貸付の目的及び範囲(規約第31条別紙1第5項)

a. 本投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付を行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付を行うことを原則とします。

b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を前記「1 投資法人の概況 (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」及び上記(イ)に従い運用します。

c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

(ハ) 借入金及び投資法人債発行の限度額等(規約第33条)

a. 本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債(短期投資法人債を含みます。以下同じです。)の発行を行うことができます。

なお、資金を借り入れる場合には、金商法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家(ただし、租税特別措置法第67条の15に定める機関投資家に該当する者に限ります。)からの借入れに限るものとします。

b. 前項に係る借入れ及び投資法人債により収受した金銭の用途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済(敷金及び保証金の返還並びに借入金の返済及び投資法人債の償還を含みます。)等とします。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の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。

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

d. 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。

その他の投資制限

(イ) 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わないものとします(規約第31条別紙1第4項第5号)。

(ロ) 集中投資

集中投資について法令上の制限はありません。なお、ポートフォリオの構築方針については、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

(ハ) 他のファンドへの投資

他のファンドへの投資について制限はありません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- (ヘ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) スポンサーサポート契約に基づき想定通りの物件取得が行えないリスク
- (ロ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ハ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (ニ) 運用資産の偏在に関するリスク
- (ホ) テナントの集中に関するリスク
- (ヘ) テナントの業態の偏りに関するリスク
- (ト) PM会社に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 双日、クッシュマン及びアジリティーへの依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
- (ホ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ト) 敷金及び保証金に関するリスク
- (チ) 本投資法人について、上場投資法人ではないことを前提とした契約を締結していることに伴うリスク

不動産及び信託の受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク
- (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ハ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 法令の制定・変更に関するリスク
- (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (リ) マスターリース会社に関するリスク
- (ヌ) 転貸に関するリスク
- (ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ヲ) 共有物件に関するリスク
- (ワ) 区分所有建物に関するリスク
- (カ) 借地物件に関するリスク
- (ヨ) 底地物件に関するリスク

- (タ) 借家物件に関するリスク
- (レ) 開発物件に関するリスク
- (ソ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ツ) 有害物質に関するリスク
- (ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に係るリスク
- (ロ) 多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク
- (ハ) 利益が計上されているにもかかわらず、資金不足により配当が十分にできないリスク
- (ニ) 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
- (ホ) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク
- (ヘ) 機関投資家以外からの借入れに関するリスク
- (ト) 同族会社に該当するリスク
- (チ) 投資主の減少に関するリスク
- (リ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ヌ) 一般的な税制の変更に関するリスク

その他

- (イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ニ) 取得予定資産を取得することができないリスク
- (ホ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券の市場価格が下落した場合、投資主は、本投資証券を取得した価格以上で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

(ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、一般募集の払込期日の翌営業日である上場(売買開始)日から東京証券取引所において売買が開始される予定です。本投資証券の上場は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資証券を本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、損失を被る可能性があります。

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産(本「(1) リスク要因」の項において、以下「不動産」と総称します。)の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額された

り、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります(なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関するリスク(八)賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。)

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる新投資口の発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に発行された新投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、新投資口の発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

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

(ヘ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できる他、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し(投信法第131条第2項)、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は必ずしも決算期毎に招集されるわけではありません。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。)について賛成するものとみなされます(投信法第93条第1項、規約第15条第1項)。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) スポンサーサポート契約に基づき想定通りの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で、それぞれスポンサーサポート契約を締結しています(スポンサーサポート契約については、前記「2 投資方針(1) 投資方針 スポンサーサポート(ロ) スポンサーサポート」をご参照下さい。)。しかし、双日、クッシュマン及びアジリティーが本投資法人の投資基準に合致する情報を十分に取得又は提供できない可能性があるほか、各スポンサーサポート契約は、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や優先交渉権等を与えるものにすぎず、双日、クッシュマン及びアジリティーは、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、本投資法人は、スポンサーサポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ロ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

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

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

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が新たに設けられたり、運用資産に担保を新たに又は追加して設定することとなつたり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。なお、本書の日付現在、本投資法人の借入れには、一定の財務上の数値を維持する等の財務制限条項が設けられています。

本投資法人の運用資産に担保が設定された場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望通りの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに運用資産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。この場合、他の借入れ等のために担保が既に設定されているなどの理由で担保に供する適切な資産がない可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなつたり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、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。更に、担保に供する適切な資産がないために、本投資法人の希望通りの借入等を行えない可能性もあります。なお、本書の日付現在、本投資法人の運用資産には、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得済資産及び取得予定資産の概要 (ト) 担保の状況」に記載の内容の担保権が設定されていますが、本投資法人は、本募集後本投資法人の上場（売買開始）日までの間に、当該担保権に関する借入契約に係る借入金全額を期限前弁済する等により、上場（売買開始）日までにこれらの担保権を全て抹消する予定です。

また、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(二) 運用資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」に記載された投資方針に基づき運用を行います。運用資産が不動産市況によって一定の用途又は地域に偏在した場合には、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、テナント獲得に際し、賃貸市場において他の賃貸人と競合することにより、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

また、一般に、総資産額に占める個別の運用資産の割合は、総資産額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、総資産額に占める割合が大きい運用資産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) テナントの集中に関するリスク

運用資産のテナント数が少ない場合ほど、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響をより受けやすくなります。すなわち、このような場合においてテナントが退去した場合には、空室率の上昇はより顕著なものとなる上、退去したテナントの賃貸面積が運用資産に比して大きな割合を占めるほど、新たなテナントを決定して空室率を回復させることがより困難となることがあり、特にその決定までの期間が長期にわたる場合には、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、テナントが倒産した場合には、双方未履行の双務契約としてテナントの管財人が解除権を行使し、敷金あるいは保証金の返還を求めてくる可能性があります。この場合の解除権の行使は特に法律で認められたものであるため、解除に伴い本投資法人が違約金を取得できる旨の契約条項が存在する場合であっても、本投資法人は違約金を取得できない可能性があります。特に、当該テナントの賃料が相対的に多額である場合は、本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) テナントの業態の偏りに関するリスク

商業施設の場合、その立地条件により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、運用資産のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店等の特定の業態に偏った場合には、当該業態が、消費性向の変化に伴い小売業としての競争力を失うことにより、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

また、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。

(ト) PM会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM会社の能力、経験、知見によるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に相当程度依拠することになります。管理委託先を選定するにあたっては、各PM会社の能力、経験、知見を十分考慮することが前提となりますが、当該PM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、PM会社は複数の不動産に関して、他の顧客(他の不動産投資法人を含みます。)から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、PM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はできますが、後任のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 双日、クッシュマン及びアジリティーへの依存、利益相反に関するリスク

双日、クッシュマン及びアジリティーは、本書提出日現在、3社で本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の主要な役職員の出向元であり、本資産運用会社の社外取締役の兼任先です。また、双日の子会社である双日総合管理は主要なPM業務の委託先でもあります。更に、本投資法人及び本資産運用会社は、双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で、それぞれスポンサーサポート契約を締結しています。また、本投資法人は、双日から「FORECAST」(出願中)商標の使用許諾を受けています。

すなわち、本投資法人及び本資産運用会社は、双日、クッシュマン及びアジリティーと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するこれら3社の影響は相当程度高いといえます。したがって、本投資法人及び本資産運用会社が、何らかの理由により、双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で、本書提出日現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で取引を行う場合等、本投資法人との間で利益相反が生じる可能性があります。加えて、本投資法人及び本資産運用会社が双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で締結している契約は、双日グループ、C&Wグループ及び「ポラリスジャパン」グループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。双日グループ、C&Wグループ及び「ポラリスジャパン」グループは、不動産の開発、所有、運営、双日グループ、C&Wグループ又は「ポラリスジャパン」グループ以外の第三者からのPM業務の受託、私募ファンドに対するアセットマネジメント業務の提供又は私募ファンドが保有する物件に対するPM業務の提供等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と双日グループ、C&Wグループ及び「ポラリスジャパン」グループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。これらの利益相反を原因として、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、全ての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及び知見に依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務(善管注意義務)、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務(忠実義務)、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは今後運用資産となりうる不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及び知見に依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(八) 本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

(二) 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ平成22年9月8日及び平成18年11月2日に設立されました。本資産運用会社は、本投資法人の不動産等の資産運用を、平成23年3月末日から本書の日付現在までで約3年間にわたり行い、本投資法人の運用実績を有しています。しかしながら、本資産運用会社の親会社が双日となったのは平成25年12月であり、本資産運用会社の株主の異動から本書の日付現在までの期間は、わずか約3か月に過ぎません。加えて、本募集により多数の取得予定資産を取得し、また、投資主数も大幅に増加することから、本投資法人の性質は、本募集の前後で大きく異なることとなります。そのため、本投資法人及び本資産運用会社の過去の運用実績から、今後の実績を予測することは困難であって、本資産運用会社は、必ずしも想定どおりの運用を行うことができるとは限らず、運用実績の予測は将来の本投資法人の運用結果と必ずしも一致しないリスクがあります。

(ホ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

一方で、運用環境の変化に対応して、適切に本投資法人の運用方針、運用形態等を変更できない可能性もあり、そのような場合には、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。

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法(平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。)(以下「破産法」といいます。) 上の破産手続、民事再生法(平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。)(以下「民事再生法」といいます。) 上の再生手続及び投信法上の特別清算手続(投信法第164条)に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります(投信法第216条)。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済(投資法人債の償還を含みます。) 後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、不動産を信託する信託の受益権を取得した場合に、その信託財産である不動産に関する敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 本投資法人について、上場投資法人ではないことを前提とした契約を締結していることに伴うリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の不動産等の資産運用を、平成23年3月末日から本書の日付現在までで約3年間にわたり行っていますが、当該期間中に本投資法人が締結した契約には、本投資法人が上場投資法人ではないことを前提としているものが存在します。例えば、本投資法人が締結している借入契約においては、貸付人による事前の同意のない新投資口の発行を禁止する定め、一定の財務指標に関する財務制限に抵触した場合に、投資主への分配を停止する義務等の、上場投資法人には適合しない制限が設けられています。本投資法人は、本募集後本投資法人の上場(売買開始)日までの間に、当該借入契約に係る借入金全額を期限前弁済する等、上場(売買開始)日までにこれらの契約を全て解消し、又は上場投資法人に適合するよう内容を変更する予定ですが、かかる解消又は変更が何らかの理由により実施されない場合には、これらの上場投資法人には適合しない制限により、債務不履行事由又は期限の利益喪失事由を構成し、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得済資産及び取得予定資産の概要 (イ) 取得済資産及び取得予定資産の概要 <取得予定資産>」に記載する不動産を取得することを予定しています。本投資法人は、今後、不動産に加えて不動産を信託する信託の受益権を取得する可能性があります。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、不動産登記簿中の不動産の権利に関する事項が現況と一致していない場合もあります。加えて、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項も現況と一致していない場合もあります。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可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。)(以下「宅地建物取引業法」といいます。)上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

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

更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があります。

(ハ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

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

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

e. 変動賃料に関するリスク

本投資法人はテナントとの間の賃貸借契約において、固定賃料以外に、売上実績等に連動した変動賃料を定めることがあります。売上実績等に連動した変動賃料の支払を受ける場合には、売上げ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し、投資主に損害を与える可能性があります。

また、変動賃料の支払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高等の数値について、賃借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ます。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がなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

f. 定期建物賃貸借契約に関するリスク

本投資法人は、投資資産について定期建物賃貸借契約によりテナントに対して賃貸することがあります。建物の賃借人との間で定期建物賃貸借契約を締結するためには借地借家法第38条に規定される所定の要件を充足する必要がありますが、かかる要件が充足されなかった（又は充足されたと認められない）場合には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められない可能性があります。その結果、上記賃料減額請求権排除特約が認められないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

また、今後、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震と同規模又はそれ以上の地震その他の天災、事故等が発生する可能性を否定できません。その場合には、本投資法人が保有又は取得する物件が滅失、劣化又は毀損するおそれがあるほか、賃料水準の低下、稼働率の低下又はテナントの支払能力の低下が生じる可能性があり、また、周辺地域及び日本の経済全体が悪影響を受ける可能性があり、それらの結果、本投資法人の収益や本投資法人の保有資産又は取得予定資産の価値等に悪影響を及ぼすおそれがあります。

(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合や生じた事故に対して保険金が支払われない場合、前記「(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本投資法人の収益等は悪影響を受ける可能性があります。

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

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物(現に建築中のものを含みます。)又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています(いわゆる既存不適格)。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるため、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性やそもそも建物を再建築できない可能性もあります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法(昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。)による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法(昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。)に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法(平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。)(以下「土壤汚染対策法」といいます。)のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法(昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。)その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。加えて、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限され又は義務を課される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される(詐害行為取消)可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者(本(チ)において、以下「買主」といいます。)から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

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

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

(リ) マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、マスターレシー（転貸人）が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターレシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーの債権者がマスターレシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(ヌ) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃借人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃借人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃借人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。また、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントによる建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要性が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、PM会社を通じてテナントの不動産等の利用状況の調査を行っていますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ロ) 共有物件に関するリスク

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

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。

また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、民事再生法第48条、会社更生法第60条）。

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

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

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

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

(ワ) 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と共有となる共用部分及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替え決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(カ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅する可能性もあります（更に、借地法においては、借地上の建物の朽廃という法定の消滅原因も存在します。）。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法第4条第2項）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移転する可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件（借地権の登記又は借地権を有している土地上に借地権者が登記されている建物を所有していることが該当します。）が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

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

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

その他、地方自治法（昭和22年法律第67号、その後の改正を含みます。）（以下「地方自治法」といいます。）に定める地方公共団体がその普通財産を貸し付けた場合、その貸付期間中であっても、当該地方公共団体において公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、普通地方公共団体の長はその契約を解除できるとされています（地方自治法第238条の5第4項）。したがって、地方公共団体から土地その他の資産を賃借した場合、本投資法人は、その契約に違反がない場合であっても解除されることがあり、その場合には本投資法人の資産運用及び収益に

悪影響を及ぼす可能性があります。なお、(仮称) FORECAST桜橋の底地の一部は、地方公共団体の所有地であり、当該地方公共団体から賃貸借契約に基づき、賃借しています。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ヨ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件には特有のリスクがあります。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)。借地権者より時価での建物買取りを請求される場合、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合(借地借家法第19条)や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があります。その結果、投資主に損害を与える可能性があります。更に、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、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主に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定、又は、借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(タ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物(共有持分、区分所有権等を含みます。)を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

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

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

(レ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する場合があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

(ツ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があります。かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒

素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

(ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、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)による改正前のもの)及び信託法(平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。)上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

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

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

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に係るリスク

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

(ロ) 多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク

導管性要件のうち、配当可能利益の額(会計上の税引前当期純利益に前期繰越損失、負ののれん発生益、減損損失及び買換特別圧縮積立金に係る一定の調整を加えた後の額)の90%超(又は配当可能額の90%超)の分配を行わなければならないとする要件(以下「支払配当要件」といいます。)については、会計上の税引前当期純利益を基礎とした配当可能利益の額と税引後当期利益を基礎とした実際の利益配当等の額の比較によりその判定を行うこととされています。減損損失を要因とした法人税額等が発生した場合には上述のとおり、配当可能利益の額の計算上、一定の調整が行われることとされていますが、減損損失以外の何らかの要因によって本投資法人に多額の法人税等の課税が行われる場合には、支払配当要件を満たすことが困難となり、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。

(ハ) 利益が計上されているにもかかわらず、資金不足により配当が十分にできないリスク

本投資法人において利益が生じている際の配当原資が不足する場合、借入金や資産の処分により原資を確保する可能性があります。しかし、導管性要件を満たすための借入先の制限や資産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、支払配当要件を満たせなくなる可能性があります。この場合、通常の法人と同様の法人税等の課税を受けることとなり、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。

(ニ) 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損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ホ) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク

利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われます。利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしても利益の配当等の額が課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じ、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。

(ヘ) 機関投資家以外からの借入れに関するリスク

導管性要件として、借入れを行う場合には機関投資家のみからこれを行うべきとされています。したがって、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余儀なくされた場合、上記要件を満たせないこととなります。また、建設協力金、保証金、敷金又は売上預り金(主に商業施設において、賃料、共益費等を控除した上、所定の期日に返還することを目的として、毎日の営業終了後に当該日の売上金としてテナントから預託を受ける金銭をいいます。)等の全部又は一部がテナントからの借入れの範疇に入るものと解釈された場合、導管性要件を満たせないこととなります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 同族会社に該当するリスク

導管性要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち一定のものに該当していないこと(発行済投資口総数又は一定の重要な事項に関する議決権の50%超が上位1位の投資主グループによって保有されていないこと)とする要件については、投資証券が市場で流通するため、一部の投資主が大株主となることにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果としてこれを満たさなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することがで

きなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 投資主の減少に関するリスク

本投資口の市場での売買の如何によっては、本投資法人の意思にかかわらず、導管性要件のうち、事業年度終了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とする要件が結果として満たされなくなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(リ) 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、規約において、本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産(不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。)の価額の合計額の割合が100分の75以上となるよう資産運用を行うこととしています(規約別紙1第2項(4))。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、直接に倉庫等以外の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(後記「4手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い 投資法人の税務 (ロ) 不動産流通税の軽減措置」をご参照下さい。)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おいて、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ヌ) 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、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資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

(イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の鑑定評価を不動産鑑定士等に依頼し、鑑定評価書を取得することがありますが、不動産等の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書を取得することがありますが、建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

更に、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、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、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

加えて、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等のマーケットレポートを取得することがあります。マーケットレポートにより提示される第三者によるマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準等は、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とどまり、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、市場の動向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、調査会社及び調査の時期又は方法によってマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準等の内容が異なる可能性があります。また、想定賃料水準は、現在及び将来において当該賃料水準による賃貸借の可能性を保証又は約束するものではありません。

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係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「固定資産の減損に係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たことに伴い、本投資法人においても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、一定の条件のもと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。減損会計の適用に伴い、地価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、本投資法人の損益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することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

景気情勢や不動産価格の変動等によって本投資法人の保有している資産の価格が大幅に下落した場合などに、会計上減損損失が発生する可能性があります。

(ハ) 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かかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の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ことがあり、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となる可能性があります。

(二) 取得予定資産を取得することができないリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得済資産及び取得予定資産の概要 (イ) 取得済資産及び取得予定資産の概要 <取得予定資産>」に記載の取得予定年月日に取得予定資産を取得する予定です。しかし、経済環境等が著しく変わった場合又は相手方の事情等により売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。また、本募集と並行して行われる借入れが実行できない場合においても、同様の可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、取得予定資産に関しては、短期間に投資に適した物件を取得することができない保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ホ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人は、取得予定資産の一部の過去の収支状況について、現所有者(現信託受益者)から提供を受けた情報に基づき、賃貸事業収支等をあくまで参考として記載しています。これらは現所有者(現信託受益者)から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、全てが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

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

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

本投資法人の体制

(イ) 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の役員会は、原則として3か月に1回開催されるものと定められています。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等の報告を受けます。

(ロ) 本資産運用会社への牽制

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、本資産運用会社は、本投資法人から委託業務に関して報告を要求された場合、原則としてかかる報告の要求を拒否することができない旨を定めています。また、本資産運用会社が策定する運用ガイドラインの変更や利害関係者との資産の取得及び売却等の取引承認については本投資法人の役員会の事前承認を必要とすることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。そのほか、各役員は、本投資法人の役員会において、必要に応じて本資産運用会社の役職員に資産運用状況等の報告を求めます。

(ハ) 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を策定し、役員による内部者取引の防止に努めています。

本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記「3 投資リスク (1) リスク要因」のリスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、本投資法人の規約の投資方針等の基本方針を実現するため、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引ルール、投資物件の取得及び売却並びに投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理に関する基本方針、リスク管理の統括者及び重要な問題発生時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、財務リスク、システムに関するリスク、信用リスク、レピュテーションリスク、リーガルリスク及び反社会的勢力に関するリスク等を定義し、取締役会や役職員の役割及びリスク管理状況の定期的モニタリング等を定めています。

なお、リスク管理体制の適切性及び有効性については、コンプライアンス・オフィサーが統括する内部監査(かかる内部監査による検証の詳細については、後記「(ロ) 組織体制」をご参照下さい。)等により検証するものとしてしています。

(ロ) 組織体制

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査の責任者として、各組織に対し原則として半年に1回以上の割合での定時の内部監査及び臨時の内部監査を実施することができるほか、代表取締役社長が特別に命じた場合には特別監査を実施します。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取り纏めた内部監査報告書を作成し、これをコンプライアンス委員会及び取締役会に提出するとともに、内部監査対象組織に対し、必要に応じて改善勧告又は改善指示を行い、その内容等を取締役に報告します。コンプライアンス・オフィサーは、改善勧告又は改善指示を受けた組織より受領した改善計画及び改善状況について取締役会に報告します。なお、取締役会又はコンプライアンス・オフィサーは、業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断した時は、外部の専門家等による外部監査を行うことができます。

(ハ) 利害関係者取引規程

後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者取引規程」をご参照下さい。

(ニ) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を策定し、本資産運用会社の役職員等による内部者取引等の防止に努めています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、違約金、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の各上限期間並びに決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規則に基づき、当該リスクを管理しています。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

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

(3)【管理報酬等】

役員報酬(規約第21条)

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

(ロ) 各監督役員に対する報酬は、月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとし、

本資産運用会社への資産運用報酬(規約第38条及び別紙3「資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準」)

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の時期はそれぞれ以下のとおりとします。なお、資産運用報酬に係る消費税等は、本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、各資産運用報酬の支払に際して、当該資産運用報酬に係る消費税等を加えた金額を資産運用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うものとし、

(イ) 平成26年6月末日までの期間の資産運用報酬について

a. 運用報酬1

毎年3月末日、6月末日、9月末日及び12月末日を計算期日(以下、本(イ)において「計算期日」といいます。)として、各計算期日の翌日からその後に最初に到来する計算期日までの期間を計算期間(以下、本(イ)において「計算期間」といいます。)とし、各計算期間の末日の不動産等及び不動産関連資産の合計額に対して年率0.75%(注)を上限として別途本投資法人と本資産運用会社で合意する料率を乗じた額(1年を365日とする各計算期間の実日数による日割計算。1円未満は切捨てとします。)とします。なお、不動産等及び不動産関連資産の合計額とは、不動産等及び不動産関連資産の取得価額(ただし、消費税等及び取得費用を除きます。)の合計金額を意味します。資産運用報酬に係る消費税等は、本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、各資産運用報酬の支払に際して、当該資産運用報酬に係る消費税等を加えた金額を本資産運用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うものとし、

(注) 平成26年1月1日から平成26年6月末日までの期間については、年率0%とされています。

b. 運用報酬2

i. 取得報酬

本投資法人が特定資産を取得した場合において、その取得価額(ただし、消費税等並びに取得費用を除きます。)に対して、1.0%(注)を上限として別途本投資法人と本資産運用会社で合意する料率を乗じた額とします。

(注) 本書の日付現在、0.5%(ただし、本資産運用会社の利害関係者からの取得については0%)とされています。

ii. 譲渡報酬

本投資法人が特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価額(ただし、消費税等並びに譲渡費用を除きます。)に対して、1.0%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社で合意する料率を乗じた額とします。

c. 資産運用報酬は、以下の期日に支払われるものとし、

i. 運用報酬1

計算期間の末日から3か月以内

ii. 運用報酬2

(i) 取得報酬

当該特定資産を取得した日(所有権移転等の権利移転の効力が発生した日)から2か月以内

(ii) 譲渡報酬

当該特定資産を譲渡した日(所有権移転等の権利移転の効力が発生した日)から2か月以内

d. 資産運用報酬に係る消費税等は、本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、各資産運用報酬の支払に際して、当該資産運用報酬に係る消費税等を加えた金額を本資産運用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うものとし、

(ロ) 平成26年7月1日からの期間の資産運用報酬

a. 運用報酬1

営業期間毎に、当該営業期間初日の直前の決算期における貸借対照表(投信法第131条第2項の承認を受けたものに限ります。)に記載された総資産額に年率0.35%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社で合意する料率を乗じた額(1年を365日とする各営業期間の実日数による日割計算。1円未満は切捨てとします。)とします。

b. 運用報酬2

営業期間毎に、以下の計算式により算出した金額の合計額とします。

当該営業期間の運用報酬2の額 = NOI(注1) × 運用報酬2に係る料率(注2)

(注1) 「NOI」とは、当該営業期間に係る本投資法人の不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいいます。

(注2) 「運用報酬2に係る料率」は、基本料率(2.5%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社で合意する料率。以下同じです。)にDPU変動率(注3)を乗じて算出するものとし、その上限を5.0%とします。ただし、DPU変動率は、平成27年6月末日が属する営業期間より適用するものとし、それ以前の営業期間については、運用報酬2に係る料率は基本料率とします。

(注3) 「DPU変動率」は、以下の算式により算定した数値とします。

$$\text{DPU変動率} = (\text{当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額(注4)} - \text{前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額}) \div \text{前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額} + 1$$

ただし、前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額が0の場合、DPU変動率は1とみなします。また、前営業期間に係るDPU変動率が0.75以下であった場合において上記の算式に従い算出した当該営業期間のDPU変動率が1を超えた場合には、DPU変動率は1とみなします。

(注4) 「調整後1口当たり分配金額」とは、対象となる営業期間の報酬等控除前分配可能金額(注5)を当該営業期間に係る決算期における発行済投資口総数で除した金額(1円未満切捨て)をいいます。

(注5) 「報酬等控除前分配可能金額」とは、我が国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い算出される対象となる営業期間の税引前当期純利益の金額(ただし、運用報酬2及び特定資産の売却損益を加除前の金額とします。)をいいます。

c. 取得報酬

本投資法人が特定資産を取得した場合において、その取得価額(ただし、消費税等並びに取得費用を除きます。)に対して、1.0%(ただし、本資産運用会社の利害関係者からの取得については0.5%)を上限として別途本投資法人と本資産運用会社で合意する料率を乗じた額とします。

d. 処分報酬

本投資法人が特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価額(ただし、消費税等並びに譲渡費用を除きます。)に対して、1.0%(ただし、本資産運用会社の利害関係者への譲渡については0.5%)を上限として別途本投資法人と本資産運用会社で合意する料率を乗じた額とします。なお、処分報酬は、特定資産の譲渡に際し、譲渡益が発生した場合のみ支払われるものとし、

e. 上記に定める報酬は、以下の期日に支払われるものとし、

i. 運用報酬1

当該営業期間初日の直前の決算期から3か月以内に半額(1円未満切捨て)を支払い、当該営業期間に係る決算期までに運用報酬1の残額を支払います。

ii. 運用報酬2

当該営業期間に係る決算期から3か月以内

iii. 取得報酬

当該特定資産を取得した日(所有権移転等の権利移転の効力が発生した日)から2か月以内

iv. 処分報酬

当該特定資産を譲渡した日(所有権移転等の権利移転の効力が発生した日)から2か月以内

資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託者、及び投資主名簿等管理人がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

(イ) 資産保管会社の報酬

- a. 資産保管業務に係る報酬(以下「資産保管業務報酬」といいます。)は、3月、6月、9月及び12月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間(以下「資産保管業務報酬計算期間」といいます。)において、本投資法人の当該資産保管業務報酬計算期間初日の直前の決算期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、以下の基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じ本投資法人と資産保管会社の間で別途合意した金額に消費税及び地方消費税額を加算した金額とします。なお、3か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(円単位未満切捨てとします。)に消費税及び地方消費税額を加算した金額とします。

(基準報酬額表)

資産総額	算定方法(年間)
100億円以下	7,000,000円
100億円超 500億円以下	7,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.050%
500億円超 1,000億円以下	27,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.040%
1,000億円超 2,000億円以下	47,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.035%
2,000億円超 3,000億円以下	82,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.030%
3,000億円超 5,000億円以下	112,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.025%
5,000億円超	162,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.020%

- b. 本投資法人は各資産保管業務報酬計算期間の資産保管業務報酬を、各資産保管業務報酬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。

- c. 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が資産保管会社に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。

(ロ) 一般事務受託者の報酬

- a. 一般事務に係る報酬(以下「一般事務報酬」といいます。)は、3月、6月、9月及び12月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間(以下「一般事務報酬計算期間」といいます。)において、本投資法人の当該一般事務報酬計算期間初日の直前の決算期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、以下の基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じ本投資法人と一般事務受託者の間で別途合意した金額に消費税及び地方消費税額を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の一般事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(円単位未満切捨てとします。)に消費税及び地方消費税額を加算した金額とします。

(基準報酬額表)

資産総額	算定方法(年間)
100億円以下	11,000,000円
100億円超 500億円以下	11,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.080%
500億円超 1,000億円以下	43,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.060%
1,000億円超 2,000億円以下	73,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.055%
2,000億円超 3,000億円以下	128,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.040%
3,000億円超 5,000億円以下	168,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.035%
5,000億円超	238,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.030%

- b. 本投資法人は各一般事務報酬計算期間の一般事務報酬を、各一般事務報酬計算期間末日の翌月末日までに一般事務受託者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うものとします。

c. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。

(八) 投資主名簿等管理人の報酬

a. 本投資法人は、投資主名簿等管理人が委託事務を行うことの対価として、投資主名簿等管理人に対し、以下の名義書換等手数料明細表に掲げる手数料を支払うものとします。ただし、以下の名義書換等手数料明細表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の協議の上決定するものとします。

(名義書換等手数料明細表)

項 目	手 数 料	対 象 事 務
投資主名簿管理料 (基本料)	1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1(月額) 5,000名まで 390円 10,000名まで 330円 30,000名まで 280円 50,000名まで 230円 100,000名まで 180円 100,001名以上 150円 ただし、月額最低額を220,000円とします。 2. 月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の保管、管理に関する事務 投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引換投資証券の保管事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 法定帳簿の作成、管理及び備置
名義書換料	1. 名義書換 (1) 書換投資証券枚数1枚につき115円 (2) 書換投資証券口数1口につき、a. からc. の場合を除き120円 a. 証券保管振替機構名義への書換の場合100円 b. 商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行った場合60円 c. 合併による名義書換の場合60円 2. 投資証券不所持 (1) 不所持申出又は交付返還1枚につき115円の2分の1 (2) 不所持申出又は交付返還1口につき、証券保管振替機構名義の場合を除き120円の2分の1(証券保管振替機構の場合50円)	投資主の名義書換、質権登録(抹消)及び信託財産表示(抹消)に関し投資証券並びに投資主名簿への記載に関する事項 なお諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行った分を含みます。 投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消に関する事項
分配金計算料	1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで 120円 10,000名まで 105円 30,000名まで 90円 50,000名まで 75円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 ただし、1回の最低額を350,000円とします。 2. 振込指定分 1投資主につき 130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1. 分配金領収証1枚につき500円 2. 月末現在未払投資主1名につき5円	取扱(払渡)期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
投資証券交換分合料	1. 交付投資証券1枚につき75円 2. 回収投資証券1枚につき70円	併合・分割、除権決定、毀損、汚損、満欄、引換え、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務
諸届受理料	諸届受理1件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務 ただし、名義書換料を適用するものを除きます。

項 目	手 数 料	対 象 事 務
諸通知封入発送料	1. 封入発送料 (1) 封書 a. 定型サイズの場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増すごとに5円加算 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入1通につき15円加算 b. 定形外サイズ又は手封入の場合 封入物2種まで1通につき45円 1種類増すごとに15円加算 (2) はがき 1通につき15円 ただし、1回の発送につき最低額を50,000円とする 2. 書留適用分 1通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定 1通につき200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合1件につき25円加算 5. ラベル貼付料 1通につき 5円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物1通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書（委任状）作成集計料	1. 議決権行使書（委任状）作成料 作成1枚につき18円 2. 議決権行使書（委任状）集計料 集計1枚につき50円 ただし、1回の集計につき最低額を100,000円とする 3. 投資主提案による競合議案がある場合 1通につき50円加算 4. 不統一行使分 1通につき50円加算	議決権行使書（委任状）の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円	分配金支払、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	1. 総投資主通知に関するデータ受取料 総投資主通知受取料 投資主1名1件につき 100円 2. 個別投資主通知に関するデータ受取料 個別投資主通知受取料1件につき 250円 3. 情報提供請求データ受取料 情報提供請求1件につき 250円	総投資主通知に係るデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

b. 投資主名簿等管理人は、前記a.の手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込み（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。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

c. 前記a.及びb.の手数料が経済事情の変動又は本投資法人及び投資主名簿等管理人の一方若しくは双方の事情の変動により不適正になったときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人の協議の上これを変更することができます。

(二) 引受手数料

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

会計監査人報酬（規約第29条）

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,500万円を上限として役員会が定める金額を、当該決算期後3か月以内に支払うものとします。

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

(照会先)

双日リートアドバイザーズ株式会社
東京都中央区新川一丁目17番18号
電話番号 03-3552-8883

(4)【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び本資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務又は事務を処理するために要した諸費用

投資口及び投資法人債の発行に関する費用

借入れ等に関する費用

分配金支払に関する費用

有価証券届出書、目論見書、資産運用報告、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

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

運用資産の取得、管理、売却等に係る費用

本投資口が東京証券取引所への上場及び上場を維持するのに要する費用

信託報酬

その他上記 から までに類する費用

(5)【課税上の取扱い】

本書の日付現在、日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱い(本投資法人が上場することを前提とします。)は以下のとおりです。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なされることがあります。

投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の額を損金算入するための要件(導管性要件)を満たさない場合も同様です。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額に2.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。なお、各個人投資主が有する出資口数によっては、上場株式等の配当等に係る特例の対象となり、その課税関係は以下のとおり異なります。

i. 発行済投資口総数の100分の3未満の口数を有する個人投資主の取扱い

(i) 本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口総数の100分の3以上に相当する口数を有する者以外の個人投資主が、本投資法人より分配を受け取る際の源泉徴収税率は、所得税15%、地方税(住民税)5%とされています。

(ii) 個人投資主が受け取る分配金については、その金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です(住民税についても申告不要です。)

(iii) 上場株式等の配当等については、総合課税に代えて申告分離課税を選択することが可能です。申告分離課税を選択した場合の税率は原則20%(所得税15%、住民税5%)です。

(iv) 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内で本投資法人からの利益の分配を受け取ることも可能です。また、後記「c. 投資口の譲渡に係る税務」記載のとおり、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)は、一定の上場株式等の譲渡損失の金額と通算できることになっています。

ii. 発行済投資口総数の100分の3以上の口数を有する個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口総数の100分の3以上に相当する口数を有する個人投資主については、本投資法人より受け取る利益の分配に対して所得税20%（地方税は課されません。）が源泉徴収された後、総合課税となります。なお、1回に受け取る分配金額が、10万円に分配金の計算期間の月数を乗じて12で除した金額以下の場合に限り、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税については別途申告が必要となります。）。

なお、上述のとおり、上記源泉所得税及び申告所得税については、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額に2.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。

また、平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度（いわゆるNISA（ニーサ））に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額で毎年100万円を上限（ロールオーバーも可能）。）に係る配当等で、その非課税口座の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（注） NISA口座で買付けた上場株式の配当金等を非課税とするためには、証券会社等で分配金等を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金額収証方式」や「登録配当金受領口座方式」などを選択される場合には、NISA口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とはならず20%（復興特別所得税を含めると20.315%）にて課税されることとなります。

b. 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として前記「a. 利益の分配に係る税務」記載の利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の額の扱いは、後記「c. 投資口の譲渡に係る税務」記載の投資口の譲渡の場合と同様になります。更に、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額(注5)は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額となります。

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

「みなし配当」の金額 = 出資の払戻し（資本の払戻し）額 -

投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）

なお、上記「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）」は下記のように計算されます。

「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）」 =

$$\begin{aligned} & \text{出資の払戻し（資本の払戻し）直前の} \\ & \text{投資法人の出資等の金額（資本金等の} \\ & \text{額）} \times \frac{\text{投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）に} \\ & \text{より減少した資本剰余金の額（**）} \quad \text{（***）}}{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）}} \\ & \times \frac{\text{投資主の出資の払戻し（資本の払戻し）直前の} \\ & \text{払戻しに係る所有投資口数}}{\text{投資法人の払戻しに係る投資口総数}} \end{aligned}$$

（*） 前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本金等の額等が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。以下本注において同じです。

（**） 投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額が、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額を超える場合は、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額と同額とします。

（***） この割合は、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額が零以下である場合は1とされます。また、この割合に小数第3位未満の端数が生じるときは切上げとなります。

（注2） 「投資口の譲渡に係る収入金額」は、以下のとおり算定されます。

「投資口の譲渡に係る収入金額」 = 出資の払戻し（資本の払戻し）額 - みなし配当金額

（注3） 「譲渡収入に対応する譲渡原価」は、次の算式により計算されます。以下本注において同じです。

$$\text{出資の払戻し(資本の払戻し)直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資の払戻し(資本の払戻し)により減少した資本剰余金の額(**)} + \text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)}}{\text{投資法人の出資等の金額(資本金等の額)}} \quad (***)$$

(*) 前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本金等の額等が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。以下本注において同じです。

(**) 投資法人の出資の払戻し(資本の払戻し)により減少した資本剰余金の額が、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額を超える場合は、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額と同額とします。

(***) この割合は、出資の払戻し(資本の払戻し)直前の投資法人の出資等の金額(資本金等の額)が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し(資本の払戻し)直前の投資法人の出資等の金額(資本金等の額)が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)が零以下である場合は1とされます。また、この割合に小数第3位未満の端数が生じるときは切上げとなります。この割合に関しては、投資法人からお知らせすることになっています。

(注4) 「投資口の譲渡損益の額」は、次のように計算されます。

「投資口の譲渡損益の額」= 譲渡収入金額 - 譲渡原価の額

(注5) 「出資の払戻し(資本の払戻し)を受けた後の投資口の取得価額」は、以下のようになります。

「出資の払戻し(資本の払戻し)を受けた後の投資口の取得価額」=

出資の払戻し(資本の払戻し)を受ける直前の投資口の取得価額 - 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、原則20% (所得税15%、住民税5%) の税率による申告分離課税の対象となります。なお、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額に2.1%を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。また、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は認められませんが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となったときには、他の所得との損益通算はできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

i. 本投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その譲渡損失のうちその譲渡日の属する年度分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付し、その後も連続して確定申告書を提出することを要件にその年の翌年以降3年間にわたり、株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。なお、その年分の上場株式等の譲渡損失の金額又はその年の前年以前3年内の各年に生じた譲渡損失の金額は、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付することを要件に、上場株式等の配当所得の金額(申告分離課税を選択したものに限り)を限度として、配当所得の金額から控除されます。

ii. 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座(所定の手続により源泉徴収を選択した特定口座)内において譲渡等した場合の所得に関しては、一定の要件の下に源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は20%(所得税15%、住民税5%)とされており、その金額にかかわらず申告不要の選択が適用できます。なお、特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択した場合において、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した残額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

iii. 平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度(いわゆるNISA(ニーサ))に基づき、非課税口座の開設年の1月1日から5年以内にその非課税口座において管理されている上場株式等(平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額で毎年100万円を上限(ロールオーバーも可能))を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

iv. なお、上述のとおり、上記源泉所得税及び申告所得税については、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、復興特別所得税として、所得税額に2.1%を乗じた金額が併せて課されます。

(注) 平成28年1月1日以後の本投資口の譲渡に係る損失の取扱い

平成28年1月1日以後、株式等は上場株式等(金融商品取引所に上場されている株式等や国債、地方債、公募公社債等をいいます。以下、本(注)において同じです。)と一般株式等(上場株式等以外の株式等をいいます。)に区分され(本投資口は、上場株式等として取り扱われます。)、本i.の特例において本投資口の譲渡等による損失は、上場株式等に係る

渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額(上場株式等に係る利子所得の金額及び配当所得の金額で、申告分離課税を選択したものに限り、)から、それぞれ控除することが認められます。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、平成26年1月1日以後は15%の源泉徴収税率が適用されます。なお、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税として、所得税の額に2.1%を乗じた金額が併せて源泉徴収されます。

この源泉所得税は法人投資主の法人税の申告上、法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります(復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります)。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。

b. 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配は、出資の払戻し(資本の払戻し)として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等(本投資法人の資本金等の額)に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として「a. 利益の分配に係る税務」記載の利益の配当と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を各自算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の額の取扱いは、後記「d. 投資口の譲渡に係る税務」記載の投資口の譲渡の場合と同様となります。

なお、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額(注5)は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額となります。

(注) (注1)から(注5)については、前記(イ) b.をご参照下さい。

c. 投資口の保有に係る税務

法人投資主が保有する投資証券が、税務上の売買目的有価証券に該当する場合には、当該法人投資主の事業年度末において時価法により評価され、その評価損益は課税所得に影響を与えることとなります。

d. 投資口の譲渡に係る税務

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

投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等の額を損金に算入することが認められています。利益の配当等の額を損金算入するための要件(導管性要件)のうち主なものは以下のとおりです。

- a. 配当等の額が配当可能利益の額の90%超(又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であること
- b. 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと(なお、平成25年度における金融商品取引法等の一部を改正する法律の施行日以後に終了する事業年度においては、専ら海外不動産保有等の取引を行うことを目的とする一定の法人を除きます。)
- c. 機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。)以外の者から借入れを行っていないこと
- d. 事業年度の終了時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
- e. 投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

なお、利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等(平成24年4月1日から平成27年3月31日までの期間に開始する事業年度については復興特別法人税として、法人税額に10%を乗じた金額が併せて課されます。ただし平成26年度の税制改正により、一年前倒して復興特別法人税が廃止される可能性があります。)の課税が行われますので、利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしても、これが配当等の損金算入前の課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じることとなります。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、登録免許税が課税標準額に対して原則2%の税率により課されますが、土地に対しては平成24年4月1日から平成27年3月31日までは1.5%と軽減されています。ただし、規約に資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち、特定不動産(投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合(下記b.において「特定不動産の割合」といいます。)を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する倉庫等以外の不動産に対しては、特例により不動産の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率が、平成24年4月1日から平成27年3月31日までは1.3%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成27年3月31日までは3%とされています。また、平成27年3月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地については、不動産取得税の課税標準額が2分の1に軽減されます。更に、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成27年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます(倉庫用の土地及び建物に関しては対象外となっています。)

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の平成25年6月30日現在における投資状況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域(注1)	保有総額(注2) (百万円)	資産総額に対する 比率(注3)(%)
信託不動産	オフィス	都心6区	5,939	31.0
		小計	5,939	31.0
	住宅	三大都市圏	11,810	61.7
		小計	11,810	61.7
	合計		17,750	92.7
預金・その他の資産			1,389	7.3
資産総額(注4)			19,140	100.0
負債総額(注5)			19,009	99.3
純資産総額(注5)			130	0.7

(注1) 「地域」は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (八) 地域分散」に定める各用途における地域別投資比率の分類に従って記載しています。

(注2) 「保有総額」は、平成25年6月30日現在の貸借対照表計上額(不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額)を百万円未満を切捨てて記載しています。

(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。

(注4) 「資産総額」は、平成25年6月30日現在の貸借対照表計上額(不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額)を記載しています。

(注5) 「負債総額」及び「純資産総額」は、平成25年6月30日現在の貸借対照表計上額を記載しています。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

平成25年11月30日現在、該当はありません。

【投資不動産物件】

平成25年11月30日現在、該当はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人が平成25年11月30日現在に保有する信託不動産の概要は、以下のとおりです。取得済資産の概要の記載に関する事項については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 個別不動産及び信託不動産の概要」もご参照下さい。

(イ) 主要な不動産に関する情報

本投資法人が平成25年11月30日現在に保有する信託不動産のうち、「年間賃料合計」が「ポートフォリオ全体の年間賃料総額」の10%以上を占める不動産の概要は、以下のとおりです。

物件番号	A-1	
物件名称	FORECAST西新宿	
テナント数(注1)	15	
総賃料収入(百万円)(注2)	148百万円	
総賃料収入の合計に占める割合(%) (注3)	13.1%	
総賃貸可能面積(㎡)(注4)	1,945.68㎡	
総賃貸面積(㎡)(注5)	1,919.32㎡	
最近5年間の稼働率の推移(%) (注6)	平成23年6月30日	100.0%
	平成24年6月30日	65.1%
	平成25年6月30日	98.6%
	平成25年11月30日	98.6%

物件番号	A-2	
物件名称	FORECAST日本橋EAST	
テナント数(注1)	2	
総賃料収入(百万円)(注2)	152百万円	
総賃料収入の合計に占める割合(%) (注3)	13.5%	
総賃貸可能面積(㎡)(注4)	2,490.08㎡	
総賃貸面積(㎡)(注5)	2,490.08㎡	
最近5年間の稼働率の推移(%) (注6)	平成23年6月30日	100.0%
	平成24年6月30日	100.0%
	平成25年6月30日	100.0%
	平成25年11月30日	100.0%

物件番号	B-1	
物件名称	タワーコート北品川	
テナント数(注1)	260	
総賃料収入(百万円)(注2)	733百万円	
総賃料収入の合計に占める割合(%) (注3)	65.2%	
総賃貸可能面積(㎡)(注4)	16,913.29㎡	
総賃貸面積(㎡)(注5)	15,853.79㎡	
最近5年間の稼働率の推移(%) (注6)	平成23年6月30日	88.4%
	平成24年6月30日	91.6%
	平成25年6月30日	91.2%
	平成25年11月30日	93.7%

(注1) 「テナント数」は、平成25年11月30日現在における当該資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、テナント数はエンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を用いて算出しています。

(注2) 「総賃料収入」は、平成25年11月30日現在における当該資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)に表示された建物につき、月間賃料(共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が契約されている資産については、その合計額。)(消費税は含みません。)につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料(共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。)(消費税は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注3) 「総賃料収入の合計に占める割合」は、本投資法人が平成25年11月30日現在に保有する信託不動産の総賃料収入の合計に占める当該資産の総賃料収入の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「総賃貸可能面積」は、平成25年11月30日現在における当該資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

(注5) 「総賃貸面積」は、平成25年11月30日現在における当該資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

(注6) 「最近5年間の稼働率の推移」は、本投資法人が資産運用を開始した後の稼働率のみを記載しています。また、「稼働率」は、決算日時点における当該資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ロ) 稼働率等の推移

本投資法人の各期末保有資産における稼働率等の推移は、以下のとおりです。

	平成23年 6月30日	平成24年 6月30日	平成25年 6月30日	平成25年 11月30日
物件数	4	4	4	4
テナントの総数(注1)	277	282	281	287
総賃貸可能面積(㎡)(注2)	23,027.20	23,027.20	23,027.20	23,027.20
総賃貸面積(㎡)(注3)	20,887.17	20,925.90	21,515.36	21,757.60
稼働率(%) (注4)	90.7	90.9	93.4	94.5

(注1) 「テナントの総数」は、各期末における本投資法人のポートフォリオの各資産の「テナント数」(注5)を合計したものを記載しています。

(注2) 「総賃貸可能面積」は、各期末における本投資法人のポートフォリオの各資産の「総賃貸可能面積」を合計したものを記載しています。

(注3) 「総賃貸面積」は、各期末における本投資法人のポートフォリオの各資産の「総賃貸面積」を合計したものを記載しています。なお、当該各資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を用いています。

(注4) 「稼働率」は、各期末における本投資法人のポートフォリオに係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「テナント数」は、各期末時点における取得済資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)の合計です。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、テナント数はエンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を用いて算出しています。

(八) 物件毎の稼働率(注)

物件番号	物件名称	平成23年 6月30日	平成24年 6月30日	平成25年 6月30日	平成25年 11月30日
A-1	FORECAST西新宿	100.0%	65.1%	98.6%	98.6%
A-2	FORECAST日本橋EAST	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
A-3	FORECAST四谷	89.1%	100.0%	100.0%	89.1%
オフィス 平均稼働率		97.0%	88.9%	99.6%	96.6%
B-1	タワーコート北品川	88.4%	91.6%	91.2%	93.7%
住宅 平均稼働率		88.4%	91.6%	91.2%	93.7%
全体 平均稼働率		90.7%	90.9%	93.4%	94.5%

(注) 「稼働率」は、各時点における各資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(二) 主要なテナントの概要

テナント名	業種	保有資産	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料 収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)	契約 満了日 (注4)
有限会社フォーキャスト・ リーシング	不動産業	FORECAST西新宿	1,919.32	148	94	平成33年 3月31日
		FORECAST日本橋EAST	2,490.08	152	136	平成33年 3月31日
		FORECAST四谷	1,494.41	92	56	平成33年 3月31日
		小計	5,903.81	392	286	-
合同会社タワーコート北品川	不動産業	タワーコート北品川	15,853.79	733	84	平成33年 3月31日
		小計	15,853.79	733	84	-
		合計	21,757.60	1,125	370	-

(注1) 「賃貸面積」は、テナントがマスターリース会社兼転貸人となる各物件の建物につき、平成25年11月30日現在におけるマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された賃貸面積のうちエンドテナントへの賃貸面積を記載しています。

(注2) 「総賃料収入(年間)」は、テナントとの間で締結されているマスターリース契約上、テナントが支払うマスターリース賃料がエンドテナントからテナントに対して支払われる賃料と同額となっている物件については、平成25年11月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限り)における月間賃料(共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、フリーレントは考慮しないもの)とします。(消費税は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 「敷金・保証金」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、平成25年11月30日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約(同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限り)に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された、又は表示される予定の契約満了日を記載しています。

(3)【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (百万円) (注1)(注2)	純資産総額 (百万円) (注1)(注2)	1口当たり純資産額 (円) (注2)(注3)
第1期計算期間末 (平成23年6月30日)	19,787	113	283,882
第2期計算期間末 (平成24年6月30日)	19,472	119	297,871
第3期計算期間末 (平成25年6月30日)	19,140	130	326,253

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注2) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額については、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。

(注3) 本投資法人は、第3期計算期間末後の平成26年1月17日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。1口当たり純資産額については、第1期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

【分配の推移】

計算期間	分配総額 (百万円)	1口当たり分配金 (円)
第1期(自平成22年9月8日至平成23年6月30日)	-	-
第2期(自平成23年7月1日至平成24年6月30日)	-	-
第3期(自平成24年7月1日至平成25年6月30日)	-	-

【自己資本利益率(収益率)の推移】

計算期間	自己資本利益率 (注1)	年換算値
第1期(自平成22年9月8日至平成23年6月30日)(注2)	12.80%	49.69%
第2期(自平成23年7月1日至平成24年6月30日)	4.81%	4.81%
第3期(自平成24年7月1日至平成25年6月30日)	9.10%	9.10%

(注1) 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

(注2) 本投資法人は、第1期は平成23年3月29日より運用を開始したため実質的な運用日数94日間により年換算値を算出しています。

6【手続等の概要】

(1) 申込(販売)手続等

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

一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。発行価格、売価格その他の申込みの条件については、前記「第一部証券情報」をご参照下さい。一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。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

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の買戻しを行いません(規約第8条)。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

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

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

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準

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

(ハ) 1口当たり純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっております（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。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第2項から第5項まで、投資法人計算規則第81条）。また、1口当たり純資産額は、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書にも記載されます。

保管

本投資法人は、平成26年3月20日（木）の役員会において、本投資口を株式会社保管振替機構（保管振替機構）にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となりますので、本 について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までとします（規約第34条）。上記の規定にかかわらず、平成25年7月1日から始まる営業期間は、平成26年6月末日までとします。

その他

(イ) 増減資に関する制限

a. 最低純資産額

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

b. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、400万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。当該募集投資口の発行における1口当たりの払込金額は、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て執行役員が決定し、役員会が承認した金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

c. 国内における募集

本投資法人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5条第2項）。

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです（投信法第143条）。

a. 投資主総会の決議

b. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

c. 破産手続開始の決定

- d. 解散を命ずる裁判
e. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(八) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第93条の2第2項、第140条）。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、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。

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

a. 本資産運用会社：双日リートアドバイザーズ株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日（平成22年10月26日）からその効力が生じ、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに資産運用委託契約を解約することができます。</p> <p>ii. 本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用委託契約を解約することができます。</p> <p>iii. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、資産運用委託契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して資産運用委託契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとし、資産運用委託契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申入れに同意するものとし、資産運用委託契約は、通知に定められた解約日において終了するものとし、</p> <p>iv. 前記i.からiii.までの規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の(i)から(iii)までのいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに資産運用委託契約を解約することができます。</p> <p>(i) 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</p> <p>(ii) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>(iii) 前記(i)又は(ii)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>v. 本投資法人は、本資産運用会社が次の各(i)から(iii)までのいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約します。</p> <p>(i) 金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法第28条第4項に定める投資運用業（金融商品取引法第2条第8項第12号イに定める業務を行うものに限ります。）を行うものであり、かつ宅建業法第3条第1項の免許及び宅建業法第50条の2第1項の認可を受けている者に限り、）でなくなった場合</p> <p>(ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</p> <p>(iii) 解散した場合</p>
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って変更することができます。
再委託	本資産運用会社は、委託業務の全部を第三者に委託することはできず、また委託業務の一部を第三者に委託する場合には、事前に本投資法人の書面による同意を得なければなりません。

b. 一般事務受託者兼資産保管会社兼投資主名簿等管理人：三菱UFJ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	本書の日付現在の有効期間は、平成26年6月30日までです。
更新	有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>i. 本投資法人又は一般事務受託者が、その相手方に対し一般事務委託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ときは、一般事務委託契約は終了します。かかる契約の終了にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該承諾の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。</p> <p>ii. 本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方が一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に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一般事務委託契約を解除することができます。</p> <p>iii. 本投資法人又は一般事務受託者は、本投資法人においては一般事務受託者が、一般事務受託者においては本投資法人又は本資産運用会社が(i)又は(ii)に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時一般事務委託契約を解除することができます。</p> <p>(i) 解散原因の発生、又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき</p> <p>(ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき</p> <p>iv. 本投資法人又は一般事務受託者のいずれかの一方の当事者が、下記(i)から(vi)までのいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、若しくは下記(vii)から(xi)までのいずれかに違反し、又は本投資法人及び一般事務受託者が、それぞれ、一般事務委託契約締結時現在、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本項目において「役員」といいます。）が下記(i)から(vi)まで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、下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを確約し、本投資法人及び一般事務受託者がそれぞれ、自ら又は第三者を利用して、下記(vii)から(xi)までに該当する行為を行わないことを確約したことに関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解除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するものとし、</p> <p>(i) 暴力団</p> <p>(ii) 暴力団員</p> <p>(iii) 暴力団準構成員</p> <p>(iv) 暴力団関係企業</p> <p>(v) 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</p> <p>(vi) その他(i)から(v)までに準ずる者</p> <p>(vii) 暴力的な要求行為</p> <p>(viii) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(ix) 本件機関運営事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(x) 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</p> <p>(xi) その他(vii)から(x)までに準ずる行為</p>
変更等	本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、法令等を遵守して、一般事務委託契約の各条項の定めを変更することができ、かかる協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。

資産保管業務委託契約

期間	本書の日付現在の有効期間は、平成26年6月30日までです。
更新	有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>i. 本投資法人又は資産保管会社が、その相手方に対し資産保管業務委託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ときは、資産保管業務委託契約は終了します。</p> <p>ii. 本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が資産保管業務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に相当の期間を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは資産保管業務委託契約を解除することができます。</p>

	<p>iii. 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資産運用会社が(i)又は(ii)に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時資産保管業務委託契約を解除することができます。</p> <p>(i) 解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき</p> <p>(ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき</p> <p>iv. 本投資法人又は資産保管会社のいずれかの一方の当事者が、下記(i)から(vi)までのいずれかに該当(その役員が該当する場合を含みます。)し、若しくは下記(vii)から(xi)までのいずれかに違反し、又は本投資法人及び資産保管会社が、それぞれ、資産保管業務委託契約締結時現在、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員(以下、本項目において「役員」といいます。)が下記(i)から(vi)まで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、下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを確約し、本投資法人及び資産保管会社が、それぞれ、自ら又は第三者を利用して、下記(vii)から(xi)までに該当する行為を行わないことを確約したことに関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解除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資産保管業務委託契約は終了するものとします。</p> <p>(i) 暴力団</p> <p>(ii) 暴力団員</p> <p>(iii) 暴力団準構成員</p> <p>(iv) 暴力団関係企業</p> <p>(v) 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</p> <p>(vi) その他(i)から(v)までに準ずる者</p> <p>(vii) 暴力的な要求行為</p> <p>(viii) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(ix) 本件事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(x) 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</p> <p>(xi) その他(vii)から(x)までに準ずる行為</p>
変更等	<p>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して、資産保管業務委託契約の各条項の定めを変更することができ、かかる協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を資産保管会社に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。</p>

投資口事務代行委託契約

期間	本書の日付現在の有効期間は、平成26年9月8日までです。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 投資口事務代行委託契約は、以下の(i)から(iii)までに定めるところにより、その効力を失います。</p> <p>(i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意。この場合、投資口事務代行委託契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>(ii) 以下の から まで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、投資口事務代行委託契約は 及び の場合においては解約の通知において指定する日、 の場合においては解約の通知において指定する日(ただし、通知到達の日から1か月以上経過した日とします。)又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。</p> <p>本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続き、民事再生手続き、破産手続き、特別清算手続きの各々の開始の申立て(その後の法律改正により新たな倒産手続きが創設された場合、当該手続き開始申立てを含みます。)並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合</p> <p>本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合</p> <p>本投資法人の投資口の金融商品取引所における上場の廃止(本投資法人の投資口が金融商品取引所に上場された場合に限り、)</p> <p>(iii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。</p>

	<p>ii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれかの一方の当事者が、下記(i)から(xi)までのいずれかに該当(その役員が該当する場合を含みます。)し、又は本投資法人及び投資主名簿等管理人が、それぞれ、投資口事務代行委託契約締結時現在、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員(以下、本項目において「役員」といいます。)が下記(i)から(vi)まで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、下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを確約し、本投資法人及び投資主名簿等管理人がそれぞれ、自ら又は第三者を利用して、下記(vii)から(xi)までに該当する行為を行わないことを確約したことに關して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解除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投資口事務代行委託契約は終了するものとします。</p> <p>(i) 暴力団 (ii) 暴力団員 (iii) 暴力団準構成員 (iv) 暴力団関係企業 (v) 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 (vi) その他(i)から(v)までに準ずる者 (vii) 暴力的な要求行為 (viii) 法的な責任を超えた不当な要求行為 (ix) 委託事務に關して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為 (x) 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 (xi) その他(vii)から(x)までに準ずる行為</p>
変更等	<p>投資口事務代行委託契約の内容が法令の変更又は本投資法人若しくは投資主名簿等管理人の一方又は双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人の協議の上これを改定することができます。</p>

c. 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

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

(ホ) 会計監査人：有限責任 あずさ監査法人

本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任します(規約第27条)。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、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28条)。

(ヘ) 公告の方法

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

(2) 利害関係人との取引制限

法令に基づく制限

(イ) 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、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、投信法施行令第130条第2項)。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産(投信法に定める指定資産及び投資信託及び投資法人に關する法律施行規則(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。))で定めるものを除きます。本(ロ)において、以下同じです。)の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。))その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません(投信法第203条第2項)。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするもの

に限ります。)その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができません(投信法第203条第4項、第5条第2項)。

(八) 資産の運用の制限

登録投資法人は、a.その執行役員又は監督役員、b.その資産運用会社、c.その執行役員又は監督役員の親族(配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。)、d.当該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において次に掲げる行為(投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。)を行ってはなりません(投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条から第118条まで)。

- i. 有価証券の取得又は譲渡
- ii. 有価証券の貸借
- iii. 不動産の取得又は譲渡
- iv. 不動産の貸借
- v. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引(ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。)

(二) 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産(土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本(二)において「不動産等資産」といいます。)の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています(ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。)

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

利害関係者取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務を適正に遂行するために、本資産運用会社と一定の利害関係を有する利害関係者(後記(イ)において定義します。)との取引に関する自主ルールを大要以下のとおり定めています。

(イ) 利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、以下のi.からiv.までのいずれかに該当する者をいいます。

- i. 投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に定義される、本資産運用会社の「利害関係人等」に該当するもの
- ii. 本資産運用会社の総株主の議決権の100分の10以上を保有している株主及び当該株主の関係会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。))第8条第8項に定義される意味を有します。なお、当該株主が同規則に定める財務諸表提出会社であるか否かにかかわらず、財務諸表提出会社とみなして関係会社を判断するものとします。)
- iii. 上記i.若しくはii.の該当会社が資産運用を受託する、又は上記i.若しくはii.の該当会社の役員が役員の過半数を占める等、その意思決定に関して上記i.又はii.の該当会社が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社(資産流動化法第2条第3項に規定する特定目的会社を含みますがこれに限定されないものとします。)
- iv. 上記i.又はii.に該当するものが過去保有していた資産を所有する特別目的会社

(ロ) 利害関係者取引の範囲

利害関係者との間で行う「取引」とは、以下のi.からvii.までのいずれかの取引をいいます。

- i. 物件の取得
- ii. 物件の譲渡
- iii. 物件の賃貸
- iv. 物件に係る不動産管理委託業務等の委託
- v. 物件の売買及び賃貸の媒介委託

- vi. 工事等発注(ただし、利害関係者取引規程に定める基準に満たないものを除きます。)
- vii. 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資

(八) 利害関係者との取引基準

本投資法人が利害関係者との取引を行う場合、以下に定める取引基準に従うものとします。

i. 物件の取得

- (i) 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権、並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託の対象とした信託受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士(法人である不動産鑑定業者を含みます。以下同じです。)が鑑定した鑑定評価額(以下「第三者鑑定評価額」といいます。)を超えて取得してはならないものとします。ただし、第三者鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、消費税等の税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- (ii) 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行うなどして負担した費用が存する場合、上記(i)に拘らず、当該費用を第三者鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
- (iii) 利害関係者からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記(i)及び(ii)に準ずるものとします。
- (iv) 利害関係者から上記(i)から(iii)までに基づく特定資産の取得を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

ii. 物件の譲渡

- (i) 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託の対象とした信託受益権を譲渡する場合は、第三者鑑定評価額未滿で譲渡してはならないものとします。ただし、第三者鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、消費税等の税金、売却費用、信託設定又は信託受益権譲渡若しくは信託終了に要した費用信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- (ii) 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記(i)に準ずるものとします。
- (iii) 利害関係者に対する上記(i)又は(ii)に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

iii. 物件の賃貸

- (i) 利害関係者へ物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。
- (ii) 利害関係者に対する上記(i)に基づく賃貸を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

iv. 物件に係る不動産管理委託業務等の委託

- (i) 利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。
- (ii) 上記(i)にかかわらず、取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当面当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については上記(i)に準じます。
- (iii) 利害関係者に対する上記(i)又は(ii)に基づく不動産管理業務等の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

v. 物件の売買及び賃貸の媒介委託

- (i) 利害関係者へ特定資産の取得又は売却の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- (ii) 利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- (iii) 利害関係者に対する上記(i)に基づく媒介の委託を決定した場合は速やかに、上記(ii)に基づく媒介の委託を行った場合は期毎に、それぞれ開示するものとします。

vi. 工事等発注

- (i) 利害関係者へ工事等を発注する場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。

(ii) 利害関係者に対して上記(i)に基づく工事の発注を行う場合、期毎に開示するものとします。

vii. 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資

(i) 本投資法人が不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行う場合で、匿名組合の営業者又は不動産対応証券等の発行主体(以下、総称して「出資先」といいます。)が利害関係者に該当する場合には、匿名組合出資持分又は不動産対応証券の価格又は出資額その他の条件については、出資先が取得し、又は保有する資産の価値等を調査し、当該資産が不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託の対象とした信託受益権であるときは、当該資産の第三者鑑定評価額を確認の上、適正と判断される条件としなければならないものとします。

(ii) 利害関係者に対する上記(i)に基づく匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

利害関係者との取引状況等

(イ) 資産の取得

取得予定資産の取得に関し、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

取得先	物件名称	取得(予定)価格 (百万円)
双日株式会社	FORECAST新宿AVENUE	6,500
	FORECAST市ヶ谷	4,800
	FORECAST三田	1,800

(ロ) 利害関係者へのPM業務の委託

取得済資産及び取得予定資産のPM業務の委託に関し、本書の日付現在における利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

委託(予定)先の名称	物件名称
双日総合管理株式会社	FORECAST西新宿(予定)
	FORECAST日本橋EAST(予定)
	(仮称)FORECAST新宿SOUTH(予定)
	(仮称)FORECAST桜橋(予定)
	グリーンオーク茅場町(予定)
	グリーンオーク九段(予定)
	グリーンオーク高輪台(予定)
	グリーンオーク御徒町(予定)
	東池袋センタービル(予定)
	FORECAST四谷
	FORECAST新宿AVENUE
	FORECAST市ヶ谷
	FORECAST三田
	タワーコート北品川

(ハ) 金銭消費貸借契約

貸付人	契約名称	貸付金額
オリックス銀行株式会社	平成23年3月29日付 金銭消費貸借契約(メザニン)	8,750,000,000円

(注) 上記金銭消費貸借契約の借入先は、第三者であるオリックス銀行株式会社ですが、上記貸付金は、平成23年3月29日付金銭信託以外の金銭の信託(特定運用)契約証書により、本投資法人のメインスポンサーである双日を委託者兼受益者として委託された信託勘定を通して貸付されたものであるため、実質的な貸付人は双日です。

第3期における利害関係人等との取引状況

(イ) 取引状況：不動産の取得

該当事項はありません。

(ロ) 取引状況：PM報酬その他の金銭支払取引

第3期における利害関係人等及びその他特別の関係にある者とのPM報酬その他の金銭支払取引内容は、以下のとおりです。

a. 取引状況

PM業務委託取引

物件名称	PM会社(注)
FORECAST四谷	双日新都市開発株式会社
タワーコート北品川	双日リアルネット株式会社

(注) PM業務委託取引当時の会社名を記載しています。

b. 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 A (千円)	利害関係者等及び主要株主との取引内訳		総額に 対する 割合 B / A (%)
		支払先	支払額 B (千円)	
管理業務費	92,813	双日新都市開発株式会社	14,618	15.7
		双日総合管理株式会社	52,256	56.3
その他賃貸事業費用	70,963	双日新都市開発株式会社	19,564	27.5
損害保険料	3,266	双日インシュアランス 株式会社	3,266	100.0

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

投資主総会における議決権

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

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

(ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います。
- b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます。
- c. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- d. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います。
- e. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなします。
- f. 上記e.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- g. 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日として開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる者とし、
また、上記の定めにかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をその権利を行使することができる者とすることができます。

その他の共益権

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

財産的な権利

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

その他の権利

投資口の処分権、投資証券交付請求権及び帳簿等閲覧請求権等を有しています。

少数投資主権の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権の行使を行うには、個別投資主通知その他振替法の定める手続に従う必要があります。

第2【財務ハイライト情報】

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2期計算期間（平成23年7月1日から平成24年6月30日まで）及び第3期計算期間（平成24年7月1日から平成25年6月30日まで）の財務諸表について、有限責任あずさ監査法人の監査を受けています。なお、第2期計算期間及び第3期計算期間の監査報告書は、「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況」に記載されている財務諸表に添付されています。

以下は、「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表」に記載された財務諸表からの抜粋です。

(1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	第2期 (平成24年6月30日現在)	第3期 (平成25年6月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	648,641	569,235
信託現金及び信託預金	¹ 719,975	¹ 755,886
営業未収入金	8,244	7,222
未収還付法人税等	2,877	-
前払費用	13,523	13,380
繰延税金資産	357	1,055
その他	-	10
貸倒引当金	1,688	1,458
流動資産合計	1,391,931	1,345,332
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	¹ 8,346,566	¹ 8,346,566
減価償却累計額	363,831	634,971
信託建物(純額)	7,982,734	7,711,594
信託構築物	¹ 105,110	¹ 105,110
減価償却累計額	3,510	6,138
信託構築物(純額)	101,599	98,972
信託土地	¹ 8,569,400	¹ 8,569,400
有形固定資産合計	16,653,734	16,379,967
無形固定資産		
信託借地権	¹ 1,370,503	¹ 1,370,503
無形固定資産合計	1,370,503	1,370,503
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,050	10,050
長期前払費用	39,365	28,868
その他	¹ 7,272	¹ 5,365
投資その他の資産合計	56,687	44,283
固定資産合計	18,080,926	17,794,754
資産合計	19,472,857	19,140,087

(単位:千円)

	第2期 (平成24年6月30日現在)	第3期 (平成25年6月30日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	54,904	33,652
1年内返済予定の長期借入金	¹ 231,560	¹ 231,560
未払費用	90,677	83,470
未払法人税等	90	6,027
未払消費税等	14,046	3,320
前受金	104,125	99,912
その他	168	1,643
流動負債合計	495,572	459,586
固定負債		
長期借入金	¹ 18,386,880	¹ 18,155,320
信託預り敷金及び保証金	361,177	384,922
長期未払金	110,078	9,757
固定負債合計	18,858,136	18,549,999
負債合計	19,353,708	19,009,585
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	100,000	100,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失()	19,148	30,501
剰余金合計	19,148	30,501
投資主資本合計	119,148	130,501
純資産合計	² 119,148	² 130,501
負債純資産合計	19,472,857	19,140,087

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	第2期		第3期	
	自 平成23年 7月 1日 至 平成24年 6月30日		自 平成24年 7月 1日 至 平成25年 6月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	1	1,070,806	1	1,070,107
その他賃貸事業収入	1	50,067	1	52,040
営業収益合計		1,120,873		1,122,147
営業費用				
賃貸事業費用	1	540,842	1	560,316
資産運用報酬		123,900		128,325
資産保管手数料		663		530
一般事務委託手数料		4,119		3,368
役員報酬		1,200		1,200
会計監査人報酬		500		500
その他営業費用		19,460		17,554
営業費用合計		690,686		711,795
営業利益		430,187		410,352
営業外収益				
受取利息		207		262
還付加算金		738		81
営業外収益合計		945		343
営業外費用				
支払利息		387,683		379,858
融資関連費用		10,497		10,497
デリバティブ評価損		23,401		1,906
営業外費用合計		421,583		392,261
経常利益		9,550		18,434
税引前当期純利益		9,550		18,434
法人税、住民税及び事業税		3,461		7,779
法人税等調整額		493		697
法人税等合計		3,954		7,081
当期純利益		5,595		11,352
前期繰越利益		13,553		19,148
当期末処分利益又は当期末処理損失()		19,148		30,501

(3)【金銭の分配に係る計算書】

	第2期	第3期
	自 平成23年 7月 1日 至 平成24年 6月30日	自 平成24年 7月 1日 至 平成25年 6月30日
	金額(円)	金額(円)
当期末処分利益	19,148,470	30,501,294
分配金の額	-	-
(投資口1口当たり分配金の額)	(-)	(-)
次期繰越利益	19,148,470	30,501,294

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針はございますが、租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3の規定の適用を受けられないため、当期においては分配を行いません。	同左
------------	---	----

(4)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第2期		第3期	
	自	平成23年7月1日 至 平成24年6月30日	自	平成24年7月1日 至 平成25年6月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		9,550		18,434
減価償却費		273,766		273,767
受取利息		207		262
支払利息		387,683		379,858
営業未収入金の増減額(は増加)		105,603		2,679
前払費用の増減額(は増加)		4,650		142
長期前払費用の増減額(は増加)		10,497		10,497
未収消費税等の増減額(は増加)		142,501		-
未払消費税等の増減額(は減少)		14,046		10,725
営業未払金の増減額(は減少)		14,096		24,700
未払金の増減額(は減少)		36,359		4
未払費用の増減額(は減少)		23,260		1,858
前受金の増減額(は減少)		5,256		4,283
預り金の増減額(は減少)		2,533		1,936
長期未払金の増減額(は減少)		57,578		100,321
その他		24,417		524
小計		1,023,295		539,277
利息の受取額		165		209
利息の支払額		421,311		385,206
法人税等の支払額又は還付額(は支払)		16,503		1,088
営業活動によるキャッシュ・フロー		585,645		155,369
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		7,609		-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		33,827		61,239
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		34,297		28,543
投資活動によるキャッシュ・フロー		8,079		32,695
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入金の返済による支出		331,560		231,560
財務活動によるキャッシュ・フロー		331,560		231,560
現金及び現金同等物の増減額(は減少)		246,006		43,494
現金及び現金同等物の期首残高		1,122,610		1,368,617
現金及び現金同等物の期末残高	1	1,368,617	1	1,325,122

第3【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、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）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員の状況
 - 3 その他
- 第2 手続等
 - 1 申込（販売）手続等
 - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
 - 1 資産管理等の概要
 - (1) 資産の評価
 - (2) 保管
 - (3) 存続期間
 - (4) 計算期間
 - (5) その他
 - 2 利害関係人との取引制限
 - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 関係法人の状況
 - 1 資産運用会社の概況
 - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
 - (2) 運用体制
 - (3) 大株主の状況
 - (4) 役員の状況
 - (5) 事業の内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
- 第5 投資法人の経理状況
 - 1 財務諸表
 - (1) 貸借対照表
 - (2) 損益計算書
 - (3) 投資主資本等変動計算書
 - (4) 金銭の分配に係る計算書
 - (5) キャッシュ・フロー計算書
 - (6) 注記表
 - (7) 附属明細表
 - 2 投資法人の現況
 - (1) 純資産額計算書
 - (2) 借入れの状況
- 第6 販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成22年 9月 2日	設立企画人（ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現 双日リートアドバイザーズ株式会社））による投信法第69条第1項に基づく投資法人の設立に係る届出
平成22年 9月 8日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
平成22年10月13日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成22年10月26日	投信法第187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72号）
平成23年 3月29日	住宅1棟及びオフィス3棟を取得し、資産運用開始

2【役員状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	石川 久夫	昭和56年 4月 平成 2年11月 平成 8年10月 平成11年 7月 平成15年 3月 平成17年 2月 平成18年 5月 平成22年 2月 平成25年12月 平成26年 1月	日商岩井株式会社（現 双日株式会社） 財務部 日商岩井米国会社 ニューヨーク支店 日商岩井株式会社 金融商品部 同社 財務部 日商岩井証券株式会社（現 株式会社SBI証券） アラディン・キャピタル投資顧問株式会社 同社 取締役 双日株式会社 アセットマネジメント部 双日リートアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長（現任） 日本リート投資法人 執行役員（現任）	0
監督役員	島田 康弘	平成 7年 4月 平成 8年11月 平成10年 7月 平成13年 6月 平成19年11月 平成21年 1月 平成22年 9月 平成22年11月	安田信託銀行株式会社 資金為替事務部 不動産鑑定部 同社 マーケット営業部 同社 人事部 みずほ信託銀行株式会社 不動産投資顧問部 最高裁判所司法修習生 TMI総合法律事務所 弁護士 日本リート投資法人 監督役員（現任） 渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 パートナー弁護士（現任）	0
監督役員	矢作 大	平成15年 7月 平成16年11月 平成22年 6月 平成22年 9月	宇佐美一雄税理士事務所 霞ヶ関国際会計事務所 虎ノ門パートナーズ 設立 代表（現任） 日本リート投資法人 監督役員（現任）	0

3【その他】

(1) 役員の変更

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、投資主総会の決議によって選任されます(投信法第96条、規約第20条)。ただし、役員が欠けた場合等において、関東財務局長は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます(投信法第108条第2項、第225条第1項及び第5項)。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です(規約第20条第2項本文)。ただし、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします(規約第20条第2項ただし書)。また、補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、執行役員又は監督役員が選任された直近の投資主総会)において選任された被補欠者である執行役員又は監督役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします(規約第20条第3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行います(投信法第104条、第106条)。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第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

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」をご参照下さい。

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

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

第2【手続等】

1【申込(販売)手続等】

(1) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

(2) 一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【買戻し手続等】

本投資口は、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8条第1項)。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます(規約第8条第2項。ただし、同項は投資法人が投資主との合意により自己の投資口の有償での取得を認める投信法の改正の施行日に効力を生じます。)。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

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

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

本投資法人の資産評価の方法は、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）、投信協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則、並びに一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い、原則として運用資産の種類ごとに以下のとおり定めています（規約第32条、別紙2）。

a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、減価償却の算定方法は、建物部分、設備部分ともに、原則として定額法によるが、正当な理由により、定額法による算定が適当でなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができます。

b. 信託の受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が上記a.に掲げる資産の場合は、上記a.に従った評価を、金融資産及び負債の場合には一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とします。

c. 有価証券

(a) 金融商品取引所に上場されている有価証券

金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場における最終価格（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若しくは買い気配の最高値、又はそれらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）をいいます。）に基づき算出した価格により評価します。

(b) 上記以外の有価証券

金融商品取引業者等から気配相場が提示されている場合には、当該気配相場で評価することを原則とします。気配相場が提示されていない場合には、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって評価することを原則とします。

d. 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とします。ただし、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の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、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額とします。

e. 金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて上記a.からd.まで並びに下記f及びg.に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合には一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

f. デリバティブ取引に係る権利

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は、取引所金融商品市場の最終価格（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若しくは買い気配の最高値、又はそれらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）をいいます。）に基づき算出した価額とします。基準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とします。金融商品取引所の相場がないデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準じるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とします。公正な評価額を査定することが極めて困難と認められる取引については、取得価額をもって評価します。一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

g. その他

上記に定めがない場合は、投信法、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

h. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価します。

(a) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額とします。

(b) 信託の受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が上記(a)に掲げる資産の場合は上記(a)に従った評価額を、金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とします。

i. 資産の評価の基準日は、原則として決算期とします。ただし、上記d.及びf.に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することができる資産については、毎月末日とします。

j. 上記に定める評価方法については、継続性の原則により変更は行いません。ただし、正当な事由により採用した方法による評価が適当でなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更することができます。評価方法を変更した場合には、直後に投資主に交付する資産運用報告において次の事項を記載します。

(a) 当該評価方法の変更の事実及び変更日

(b) 変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容

(c) 期末における変更前に使用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額

(d) 具体的な変更方法

(e) その他、投資主保護に必要な事項

投資一口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資一口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

(照会先)

双日リートアドバイザーズ株式会社

東京都中央区新川一丁目17番18号

電話番号 03-3552-8883

(2)【保管】

本投資法人は、平成26年3月20日(木)の役員会において、本投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となりますので、本(2)について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます(振替法第227条第2項)。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

(3)【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4)【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までとします(規約第34条)。

上記の規定にかかわらず、平成25年7月1日から始まる営業期間は、平成26年6月末日までとします。

(5)【その他】

増減資に関する制限

(イ) 最低純資産額

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

(ロ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、400万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができるものとします。当該募集投資口(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。)の発行における1口当たりの払込金額は、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て執行役員が決定し、役員会が承認した金額とします(規約第5条第1項及び第3項)。

(ハ) 国内における募集

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5条第2項)。

解散条件

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）。

- (イ) 投資主総会の決議
- (ロ) 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
- (ハ) 破産手続開始の決定
- (ニ) 解散を命ずる裁判
- (ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第93条の2第2項、第140条）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利（1）投資主総会における議決権」をご参照下さい。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、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。

関係法人との契約の更改等に関する手続

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

- (イ) 本資産運用会社：双日リートアドバイザーズ株式会社
資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日（平成22年10月26日）からその効力が生じ、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	<ul style="list-style-type: none"> i. 本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに資産運用委託契約を解約することができます。 ii. 本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用委託契約を解約することができます。 iii. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、資産運用委託契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して資産運用委託契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとし、資産運用委託契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申入れに同意するものとし、資産運用委託契約は、通知に定められた解約日において終了するものとし、 iv. 前記i.からiii.までの規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の(i)から(iii)までのいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに資産運用委託契約を解約することができます。 <ul style="list-style-type: none"> (i) 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） (ii) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合 (iii) 前記(i)又は(ii)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 v. 本投資法人は、本資産運用会社が次の各(i)から(iii)までのいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約します。 <ul style="list-style-type: none"> (i) 金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法第28条第4項に定める投資運用業（金融商品取引法第2条第8項第12号イに定める業務を行うものに限ります。）を行うものであり、かつ宅建業法第3条第1項の免許及び宅建業法第50条の2第1項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合 (ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 (iii) 解散した場合

変更等	本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って変更することができます。
再委託	本資産運用会社は、委託業務の全部を第三者に委託することはできず、また委託業務の一部を第三者に委託する場合には、事前に本投資法人の書面による同意を得なければなりません。

(口) 一般事務受託者兼資産保管会社兼投資主名簿等管理人：三菱UFJ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	本書の日付現在の有効期間は、平成26年6月30日までです。
更新	有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>i. 本投資法人又は一般事務受託者が、その相手方に対し一般事務委託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ときは、一般事務委託契約は終了します。かかる契約の終了にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該承諾の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。</p> <p>ii. 本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方が一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に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一般事務委託契約を解除することができます。</p> <p>iii. 本投資法人又は一般事務受託者は、本投資法人においては一般事務受託者が、一般事務受託者においては本投資法人又は本資産運用会社が(i)又は(ii)に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時一般事務委託契約を解除することができます。</p> <p>(i) 解散原因の発生、又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき</p> <p>(ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき</p> <p>iv. 本投資法人又は一般事務受託者のいずれかの一方の当事者が、下記(i)から(vi)までのいずれかに該当(その役員が該当する場合を含みます。)し、若しくは下記(vii)から(xi)までのいずれかに違反し、又は本投資法人及び一般事務受託者が、それぞれ、一般事務委託契約締結時現在、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員(以下、本項目において「役員」といいます。)が下記(i)から(vi)まで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、下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを確約し、本投資法人及び一般事務受託者がそれぞれ、自ら又は第三者を利用して、下記(vii)から(xi)までに該当する行為を行わないことを確約したことに関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解除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するものとします。</p> <p>(i) 暴力団</p> <p>(ii) 暴力団員</p> <p>(iii) 暴力団準構成員</p> <p>(iv) 暴力団関係企業</p> <p>(v) 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</p> <p>(vi) その他(i)から(v)までに準ずる者</p> <p>(vii) 暴力的な要求行為</p> <p>(viii) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(ix) 本件機関運営事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(x) 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</p> <p>(xi) その他(vii)から(x)までに準ずる行為</p>
変更等	本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、法令等を遵守して、一般事務委託契約の各条項の定めを変更することができ、かかる協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。

資産保管業務委託契約

期間	本書の日付現在の有効期間は、平成26年6月30日までです。
更新	有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>i. 本投資法人又は資産保管会社が、その相手方に対し資産保管業務委託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ときは、資産保管業務委託契約は終了します。</p> <p>ii. 本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が資産保管業務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に相当の期間を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは資産保管業務委託契約を解除することができます。</p> <p>iii. 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資産運用会社が(i)又は(ii)に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時資産保管業務委託契約を解除することができます。</p> <p>(i) 解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき</p> <p>(ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき</p> <p>iv. 本投資法人又は資産保管会社のいずれかの一方の当事者が、下記(i)から(vi)までのいずれかに該当(その役員が該当する場合を含みます。)し、若しくは下記(vii)から(xi)までのいずれかに違反し、又は本投資法人及び資産保管会社が、それぞれ、資産保管業務委託契約締結時現在、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員(以下、本項目において「役員」といいます。)が下記(i)から(vi)まで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、下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを確約し、本投資法人及び資産保管会社が、それぞれ、自ら又は第三者を利用して、下記(vii)から(xi)までに該当する行為を行わないことを確約したことに關して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解除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資産保管業務委託契約は終了するものとします。</p> <p>(i) 暴力団</p> <p>(ii) 暴力団員</p> <p>(iii) 暴力団準構成員</p> <p>(iv) 暴力団関係企業</p> <p>(v) 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</p> <p>(vi) その他(i)から(v)までに準ずる者</p> <p>(vii) 暴力的な要求行為</p> <p>(viii) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(ix) 本件事務に關して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(x) 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</p> <p>(xi) その他(vii)から(x)までに準ずる行為</p>
変更等	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して、資産保管業務委託契約の各条項の定めを変更することができ、かかる協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を資産保管会社に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

投資口事務代行委託契約

期間	本書の日付現在の有効期間は、平成26年9月8日までです。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 投資口事務代行委託契約は、以下の(i)から(iii)までに定めるところにより、その効力を失います。</p> <p>(i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意。この場合、投資口事務代行委託契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>(ii) 以下の から まで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、投資口事務代行委託契約は 及び の場合においては解約の通知において指定する日、 の場合においては解約の通知において指定する日（ただし、通知到達の日から1か月以上経過した日とします。）又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。</p> <p>本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続き、民事再生手続き、破産手続き、特別清算手続きの各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続きが創設された場合、当該手続き開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合</p> <p>本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合</p> <p>本投資法人の投資口の金融商品取引所における上場の廃止（本投資法人の投資口が金融商品取引所に上場された場合に限り。）</p> <p>(iii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。</p> <p>ii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれかの一方の当事者が、下記(i)から(xi)までのいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、又は本投資法人及び投資主名簿等管理人が、それぞれ、投資口事務代行委託契約締結時現在、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本項目において「役員」といいます。）が下記(i)から(vi)まで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、下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを確約し、本投資法人及び投資主名簿等管理人がそれぞれ、自ら又は第三者を利用して、下記(vii)から(xi)までに該当する行為を行わないことを確約したことに関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解除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投資口事務代行委託契約は終了するものとし、</p> <p>(i) 暴力団</p> <p>(ii) 暴力団員</p> <p>(iii) 暴力団準構成員</p> <p>(iv) 暴力団関係企業</p> <p>(v) 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</p> <p>(vi) その他(i)から(v)までに準ずる者</p> <p>(vii) 暴力的な要求行為</p> <p>(viii) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(ix) 委託事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(x) 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</p> <p>(xi) その他(vii)から(x)までに準ずる行為</p>
変更等	投資口事務代行委託契約の内容が法令の変更又は本投資法人若しくは投資主名簿等管理人の一方又は双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人の協議の上これを改定することができます。

(八) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

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

会計監査人:有限責任 あずさ監査法人

本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任します(規約第27条)。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、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28条)。

公告の方法

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

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、その親法人等又は子法人等が関与する以下の行為を禁止されています（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、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

(イ) 通常の見取の条件と異なる条件であって見取の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の見取、店頭デリバティブ見取又は対象資産の売買その他の見取を行うこと（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）。

(ロ) 当該金融商品取引業者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）。

(ハ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用資産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な見取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）。

(二) 上記(イ)から(ハ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは見取の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。本項において、以下同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める見取が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該見取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ゝ。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りまゝ。）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）。

資産の運用の制限

登録投資法人は、a. その執行役員又は監督役員、b. その資産運用会社、c. その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限りまゝ。）、d. 当該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において次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条から第118条まで）。

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

（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

特定資産の価格等の調査

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

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

(2) 利害関係者取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務を適正に遂行するために、本資産運用会社と一定の利害関係を有する利害関係者（後記 において定義します。）との取引に関する自主ルールを大要以下のとおり定めています。

利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、以下の(イ)から(ニ)までのいずれかに該当する者をいいます。

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

(ロ) 本資産運用会社の総株主の議決権の100分の10以上を保有している株主及び当該株主の関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）第8条第8項に定義される意味を有します。なお、当該株主が同規則に定める財務諸表提出会社であるか否かにかかわらず、財務諸表提出会社とみなして関係会社を判断するものとします。）

(ハ) 上記(イ)若しくは(ロ)の該当会社が資産運用を受託する、又は上記(イ)若しくは(ロ)の該当会社の役職員が役員の過半数を占める等、その意思決定に関して上記(イ)又は(ロ)の該当会社が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社（資産流動化法第2条第3項に規定する特定目的会社を含みますがこれに限定されないものとします。）

(ニ) 上記(イ)又は(ロ)に該当するものが過去保有していた資産を所有する特別目的会社

利害関係者取引の範囲

利害関係者との間で行う「取引」とは、以下の(イ)から(ト)までのいずれかの取引をいいます。

(イ) 物件の取得

(ロ) 物件の譲渡

(ハ) 物件の賃貸

(ニ) 物件に係る不動産管理委託業務等の委託

(ホ) 物件の売買及び賃貸の媒介委託

(ヘ) 工事等発注（ただし、利害関係者取引規程に定める基準に満たないものを除きます。）

(ト) 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資

利害関係者との取引基準

本投資法人が利害関係者との取引を行う場合、以下に定める取引基準に従うものとします。

(イ) 物件の取得

a. 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権、並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託の対象とした信託受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人である不動産鑑定業者を含みます。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額（以下「第三者鑑定評価額」といいます。）を超えて取得してはならないものとします。ただし、第三者鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、消費税等の税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

b. 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行うなどして負担した費用が存する場合、上記a.に拘らず、当該費用を第三者鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

c. 利害関係者からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記a.及びb.に準ずるものとします。

d. 利害関係者から上記a.からc.までに基づく特定資産の取得を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ロ) 物件の譲渡

a. 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託の対象とした信託受益権を譲渡する場合は、第三者鑑定評価額未滿で譲渡してはならないものとします。ただし、第三者鑑定評

価額は、物件そのものの価格であり、消費税等の税金、売却費用、信託設定又は信託受益権譲渡若しくは信託終了に要した費用信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

b. 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記a.に準ずるものとします。

c. 利害関係者に対する上記a.又はb.に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(八) 物件の賃貸

a. 利害関係者へ物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。

b. 利害関係者に対する上記a.に基づく賃貸を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(二) 物件に係る不動産管理委託業務等の委託

a. 利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。

b. 上記a.にかかわらず、取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当面当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については上記a.に準じます。

c. 利害関係者に対する上記a.又はb.に基づく不動産管理業務等の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ホ) 物件の売買及び賃貸の媒介委託

a. 利害関係者へ特定資産の取得又は売却の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

b. 利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

c. 利害関係者に対する上記a.に基づく媒介の委託を決定した場合は速やかに、上記b.に基づく媒介の委託を行った場合は期毎に、それぞれ開示するものとします。

(ヘ) 工事等発注

a. 利害関係者へ工事等を発注する場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。

b. 利害関係者に対して上記a.に基づく工事の発注を行う場合、期毎に開示するものとします。

(ト) 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資

a. 本投資法人が不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行う場合で、匿名組合の営業者又は不動産対応証券の発行主体(以下、総称して「出資先」といいます。)が利害関係者に該当する場合には、匿名組合出資持分又は不動産対応証券の価格又は出資額その他の条件については、出資先が取得し、又は保有する資産の価値等を調査し、当該資産が不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託の対象とした信託受益権であるときは、当該資産の第三者鑑定評価額を確認の上、適正と判断される条件としなければならないものとします。

b. 利害関係者に対する上記a.に基づく匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(3) 利害関係者との取引状況等

資産の取得

取得予定資産の取得に関し、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

取得先	物件名称	取得(予定)価格 (百万円)
双日株式会社	FORECAST新宿AVENUE	6,500
	FORECAST市ヶ谷	4,800
	FORECAST三田	1,800

利害関係者へのPM業務の委託

取得済資産及び取得予定資産のPM業務の委託に関し、本書の日付現在における利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

委託（予定）先の名称	物件名称
双日総合管理株式会社	FORECAST西新宿（予定）
	FORECAST日本橋EAST（予定）
	（仮称）FORECAST新宿SOUTH（予定）
	（仮称）FORECAST桜橋（予定）
	グリーンオーク茅場町（予定）
	グリーンオーク九段（予定）
	グリーンオーク高輪台（予定）
	グリーンオーク御徒町（予定）
	東池袋センタービル（予定）
	FORECAST四谷
	FORECAST新宿AVENUE
	FORECAST市ヶ谷
	FORECAST三田
	タワーコート北品川

金銭消費貸借契約

貸付人	契約名称	貸付金額
オリックス銀行株式会社	平成23年3月29日付 金銭消費貸借契約（メザニン）	8,750,000,000円

（注）上記金銭消費貸借契約の借入先は、第三者であるオリックス銀行株式会社ですが、上記貸付金は、平成23年3月29日付金銭信託以外の金銭の信託（特定運用）契約証書により、本投資法人のメインスポンサーである双日を委託者兼受益者として委託された信託勘定を通して貸付されたものであるため、実質的な貸付人は双日です。

(4) 第3期における利害関係人等との取引状況

取引状況：不動産の取得

該当事項はありません。

取引状況：PM報酬その他の金銭支払取引

第3期における利害関係人等及びその他特別の関係にある者とのPM報酬その他の金銭支払取引内容は、以下のとおりです。

(イ) 取引状況

PM業務委託取引

物件名称	PM会社(注)
FORECAST四谷	双日新都市開発株式会社
タワーコート北品川	双日リアルネット株式会社

（注）PM業務委託取引当時の会社名を記載しています。

(口) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 A (千円)	利害関係者等及び主要株主との取引内訳		総額に 対する 割合 B / A (%)
		支払先	支払額 B (千円)	
管理業務費	92,813	双日新都市開発株式会社	14,618	15.7
		双日総合管理株式会社	52,256	56.3
その他賃貸事業費用	70,963	双日新都市開発株式会社	19,564	27.5
損害保険料	3,266	双日インシュアランス 株式会社	3,266	100.0

3 [投資主・投資法人債権者の権利]

(1) 投資主総会における議決権

本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています(投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文)。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

- (イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任(ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。)及び解任(投信法第96条、第104条、第106条)
- (ロ) 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意(投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項)
- (ハ) 投資口の併合(投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項(第3号を除きます。))
- (ニ) 投資法人の解散(投信法第143条第3号)
- (ホ) 規約の変更(投信法第140条)
- (ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項(投信法第89条)

投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

- (イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います(規約第11条)。
- (ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます(規約第12条)。この場合において当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証明する書面をあらかじめ本投資法人に提出しなければなりません(投信法第94条第1項、会社法第310条第1項及び第2項、規約第12条)。
- (ハ) 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面(以下「議決権行使書面」といいます。)に必要な事項を記載し、法令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て行います(投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第13条第1項)。
- (ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第92条第2項、規約第13条第2項)。
- (ホ) 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います(投信法第92条の2第1項、規約第14条第1項)。
- (ヘ) 上記(ホ)の定めにより電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第92条の2第3項、規約第14条第2項)。
- (ト) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなします(投信法第93条第1項、規約第15条第1項)。
- (チ) 上記(ト)の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第93条第3項、規約第15条第2項)。
- (リ) 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる者とします。

また、上記の定めにかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をその権利を行使することができる者とすることができます(投信法第77条の3第2項、規約第16条第1項、第2項)。

(2) その他の共益権

代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条（第2項を除きます。））

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

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

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

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

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

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

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

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

投資主は、合併手續に重大な瑕疵があった場合等には、合併の効力が生じた日から6か月以内に、合併無効の訴えを提起することができます。

設立無効訴権（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）

投資主は、設立手續に重大な瑕疵があった場合には、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。

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

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

投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

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

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

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

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

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

解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

(3) 分配金請求権(投信法第77条第2項第1号、第137条)

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

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

(4) 残余財産分配請求権(投信法第77条第2項第2号、第158条)

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の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。

(5) 払戻請求権(規約第8条)

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

(6) 投資口の処分権(投信法第78条第1項から第3項まで)

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替(譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。)が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます(振替法第228条、第140条)。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません(投信法第79条第1項)。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知(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。以下同じです。)により行われます(振替法第228条、第152条第1項)。

(7) 投資証券交付請求権(振替法第227条第1項、第2項、投信法第85条第1項)

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

(8) 帳簿等閲覧請求権(投信法第128条の3)

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この場合においては、当該請求の理由を明らかにして行わなければならないとされています。

(9) 少数投資主権の行使手続(振替法第228条、第154条)

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、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。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

a. 名称

双日リートアドバイザーズ株式会社

b. 資本金の額

本書の日付現在 150百万円

c. 事業の内容

投資運用業及びこれに付帯関連する業務

会社の沿革

平成18年11月 2日	会社設立（エイブル・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（当時））
平成18年12月28日	宅地建物取引業の免許取得 （免許証番号 東京都知事(2)第86984号）
平成19年 5月11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56号）
平成19年 9月 3日	投信法上の投資信託委託業者に係る業務認可取得 （認可番号 内閣総理大臣第79号）
平成19年 9月30日	金融商品取引業者に係る登録 （登録番号 関東財務局長（金商）第1632号）
平成21年 5月13日	ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社に 商号変更
平成25年12月24日	双日リートアドバイザーズ株式会社に商号変更

株式の総数及び資本金の額の増減

(イ) 発行可能株式総数（本書の日付現在）

10,000株

(ロ) 発行済株式の総数（本書の日付現在）

3,000株

(ハ) 最近5年間における資本金の額の増減

なし

その他

(イ) 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時まで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠により選任された取締役の任期は、退任した取締役の任期の満了する時までとします。また、増員により選任された取締役の任期は、他の在任取締役の任期の満了する時までとします。補欠により選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の4第1項）。

(ロ) 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、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。

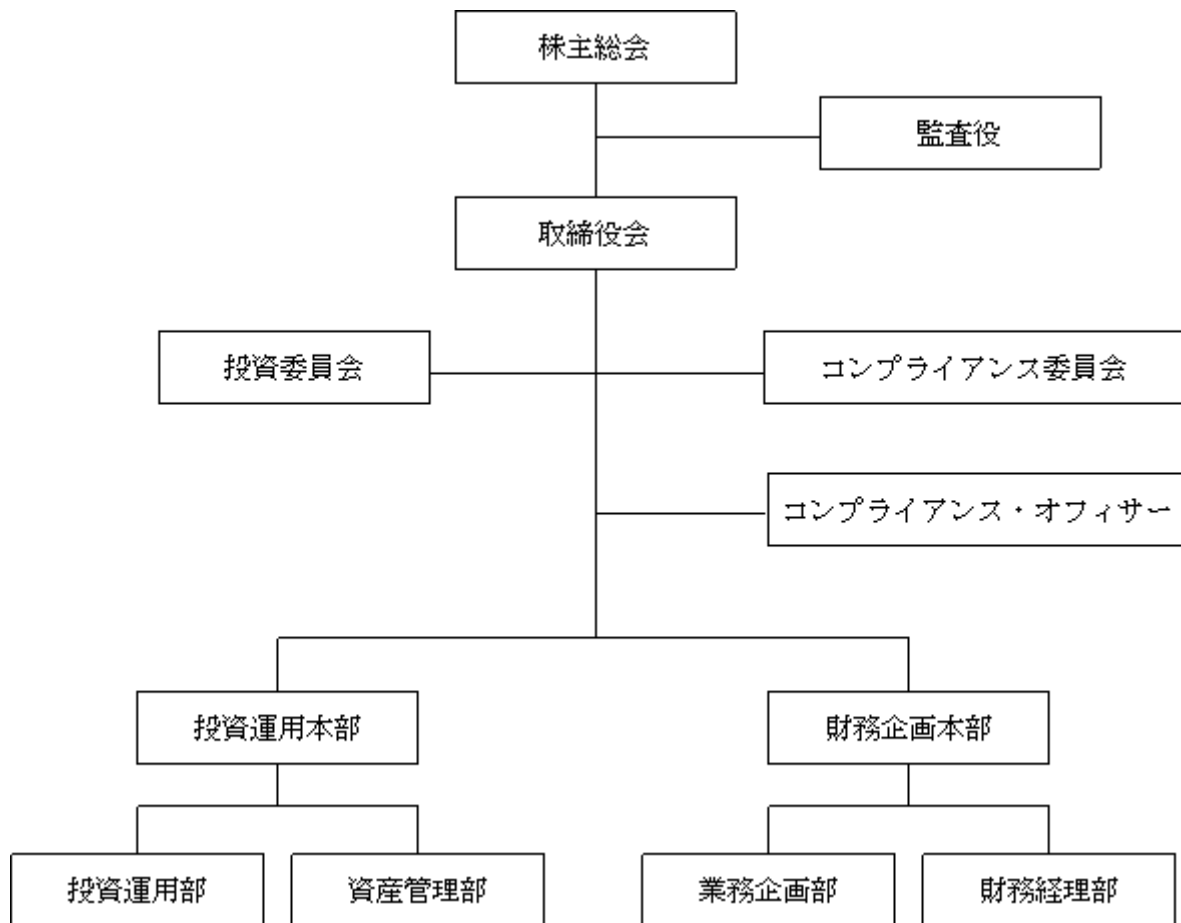
関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は資産の運用に係る業務です。

(2)【運用体制】

業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。

本資産運用会社 組織図

本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。各種業務は、投資運用本部投資運用部及び資産管理部、財務企画本部業務企画部及び財務経理部並びにコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌され、投資運用本部及び財務企画本部については、担当の本部長が統括します。また、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、投資判断に関する審議を行う機関として投資委員会を設置しています。

本資産運用会社の各組織の業務分掌体制
各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

部署名	分掌業務
取締役会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本資産運用会社の経営に係る重要事項の審議及び決議 ・ 本投資法人の資産運用に関する重要事項についての審議及び決議 ・ その他付随する業務
投資運用本部	<p>a. 投資運用部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用ガイドラインの策定及び変更に関する業務 ・ 資産管理計画書の策定及び変更に関する業務 ・ 経済全般の動向、不動産マーケットに関する調査・分析に関する業務 ・ 運用資産の取得及び売却に関する業務 ・ 余資の運用業務 ・ その他上記各業務に付随する業務 <p>b. 資産管理部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用資産の賃貸条件等の策定及び変更その他賃貸管理に関する業務 ・ 運用管理計画の起案・実行に関する業務 ・ 修繕計画の策定及び変更に関する業務 ・ 運用資産の管理状況の把握及びパフォーマンスの確認に関する業務 ・ 不動産管理会社（プロパティ・マネジメント会社、ビル・マネジメント会社等）への指示・監督に関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務
財務企画本部	<p>a. 業務企画部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本資産運用会社の経営企画全般の立案に関する業務 ・ 本投資法人の機関運営の立案に関する業務 ・ コンプライアンス委員会、投資委員会事務局としての業務 ・ コンプライアンス・オフィサーの業務サポート ・ 監督官庁及び業界諸団体への対応に関する業務 ・ 法定提出書類及び法定帳簿に係る作成・提出・管理業務 ・ 本資産運用会社の人事・総務・法務に関する業務 ・ 社内諸規程等の策定・改廃に関する業務 ・ 本投資法人のIR及びディスクロージャー全般に関する業務 ・ 投資主その他の問い合わせ、苦情・クレームの受付に関する業務 ・ 個人情報の取扱いに関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務 <p>b. 財務経理部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の財務戦略に関する業務 ・ 本投資法人の資金調達計画の策定・実行に関する業務 ・ 本資産運用会社の経理に関する業務 ・ 本投資法人の経理・税務の統括に関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更に関する業務 ・ コンプライアンス・プログラムの策定及び変更に関する業務 ・ コンプライアンス全般の企画・立案・推進に関する業務 ・ 運用資産の取得及び売却その他の取引に関する業務、その他本資産運用会社の業務全般についての法令・諸規則の遵守状況の監視監督・報告・改善に関する業務 ・ コンプライアンスに関する指導・研修の推進に関する業務 ・ 社内諸規程・規則等の策定・改廃及びその遵守状況の監視監督・報告・改善に関する業務 ・ 問い合わせ、苦情・クレームの処理に関する業務 ・ 法人関係情報の管理に関する業務 ・ 内部監査に関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務

委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

(イ) コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役社長、1名以上の社外委員(注)及び常勤取締役
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> 運用ガイドラインの策定及び変更 資産管理計画書の策定及び変更 経営計画及び経営予算の策定及び変更 分配政策の策定及び変更 資金調達、投資口又は投資法人債の発行に関する事項についての計画の策定及び変更 利害関係者との取引 運用資産の取得及び売却 コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更 コンプライアンス・プログラムの策定及び変更 コンプライアンスに関する重要事項 リスク管理に関する事項 内部監査に関する事項 事故及び苦情等処理を含む内部管理全般に関する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> コンプライアンス委員会は、コンプライアンス委員会委員の3分の2以上の出席があった場合に開催されるものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び社外委員1名以上の出席（コンプライアンス・オフィサーに事故があり、代表取締役社長が委員長となった場合において、緊急にコンプライアンス委員会を開催する必要があるときは、社外委員2名以上の出席）がない場合には、コンプライアンス委員会を開催することができないものとします。 コンプライアンス委員会の決議は、出席したコンプライアンス委員会委員の全員一致により決めます。また、かかる決議結果を投資委員会又は取締役会に上程する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出するものとします。

(注) 社外委員は、コンプライアンス委員会委員長の了承を得て、取締役会が選任します。本書の日付現在、弁護士1名が社外委員に選任されています。

(ロ) 投資委員会

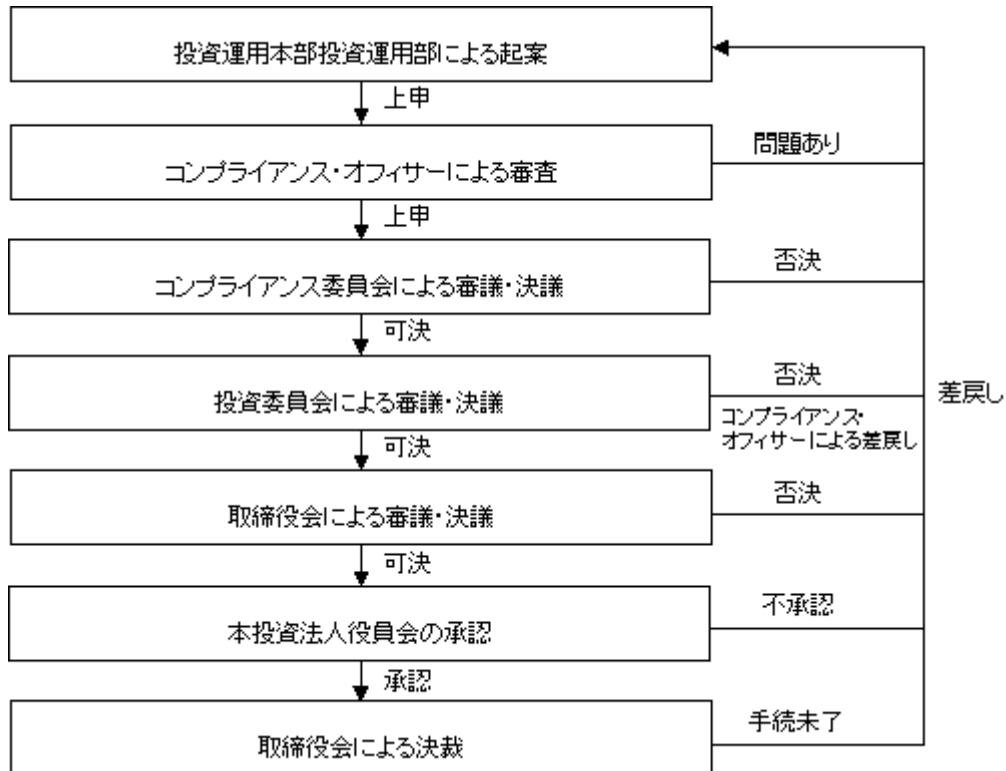
委員	代表取締役社長（委員長）、常勤取締役、1名以上の社外委員(注)、投資運用本部長、財務企画本部長及びコンプライアンス・オフィサー
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> 運用ガイドラインの策定及び変更 資産管理計画書の策定及び変更 賃貸条件等の策定及び変更 修繕計画の策定及び変更 経営計画及び経営予算の策定及び変更 分配政策の策定及び変更 資金調達、投資口又は投資法人債の発行に関する事項についての計画の策定及び変更 利害関係者との取引 運用資産の取得及び売却
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> 投資委員会は、投資委員会委員の過半数の出席があった場合に開催されるものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び社外委員1名以上の出席（コンプライアンス・オフィサーに事故がある場合において、緊急に投資委員会を開催する必要があるときは、社外委員2名以上の出席）がない場合には、投資委員会を開催することができないものとします。 投資委員会の決議は、出席した投資委員会委員の過半数をもって行います。ただし、当該決議は社外委員の賛成を条件とします。なお、投資委員会は、決議結果を取締役に上程する際には、少数意見についても併せて提出するものとします。

(注) 社外委員は、投資委員会委員長の了承を得て、取締役会が選任します。本書の日付現在、不動産鑑定士1名が社外委員に選任されています。

投資運用の意思決定機構

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。本資産運用会社の資産運用に関する重要な意思決定プロセスは、以下のとおりです。

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針（運用ガイドライン）に関する意思決定



本投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更を行おうとする場合、以下の手順を経るものとしします。

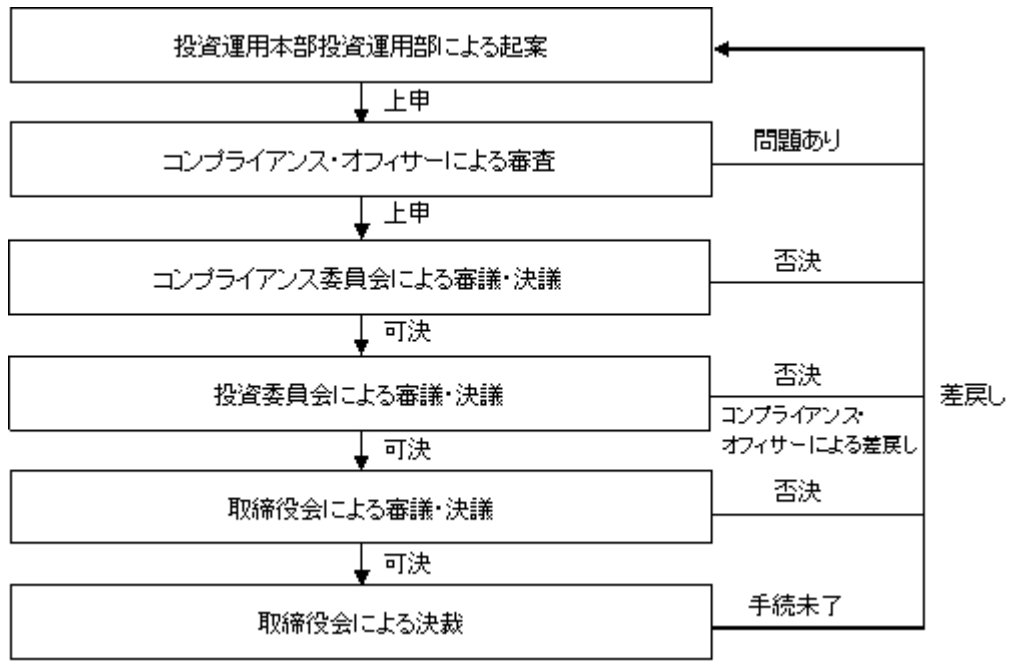
- a. 運用ガイドラインの策定には、運用ガイドライン案を投資運用本部投資運用部が、投資運用本部資産管理部及び財務企画本部財務経理部と協議の上、協力を得て起案し、当該議案をコンプライアンス・オフィサーに上申します。
- b. コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
- c. コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会は、審議の結果、コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
- d. 投資委員会において、審議の上、可決された場合、運用ガイドライン案は取締役会に上申されます。投資委員会は、かかる決議結果を取締役に上申する際には、少数意見についても併せて提出します。なお、投資委員会の審議の結果、否認された場合、投資委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
また、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。
- e. 取締役会に上申された運用ガイドライン案は、取締役会において、コンプライアンス委員会と投資委員会の審議内容（少数意見を含みます。）を参考に審議され、取締役会の審議の結果、可決された運用ガイドラインは、代表取締役社長が本投資法人役員会に提出し、本投資法人役員会の承認を得ます。なお、取締役会の審議の結果、否認された場合、取締役会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

- f. 本投資法人役員会の承認を得た後、取締役会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行い、運用ガイドラインが策定されます。なお、手続が適切に完了していない場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

運用ガイドラインの変更は、上記と同様の手続で行うものとします。

運用ガイドラインは、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合にはその都度変更を行うことがあります。

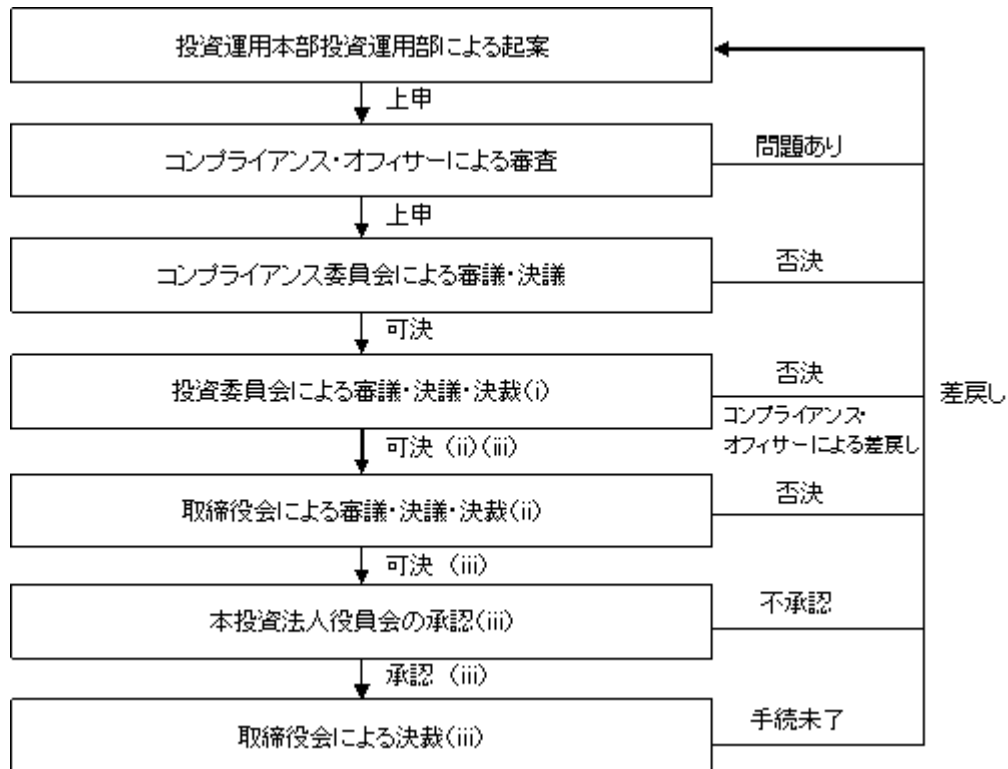
(ロ) 資産管理計画書の策定及び変更に関する意思決定



- a. 資産管理計画書の策定には、資産管理計画書案を投資運用本部投資運用部が、投資運用本部資産管理部及び財務企画本部財務経理部と協議の上、協力を得て起案し、当該議案をコンプライアンス・オフィサーに上申します。
- b. コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
- c. コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会は審議の結果、コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
- d. 投資委員会において、審議の上、可決された場合、資産管理計画書案は取締役会に上申されます。投資委員会は、かかる決議結果を取締役に上申する際には、少数意見についても併せて提出します。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合、投資委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
- なお、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。
- e. 取締役会に上申された資産管理計画書案は、取締役会において、コンプライアンス委員会と投資委員会の審議内容（少数意見を含みます。）を参考に審議され、可決されます。取締役会において可決された後、取締役会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行い、資産管理計画書が策定されます。なお、取締役会の審議の結果、否決された場合又は手続が適切に完了していない場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

資産管理計画書の変更は、変更計画書を上記と同様の手続で決議することにより行うもの
とします。

(八) 本投資法人の資産の取得及び売却に関する意思決定



- (i) 利害関係者との取引以外で、かつ、取得価格又は売却価格が10億円未満の取引（不動産対応証券に関する取引を除きます。）
(ii) 利害関係者との取引以外で、かつ、取得価格又は売却価格が10億円以上の取引及び不動産対応証券に関する取引
(iii) 利害関係者との取引

投資運用本部投資運用部は、物件の取得に際し、運用ガイドラインにおいて定められた手順に従い、不動産状況調査（土地の状況調査、建物の状況調査）、環境調査、法的調査、経済的調査（建物賃借人調査、市場調査、収益調査）及び不動産鑑定評価額等の物件に関する精査（以下「デュー・ディリジェンス」といいます。）を行い、本投資法人の投資方針及び本資産運用会社の取締役会で決定された運用ガイドライン並びに資産管理計画書及び変更計画書に合致する本投資法人の投資適格物件を選定の上、決裁書を作成します。

資産の取得又は売却については、以下の各手続を順に経て行われます。

a. 利害関係者以外との取引の場合

- i. 取得価格又は売却価格が10億円未満の取引（不動産対応証券に関する取引を除きます。）
- (i) 投資運用本部投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーに上申します。
- (ii) コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
- (iii) コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会の審議の結果、コンプライアンス上重

大な問題があると判断した場合には、コンプライアンス委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

- (iv) 投資委員会に上申された当該議案は、投資委員会において、コンプライアンス委員会の審議内容(少数意見を含みます。)を参考に審議され、可決されます。投資委員会において可決された後、投資委員会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行います。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合又は手続が適切に完了していない場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

なお、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。

- ii. 取得価格又は売却価格が10億円以上の取引及び不動産対応証券に関する取引
- (i) 投資運用本部投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーに上申します。
- (ii) コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
- (iii) コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会の審議の結果、コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合は、コンプライアンス委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
- (iv) 投資委員会において、審議の上、可決された場合、当該議案は取締役会に上申されず。投資委員会は、かかる決議結果を取締役会に上申する際には、少数意見についても併せて提出します。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合、投資委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。なお、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。
- (v) 取締役会に上申された議案は、取締役会において、コンプライアンス委員会と投資委員会の審議内容(少数意見を含みます。)を参考に審議され、可決されます。取締役会において可決された後、取締役会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行います。なお、取締役会の審議の結果、否決された場合又は手続が適切に完了していない場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

b. 利害関係者との取引の場合

- i. 投資運用本部投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーに上申します。
- ii. コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
- iii. コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会の審議の結果、コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合には、コンプライアンス委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
- iv. 投資委員会において、審議の上、可決された場合、当該議案は取締役会に上申されず。投資委員会は、かかる決議結果を取締役会に上申する際には、少数意見についても併

せて提出します。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合、投資委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

なお、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。

- v. 取締役会に上申された議案は、取締役会において、コンプライアンス委員会と投資委員会の審議内容(少数意見を含みます。)を参考に審議され、取締役会の審議の結果、可決された議案は、代表取締役社長が本投資法人役員会に提出し、本投資法人役員会の承認を得ます。なお、取締役会の審議の結果、否決された場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。
- vi. 本投資法人役員会の承認を得た後、取締役会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行います。なお、手続が適切に完了していない場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、本投資法人の規約の投資方針等の基本方針を実現するため、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引ルール、投資物件の取得及び売却並びに投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理に関する基本方針、リスク管理の統括者及び重要な問題発生時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、財務リスク、システムに関するリスク、信用リスク、レピュテーションリスク、リーガルリスク及び反社会的勢力に関するリスク等を定義し、取締役会や役職員の役割及びリスク管理状況の定期的モニタリング等を定めています。

なお、リスク管理体制の適切性及び有効性については、コンプライアンス・オフィサーが統括する内部監査(かかる内部監査の詳細については、後記「(ロ) 組織体制」をご参照下さい。)等により検証するものとしています。

(ロ) 組織体制

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査の責任者として、各組織に対し原則として半年に1回の割合での定時の内部監査及び臨時の内部監査を実施することができるほか、代表取締役社長が特別に命じた場合には特別監査を実施します。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取りまとめた内部監査報告書を作成し、これをコンプライアンス委員会及び取締役会に提出するとともに、内部監査対象組織に対し、必要に応じて改善勧告又は改善指示を行い、その内容等を取締役に報告します。コンプライアンス・オフィサーは、改善勧告又は改善指示を受けた組織より報告を受けた改善計画及び改善状況について取締役会に報告します。なお、取締役会又はコンプライアンス・オフィサーは、業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断した時は、外部の専門家等による外部監査を行うことができます。

(ハ) 利害関係者取引規程

前記「第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者取引規程」をご参照下さい。

(ニ) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を策定し、本資産運用会社の役職員等による内部者取引等の防止に努めています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、違約金、物件の取得額の上限及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規則に基づき、当該リスクを管理しています。

(3)【大株主の状況】

(本書の日付現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
双日株式会社	東京都千代田区内幸町二丁目1番1号	2,010	67.0
クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	540	18.0
アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社	東京都中央区新川一丁目17番18号	450	15.0

(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4)【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
代表取締役 (常勤)	石川 久夫	昭和56年 4月 平成 2年11月 平成 8年10月 平成11年 7月 平成15年 3月 平成17年 2月 平成18年 5月 平成22年 2月 平成25年12月 平成26年 1月	日商岩井株式会社(現 双日株式会社) 財務部 日商岩井米国会社 ニューヨーク支店 日商岩井株式会社 金融商品部 同社 財務部 日商岩井証券株式会社(現 株式会社SBI証券) アラディン・キャピタル投資顧問株式会社 同社 取締役 双日株式会社 アセットマネジメント部 双日リートアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長(現任) 日本リート投資法人 執行役員(現任)	-
取締役副社長 (常勤)	渾大防 清	昭和63年 4月 平成 5年12月 平成 7年 8月 平成12年 2月 平成15年 7月 平成17年 8月 平成20年 2月 平成25年12月	株式会社三菱銀行(現 株式会社三菱東京UFJ銀行) 三菱ファイナンス香港リミテッド(出向) 株式会社三菱銀行(現 株式会社三菱東京UFJ銀行)シンガポール支店 株式会社東京三菱銀行(現 株式会社三菱東京UFJ銀行)金融商品開発部 証券化グループ 三菱証券株式会社 REIT業務推進課(出向) ドイツ証券株式会社 ディレクター 不動産投資銀行グループ責任者 同社 マネージングディレクター 不動産投資銀行グループ責任者 双日リートアドバイザーズ株式会社 取締役副社長兼財務企画本部長(現任)	-
専務取締役 (常勤)	水野 文彦	平成 3年 4月 平成15年 4月 平成17年 4月 平成19年 4月 平成21年 4月 平成25年12月	日商岩井株式会社(現 双日株式会社) 国内開発建設部 同社 建設都市開発カンパニー 都市開発建設部(会社合併)双日株式会社 建設・木材部門 都市開発部 同社 建設・木材部門 建設本部 建設開発部 同社 アセットマネジメント部 双日リートアドバイザーズ株式会社 専務取締役(出向)(現任)	-

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
取締役 (常勤)	岩佐 泰志	平成 3年 4月 平成12年 5月 平成17年 4月 平成19年 6月 平成19年10月 平成21年 3月 平成21年 7月 平成25年12月	東急不動産株式会社 資産活用事業本部 資産活用第二部 大和証券SBキャピタル・マーケット株式会社（現大和証券株式会社） ストラクチャード・ファイナンス部 パシフィックマネジメント株式会社 ファンド企画部 ゼネラルマネージャー パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社（現 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社） 投資企画部 ゼネラルマネージャー（出向） 同社 取締役兼投資企画部 ゼネラルマネージャー パシフィックインベストメント株式会社（現 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社） 取締役兼投資運用部 ゼネラルマネージャー（転籍） クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社 投資運用部 ディレクター CIO 双日リートアドバイザーズ株式会社 取締役兼投資運用本部長（出向）（現任）	-
取締役 (常勤)	野木 雅尚	平成 9年 4月 平成19年 8月 平成20年 4月 平成22年11月 平成25年12月	三井住友建設株式会社 エイブル・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現 双日リートアドバイザーズ株式会社） アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社 運用本部 資産運用グループ ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現 双日リートアドバイザーズ株式会社） 取締役兼投資運用部長 双日リートアドバイザーズ株式会社 取締役兼投資運用本部長（出向）（現任）	-
取締役 (非常勤)	西村 康	昭和56年 4月 平成10年 3月 平成11年10月 平成13年 3月 平成15年 3月 平成17年 6月 平成19年 6月 平成21年 6月 平成22年10月 平成25年 4月 平成25年12月	日本開発銀行（現 株式会社日本政策投資銀行） 同行 国際部 日本政策投資銀行 国際部 同行 都市開発部 同行 松山事務所長 同行 企業戦略部長 同行 流通部所属 参事役 双日株式会社 経営企画部担当役員補佐役（出向） 双日株式会社 市場開発部担当役員補佐（転籍） 同社 アセットマネジメント部担当役員補佐 同社 理事 アセットマネジメント部、投資マネジメント部担当役員補佐（現任） 双日リートアドバイザーズ株式会社 非常勤取締役（現任）	-
監査役 (非常勤)	湯浅 光章	昭和45年 3月 昭和62年 9月 平成12年 1月 平成12年 4月 平成12年 5月 平成15年 9月 平成18年 7月 平成19年 4月 平成20年 6月 平成20年11月 平成21年 6月 平成25年12月	ピート・マーウィック・ミッチェル会計士事務所 港監査法人 代表社員 監査法人太田昭和センチュリー（現 新日本有限責任監査法人） 代表社員 新日本有限責任監査法人 理事 同社 常任理事 あずさ監査法人（現 有限責任あずさ監査法人） 代表社員 公認会計士湯浅光章事務所 開所（現任） 同志社大学大学院 商学研究科 嘱託講師（現任） 株式会社淀川製鋼所 社外監査役（現任） 株式会社ワールド 社外取締役（現任） 双日株式会社 社外監査役 双日リートアドバイザーズ株式会社 社外監査役（現任）	-

(5)【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

営業の概況

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

関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は本投資法人の投資口を保有していません。

2【その他の関係法人の概況】

A 機関運営事務に関する一般事務受託者兼資産保管会社兼投資主名簿等管理人兼会計事務に関する一般事務受託者（投信法第117条第2号、第4号、第5号及び第6号並びに第208条関係）

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

a. 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

b. 資本金の額

平成25年9月末日現在 324,279百万円

c. 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）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。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

a. 一般事務受託者としての業務

- i. 機関の運営に関する事務
- ii. 計算に関する事務
- iii. 会計帳簿の作成に関する事務
- iv. 納税に関する事務

b. 資産保管会社としての業務

- i. 資産保管業務
- ii. 資産保管業務に付随する業務

c. 投資主名簿等管理人としての業務

- i. 投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限りません。）
- ii. 前記i.に定めるほか、以下の帳簿その他の投信法及び内閣府令の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（ただし、該当する事務が生じていない場合を除きます。）
 - (i) 分配利益明細簿
 - (ii) 投資証券台帳
 - (iii) 投資証券不発行管理簿
 - (iv) 投資証券払戻金額帳
 - (v) 未払分配利益明細簿
 - (vi) 未払払戻金明細簿
- iii. 投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又は抹消
- iv. 振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務
- v. 投資主の投資証券不所持申出並びに投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務
- vi. 投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務
- vii. 前記i.からvi.までに掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- viii. 投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務
- ix. 投資主等に対して分配する金銭の支払に関する事務
- x. 投資主等からの照会に対する応答に関する事務
- xi. 投資口の統計資料並びに法令又は契約に基づく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
- xii. 投資口の募集、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務
- xiii. 投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
- xiv. 投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務（前記i.からxiii.までの事務に関連するものに限りません。）
- xv. 前記i.からxiv.までに掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務
- xvi. 前記i.からxv.までに掲げる事項に付随する事務

(3)【資本関係】

本書の日付現在、本投資法人と三菱UFJ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

B 引受人(投信法第117条第1号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

引受人の名称	資本金の額 (平成25年9月末日現在)	事業の内容
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	40,500百万円	金融商品取引法に基づく金融商品取引業(第一種金融商品取引業)を営んでいます。
野村證券株式会社	10,000百万円	
みずほ証券株式会社	125,167百万円	
S M B C日興証券株式会社	10,000百万円	
大和証券株式会社	100,000百万円	

(注) 資本金の額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 関係業務の概要

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者(投信法第117条第1号)として一般募集において投資口を引き受ける者の募集に関する事務を行います。

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と各引受人との間には資本関係はありません。

第5【投資法人の経理状況】

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2期計算期間(平成23年7月1日から平成24年6月30日まで)及び第3期計算期間(平成24年7月1日から平成25年6月30日まで)の財務諸表について、有限責任 あずさ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)

	第2期 (平成24年6月30日現在)	第3期 (平成25年6月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	648,641	569,235
信託現金及び信託預金	¹ 719,975	¹ 755,886
営業未収入金	8,244	7,222
未収還付法人税等	2,877	-
前払費用	13,523	13,380
繰延税金資産	357	1,055
その他	-	10
貸倒引当金	1,688	1,458
流動資産合計	1,391,931	1,345,332
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	¹ 8,346,566	¹ 8,346,566
減価償却累計額	363,831	634,971
信託建物（純額）	7,982,734	7,711,594
信託構築物	¹ 105,110	¹ 105,110
減価償却累計額	3,510	6,138
信託構築物（純額）	101,599	98,972
信託土地	¹ 8,569,400	¹ 8,569,400
有形固定資産合計	16,653,734	16,379,967
無形固定資産		
信託借地権	¹ 1,370,503	¹ 1,370,503
無形固定資産合計	1,370,503	1,370,503
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,050	10,050
長期前払費用	39,365	28,868
その他	¹ 7,272	¹ 5,365
投資その他の資産合計	56,687	44,283
固定資産合計	18,080,926	17,794,754
資産合計	19,472,857	19,140,087

	第2期 (平成24年6月30日現在)	第3期 (平成25年6月30日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	54,904	33,652
1年内返済予定の長期借入金	¹ 231,560	¹ 231,560
未払費用	90,677	83,470
未払法人税等	90	6,027
未払消費税等	14,046	3,320
前受金	104,125	99,912
その他	168	1,643
流動負債合計	495,572	459,586
固定負債		
長期借入金	¹ 18,386,880	¹ 18,155,320
信託預り敷金及び保証金	361,177	384,922
長期未払金	110,078	9,757
固定負債合計	18,858,136	18,549,999
負債合計	19,353,708	19,009,585
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	100,000	100,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 ()	19,148	30,501
剰余金合計	19,148	30,501
投資主資本合計	119,148	130,501
純資産合計	² 119,148	² 130,501
負債純資産合計	19,472,857	19,140,087

(2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	第2期		第3期	
	自	平成23年7月1日 至 平成24年6月30日	自	平成24年7月1日 至 平成25年6月30日
営業収益				
貸貸事業収入		¹ 1,070,806		¹ 1,070,107
その他貸貸事業収入		¹ 50,067		¹ 52,040
営業収益合計		1,120,873		1,122,147
営業費用				
貸貸事業費用		¹ 540,842		¹ 560,316
資産運用報酬		123,900		128,325
資産保管手数料		663		530
一般事務委託手数料		4,119		3,368
役員報酬		1,200		1,200
会計監査人報酬		500		500
その他営業費用		19,460		17,554
営業費用合計		690,686		711,795
営業利益		430,187		410,352
営業外収益				
受取利息		207		262
還付加算金		738		81
営業外収益合計		945		343
営業外費用				
支払利息		387,683		379,858
融資関連費用		10,497		10,497
デリバティブ評価損		23,401		1,906
営業外費用合計		421,583		392,261
経常利益		9,550		18,434
税引前当期純利益		9,550		18,434
法人税、住民税及び事業税		3,461		7,779
法人税等調整額		493		697
法人税等合計		3,954		7,081
当期純利益		5,595		11,352
前期繰越利益		13,553		19,148
当期末処分利益又は当期末処理損失()		19,148		30,501

（ 3 ）【投資主資本等変動計算書】

（単位：千円）

	第 2 期		第 3 期	
	自	平成23年 7 月 1 日 平成24年 6 月30日	自	平成24年 7 月 1 日 平成25年 6 月30日
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		100,000		100,000
当期変動額				
当期変動額合計		-		-
当期末残高		¹ 100,000		¹ 100,000
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）				
当期首残高		13,553		19,148
当期変動額				
当期純利益		5,595		11,352
当期変動額合計		5,595		11,352
当期末残高		19,148		30,501
剰余金合計				
当期首残高		13,553		19,148
当期変動額				
当期純利益		5,595		11,352
当期変動額合計		5,595		11,352
当期末残高		19,148		30,501
投資主資本合計				
当期首残高		113,553		119,148
当期変動額				
当期純利益		5,595		11,352
当期変動額合計		5,595		11,352
当期末残高		119,148		130,501
純資産合計				
当期首残高		113,553		119,148
当期変動額				
当期純利益		5,595		11,352
当期変動額合計		5,595		11,352
当期末残高		119,148		130,501

(4)【金銭の分配に係る計算書】

	第2期	第3期
	自 平成23年 7月 1日 至 平成24年 6月30日	自 平成24年 7月 1日 至 平成25年 6月30日
	金額(円)	金額(円)
当期末処分利益	19,148,470	30,501,294
分配金の額	-	-
(投資口1口当たり分配金の額)	(-)	(-)
次期繰越利益	19,148,470	30,501,294

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針はございますが、租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3の規定の適用を受けられないため、当期においては分配を行いません。	同左
------------	---	----

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第2期		第3期	
	自	平成23年7月1日 至 平成24年6月30日	自	平成24年7月1日 至 平成25年6月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		9,550		18,434
減価償却費		273,766		273,767
受取利息		207		262
支払利息		387,683		379,858
営業未収入金の増減額(は増加)		105,603		2,679
前払費用の増減額(は増加)		4,650		142
長期前払費用の増減額(は増加)		10,497		10,497
未収消費税等の増減額(は増加)		142,501		-
未払消費税等の増減額(は減少)		14,046		10,725
営業未払金の増減額(は減少)		14,096		24,700
未払金の増減額(は減少)		36,359		4
未払費用の増減額(は減少)		23,260		1,858
前受金の増減額(は減少)		5,256		4,283
預り金の増減額(は減少)		2,533		1,936
長期未払金の増減額(は減少)		57,578		100,321
その他		24,417		524
小計		1,023,295		539,277
利息の受取額		165		209
利息の支払額		421,311		385,206
法人税等の支払額又は還付額(は支払)		16,503		1,088
営業活動によるキャッシュ・フロー		585,645		155,369
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		7,609		-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		33,827		61,239
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		34,297		28,543
投資活動によるキャッシュ・フロー		8,079		32,695
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入金の返済による支出		331,560		231,560
財務活動によるキャッシュ・フロー		331,560		231,560
現金及び現金同等物の増減額(は減少)		246,006		43,494
現金及び現金同等物の期首残高		1,122,610		1,368,617
現金及び現金同等物の期末残高	¹	1,368,617	¹	1,325,122

（６）【注記表】

〔継続企業の前提に関する注記〕

第2期（自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日）

該当事項はありません。

第3期（自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日）

該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	第2期 自 平成23年 7月 1日 至 平成24年 6月30日	第3期 自 平成24年 7月 1日 至 平成25年 6月30日
1．固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 6～63年 信託構築物 41年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しております。	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 同左 (2) 長期前払費用 同左
2．繰延資産の処理方法	投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。	投資口交付費 同左
3．引当金の計上基準	貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金の計上基準 同左
4．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、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期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、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、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相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 同左
5．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か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。	同左

項目	第2期 自 平成23年 7月 1日 至 平成24年 6月30日	第3期 自 平成24年 7月 1日 至 平成25年 6月30日
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>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。</p> <p>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しています。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託土地、信託借地権 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の固定資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>同左</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。		
	第2期 (平成24年6月30日現在)	第3期 (平成25年6月30日現在)
信託現金及び信託預金	719,975	755,886
信託建物	7,982,734	7,711,594
信託構築物	101,599	98,972
信託土地	8,569,400	8,569,400
信託借地権	1,370,503	1,370,503
投資その他の資産(その他)	7,272	5,365
合計	18,751,486	18,511,720
担保を付している債務は次のとおりです。		
	第2期 (平成24年6月30日現在)	第3期 (平成25年6月30日現在)
1年内返済予定の長期借入金	231,560	231,560
長期借入金	18,386,880	18,155,320
合計	18,618,440	18,386,880
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		
	第2期 (平成24年6月30日現在)	第3期 (平成25年6月30日現在)
	50,000	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				
	第2期 自平成23年7月1日 至平成24年6月30日		第3期 自平成24年7月1日 至平成25年6月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	990,498		987,442	
共益費	46,428		50,273	
駐車場収入	33,878	1,070,806	32,391	1,070,107
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	23,550		28,844	
その他賃貸収入	26,516	50,067	23,195	52,040
不動産賃貸事業収益合計		1,120,873		1,122,147
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	90,659		92,813	
水道光熱費	41,392		45,487	
損害保険料	3,220		3,266	
修繕費	17,585		19,930	
租税公課	25,646		50,987	
減価償却費	273,766		273,767	
信託報酬	2,800		3,100	
その他賃貸事業費用	85,772		70,963	
不動産賃貸事業費用合計		540,842		560,316
C. 不動産賃貸事業損益(A - B)		580,030		561,831

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	第2期		第3期	
	自 平成23年7月 1日 至 平成24年6月30日		自 平成24年7月 1日 至 平成25年6月30日	
1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数				
発行可能投資口の総数	2,000,000口		2,000,000口	
発行済投資口数	200口		200口	

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

	第2期		第3期	
	自 平成23年7月 1日 至 平成24年6月30日		自 平成24年7月 1日 至 平成25年6月30日	
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）			
現金及び預金	648,641		569,235	
信託現金及び信託預金	719,975		755,886	
現金及び現金同等物	1,368,617		1,325,122	

〔リース取引に関する注記〕

第2期（自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日）

該当事項はありません。

第3期（自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日）

該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

第2期（自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、設備投資、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行及び投資口の発行により調達を行います。

有利子負債による調達においては、原則として借入期間の長期化・金利の固定化及び返済期限の分散化や、コミットメントラインの活用等を通じた財務の安定性・流動性確保を目指すなど、堅固な財務体質を構築するための保守的な財務戦略を基本方針としています。また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。

デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的としたものに限り、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

借入金の資金使途は、資産の取得、設備投資、修繕、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済等です。借入金については、満期時に代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。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。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものでありますが、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されています。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

本投資法人では、資金調達に係る流動性リスクや支払金利の上昇リスクについて、借入先金融機関の分散化を図るとともに、投資法人債の発行や投資口の発行等による資本市場からの資金調達を含めた多角的な資金調達を検討するとともに、実行することにより当該リスクを管理・限定することとしています。

長期固定金利による借入割合を増やすことで、金利上昇リスクを限定することができます。また、デリバティブ取引は、金利上昇リスクのヘッジ手段として活用することができることとしています。

預金に関する預入先の信用リスクについては、預入先金融機関の分散化を図ることにより、当該リスクを限定することとしています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、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等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

当期末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、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません(注2)参照)。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	648,641	648,641	-
(2) 信託現金及び信託預金	719,975	719,975	-
資産合計	1,368,616	1,368,616	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	231,560	231,560	-
(4) 長期借入金	18,386,880	18,443,155	56,275
負債合計	18,618,440	18,674,715	56,275
(5) デリバティブ取引	7,272	7,272	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映しているため、時価は帳簿価額とほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借り入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(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

賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額361,177千円)については、市場価格が無く、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があると、更には本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、合理的に将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	648,641
信託現金及び信託預金	719,975

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	231,560	231,560	231,560	17,923,760	-	-

第3期(自平成24年7月1日 至平成25年6月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、設備投資、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行及び投資口の発行により調達を行います。

有利子負債による調達においては、原則として借入期間の長期化・金利の固定化及び返済期限の分散化や、コミットメントラインの活用等を通じた財務の安定性・流動性確保を目指すなど、堅固な財務体質を構築するための保守的な財務戦略を基本方針としています。また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。

デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的としたものに限り、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

借入金の資金使途は、資産の取得、設備投資、修繕、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済等です。借入金については、満期時に代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。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。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものでありますが、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されています。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

本投資法人では、資金調達に係る流動性リスクや支払金利の上昇リスクについて、借入先金融機関の分散化を図るとともに、投資法人債の発行や投資口の発行等による資本市場からの資金調達を含めた多角的な資金調達を検討するとともに、実行することにより当該リスクを管理・限定することとしています。

長期固定金利による借入割合を増やすことで、金利上昇リスクを限定することができます。また、デリバティブ取引は、金利上昇リスクのヘッジ手段として活用することができることとしています。

預金に関する預入先の信用リスクについては、預入先金融機関の分散化を図ることにより、当該リスクを限定することとしています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、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等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

当期末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、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません(注2)参照)。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	569,235	569,235	-
(2) 信託現金及び信託預金	755,886	755,886	-
資産合計	1,325,121	1,325,121	
(3) 1年内返済予定の長期借入金	231,560	231,560	-
(4) 長期借入金	18,155,320	18,206,817	51,497
負債合計	18,386,880	18,438,377	51,497
(5) デリバティブ取引	5,365	5,365	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映しているため、時価は帳簿価額とほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借り入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(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

賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額384,922千円)については、市場価格が無く、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、更には本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、合理的に将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	569,235
信託現金及び信託預金	755,886

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	231,560	231,560	17,923,760	-	-	-

〔有価証券に関する注記〕

第2期(自平成23年7月1日 至平成24年6月30日)

該当事項はありません。

第3期(自平成24年7月1日 至平成25年6月30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〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

第2期(自平成23年7月1日 至平成24年6月30日)

(単位：千円)

区分	種類	契約額等		時価	評価損益
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	4,934,220	4,818,440	7,272	23,401
	合計	4,934,220	4,818,440	7,272	23,401

(注1) 上記取引については時価評価を行い、評価損益を損益計算書に計上しております。

(注2) 時価の算定は取引先金融機関から提示された価格によっております。

第3期(自平成24年7月1日 至平成25年6月30日)

(単位：千円)

区分	種類	契約額等		時価	評価損益
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	4,818,440	4,702,660	5,365	1,906
	合計	4,818,440	4,702,660	5,365	1,906

(注1) 上記取引については時価評価を行い、評価損益を損益計算書に計上しております。

(注2) 時価の算定は取引先金融機関から提示された価格によっております。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

第2期(自平成23年7月1日 至平成24年6月30日)

該当事項はありません。

第3期(自平成24年7月1日 至平成25年6月30日)

該当事項はありません。

〔退職給付に関する注記〕

第2期(自平成23年7月1日 至平成24年6月30日)

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

第3期(自平成24年7月1日 至平成25年6月30日)

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産)		
	第2期 (平成24年6月30日現在)	第3期 (平成25年6月30日現在)
未払事業税損金算入額	652	489
貸倒引当金	-	559
貸倒損失	-	5
繰延税金資産合計	652	1,055
繰延税金資産の純額	652	1,055

(繰延税金負債)		
	第2期 (平成24年6月30日現在)	第3期 (平成25年6月30日現在)
未収事業税還付金	295	-
繰延税金負債合計	295	-
繰延税金負債の純額	295	-

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳		
	第2期 (平成24年6月30日現在)	第3期 (平成25年6月30日現在)
法定実効税率 (調整)	38.64%	法定実効税率と税効果会計 適用後の法人税等の負担率 との差異が法定実効税率の 100分の5以下となるため記 載を省略しています。
住民税均等割	1.88%	
その他	0.89%	
税効果会計適用後の法人税 の負担率	41.41%	

〔持分法損益等の注記〕

第2期（自平成23年7月1日 至平成24年6月30日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

第3期（自平成24年7月1日 至平成25年6月30日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、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. 関連当事者との取引

(1) 親会社及び法人主要投資主等

第2期（自平成23年7月1日 至平成24年6月30日）

該当事項はありません。

第3期（自平成24年7月1日 至平成25年6月30日）

該当事項はありません。

(2) 関連会社等

第2期（自平成23年7月1日 至平成24年6月30日）

該当事項はありません。

第3期（自平成24年7月1日 至平成25年6月30日）

該当事項はありません。

(3) 兄弟会社等

第2期（自平成23年7月1日 至平成24年6月30日）

属性	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	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
同一の 親会社 を持つ 会社	ポラリス・ インベスト メント・ア ドバイザー ズ株式会社 (注1)	東京都 中央区	150,000	投資 運用業	-	役員の 兼任 1人	運用 委託 契約	資産 運用 報酬の 支払	123,900	未払 費用	22,302
										長期 未払金	110,078

(注1) ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、平成25年12月24日付でその名称を双日リートアドバイザーズ株式会社に変更しています。

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

(注3) 取引条件及び取引条件の決定方針等

資産運用委託報酬は、本投資法人の規約に定められた取引条件によっています。

第3期(自平成24年7月1日 至平成25年6月30日)

属性	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	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
同一の 親会社 を持つ 会社	ポラリス・ インベスト メント・ア ドバイザー ズ株式会社 (注1)	東京都 中央区	150,000	投資 運用業	-	役員の 兼任 1人	運用 委託 契約	資産 運用 報酬の 支払	128,325	未払 費用	20,443
										長期 未払金	9,757

(注1) ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、平成25年12月24日付でその名称を双日リートアドバイザーズ株式会社に変更しています。

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

(注3) 取引条件及び取引条件の決定方針等

資産運用委託報酬は、本投資法人の規約に定められた取引条件によっています。

(4) 役員及び個人主要投資主等

第2期(自平成23年7月1日 至平成24年6月30日)

該当事項はありません。

第3期(自平成24年7月1日 至平成25年6月30日)

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

アジリティィー・アセット・アドバイザーズ株式会社(非上場)

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

第2期(自平成23年7月1日 至平成24年6月30日)

該当事項はありません。

第3期(自平成24年7月1日 至平成25年6月30日)

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

第2期(自平成23年7月1日 至平成24年6月30日)

本投資法人は、東京都において、賃貸用のオフィスビル及び住宅(土地等を含みます。)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、当期増減額及び時価は、次のとおりです

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
18,298,365	274,127	18,024,238	17,900,000

（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記載しています。

（注2）貸借対照表計上額には、信託借地権の金額も含めています。

（注3）賃貸等不動産の当期増減額のうち、主たる減少額は減価償却によるものです。

（注4）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24年6月期（第2期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

第3期（自平成24年7月1日 至平成25年6月30日）

本投資法人は、東京都において、賃貸用のオフィスビル及び住宅（土地等を含みます。）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、当期増減額及び時価は、次のとおりです

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
18,024,238	273,767	17,750,470	18,000,000

（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記載しています。

（注2）貸借対照表計上額には、信託借地権の金額も含めています。

（注3）賃貸等不動産の当期増減額のうち、主たる減少額は減価償却によるものです。

（注4）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25年6月期（第3期）における損益は、「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〕

（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。

（関連情報）

第2期（自平成23年7月1日 至平成24年6月30日）

1. 製品及びサービス毎の情報

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. 地域毎の情報

（1）売上高

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

（2）有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
キリン物流株式会社	- (注1)	不動産賃貸事業

(注1) 賃料等を開示することについてテナントの承諾が得られなかったため、記載していません。

第3期（自平成24年7月1日 至平成25年6月30日）

1. 製品及びサービス毎の情報

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せん。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略していません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	第2期 自平成23年7月1日 至平成24年6月30日	第3期 自平成24年7月1日 至平成25年6月30日
1口当たり純資産額	297,871円	326,253円
1口当たり当期純利益	13,988円	28,382円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、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いません。

(注2) 本投資法人は、平成26年1月17日開催の投資法人役員会決議に基づき、同日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を行っております。第2期首に当該投資口分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しております。

(注3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	第2期 自平成23年7月1日 至平成24年6月30日	第3期 自平成24年7月1日 至平成25年6月30日
当期純利益（千円）	5,595	11,352
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）	5,595	11,352
期中平均投資口数（口）	400	400

〔重要な後発事象に関する注記〕

第2期（自平成23年7月1日 至平成24年6月30日）

該当事項はありません。

第3期（自平成24年7月1日 至平成25年6月30日）

1. 資産の取得

(1) 平成25年12月27日開催の本資産運用会社の投資委員会及び同日開催の本資産運用会社の取締役会において、下記の条件で、計7物件（取得予定価格の合計33,500百万円）を取得することを決定し、同日に信託受益権譲渡契約を締結しました。

取得対象資産、取得予定価格及び取得先

物件名称	資産の種類	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得先
(仮称) FORECAST新宿SOUTH	不動産信託受益権	東京都新宿区	13,990	C o r d o b a 特定目的会社
(仮称) FORECAST桜橋	不動産信託受益権	東京都中央区	5,760	C o r d o b a 特定目的会社

グリーンオーク茅場町	不動産信託受益権	東京都中央区	2,860	合同会社イーグルインベストメント
グリーンオーク九段	不動産信託受益権	東京都千代田区	2,780	合同会社イーグルインベストメント
グリーンオーク高輪台	不動産信託受益権	東京都港区	2,260	合同会社高輪台プロパティ
グリーンオーク御徒町	不動産信託受益権	東京都台東区	3,330	合同会社イーグルインベストメント
東池袋センタービル	不動産信託受益権	東京都豊島区	2,520	合同会社イーストインベストメント
合計			33,500	

(注1) 「取得予定価格」は、各取得予定資産に関し、各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(税金は含みません。)を記載しています。

取得予定日：平成26年4月24日

契約解除の条件：本投資法人の発行する投資口が平成26年4月30日までに東京証券取引所に上場できない場合(上場申請の取り下げを含む。)には、契約を解除できるものとされています。

- (2) 平成26年2月6日開催の本資産運用会社の投資委員会及び平成26年2月7日開催の本資産運用会社の取締役会並びに同日開催の本投資法人の役員会において、下記の条件で、計3物件(取得予定価格の合計13,100百万円)を取得することを決定し、平成26年2月28日に信託受益権譲渡契約を締結しました。

取得対象資産、取得予定価格及び取得先

物件名称	資産の種類	所在地	取得予定価格 (百万円)(注1)	取得先
FORECAST新宿 AVENUE	不動産信託受益権	東京都新宿区	6,500	双日株式会社
FORECAST市ヶ谷(注2)	不動産信託受益権(予定)	東京都新宿区	4,800	双日株式会社
FORECAST三田	不動産信託受益権(予定)	東京都港区	1,800	双日株式会社
合計			13,100	

(注1) 「取得予定価格」は、各取得予定資産に関し、各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(税金は含みません。)を記載しています。

(注2) 本物件の1階から7階までは、オフィス用物件として「FORECAST市ヶ谷」という名称が、8階から9階までは、住宅用物件として「Eponoqu市ヶ谷」という名称がそれぞれ付されていますが、住宅部分も含め「FORECAST市ヶ谷」として記載しています。

取得予定日：平成26年4月24日

契約解除の条件：本投資法人の発行する投資口が上場期日までに東京証券取引所に上場できない場合(上場申請の取り下げを含む。)には、契約を解除できるものとされています。

- (3) 平成26年2月21日開催の本資産運用会社の投資委員会及び平成26年2月24日開催の本資産運用会社の取締役会において、下記の条件で、計6物件(取得予定価格の合計6,080百万円)を取得することを決定し、平成26年2月28日に信託受益権譲渡契約を締結しました。

取得対象資産、取得予定価格及び取得先

物件名称	資産の種類	所在地	取得予定価格 (百万円)(注1)	取得先
スカイヒルズN11	不動産信託受益権	北海道札幌市	1,570	ホエール特定目的会社
マイアトリア名駅	不動産信託受益権	愛知県名古屋市	1,280	ホエール特定目的会社
マイアトリア栄	不動産信託受益権	愛知県名古屋市	1,110	ホエール特定目的会社
マックヴィラージュ平安	不動産信託受益権	愛知県名古屋市	785	ホエール特定目的会社
シーム・ドエル筒井	不動産信託受益権	愛知県名古屋市	695	ホエール特定目的会社
シエル薬院	不動産信託受益権	福岡県福岡市	640	ホエール特定目的会社
合計			6,080	

(注1) 「取得予定価格」は、各取得予定資産に関し、各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(税金は含みません。)を記載しています。

取得予定日：平成26年4月24日

契約解除の条件：本投資法人の発行する投資口が上場期日までに東京証券取引所に上場できない場合(上場申請の取り下げを含む。)には、契約を解除できるものとされています。

2. 投資口の分割

本投資法人は、平成26年1月17日開催の本投資法人役員会決議に基づき、同日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割(以下、「本投資口分割」といいます。)を行いました。

(1) 分割の目的

本投資法人は、本投資法人に係る投資口について、平成26年4月を目処に東京証券取引所への上場を企図しております。平成26年1月1日から「少額投資非課税制度(NISA)」が導入されていることも踏まえ、投資口の投資単位の金額を引き下げることにより、投資しやすい環境を整備し、上場時に幅広い投資家層を獲得することを目的としています。

(2) 分割の方法

本投資口分割の効力発生日の前日である平成26年1月16日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有投資口1口につき、2口の割合をもって分割しています。

(3) 分割により増加した投資口数

分割前の本投資法人発行済投資口数	:	200口
分割により増加する投資口数	:	200口
分割後の本投資法人発行済投資口数	:	400口
分割後の発行可能投資口総数	:	2,000,000口

なお、第2期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は「1口当たり情報に関する注記」をご参照下さい。

(4) 規約の変更による発行可能投資口総口数の増加

本投資法人は、平成26年1月20日開催の本投資法人投資主総会決議に基づき、本投資法人の規約を一部変更しました。この結果、同日付で発行可能投資口総口数が増加しました。

該当する変更の内容は以下のとおりです。

(下線は変更部分を示します。)

変更前	変更後
第5条(発行可能投資口総口数等) 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>200</u> 万口とする。	第5条(発行可能投資口総口数等) 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>400</u> 万口とする。

(7)【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はありません。

デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

平成25年6月30日現在の本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は、以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	種類	契約額等		時価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	4,818,440	4,702,660	5,365
	合計	4,818,440	4,702,660	5,365

(注1) 上記取引については時価評価を行い、評価損益を損益計算書に計上しております。

(注2) 時価の算定は取引先金融機関から提示された価格によっております。

不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	当期首残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	減価償却累計額		差引 当期末残高	摘要
					又は償却 累計額	当期償却額		
(有形固定資産)								
信託建物	8,346,566	-	-	8,346,566	634,971	271,139	7,711,594	-
信託構築物	105,110	-	-	105,110	6,138	2,627	98,972	-
信託土地	8,569,400	-	-	8,569,400	-	-	8,569,400	-
小計	17,021,077	-	-	17,021,077	641,110	273,767	16,379,967	-
(無形固定資産)								
信託借地権	1,370,503	-	-	1,370,503	-	-	1,370,503	-
小計	1,370,503	-	-	1,370,503	-	-	1,370,503	-
合計	18,391,581	-	-	18,391,581	641,110	273,767	17,750,470	-

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

借入金明細表

平成25年6月30日現在の借入金の状況は、以下のとおりです。

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	返済 方法	使途	摘要
返済 予定 の 1 年 内 の 借 入 金	株式会社 みずほ銀行	231,560	231,560	231,560	231,560	1.20%	平成28年 3月29日	(注2)	(注3)	有担保 (注4) 無保証
	小計	231,560	231,560	231,560	231,560					
長 期 借 入 金	株式会社 みずほ銀行	9,636,880	-	231,560	9,405,320	1.20%	平成28年 3月29日	(注2)	(注3)	有担保 (注4) 無保証
	オリックス銀行 株式会社	8,750,000	-	-	8,750,000	3.00%	平成28年 3月29日	期限 一括	(注3)	有担保 (注4) 無保証
	小計	18,386,880	-	231,560	18,155,320					
合計		18,618,440	231,560	463,120	18,386,880					

(注1) 平均利率は、借入先金融機関ごとの借入利率を小数点第2位未満で四捨五入して表示しています、

(注2) 平成23年7月末日を初回として、3か月ごとに57,890千円を返済し、平成28年3月29日に残額を一括返済する約定となっています。

(注3) 資金使途は、資産の取得、設備投資、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済等です。

(注4) 上記借入れにおいて、「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 取得済資産及び取得予定資産の概要」の物件番号A-1乃至A-3及びB-1の運用資産について担保に供しています。

(注5) 長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）の貸借対照表日後5年間の返済予定は以下のとおりとなります。

(単位：千円)

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
231,560	17,923,760	-	-

2【投資法人の現況】

(1)【純資産額計算書】

(平成25年6月30日現在)

	金額
・資産総額(注1)	19,140,087,175円
・負債総額(注1)	19,009,585,881円
・純資産総額(注1) (-)	130,501,294円
・発行済数量	400口
・1口当たり純資産額(注2) (/)	326,253円

(注1) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注2) 平成26年1月17日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。1口当たり純資産額については、第3期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(2) 借入れの状況

本投資法人の平成26年1月31日現在の借入金等の状況は、以下のとおりです。

区分	借入先	借入残高 (千円)	返済 期限	返済 方法	用途	摘要
1年内返済予定の 長期借入金	株式会社みずほ銀行	231,560	平成28年 3月29日	(注1) (注3)	(注2)	有担保
	小計	231,560				
長期借入金	株式会社みずほ銀行	9,231,650	平成28年 3月29日	(注1) (注3)	(注2)	有担保
	オリックス銀行株式会社	8,750,000	平成28年 3月29日	期限一括 (注3)	(注2)	有担保 (注4)
	小計	17,981,650				
合計		18,213,210				

(注1) 平成23年7月末日を初回として、3か月ごとに57,890千円を返済し、平成28年3月29日に残額を一括返済する約定となっています。

(注2) 資金用途は、資産の取得、設備投資、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済等です。

(注3) 上記借入れの実行後で元本返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件を満たした場合、本投資法人は元本の全部又は一部を期限前弁済することができます。

(注4) 上記借入金の借入先は、第三者であるオリックス銀行株式会社ですが、上記借入金は、平成23年3月29日付金銭信託以外の金銭の信託（特定運用）契約証書により、本投資法人のメインスポンサーである双日を委託者兼受益者として委託された信託勘定を通して貸付されたものであるため、実質的な貸付人は双日です。

借入れの予定

本投資法人は、取得予定資産の取得資金及び既存借入金の返済等に充当するため、以下の借入れを行います。

区分 (注2) (注3)	借入先	借入予定総額 (注4)	利率	変動・ 固定の 区別	返済期限 (注3)	返済 方法 (注7)	用途	摘要	
短期	株式会社三菱 東京UFJ銀行をアレン ジャーとする 協調融資団	391億円	基準金利(注5) に0.50%を加 えた利率	変動	借入実行日よ り8か月後の 応当日	期限 一括 返済	取得予定資産の 購入、既存借入 金の返済及びそ れらに関連して 合理的に必要と 認められる費用	無担保 無保証	
			基準金利(注5) に0.50%を加 えた利率		借入実行日よ り1年後の応 当日				
			基準金利(注5) に0.25%を加 えた利率		借入実行日よ り1年後の応 当日				
長期				基準金利(注5) に0.275%を加 えた利率	固定				借入実行日よ り2年後の応 当日
				基準金利(注5) に0.30%を加 えた利率					借入実行日よ り3年後の応 当日
				基準金利(注6) に0.35%を加 えた利率					借入実行日よ り4年後の応 当日
				基準金利(注6) に0.40%を加 えた利率					借入実行日よ り5年後の応 当日

(注1) かかる借入れは、別途定められる貸出前提条件を全て充足することに加え、協調融資団を組成する借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

(注2) 「長期」とは、借入期間が1年超の借入れをいい、「短期」とは、借入期間が1年以下の借入れをいいます。

(注3) 「短期」及び「長期」の区分並びに「返済期限」は本書の日付現在の予定であり、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注4) 「借入予定総額」は本書の日付現在における本投資法人の借入予定の金額であり、一般募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注5) 利払日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前における全銀協1か月日本円TIBORとなります。なお、平成26年2月28日現在の全銀協1か月日本円TIBORは0.14636%です。

全銀協1か月日本円TIBORは、平成26年3月31日までは全国銀行協会のウェブサイト <http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/> で、平成26年4月1日以降は一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のウェブサイト <http://www.jbatibor.or.jp/> で、それぞれ確認いただけます。

(注6) 利払日に支払う利息に適用される基準金利は、円スワップオフアートレードレートにT/Lスプレッドを加えた金利となります。

(注7) 期限前弁済の可否及び方法等は本書の日付現在未定であり、最終的な借入実行の時点までに決定される予定です。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済口数 (口)
第1期 (自 平成22年 9月 8日 至 平成23年 6月30日)	平成22年9月8日	200	0	200
第2期 (自 平成23年 7月 1日 至 平成24年 6月30日)	該当事項はありません	0	0	200
第3期 (自 平成24年 7月 1日 至 平成25年 6月30日)	該当事項はありません	0	0	200
第4期 (自 平成25年 7月 1日 至 平成26年 6月30日)	平成26年1月17日	200	0	400 (注1)

(注1) 平成26年1月17日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。分割後の発行済口数は400口です。なお、平成26年1月17日の販売口数には、分割により増加した口数を記載しています。

(注2) 本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

(注3) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第四部【その他】

1. 本書に基づく本投資口の募集及び売出しに関し、金融商品取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかる目論見書を「目論見書」といいます。）して投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載するほか、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。
2. 目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙、表紙裏及び裏表紙並びに交付目論見書の表紙の次に本投資法人の名称を記載し、本投資法人及び取得済資産又は取得予定資産のテナント並びにスポンサーのロゴマークや写真、図案を使用することがあります。
3. 交付目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）」と記載し、その表紙及び表紙の次に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）です。」との文章及び「金融商品取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。」との文章を記載します。更に、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、上記の文章に続けて、「ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。」との文章を記載します。
4. 請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）」と記載し、その表紙裏に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、金融商品取引法の規定に基づいて投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」との文章を記載します。
5. 交付目論見書の表紙裏及び請求目論見書の表紙裏に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。
「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。本投資口は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災などの様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。」
6. 交付目論見書の表紙の次に以下の内容を掲載します。

総合型の特性を活かした 投資主価値の最大化

ニッポン

日本リート投資法人は、

総合型リートの特性を活かして、

収益の成長性及び安定性を重視し、

機動的かつタイムリーな投資と投資主との利害一致を通じて、

投資主価値の最大化を図ります。



日本リート投資法人 新投資口発行及び投資口売出届出目録見書(交付目録見書)

本届出目録見書により行う日本リート投資法人投資口36,050,000,000円(買込額)の募集(一般募集)及び投資口1,802,500,000円(買込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その他の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。)第5条により有価証券届出書を平成26年3月20日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正される可能性があります。

本届書は、金融商品取引法に基づき投資主に交付しなければならない目録見書(交付目録見書)です。

金融商品取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目録見書(請求目録見書)の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目録見書が各開かれていません。

NIPPONREIT Investment Corporation

取得予定資産取得後(上場時)のポートフォリオサマリー

取得(予定)物件数

20物件

取得(予定)価格合計

704億円

平均NOI利回り

5.0%

オフィス 74.5%

住宅 25.5%

11%^(注4)
三大都市圏^(注2)
(都心6区を除く)12%^(注4)
政令指定都市等^(注3)

(注1)「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。以下同です。

(注2)「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏及び名古屋経済圏をいいます。〔東京経済圏〕とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。〔大阪経済圏〕とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。〔名古屋経済圏〕とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。以下同です。

(注3)「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市(札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び横浜市)及び準庁所在地である都市をいいます。以下同です。

(注4)各数値は取得(予定)価格を基準に算出し、小数第1位を四捨五入して記載しています。

(注5)各用途の業績及び詳細については、本文「第二章「ファンド情報」第1「ファンドの状況」2「投資方針」(1)「投資方針」②「ポートフォリオ構築方針」(イ)「地域分散」及び「ロ」「成長戦略」(イ)「別個成長」並びに「第三章」2「投資対象」③「ポートフォリオ」の分散状況を参照下さい。



【当該商品の販売等に関する法律に供する重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、償還等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。本投資口は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災などの様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。

本書に掲載されている取得済資産及び取得予定資産の写真は、ある特定の時点における取得済資産及び取得予定資産の状況を撮影したものであり、撮影後の期間の経過に伴う変更等により、必ずしも現況と一致していません。

Executive Summary of NIPPON REIT

収益の成長性及び安定性を重視した ポートフォリオの構築

オフィス、住宅及び商業施設を主たる投資対象とする
総合型ポートフォリオの構築

全体での 用途別投資比率	各用途における 地域別投資比率	都心6区	三大都市圏	政令指定都市等
		オフィス 50%以上 <small>都心6区への 重点投資</small>	60%以上	40%以下 <small>(都心6区を除く)</small>
住宅 50%以下	<small>三大都市圏を 中心とした 分散投資</small>	60%以上	40%以下	
商業施設 20%以下	<small>投資対象地域 全域からの 分散投資</small>	地域別投資比率は定めていません		

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二章 フォンド情報」第1「ファンドの状況」2「投資方針」(1)「投資方針」②「ポートフォリオ構築方針」(4)「地域分散」をご参照下さい。

投資主価値の最大化を図る投資主との利害一致手法と

投資主との 利害一致手法

- 1口当たり分配金に連動した運用報酬体系
- スポンサーによるセイムポート出資
 ✓ メインスポンサーの双日は、上場後において
 発行済投資口数の約10%を保有予定

(注)詳細については、本文「第二章 フォンド情報」第1「ファンドの状況」2「投資方針」(1)「投資方針」②「基本方針(総合型の特徴を活かした投資主価値の最大化)」(A)「投資主価値の最大化を図る投資主との利害一致手法とガバナンス体制」(第二章による監視機能を確保した意思決定プロセス)及び「四」④「投資主利益に配慮した運用報酬体系の構築」(イ)「投資主との利害一致手法」をご参照下さい。

本投資法人は、スポンサー各社^(注)のネットワーク及び知見を活用して、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、投資主価値の最大化を目指します。

■ スポンサー各社からのサポート体制の活用



(注) 双日株式会社（以下「双日」といいます）、グロッシュマン・アセット・アドバイザーズ・アンド・アセット・マネジメント株式会社（以下「グロッシュマン」といいます）及びアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下「アジリティー」といいます）の各社を総称して「メインスポンサー」とし、「サブスポンサー」といいます。なお、メインスポンサーとサブスポンサーが組織した特別目的会社を総称して「スポンサー系」ということがありません。詳細については、本文「第二部 ファンド情報」第1「ファンドの状況」2「投資方針」（1）「投資方針」④「スポンサーサポート」をご参照下さい。

ガバナンス体制

ガバナンス体制 （第三者による 監視機能を確保した 意思決定プロセス）

- コンプライアンス委員会及び投資委員会の決議において社外委員への実質的拒否権の付与
- 利害関係者との取引については本投資法人の役員会の事前承認を要件とする

(注) 詳細については、本文「第二部 ファンド情報」第1「ファンドの状況」2「投資方針」（1）「投資方針」④「基本方針（組合型の特性を活かした投資主価値の最大化）」（ハ）「投資主価値の最大化を図る投資主との利害一致手法とガバナンス体制（第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス）」及び「④」投資主利益に配慮した運営体制の確保」（ロ）「ガバナンス体制（第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス）」をご参照下さい。

Investment Policy

ポートフォリオ構築方針

オフィス → 都心6区中心 → 企業集積 → 成長性

本投資法人が考える投資特性

- 景気変動に応じてテナント需要及び賃料水準が比較的变化しやすく、景気拡大期において収益向上が見込める
- 相対的に投資市場規模が大きく、一定の流動性を有する
- 都心6区:企業集積度が高く、底堅いテナント需要が見込める

住宅 → 三大都市圏中心 → 人口集中 → 安定性

本投資法人が考える投資特性

- 景気に左右されず比較的安定した賃貸需要及び賃料水準が見込める
- 三大都市圏:人口集積度が高く、一定の賃貸住宅需要が見込める

商業施設 → 都市型 → 成長性
生活必需型/GMS^(注)核店舗型 → 安定性

本投資法人が考える投資特性

都市型商業施設

- 人口流入を背景として活発な消費活動が見込める都市の中心に立地しており、相対的に高い収益性が見込める
- 代替テナントが比較的多く見込める

生活必需型商業施設及び
GMS核店舗型商業施設

- 主要テナントとの長期かつ固定賃料での賃貸借契約に基づく安定した収益が期待できる
- 地域の生活に密着した安定的なニーズに対応する底堅いテナント需要が見込める

(注)「GMS」とは、日常生活に必要なものを総合的に扱う大規模な総合スーパー(セレクト・マーチャンダイズストア)をいいます。以下同じです。

(注)各用語の定義及び各数値の算出方法等の詳細については、本文(第二章「ファンド情報」第1「ファンドの状況」3「投資方針」(1)「投資方針」②「ポートフォリオ構築方針」)をご参照下さい。

NIPPONREIT Investment Corporation

本投資法人は、投資主価値の最大化を目的として、収益の成長性及び安定性を重視した総合型のポートフォリオの構築を目指します。

景気の回復に応じて賃料収入の向上が期待されるオフィス

前回は2012年を基準として、企業売上高と都心5区オフィスの賃料上昇率の推移（※）を示した。今回は2012年を基準として、都心6区オフィスの賃料上昇率の推移を示す。



出所：三菱エーストリート株式会社「オフィスマーケット調査レポート」及び財務省「法人企業統計調査」より本資産運用会社作成
（注）都心6区とは千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

全国の大企業が集積する都心6区

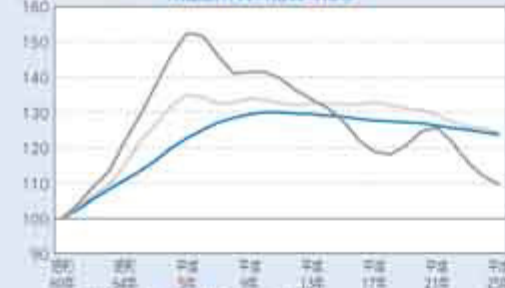
大企業の本社又は本店所在地の地域別割合（企業数ベース）



出所：財務省統計局「平成21年度調査」リサーチ・基研調査「東京都企業報告」より本資産運用会社作成

安定した収益が期待できる賃貸住宅

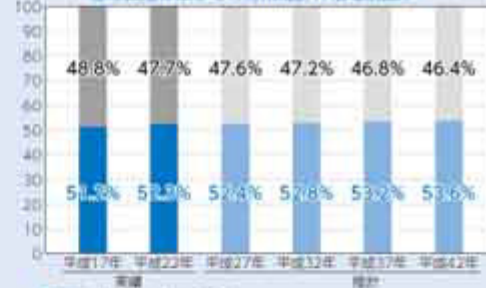
前回は2010年を基準として、用途別の賃料指数の推移



出所：日本銀行、統計局統計局

人口の集中する三大都市圏

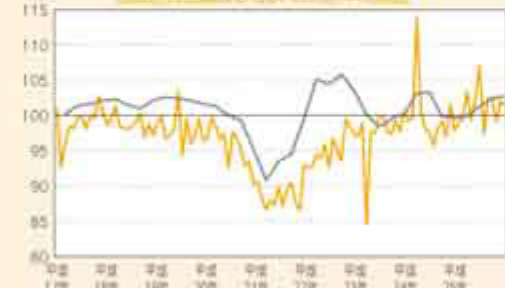
世帯数増減及びその将来推計の地域別比率



出所：国勢調査世帯数推計（平成17年国勢調査）、平成22年国勢調査、推計世帯数（国勢調査）人口推計、推計世帯数（国勢調査）（平成17年国勢調査）より本資産運用会社作成

景気の回復に応じて売上増加が期待できる都市型

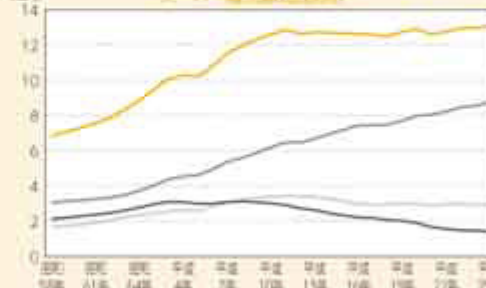
百貨店売上高及びGDPの経年推移



出所：百貨店売上高「経済産業省「商業動態統計調査」」
GDP内閣府「国民経済計算（GDP統計）」より本資産運用会社作成

安定収益が期待できる生活必需品及びGMS核店舗型

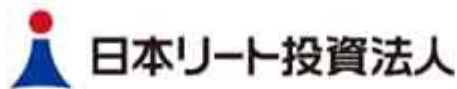
スーパーマーケット（食品別）



出所：経済産業省「商業動態統計調査」より本資産運用会社作成

Growth Strategies

成長戦略



(注1)「適格不動産等」とは、本投資法人及び本資産運用会社の定款に投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産の収益権又は不動産を裏付けとする匿名組合出資証券(閉鎖型)の不動産を含みます。とされています。以下同じです。

(注2)「PM」とはプロパティ・マネジメントを、BM」とはビル・マネジメントをいいます。以下同じです。

NIPPONREIT Investment Corporation

外部成長戦略 スポンサー各社のネットワークの活用

取得済資産及び取得予定資産の取得経路

スポンサー等
からの取得

43.8%



第三者からの取得予定状況

	取得予定価格 小計 (百万円)	鑑定評価額 小計 (百万円)	平均NOI 利回り ^(注)
オフィス 7物件	33,500	33,600	4.8%
住宅 6物件	6,080	6,136	6.0%
合計	39,580	39,736	5.0%

(注)「平均NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

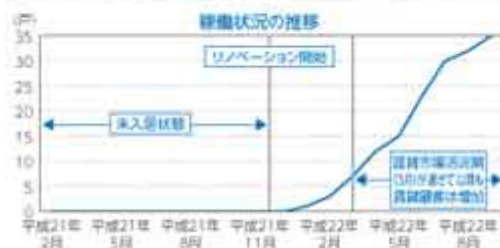
各項目に該当する取得予定資産の鑑定NOIの合計÷取得予定価格の合計

内部成長戦略 メインスポンサーである双日の子会社を活用したPM及びBM

主なPM業務及びBM業務の実績(リノベーション工事の実績)

取得済資産

タワーコート北品川

<間取り変更>
リノベーション前
(Before(4LDK))リノベーション後
(After(2LDK))

(注)タワーコート北品川のリノベーション物件は279戸中25戸について実施されたものであり、上記グラフはリノベーション対象である35戸に当たって記載したものです。

取得予定資産

FORECAST三田

<仕様変更>
リノベーション前
(Before(オフィス))リノベーション後
(After(スポーツジム))

実施工事内容

空き区画1階事務所を店舗(スポーツジム)に仕様変更
オフィスから店舗(スポーツジム)への仕様変更を行い、1階部分のテナントニーズを満たすリノベーションを実施

平成24年2月の工事後の稼働率の状況

リノベーション工事後、1階の空き区画へのテナント誘致に成功し、物件全体の稼働率が13.8%向上

Overview of Sponsors

スポンサー各社の概要

双日株式会社

グローバルに活動する総合商社



- 国内外に440社を超えるグループ会社を擁し、世界約50か国で多角的な事業をグローバルに展開

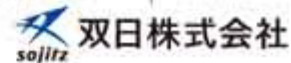
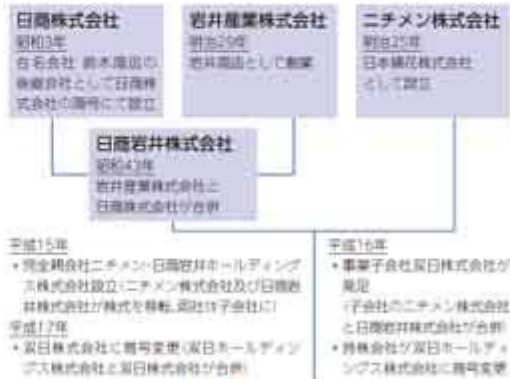
拠点数 国内：7 拠点(支店、国内法人等)
海外：88 拠点(現地法人、駐在員事務所等)

グループ会社 国内：122 社
海外：322 社

従業員数 単体：2,264 名
連結：16,136 名



■ 双日グループの成り立ち



双日グループの不動産事業

(a) 収益不動産事業

- 平成15年度から平成24年度までの過去約10年でオフィス15物件、商業施設5物件、住宅54物件の開発実績
- うちオフィス12物件、商業施設3物件、住宅1物件については、双日が自ら保有し、運営・管理までを一貫して推進

(b) 分譲マンション事業

- 前身であるニチメン株式会社、日商岩井株式会社時代から続く40年以上の歴史
- 約75,000戸の分譲マンションの供給実績
- 子会社である双日総合管理にて約26,000戸を管理(平成25年12月31日現在)

主な開発実績



東京経済圏及び大阪経済圏における分譲マンションの供給実績(年度別)



(注) 上記は、双日の開発実績を記載したものであり、FORECAST新橋AVENUE、FORECAST市ヶ谷及びタワーコート北品川を除き、本投資法人の取得済資産又は取得予定資産ではなく、本番の日付開示、本投資法人が取得する予定はありません。

NIPPONREIT Investment Corporation

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・
アセットマネジメント株式会社C&Wグループ^(注)100%出資の日本のアセットマネジメント会社

(注) C&Wグループとは、Cushman & Wakefield Inc. (本社:米国ニューヨーク州) (以下C&W) といふ、及びそのグループ会社(日本法人であるクッシュマン及びウェイクフィールド・アセット・マネジメント株式会社を含みます。)全体の総称をいいます。

- 平成17年の設立以来行ってきた不動産投資運用の累計額は6,000億円超
- オフィス、住宅、商業施設への投資を中心に、国内機関投資家を招聘してファンドビジネスを展開
- 平成21年以降は、海外投資家からの不動産ファンドのアセットマネジメント業務や上場J-REITからのブリッジファンドのアセットマネジメント業務を受託

世界有数の不動産総合サービスプロバイダー

- 親会社であるC&Wは、大正6年10月にニューヨークで創業した世界有数の不動産総合サービスプロバイダー
- C&Wグループは、世界59か国に253か所の拠点を有し、16,000名以上の従業員を配置(平成25年10月31日現在)
- 世界中の顧客に対して売買仲介、鑑定評価、テナントレップ^(注)、リーシング、PM、プロジェクト・マネジメントやコンサルティング等多様なサービスを提供

<C&Wグループの拠点網>

リーシングにおける主な受託実績

ワン・ワールドトレードセンター
(米国ニューヨーク市)

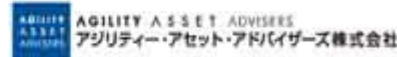
チャイナ・セントラル・プレイス(中国北京市)

ヘロンタワー(英国ロンドン)



(注) [テナントレップ]とは、借主の代理的な立場で事務所・店舗の営業、賃貸取組みの締結サポート及びアフターケアなどを行うコンサルティング事業をいいます。

アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社

不動産ファンドのアセットマネジメント会社で
本投資法人設立スポンサー

アジリティーの投資戦略

- 比較的経済活動が旺盛な都市である札幌市、仙台市、東京経済圏、名古屋市、大阪経済圏、福岡経済圏(福岡市及び北九州市をいいます。)といった全国六大都市圏に立地する、相対的にキャッシュ・フローが安定しているとアジリティーが考える賃貸住宅を中心とした投資
- 都心6区に立地するオフィス、商業施設、賃貸住宅等の不動産の潜在的な価値と取引価格との価格差に着目した投資

主な投資案件の実績



(注)上記は、アジリティーが運用しているファンドにおける主な投資案件の実績で記載したものであり、本投資法人の取得済資産又は取得予定資産とはなりません。上記各物件について、本業の日報現在、本投資法人が取得する予定はありません。

Alignment of Interest

投資主との利害一致手法

1口当たり分配金に連動した運用報酬体系

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、運用報酬の一部について、1口当たり分配金に連動した運用報酬体系を採用しています。かかる運用報酬体系の採用は、本資産運用会社による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につながると、本投資法人は考えています。

|平成26年7月1日からの期間の資産運用報酬

<運用報酬1及び運用報酬2>

	算定方法
運用報酬1	直前の決算期の総資産額×年率0.35% (上限料率)
運用報酬2	NOI×DPU変動率 ^(注1) ×2.5% (上限料率)

(注1) [DPU変動率]は、以下の算式により算定した数値とします。

$$\text{DPU変動率} = \frac{\text{当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額}^{\text{(注2)}} - \text{前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額}}{\text{前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額} + 1}$$

ただし、前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額が0の場合は、DPU変動率は1とみなします。また、前営業期間に係るDPU変動率が0.75以下であった場合において上記の算式に従い算出した当該営業期間のDPU変動率が1を超えた場合には、DPU変動率は1とみなします。

(注2) [調整後1口当たり分配金額]とは、対象となる営業期間の償還付戻前分配可能金額^(注3)を当該営業期間に係る決算期における発行済投資口数で除した金額（円未満は切り捨て）をいいます。

(注3) [報酬等控除前分配可能金額]とは、我が国において一般的に法定受取と認められる企業会社の債権に就き算出される対象となる営業期間の発行済出納利益の金額（ただし、運用報酬2及び特定資産の売却損を差し控除した金額とします。）をいいます。

(注4) その他各用語の意味及び資産運用報酬の算定については、本文[第二節「ファンド情報」第1「ファンドの状況」4「手数料等及び税金」(3)「管理報酬等」①「本資産運用会社への資産運用報酬」(規約第36条及び別紙3「資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する事項」) (ロ)「平成26年7月1日からの期間の資産運用報酬」をご参照下さい。

<取得報酬及び処分報酬>

	算定方法
取得報酬	取得価額 ^(注1) ×1.0% (上限料率) ※利益関係者からの取得・取得報酬：0.5% (上限料率)
処分報酬 ^(注2)	譲渡価額 ^(注3) ×1.0% (上限料率) ※利益関係者への譲渡・譲渡報酬：0.5% (上限料率)

(注1) 消費税及び取得費用を除きます。

(注2) 処分報酬は、特定資産の譲渡に際し、譲渡益が発生した場合にのみ支払われるものとします。

(注3) 消費税及び譲渡費用を除きます。

1 スポンサーによるセიმボート出資

メインスポンサーの取組

本投資法人の上場後において発行済投資口数の約10%を保有する予定

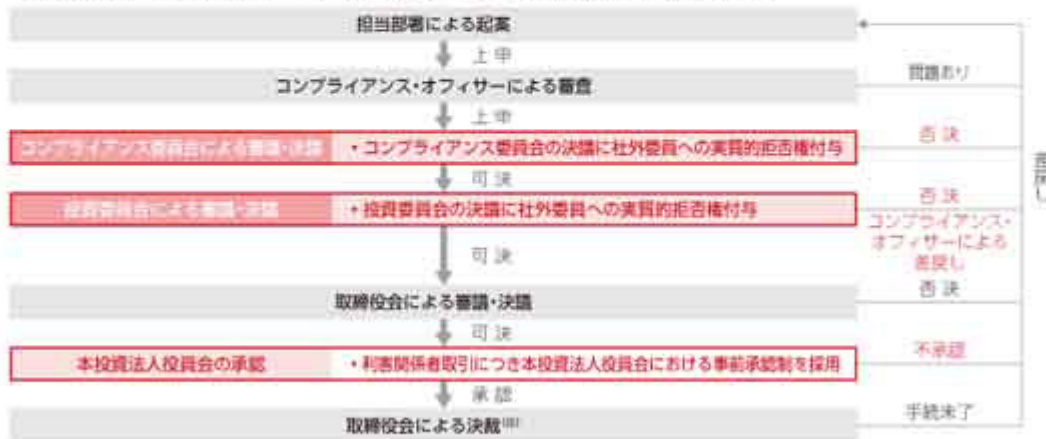
(注1) スポンサーによるセიმボート出資の詳細については、本文[第二節「ファンド情報」第1「ファンドの状況」2「投資方針」(1)「投資方針」(イ)「投資主利益に配慮した運営体制の確保」(イ)「投資主との利害一致手法」ハ、スポンサーによるセिमボート出資」をご参照下さい。

(注2) 本投資法人は、一般募集における発行済投資口数の約10.5%に当たる15,161口を返付に取得する予定ですが、本件第三者割当による発行済投資口の増設が実行された場合、メインスポンサーである返付の保有割合は発行済投資口数の10.0%となる予定です。

ガバナンス体制

第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス

<利害関係者との間での運用資産に関する取引に係る意思決定フロー>



財務方針

中長期的に安定的な財務基盤を構築するため、分散され、バランスのとれた資金調達を行います。

エクイティ・ファイナンス	投資口の希薄化(新規投資口の追加発行による割合持分の低下)に配慮した上で、投資口の追加発行を適時に実施
デット・ファイナンス	資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定
ETV	上限については、60%を目標とする
短期貸付の種類等(「新設の貸付施設」)	A- (株式会社日本格付研究所)

(注1) ETVとは、本投資法人の資産総額のうち、借入金及び投資法人発行行残高が占める割合をいいます。

(注2) 資産の取得及び売却時の変動に伴い、一時的に60%を超えることがあります。

(注3) かかる格付は、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供される格付と併せて格付期間に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され格付は期間に供される予定の信用格付はなりません。

借入れの予定

区分	借入先	借入予定総額	利率	返済期限	返済方法	使途	擔保
短期	株式会社三井東京UFJ銀行をアレンジャーとする協賛融資団	391億円	基準金利に0.50%を加えた利率	借入実行日より6か月後の応当日	期限一括返済	取得予定資産の購入、既存借入金の返済及びそれらに関連して合理的に必要と認められる費用	無担保無保証
			基準金利に0.50%を加えた利率	借入実行日より1年後の応当日			
			基準金利に0.25%を加えた利率	借入実行日より1年後の応当日			
長期			基準金利に0.275%を加えた利率	借入実行日より2年後の応当日			
			基準金利に0.30%を加えた利率	借入実行日より3年後の応当日			
			基準金利に0.35%を加えた利率	借入実行日より4年後の応当日			
		基準金利に0.40%を加えた利率	借入実行日より5年後の応当日				

(注) 上記の表の詳細については、本文(投資法人の財務情報) 第5 投資法人の経営状況 2 投資法人の概況 (2) 借入れの状況、④ 借入れの予定をご参照下さい。

Overview of Portfolio Properties

収益の成長性及び安定性を重視したポートフォリオ

上場時ポートフォリオ全体

取得(予定)価格合計

704億円

取得(予定)物件数

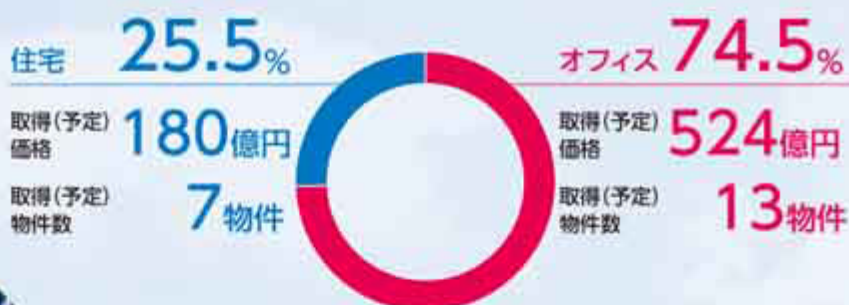
20物件

平均稼働率

95.8%

平均NOI利回り

5.0%



(注) 各用語の定義及び算出方法その他の詳細については、本文「第2章 フォンドの種類」第1. フォンドの状況 2. 投資方針 (2) 投資対象 ② ポートフォリオの分散状況をご参照下さい。

NIPPONREIT Investment Corporation

オフィス 都心6区中心 → 企業集積 → 成長性



平均稼働率 95.2%

平均NOI利回り 4.8%

住宅 三大都市圏中心 → 人口集中 → 安定性



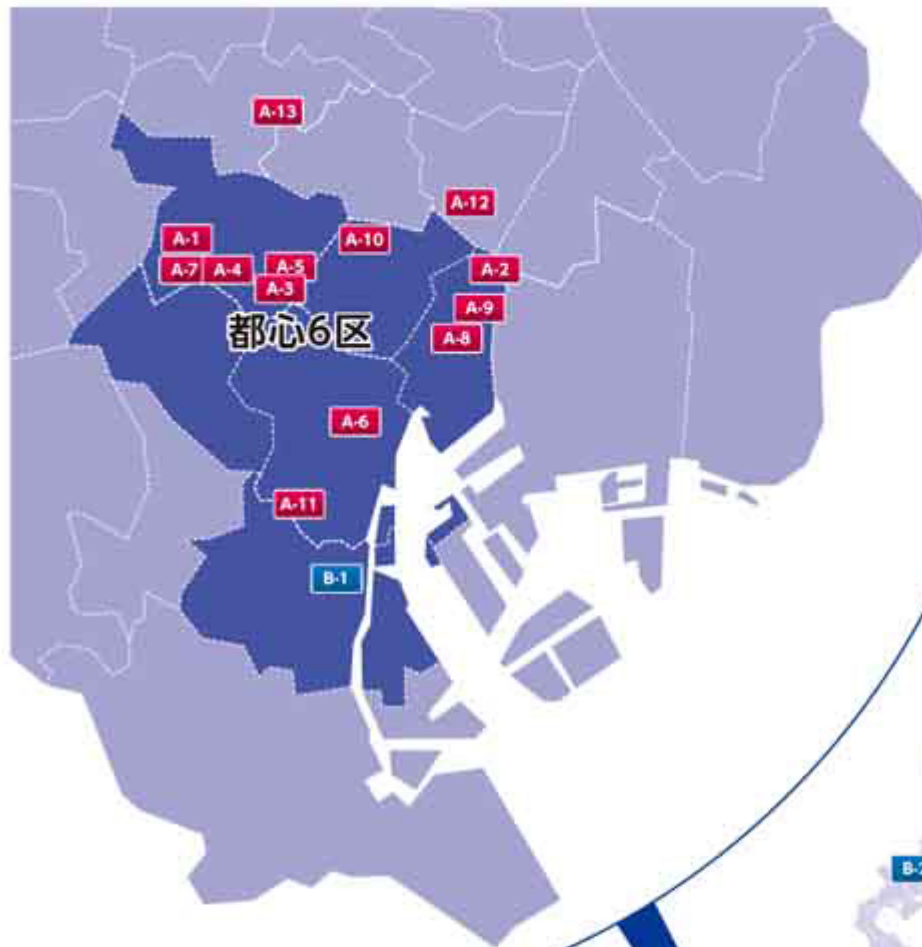
平均稼働率 96.7%

平均NOI利回り 5.4%

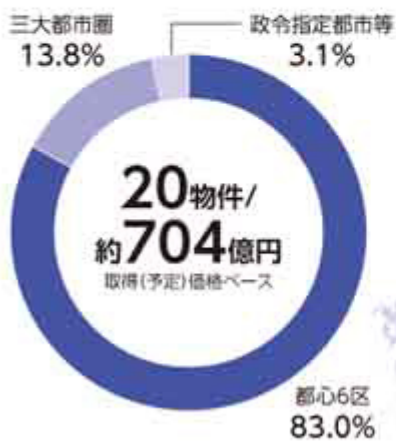
(注) 各数値は取得(手取)価格を基準に算出し、小数第1位を四捨五入して記載しています。



Overview of Portfolio Properties



地域別投資比率



(注)上記の図表については、本文「第二節 ファンド情報」の「1. ファンドの状況」の「2. 投資方針」の「ロ) 投資対象」の「イ) ポートフォリオの分散状況」をご参照下さい。

NIPPONREIT Investment Corporation

ポートフォリオ一覧

| 取得済資産及び取得予定資産一覧

地域	物件番号	物件名称	用途	所在地	取得(予定)価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	投資比率(%)	鑑定NOI利率(%)	稼働率(%)	建築時期	PML値(%)	取得先
取得済資産												
都心6区	A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	2,260	2,450	3.2	5.3	98.6	平成21年2月	2.7	スポンサー等
都心6区	A-2	FORECAST日本橋EAST	オフィス	東京都中央区	2,130	2,150	3.0	5.1	100.0	平成21年2月	3.7	スポンサー等
都心6区	A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,430	1,540	2.0	5.2	89.1	平成21年1月	3.6	スポンサー等
都心6区	B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	11,880	12,100	16.9	5.2	93.7	平成21年2月	2.6	スポンサー等
取得予定資産												
都心6区	A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	6,500	6,550	9.2	4.4	89.3	平成20年9月	2.1	スポンサー等
都心6区	A-5	FORECAST市ヶ谷	オフィス	東京都新宿区	4,800	5,010	6.8	4.7	87.2	平成21年8月	2.9	スポンサー等
都心6区	A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,800	1,820	2.6	4.8	100.0	平成21年9月	2.9	スポンサー等
都心6区	A-7	1899 FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	13,990	14,000	19.9	4.4	99.8	昭和55年11月	7.0	第三者
都心6区	A-8	1899 FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	5,760	5,800	8.2	5.1	100.0	昭和60年4月	4.2	第三者
都心6区	A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	2,860	2,870	4.1	5.0	87.4	平成2年3月	2.6	第三者
都心6区	A-10	グリーンオーク九段	オフィス	東京都千代田区	2,780	2,790	3.9	4.7	100.0	昭和62年12月	5.1	第三者
都心6区	A-11	グリーンオーク高輪台	オフィス	東京都港区	2,260	2,270	3.2	5.0	74.1	平成22年1月	3.6	第三者
三大都市圏	A-12	グリーンオーク御徒町	オフィス	東京都台東区	3,330	3,340	4.7	5.2	100.0	昭和52年1月	7.7	第三者
三大都市圏	A-13	東池袋センタービル	オフィス	東京都豊島区	2,520	2,530	3.6	5.8	93.7	平成3年11月	4.5	第三者
三大都市圏	B-3	マイアトリア名駅	住宅	愛知県名古屋市	1,280	1,280	1.8	5.6	100.0	平成18年3月	4.4	第三者
三大都市圏	B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	1,110	1,110	1.6	5.8	100.0	平成19年3月	4.1	第三者
三大都市圏	B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋市	785	803	1.1	6.3	100.0	平成18年9月	3.2	第三者
三大都市圏	B-6	シーム・ドエル筒井	住宅	愛知県名古屋市	695	711	1.0	5.9	100.0	平成19年2月	5.0	第三者
地方中核都市圏	B-2	スカイビルズN11	住宅	北海道札幌市	1,570	1,590	2.2	6.6	100.0	平成13年3月	1.3	第三者
地方中核都市圏	B-7	シエル蘭院	住宅	福岡県福岡市	640	642	0.9	5.7	88.3	平成17年3月	5.4	第三者
合計		20物件			70,380	71,356	100.0	5.0	95.8		3.6	

(注) 上記の詳細については、本文「第二章 ファンド情報」第1「ファンドの状況」2「投資方針」(1)「投資方針」④「個別投資対象」及び「その他の個別投資対象基準」及び「(注) 投資対象」④「取得済資産及び取得予定資産の概要」を参照下さい。

Overview of Portfolio Properties

| Office

A-1 FORECAST西新宿

都心6区

- 世界でも有数のターミナル駅である「新宿」駅の西側に位置するエリア
- 周辺は商業色が濃い環境で来店型オフィス等の多様な業種からの需要が戻まれる



所在地	東京都新宿区
アクセス	JR新宿駅から徒歩約5分
敷地面積	300.65㎡
延床面積	2,331.18㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付10階建

**A-2 FORECAST日本橋EAST**

都心6区

- 近隣には中央区を代表する公園のひとつである浜町公園もあり周辺環境は良好
- 平成21年の竣工と新しく、築年数が経過したビルが多い近隣エリアでは、希少性が高い



所在地	東京都中央区
アクセス	都営地下鉄新富町・浜町駅から徒歩約3分
敷地面積	593.32㎡
延床面積	2,956.10㎡
構造	鉄骨造陸屋根7階建

**A-3 FORECAST四谷**

都心6区

- 「四ツ谷」駅ではJR、東京メトロなど主要エリアへのアクセスに便利な路線が利用できる
- 平成21年竣工と、近隣では数少ない平成12年(2000年)以前に竣工したビル



所在地	東京都新宿区
アクセス	東京メトロ丸ノ内線・四谷三丁目駅から徒歩約4分、 四ツ谷駅から徒歩約6分
敷地面積	259.97㎡
延床面積	1,920.48㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建



NIPPONREIT Investment Corporation

A-4 FORECAST新宿AVENUE

都心6区



- 世界でも有数のターミナル駅である「新宿」駅の実側に位置するエリア
- 建物は平成20年竣工と、新しさにおいて希少性が高く、ガラス張りの外観も印象的
- 貸室は汎用性の高いほぼ整形の無柱空間

所在地	東京都新宿区
アクセス	東京メトロ丸ノ内線・副都心線及び都営地下鉄新宿線・新宿三丁目駅から徒歩約3分
敷地面積	741.00㎡ ^(注)
延床面積	5,657.17㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建

(注) 建築基準法第42条第2項に基づき、礼拝堂部分(約44.46㎡)を含まず。



Overview of Portfolio Properties

| Office

A-5 FORECAST市ヶ谷

都心6区



- JR中央・総武線, 東京メトロ有楽町線と南北線, 都営地下鉄新宿線が利用でき
交通利便性は良好
- 建物は平成21年竣工と新しく, 基本的設備が高い水準で整えられている

所在地	東京都新宿区
アクセス	東京メトロ南北線・市ヶ谷駅から徒歩約2分
敷地面積	809.55㎡ ^{※1}
延床面積	5,373.78㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建

※1: 建築基準法第42条第2項に基づく敷地面積(約0.65ha)を指します。

NIPPONREIT Investment Corporation

A-6 FORECAST三田

都心6区



- JR、東京メトロ、都営地下鉄の各線が利用可能
- 建物は平成21年竣工と新しく、基本的設備が高い水準で整えられている
- 貸室は汎用性の高い整形の無柱空間

所在地	東京都港区
アクセス	都営大江戸線・赤羽橋駅から徒歩約2分。 都営三田線・芝公園駅から徒歩約5分。 東京メトロ南北線・麻布十番駅から徒歩約5分
敷地面積	491.40㎡
延床面積	1,940.12㎡
構造	鉄骨造複層鉄5階建

Overview of Portfolio Properties

| Office

A-7 (仮称)FORECAST新宿SOUTH (ダヴィンチ新宿) (注1)

都心6区



- 世界でも有数のターミナル駅である[新宿]駅東側に位置するエリア
- 建物は基準地面積が約540坪と広くスケールメリットがあり、また、耐震補強を含めた大規模なリニューアル工事が施されている

所在地	東京都新宿区
アクセス	JR新宿駅南口又は新南口から徒歩約5分、東京メトロ丸ノ内線・副都心線及び都営地下鉄新宿線・新宿三丁目駅から徒歩約1分
敷地面積	2,956.08㎡
延床面積	18,423.33㎡ ^(注2)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付8階建

注1 日本投資法人は、当該不動産の取得を完了したことをお知らせし、仮称「(仮称)ダヴィンチ新宿」として公開し、当該不動産の取得が完了したことをお知らせいたします。本投資法人は、取得が完了した時点で、その取得状況についてウェブサイトで開示いたします。取得が完了した後に、当該不動産の取得が完了したことをお知らせいたします。注2 延床面積は、国土交通省の定める延床面積の計算方法に基づき算出しております。注3 延床面積は、国土交通省の定める延床面積の計算方法に基づき算出しております。

NIPPONREIT Investment Corporation

A-8 (仮称)FORECAST桜橋 (ダヴィンチ桜橋) (注1)

都心6区

- 東京メトロ日比谷線とJR京葉線が利用できる「八丁堀」駅が最寄り駅であり、また都営地下鉄浅草線「宝町」駅、さらに足を延ばすと東京メトロ銀座線も利用でき、交通利便性に優れたエリア
- 外壁補修工事も含めた大規模なリニューアル工事が施されており、昨今のテナントニーズに応え得る水準



所在地	東京都中央区
アクセス	東京メトロ日比谷線及び京葉線「八丁堀」駅徒歩約3分、都営地下鉄浅草線「宝町」駅徒歩約5分
敷地面積	1,366.69㎡
延床面積	8,212.42㎡ ^(注)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建

(注)1)延床面積は、取得後設計に準拠して算定することを中心としており、延床面積の算定は「当利」の上で記載し、当該算定が東京市で定められた算定方法と異なる場合は、取得後の実態に合わせた延床面積を記載しております。2)延床面積は、取得後設計に準拠して算定することを中心としており、延床面積の算定は「当利」の上で記載し、当該算定が東京市で定められた算定方法と異なる場合は、取得後の実態に合わせた延床面積を記載しております。3)取得後設計に準拠して算定することを中心としており、延床面積の算定は「当利」の上で記載し、当該算定が東京市で定められた算定方法と異なる場合は、取得後の実態に合わせた延床面積を記載しております。

A-9 グリーンオーク茅場町

都心6区

- 東京メトロ東西線と日比谷線が利用できる「茅場町」駅から徒歩約2分の好立地
- 共用部を中心にリニューアル工事が施されている。明るく開放的な貸室が特徴



所在地	東京都中央区
アクセス	東京メトロ東西線及び日比谷線・茅場町駅駅から徒歩約2分
敷地面積	666.46㎡ ^(注)
延床面積	4,072.56㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建

(注)1)延床面積は、取得後設計に準拠して算定することを中心としており、延床面積の算定は「当利」の上で記載し、当該算定が東京市で定められた算定方法と異なる場合は、取得後の実態に合わせた延床面積を記載しております。2)延床面積は、取得後設計に準拠して算定することを中心としており、延床面積の算定は「当利」の上で記載し、当該算定が東京市で定められた算定方法と異なる場合は、取得後の実態に合わせた延床面積を記載しております。3)取得後設計に準拠して算定することを中心としており、延床面積の算定は「当利」の上で記載し、当該算定が東京市で定められた算定方法と異なる場合は、取得後の実態に合わせた延床面積を記載しております。

Overview of Portfolio Properties

| Office

A-10 グリーンオーク九段

都心6区

- 最寄りの「九段下」駅では東京メトロ東西線・半蔵門線、都営地下鉄新宿線が利用可能であり、交通利便性は良好
- 共用部を中心にリニューアル工事が施されており、設備全体としては昨今のテナントニーズに十分に応え得る水準



所在地	東京都千代田区
アクセス	東京メトロ東西線・半蔵門線及び都営地下鉄新宿線・九段下駅から徒歩約1分
敷地面積	460.36㎡
延床面積	3,421.75㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建

A-11 グリーンオーク高輪台

都心6区

- 徒歩約1分の都営地下鉄有楽線「高輪台」駅の他、「白金台」駅では東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線が利用できる
- 近隣には中小規模の築年数の経過したビルが多い中、平成22年竣工であり、エリアにおいての希少性は高い



所在地	東京都港区
アクセス	都営地下鉄有楽線・高輪台駅から徒歩約1分
敷地面積	569.43㎡
延床面積	3,217.01㎡
構造	鉄骨造陸屋根 地下1階付11階建

NIPPONREIT Investment Corporation

A-12 グリーンオーク御徒町

三大都市圏

- 「御徒町」駅、「仲御徒町」駅、「上野広小路」駅、「上野御徒町」駅、「新御徒町」駅と、狭い範囲内に多数の路線・駅が存在するエリアであり、ターミナル駅である「上野」駅も近く、交通利便性に優れている
- 耐震補強工事を含めたりニューアル工事が施されている
- 近隣には基準階面積が数十坪程度の小規模オフィスビルが多い中、規模の面でエリア内での優位性を有している



所在地	東京都台東区
アクセス	東京メトロ日比谷線・仲御徒町駅から徒歩約1分
敷地面積	529.75㎡
延床面積	4,296.39㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建

A-13 東池袋センタービル

三大都市圏

- 世界でも有数のターミナル駅である「池袋」駅を中心とするエリア
- 共用部や外観は適宜リノベーションが施されており、特に石材を用いたエントランスは相応のグレード感を有している



所在地	東京都豊島区
アクセス	JR山手線大塚駅から徒歩約7分、 東京メトロ丸ノ内線・新大塚駅、 有楽町線・東池袋駅、都電荒川線・ 向原駅がいずれも徒歩圏内
敷地面積	1,041.25㎡
延床面積	5,641.14㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根・珪酸セメント繊維板葺 地下1階付9階建

Overview of Portfolio Properties

| Residence

B-1 タワーコート北品川

都心6区

- 京浜急行電鉄本線「新馬場」駅から徒歩約4分、両駅から都心へ約20分と交通利便性は比較的良好
- 平成21年築と築浅で、36階建のタワーマンションであり、周辺のマンションと比較して設備・仕様の面で競争力を有する



所在地	東京都品川区
アクセス	京浜急行電鉄本線・新馬場駅から徒歩約4分
敷地面積	2,879.77㎡
延床面積	24,007.74㎡ ^(※)
構造	鉄筋コンクリート造階層地下1階付36階建

(※) 附属建物を含まれていません。

NIPPONREIT Investment Corporation

B-2 スカイヒルズN11

三大都市圏

- 札幌市営地下鉄南北線「北12条」駅から徒歩約2分、JR「札幌」駅へも徒歩約10分と交通利便性は良好
- 北海道大学至近で、学生向けの賃貸マンションとしても相応の競争力を有する



所在地	北海道札幌市
アクセス	札幌市営地下鉄南北線・北12条駅から徒歩約2分
敷地面積	2,688.45㎡
延床面積	8,567.50㎡ ^(注)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付13階建

(注) 附属建物も含まれていません。

B-3 マイアトリア名駅

三大都市圏

- 各線「名古屋」駅から徒歩約8分、最寄りの名古屋市営地下鉄桜通線「国際センター」駅から徒歩約5分と交通利便性は良好
- 生活環境面の優位性が認められ、名古屋市中心部に勤務する社会人を中心に、専業主婦向け賃貸マンションの需要が安定的に見込める



所在地	愛知県名古屋市
アクセス	名古屋市営地下鉄桜通線・国際センター駅から徒歩約5分、 各線・名古屋駅から徒歩約8分
敷地面積	759.77㎡
延床面積	3,168.16㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建

Overview of Portfolio Properties

| Residence

B-4 マイアトリア栄

三大都市圏

- 名古屋市営地下鉄鶴舞線「大須観音」駅から徒歩約7分で、名古屋市の2大繁華街である栄地区と名駅地区のほぼ中間に所在
- 生活利便性に優れ、名古屋市中心部に勤務する社会人を中心に、単身者向け賃貸マンションの需要が安定的に見込める



所在地	愛知県名古屋市
アクセス	名古屋市営地下鉄鶴舞線・大須観音駅から徒歩約7分
敷地面積	550.11㎡
延床面積	3,379.21㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建

B-5 マックヴィラージュ平安

三大都市圏

- 名古屋市営地下鉄名城線「平安通」駅から徒歩約4分、ターミナル駅である「大曽根」駅からも徒歩約9分と交通利便性は良好
- 生活利便施設も揃っており名古屋市中心部に勤務する社会人を中心に、単身者向け賃貸マンションの需要が安定的に見込める



所在地	愛知県名古屋市
アクセス	名古屋市営地下鉄名城線・平安通駅から徒歩約4分、 各線大曽根駅から徒歩約9分
敷地面積	1,160.29㎡
延床面積	2,330.02㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建

NIPPONREIT Investment Corporation

B-6 シーム・ドエル筒井

三大都市圏

- 名古屋市内地下鉄桜通線「車道」駅から徒歩約3分と交通利便性は比較的良好
- 生活環境面での優位性も認められ、名古屋市中心部に勤務する社会人を中心に、車身者向け賃貸マンションの需要が安定的に見込める



所在地	愛知県名古屋市
アクセス	名古屋市地下鉄桜通線・車道駅から徒歩約3分
敷地面積	1,166.51㎡
延床面積	1,917.48㎡
構造	鉄筋コンクリート造階層5階建

B-7 シエル薬院

三大都市圏

- 福岡の中心地である天神から徒歩圏内であり、西鉄天神大牟田線「薬院」駅からも徒歩約3分と交通利便性に恵まれる
- 生活利便性に恵まれ、福岡市中心部に勤務する社会人を中心に車身者層の需要を十分に取込み得る



所在地	福岡県福岡市
アクセス	西鉄天神大牟田線・薬院駅から徒歩約3分
敷地面積	396.69㎡
延床面積	1,592.70㎡
構造	鉄筋コンクリート造 コンクリート造12階建

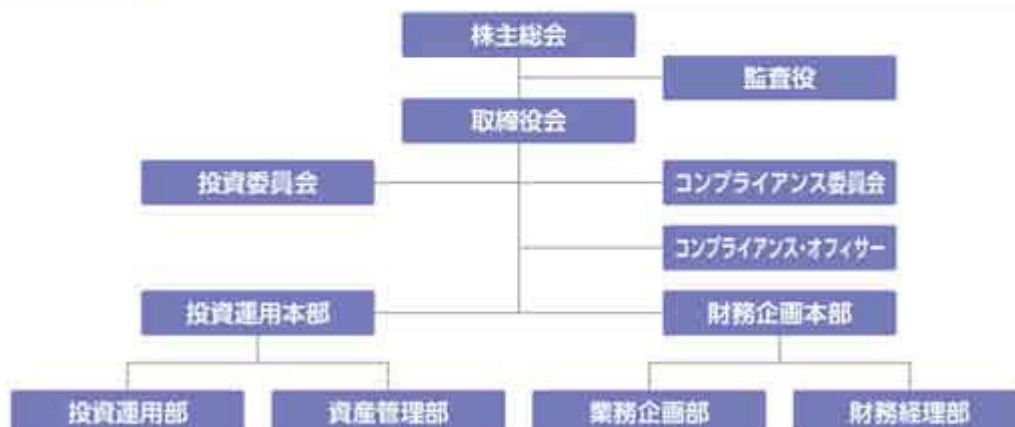
Structure

本投資法人の概要



本資産運用会社の概要

種別	双日リートアドバイザーズ株式会社	株主の状況	
設立年月日	平成18年11月2日	※数値は日付現在	
資本金	1億5,000万円	名簿	所有株式数 (株)
代表取締役社長	石川 久夫		比率 (%)
登録・免許等	金融商品取引業に係る登録： 関東財務局長(金商)第1632号 宅地建物取引業の免許： 東京都知事(2)第86984号 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可： 国土交通大臣認可第56号	双日株式会社	2,010
		クッシュマン・アンド・ウエイクフィールド・アセットマネジメント株式会社	540
		アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社	450
		合計	3,000
			100.0



独立監査人の監査報告書

平成26年2月28日

日本リート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 根本 剛 光
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 田 澤 治 郎
業務執行社員

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」に掲げられている日本リート投資法人の平成23年7月1日から平成24年6月30日までの第2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・フロー計算書及び注記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、日本リート投資法人の平成24年6月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券届出書提出会社）が別途保管しています。
2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成26年2月28日

日本リート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 根本 剛 光
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 田澤 治 郎
業務執行社員

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」に掲げられている日本リート投資法人の平成24年7月1日から平成25年6月30日までの第3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、日本リート投資法人の平成25年6月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に、資産の取得及び投資口の分割についての記載がある。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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

1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券届出書提出会社）が別途保管しています。
2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。