

【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27年1月19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 48,318,000,000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
2,506,000,000円

(注1)発行価額の総額は、平成27年1月7日(水)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。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、平成27年1月7日(水)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項

1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び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項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、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】

145,000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7,250口を上限として借り入れる本投資口の売出し（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5 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」をご参照ください。

（4）【発行価額の総額】

48,318,000,000円

（注）後記「(13) 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「(13) 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、平成27年1月7日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（5）【発行価格】

未定

（注1）発行価格等決定日（後記「(13) 引受け等の概要」において定義します。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90から1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。

（注2）日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成27年2月3日（火）から平成27年2月5日（木）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る本投資口1口当たりの払込金額）を決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、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、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕<http://www.nippon-reit.com/ja/ir/index.html>）（以下「新聞等」といいます。）で公表します。ただし、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

（注3）後記「(13) 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の総額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成27年2月4日（水）から平成27年2月5日（木）まで

（注）申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成27年1月29日（木）から、最長で平成27年2月3日（火）まで、最長では平成27年2月5日（木）までですが、実際の発行価格等決定日は、平成27年2月3日（火）から平成27年2月5日（木）までの間のいずれかの日です。

したがって、

発行価格等決定日が平成27年2月3日（火）の場合、

申込期間は「平成27年2月4日（水）から平成27年2月5日（木）まで」

発行価格等決定日が平成27年2月4日（水）の場合、

申込期間は「平成27年2月5日（木）から平成27年2月6日（金）まで」

発行価格等決定日が平成27年2月5日（木）の場合、

申込期間は「平成27年2月6日（金）から平成27年2月9日（月）まで」

となりますのでご注意ください。

(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27年2月10日（火）

（注）払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成27年1月29日（木）から、最長で平成27年2月3日（火）まで、最長では平成27年2月5日（木）までですが、実際の発行価格等決定日は、平成27年2月3日（火）から平成27年2月5日（木）までの間のいずれかの日です。

したがって、

発行価格等決定日が平成27年2月3日（火）の場合、

払込期日は「平成27年2月10日（火）」

発行価格等決定日が平成27年2月4日（水）の場合、

払込期日は「平成27年2月12日（木）」

発行価格等決定日が平成27年2月5日（木）の場合、

払込期日は「平成27年2月13日（金）」

となりますのでご注意ください。

(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行いません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、平成27年2月3日（火）から平成27年2月5日（木）までの間のいずれかの日（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
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	
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	
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	
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
合 計	-	145,000 口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している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。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債及び新投資口予約権に関する事務を除きます。）として、一般募集に関する事務を行います。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる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。

(14) 【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

(15) 【手取金の使途】

一般募集における手取金48,318,000,000円については、後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 上場日取得済資産、新規取得資産及び上場後取得投資有価証券の概要 (イ) 上場日取得済資産、新規取得資産及び上場後取得投資有価証券の概要 <新規取得資産> 取得予定資産」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。）の取得資金の一部に充当する予定です。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限2,416,000,000円については、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5 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」をご参照ください。

(注2) 上記の各手取金は、平成27年1月7日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(16) 【その他】

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。

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。

申込証拠金には、利息をつけません。

一般募集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。

したがって、

(イ) 発行価格等決定日が平成27年2月3日（火）の場合、
受渡期日は「平成27年2月12日（木）」

(ロ) 発行価格等決定日が平成27年2月4日（水）の場合、
受渡期日は「平成27年2月13日（金）」

(ハ) 発行価格等決定日が平成27年2月5日（木）の場合、
受渡期日は「平成27年2月16日（月）」

となりますのでご注意ください。

一般募集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。

引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつ、本資産運用会社の株主である双日株式会社に対し、一般募集における本投資口のうち、319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】

7,250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から7,250口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。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5 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」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金)及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、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、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <http://www.nippon-reit.com/ja/ir/index.html>)(新聞等)で公表します。ただし、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。

(4)【売出価額の総額】

2,506,000,000円

(注)売出価額の総額は、平成27年1月7日(水)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(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27年2月4日(水)から平成27年2月5日(木)まで

(注)上記申込期間は、前記「1 募集内国投資証券 (8) 申込期間」に記載の一般募集の申込期間と同一とします。

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

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27年2月12日(木)

(注)上記受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券 (16) その他」に記載の受渡期日と同一とします。

(1 2) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(1 3) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(1 4) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(1 5) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(1 6) 【その他】

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。

申込証拠金には、利息をつけません。

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、前記「(11) 受渡期日」に記載の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。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【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4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【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7,250口を上限として借り入れる本投資口の売出し（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、7,250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27年1月19日（月）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7,250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27年3月10日（火）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、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成27年3月3日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、株式会社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。

更に、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴い安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及び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安定操作取引及び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ない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社による双日株式会社からの本投資口の借入れは行われません。したがって三菱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ず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注）シンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が平成27年2月3日（火）の場合、

「平成27年2月6日（金）から平成27年3月3日（火）まで」

発行価格等決定日が平成27年2月4日（水）の場合、

「平成27年2月7日（土）から平成27年3月3日（火）まで」

発行価格等決定日が平成27年2月5日（木）の場合、

「平成27年2月10日（火）から平成27年3月3日（火）まで」

となります。

2 ロックアップについて

(1) 一般募集に関連して、双日株式会社に、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) 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90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】

期別		第1期	第2期	第3期	第4期
決算年月		平成23年6月	平成24年6月	平成25年6月	平成26年6月
営業収益	百万円	372	1,120	1,122	1,890
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(372)	(1,120)	(1,122)	(1,890)
営業費用	百万円	206	690	711	936
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(160)	(540)	(560)	(788)
営業利益	百万円	165	430	410	954
経常利益	百万円	22	9	18	184
当期純利益 (a)	百万円	13	5	11	182
総資産額 (b)	百万円	19,787	19,472	19,140	77,439
純資産額 (c)	百万円	113	119	130	37,132
出資総額	百万円	100	100	100	36,919
発行済投資口の総口数 (d)	口	200	200	200	151,810
1口当たり純資産額 (c)/(d) (注4)	円	283,882	297,871	326,253	244,598
分配総額 (e)	百万円	-	-	-	183
1口当たり当期純利益 (注4)	円	33,882	13,988	28,382	6,403
1口当たり分配金額 (e)/(d)	円	-	-	-	1,207
(うち1口当たり利益分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(1,207)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注5)	%	0.1	0.0	0.1	0.4
(年換算) (注5)	%	(0.5)	(0.0)	(0.1)	(0.4)
自己資本利益率 (注5)	%	12.8	4.8	9.1	1.0
(年換算) (注5)	%	(49.7)	(4.8)	(9.1)	(1.0)
自己資本比率 (c)/(b)	%	0.6	0.6	0.7	48.0
配当性向 (e)/(a)	%	-	-	-	100.7
[その他参考情報]					
期末投資物件数	件	4	4	4	20
期末総賃貸可能面積	m ²	23,027.20	23,027.20	23,027.20	89,839.03
期末テナント数 (注6)	件	277	282	281	487
期末稼働率	%	90.7	90.9	93.4	96.2
当期減価償却費	百万円	93	273	273	375
当期資本的支出額	百万円	-	-	-	1
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5)	百万円	305	853	835	1,477
1口当たりFFO (Funds from Operations) (注4) (注5)	円	267,822	698,404	712,800	3,670
有利子負債額 (f)	百万円	18,950	18,618	18,386	37,050
期末総資産有利子負債比率 (f)/(b)	%	95.8	95.6	96.1	47.8
当期運用日数	日	94	366	365	365

- (注1) 本投資法人の計算期間は、毎年1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日までの各6か月間ですが、第1期は本投資法人設立の日（平成22年9月8日）から平成23年6月末日まで、第2期から第4期までは7月1日から翌年6月末日までの1年間です。
- (注2) 記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。
- (注3) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
- (注4) 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。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。また、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出して記載しています。
- (注5) 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計算期間94日、第2期は計算期間366日、第3期及び第4期は計算期間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) / 発行済投資口の総口数

- (注6) 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（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7) 第2期から第4期までの財務諸表については、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第193条の2第1項の規定に基づき、有限責任 不特定多数投資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、併せて「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（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）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」をご参照ください。

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」及び同「（２） 投資対象」をご参照ください。

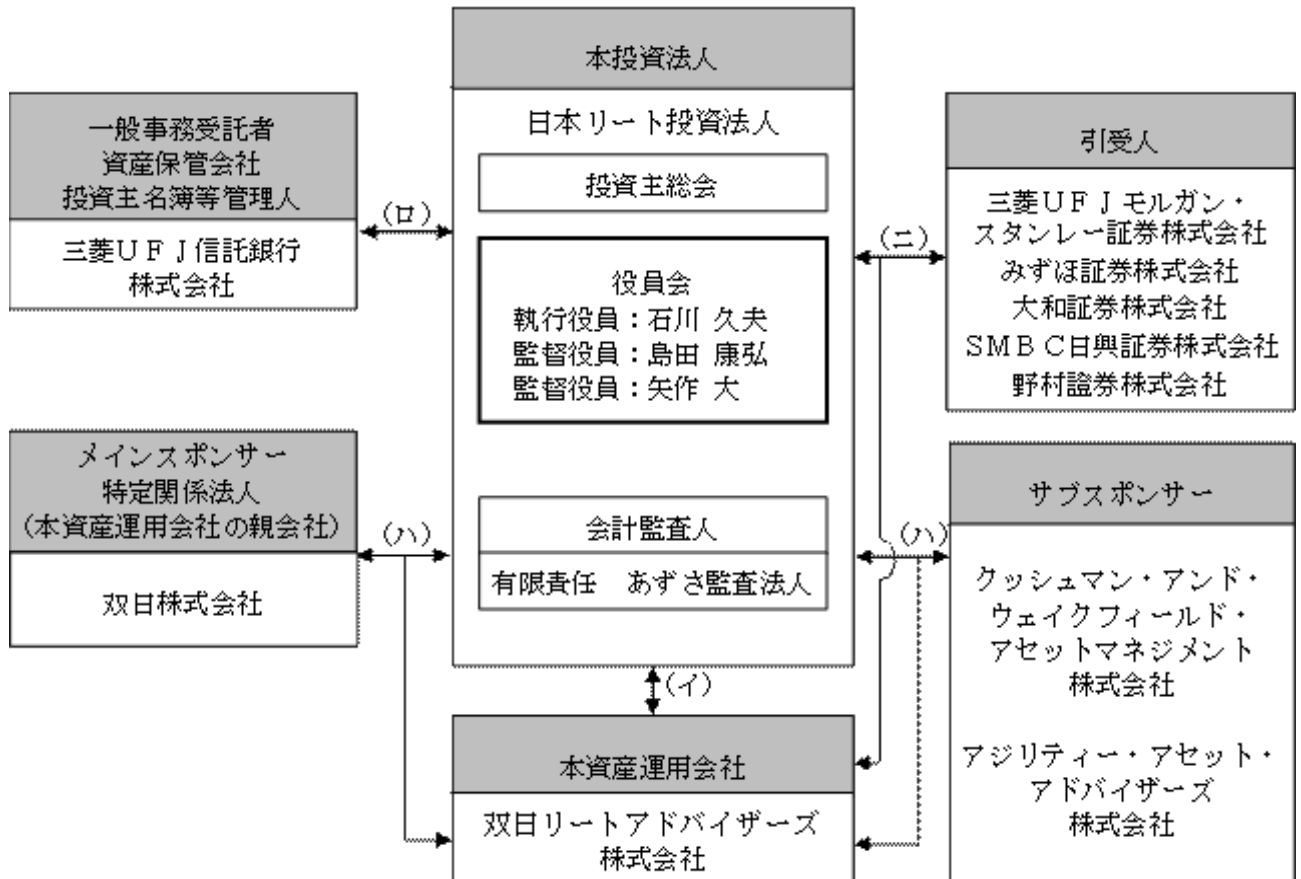
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２ 投資方針（３） 分配方針」をご参照ください。

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」をご参照ください。

（注2）本投資法人の投資口は、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。）です（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ず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

(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運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	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 資産保管会社 投資主名簿等管理人	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> <p>更に、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）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>
メインスポンサー 特定関係法人 （資産運用会社の親会社）	双日株式会社	<p>（イ）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）」といいます。）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」をご参照ください。</p> <p>（ロ）本資産運用会社に67.0%出資する会社（親会社）であるため、特定関係法人に該当します。</p> <p>（ハ）本投資法人の保有資産の一部の前信託受益者です。</p>
引受人	三菱UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社 みずほ証券株式会社 大和証券株式会社 S M B C日興証券株式会社 野村證券株式会社	<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、投資法人債及び新投資口予約権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
サブスポンサー	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	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)」)と締結しています。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」をご参照ください。
サブスポンサー	アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社	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)」)と締結しています。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」をご参照ください。

（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ず、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を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、同第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。

(ニ) 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の策定・変更及び利害関係者(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。

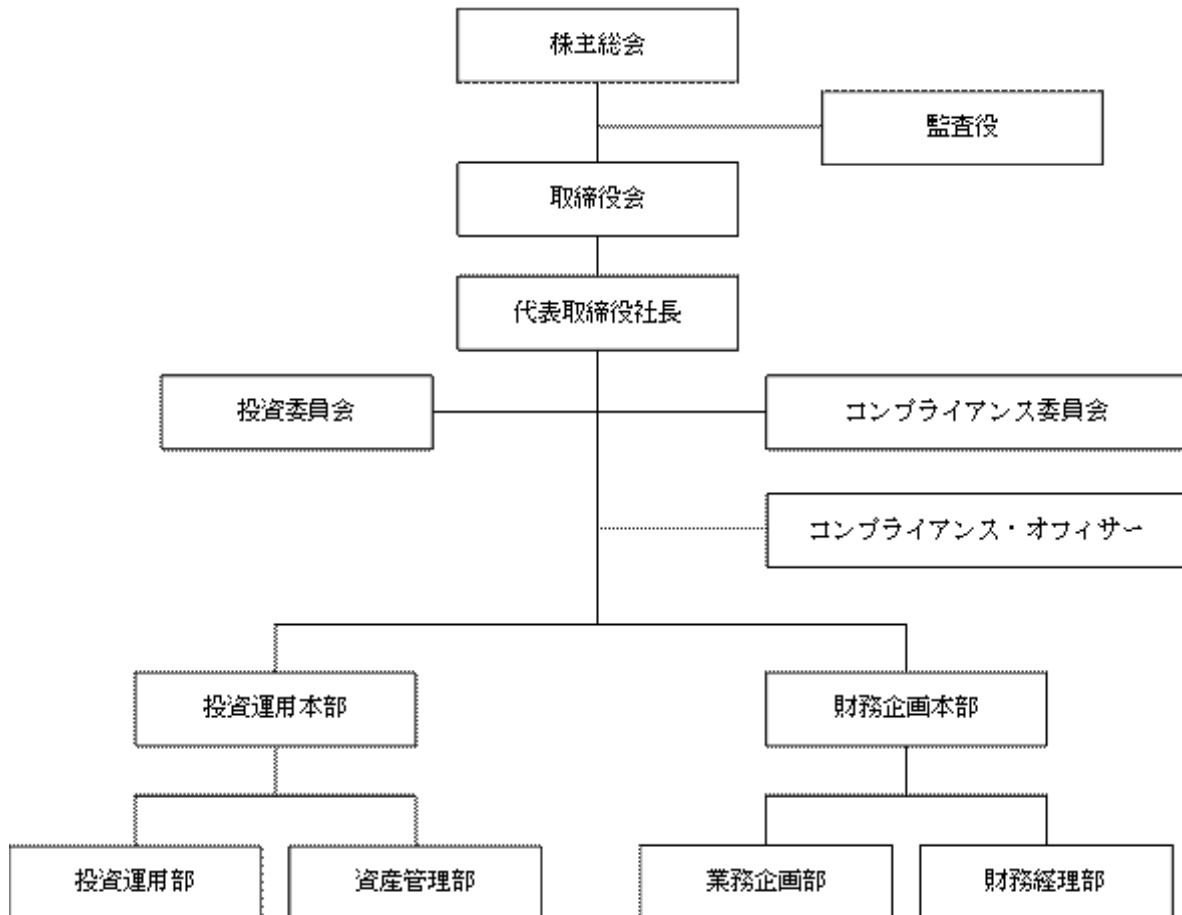
投資法人の運用体制

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

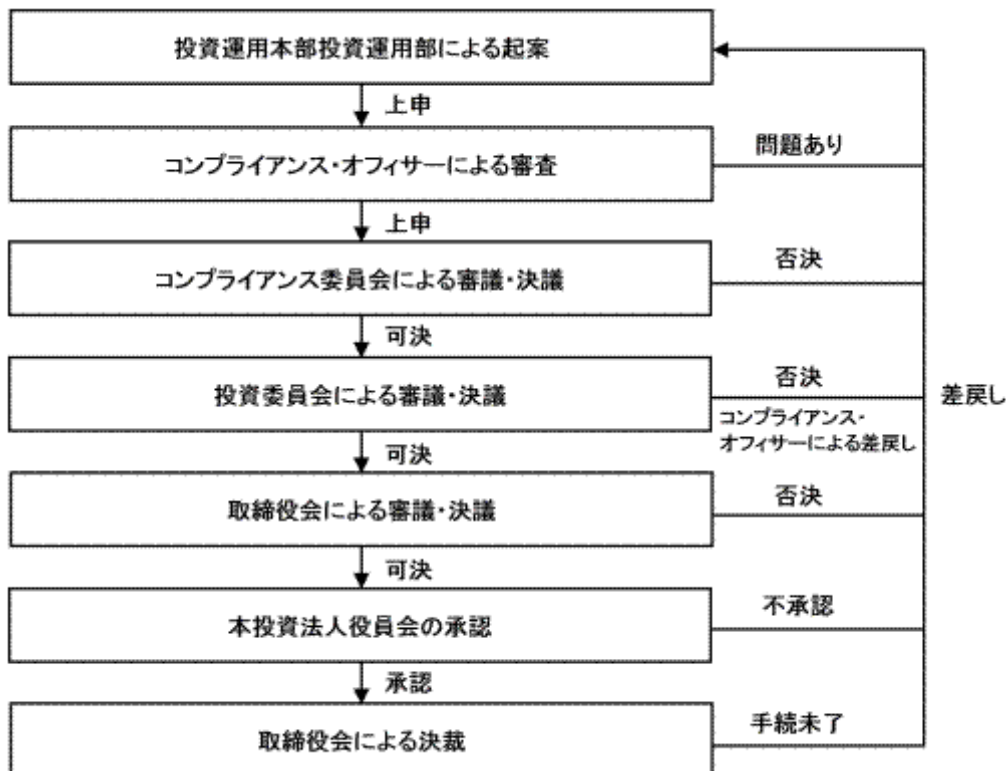
委員	代表取締役社長（委員長）、常勤取締役、1名以上の社外委員（注）、投資運用本部長、財務企画本部長及びコンプライアンス・オフィサー
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運用ガイドラインの策定及び変更 ・ 資産管理計画書の策定及び変更 ・ 賃貸条件等の策定及び変更 ・ 修繕計画の策定及び変更 ・ 経営計画及び経営予算の策定及び変更 ・ 分配政策の策定及び変更 ・ 資金調達、投資口又は投資法人債の発行に関する事項についての計画の策定及び変更 ・ 利害関係者との取引 ・ 運用資産の取得及び売却
審議方法等	<ul style="list-style-type: 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



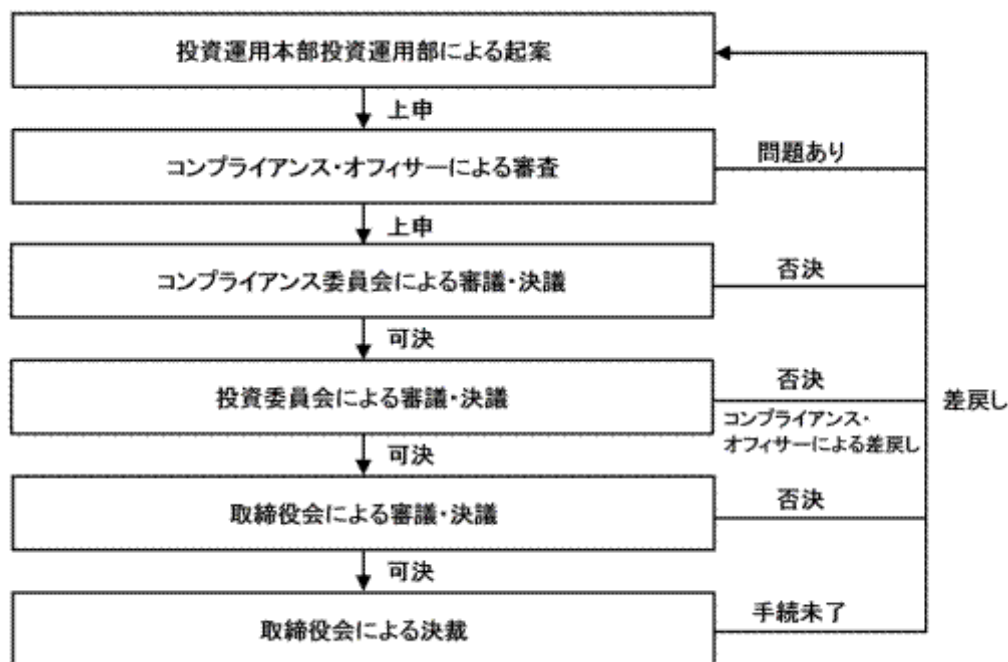
本投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更を行おうとする場合、以下の手順を経るものとします。

- 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。
- 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。
- 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。
- 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（少数意見を含まず。）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。

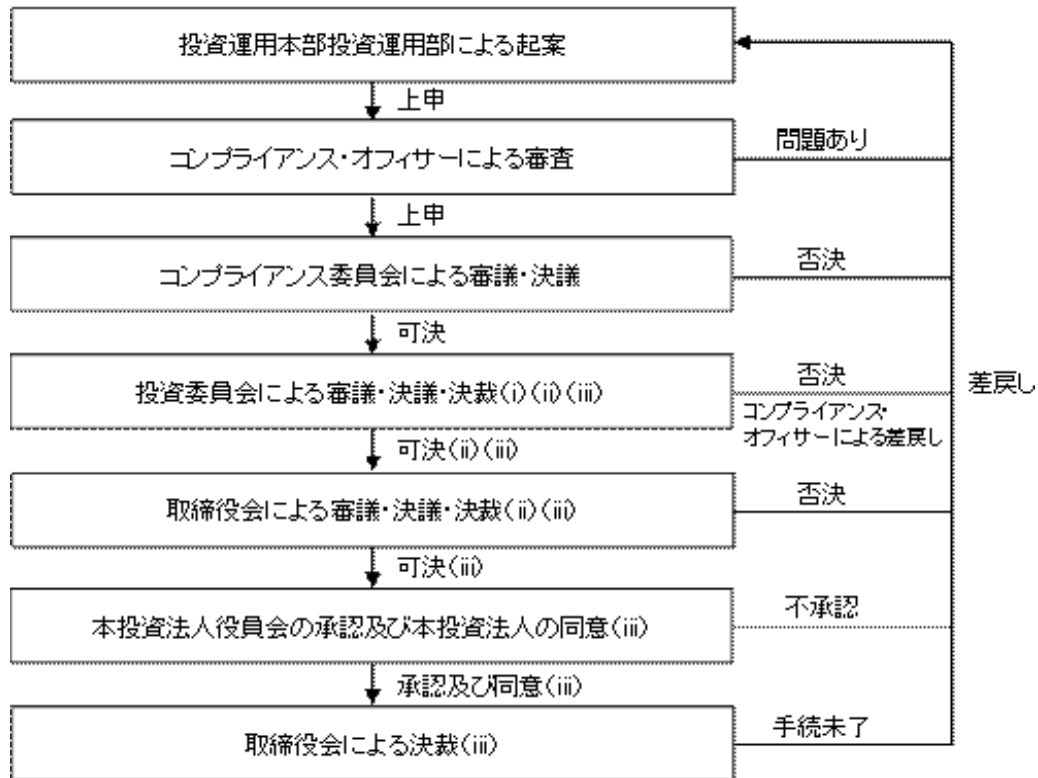
(ロ) 資産管理計画書の策定及び変更に関する意思決定



- 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、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決議を経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



- () 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。)
- () 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
- () 利害関係者との取引。なお、以下に記載の取引については、本投資法人役員会の承認は必要ですが、本投資法人の同意は不要です。
- ・投信法第201条の2第1項に定める取引以外の取引
 - ・投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令129号、その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行規則」といいます。)第245条の2に定める取引

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。
 - () 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。
 - () 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。
 - () 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。
 - . 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
 - () 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。
 - () 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。
 - () 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。

- () 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。
- () 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

・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。

・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。

・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。

・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。

・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（ただし、当該議案が投信法第201条の2第1項に定める取引に該当する場合（投信法施行規則第245条の2に定める取引を除きます。）には、本投資法人役員会の承認と、これに基づく本投資法人の同意を）得ます。なお、取締役会又は本投資法人役員会の審議の結果、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。

・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は、後記「(ロ) 組織体制」をご参照ください。）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には、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」をご参照ください。

(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」において定義します。）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（注）。

（注）本書の日付現在、本投資法人が締結しているフォワード・コミットメント等については、後記「2 投資方針 (2) 投資対象上場日取得済資産、新規取得資産及び上場後取得投資有価証券の概要」をご参照ください。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	36,919,883,800円
発行可能投資口総口数	4,000,000口
発行済投資口の総口数	151,810口

本投資法人の最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(百万円)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成22年9月8日	私募設立	200	200	100	100	(注2)
平成26年1月17日	投資口の分割	200	400	-	100	(注3)
平成26年4月23日	公募増資	144,200	144,600	35,066	35,166	(注4)
平成26年5月23日	第三者割当増資	7,210	151,810	1,753	36,919	(注5)

(注1) 出資総額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円で本投資法人が設立されました。

(注3) 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ました。

(注4) 1口当たり発行価格252,000円(発行価額243,180円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額243,180円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

主要な投資主の状況

平成26年6月末日現在の主要な投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	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	15,181	10.00
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	12,068	7.95
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	5,107	3.36
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	4,425	2.91
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	2,806	1.85
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	2,241	1.48
世界心道教管理部門	愛知県豊川市諏訪二丁目101	1,400	0.92
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	1,177	0.78
三菱UFJ信託銀行株式会社 常任代理人 日本マスタートラスト 信託銀行株式会社	東京都港区浜松町二丁目11番3号	1,071	0.71
株式会社グランドール	埼玉県比企郡滑川町大字福田665-4	819	0.54
合計		46,295	30.50

(注) 比率とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が合計欄の記載と一致しない場合があります。

所有者別状況

(平成26年6月末日現在)

区分	投資口の状況				
	金融機関 (注1)	その他の 国内法人	外国法人等	個人・その他	計
投資主数(人)	57	287	22	11,354	11,720
所有投資口数(口)	37,168	29,033	2,044	83,565	151,810
比率(%) (注2)	24.48	19.12	1.35	55.05	100.00

(注1) 金融商品取引業者を含みます。

(注2) 比率は小数第3位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

基本方針(投資主との利害一致の徹底的な追求)

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。

本投資法人は、オフィス(注1)、住宅(注2)及び商業施設(注3)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、かかる総合型リート(総合型のポートフォリオを構成する投資法人)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を行いつつ、投資主との利害一致を徹底的に追求することを通じて、投資主価値の最大化を図ります。

(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。

(イ) 総合型リートの特性を活かした機動的かつタイムリーな投資

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るリスク分散を図るため、オフィスを主な投資対象とし、住宅及び商業施設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。投資機会の確保にあたっては、売主の物件売却のタイミングを的確に捉えた上で、物件取得の意思決定を適時かつ迅速に進めるとともに、資金調達状況その他の事情により本投資法人が直接第三者から取得できない物件についても、ブリッジファンド等を活用することで取得機会を最大化し、機動的な投資を行います。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するとともに、個別物件の特性等についても十分な調査を行い、その時々において収益の成長性及び安定性の追求のために最適と考えるタイムリーな投資を行います。本投資法人は、このような機動的かつタイムリーな投資を通じて、総合型リートの特性を活かしたポートフォリオの構築を図ることによって、投資主価値の最大化を図る方針です。

(ロ) スポンサー3社(双日・クッシュマン・アジリティィー)のネットワークを活用した成長戦略

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%(注1)を保有する双日株式会社(以下「双日」といいます。)です。また、サブスポンサーとして、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。)及びアジリティィー・アセット・アドバイザーズ株式会社(以下「アジリティィー」といいます。)が、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%(注1)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、国内外に約420社の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(注2)。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」をご参照ください。

本投資法人は、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。また、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」をご参照ください。

（注1）本書の日付現在。

（注2）平成26年9月末日現在。

（八） 分配金に連動した運用報酬体系及び第三者による監視機能を確保したガバナンス体制

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、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の最大化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。詳細は、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）」をご参照ください。

また、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、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おり、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、それぞれご参照ください。）。

インベストメント・ハイライト

本投資法人は、一般募集及び本件第三者割当（以下「本募集」と総称します。）による資金調達に伴う追加の物件取得を行うことで、収益の成長性及び安定性の向上を図り、投資主価値の向上を目指します。本募集において、本投資法人の施策及び強みとして本投資法人が訴求するポイント（インベストメント・ハイライト）は、以下のとおりです。

（イ） 投資主価値向上に資する外部成長の実現

資産規模1,500億円超（取得（予定）価格（注1）ベース）を達成し、1口当たり分配金の成長及び1口当たりNAVの向上を図り、継続的な投資主価値の向上を目指します。

（ロ） ポートフォリオのリスク耐性強化

資産規模の拡大に伴う物件分散及びテナント分散の進展を図り、ポートフォリオのリスク耐性の更なる強化を図ります。

（ハ） 『収益の成長性と安定性』を追求した取組み

都心6区（注2）の中規模オフィス（注3）を中心としたポートフォリオを構築することで、収益の成長性と安定性を追求します。

（ニ） ポートフォリオの資産価値を維持・向上するマネジメント

適切なプロパティ・マネジメント及び積極的な設備投資によって、ポートフォリオ全体の収益性向上を図ります。

（ホ） 安定的な財務基盤の維持

金融機関との強固なリレーションのもと、中長期的に安定した財務基盤の維持を図ります。

（注1）「取得（予定）価格」は、各上場日取得済資産及び各上場後取得済資産（いずれも後記に定義します。）に関しては各資産の取得価額を、各取得予定資産に関しては本件売買契約書（後記「（2）投資対象 上場日取得済資産、新規取得資産及び上場後取得投資有価証券の概要」）において定義します。）に記載された各取得予定資産の売買代金額を、それぞれ記載しています。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、また売買代金額には、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、いずれも単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

（注2）「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3）「中規模オフィス」とは、延床面積が7,000坪未満のオフィスをいいます。以下同じです。

（イ） 投資主価値向上に資する外部成長の実現

a. 収益性向上を伴う資産規模の拡大と投資主価値向上

本投資法人は、上場後の更なる成長に向けた第一歩として、本募集の調達資金等を活用して、合計31物件76,853百万円（取得（予定）価格ベース）（以下「取得予定資産」といいます。）を取得し、機動的かつタイムリーな投資を実現します。なお、本投資法人は、本募集に先立つ平成26年12月19日に「セントラル代官山」（取得価格3,510百万円）を、平成27年1月8日に「JSプログレビル」（取得価格5,325百万円）を、それぞれ取得しています（以下、これらの資産を併せて「上場後取得済資産」といい、取得予定資産と併せて「新規取得資産」とい

います。)。新規取得資産の取得により、本投資法人の取得(予定)価格ベースでの運用資産合計は1,560億円となる見込みであり、本投資法人の新規上場後一年以内に、取得(予定)価格ベースで上場日取得済資産(後記「(2) 投資対象 上場日取得済資産、新規取得資産及び上場後取得投資有価証券の概要」において定義します。)の2倍を超える1,500億円超の資産規模にまで拡大する見込みです。本投資法人が上場時より短期目標として設定していた資産規模1,000億円を上場から一年以内で達成する見込みであり、今後も本投資法人の基本方針である、総合型リートの特性を活かした機動的かつタイムリーな投資を通じて、着実に外部成長を図っていきます。更に、新規取得資産の平均NOI利回り(注1)は5.1%であり、上場日取得済資産の平均NOI利回り(第4期末時点)5.0%よりも高いため、新規取得資産の取得によってポートフォリオの収益性が向上し、収益の成長に資するとともに、1口当たり分配金の向上にも寄与するものと、本投資法人は考えています。

本投資法人は、本募集による資金調達と新規取得資産の取得により、1口当たり分配金の成長及び1口当たりNAVの向上を図ることで、継続的な投資主価値の向上を目指します。本投資法人の1口当たりNAVは平成26年6月末日(第4期末)時点では248,482円でしたが、新規取得資産取得後には299,109円になると見込まれ(注2)、20.4%の上昇を達成する見込みです。

<1口当たりNAVの向上>



(注1)「平均NOI利回り」とは、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。

$$\text{平均NOI利回り} = \frac{\text{各項目に該当する資産の鑑定NOIの合計}}{\text{取得(予定)価格の合計}}$$

なお、「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)をいし、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。以下同じです。

(注2) 平成26年6月末日（第4期末）現在の1口当たりNAV及び新規取得資産取得後の1口当たりNAVは、以下の計算式により求められる、上場日取得済資産及び新規取得資産の鑑定評価額に基づく1口当たり純資産額を意味し、上場後取得投資有価証券を含まず、また、新規取得資産については取得費用その他の費用を考慮していない等、貸借対照表に記載されている純資産額の1口当たりの金額とは異なります。

$$1口当たりNAV（平成26年6月末日現在） = NAV（平成26年6月末日）（*） \div 平成26年6月末日（第4期末）時点の発行済投資口数（151,810口）$$

$$1口当たりNAV（新規取得資産取得後） = \{NAV（平成26年6月末日） + 本募集における発行価額の総額（50,734百万円）（**） + 平成26年12月1日を価格時点とする新規取得資産の鑑定評価額合計額（88,180百万円） - 新規取得資産の取得（予定）価格合計額（85,688百万円）\} \div 本募集後の発行済投資口数（304,060口）（***）$$

(*) 「NAV（平成26年6月末日）」は、以下の計算式により算出した数値をいいます。

$$NAV（平成26年6月末日） = 平成26年6月末日（第4期末）時点における貸借対照表上の簿価純資産額（37,132百万円） + （上場日取得済資産の平成26年6月末日（第4期末）を価格時点とする鑑定評価額の合計（72,494百万円） - 上場日取得済資産の平成26年6月末日（第4期末）時点における帳簿価額の合計（71,904百万円））$$

また、「帳簿価額」は、平成26年6月末日（第4期末）現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、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）です。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(**) 「本募集における発行価額の総額」は、平成27年1月7日現在の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。）における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した、本募集において発行が予定されている投資口数の全てが発行された場合の本書の日付現在の見込額であり、実際の本募集における発行価額の総額と一致するとは限りません。また、本件第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集における発行価額の総額も減少することとなります。このため、1口当たりNAV（新規取得資産取得後）も実際の指標と一致するとは限りません。

(***) 「本募集後の発行済投資口数」とは、平成26年6月末日（第4期末）現在の発行済投資口数に本募集により新規に発行される投資口数を加えた口数をいいます。なお、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社より申込みがあり、発行が行われた場合を前提としています。したがって、本件第三者割当における募集投資口数の全部又は一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、実際に本募集により新規に発行される投資口数は上記口数より少なくなります。このため、1口当たりNAV（新規取得資産取得後）は実際の指標と一致するとは限りません。

(注3) 上場日取得済資産の取得価格の合計は、新規上場時の届出目論見書での記載に合わせ、単位未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 「賃貸可能面積」とは、それぞれの資産に係る平成26年10月末日現在の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面積をいいます。以下同じです。

(注5) 「稼働率」は、平成26年10月末日現在における上場日取得済資産及び新規取得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。以下同じです。

(注6) 「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年の地震＝今後50年間に10%の超過確率で発生する地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害（当該地震が発生した場合の90%非超過確率に相当する物的損失額）の再調達原価に対する比率（%）で示したものをいいます。以下同じです。

(注7) 「平均築年数」は、平成26年10月末日時点の各上場日取得済資産及び各新規取得資産の築年数を取得（予定）価格で加重平均した値を記載しています。以下同じです。

(注8) 平成26年6月末日（第4期末）現在の「LTV」及び新規取得資産取得後の「LTV」は、各時点の本投資法人の資産総額のうち、借入金及び投資法人債発行残高が占める割合をいい、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

$$LTV（平成26年6月末日現在） = \{ 平成26年6月末日（第4期末）現在の（短期借入金 + 長期借入金）（以下「平成26年6月末日現在の有利子負債」といいます。） \} \div 平成26年6月末日（第4期末）現在の総資産額$$

$$LTV（新規取得資産取得後） = 新規取得資産取得後の有利子負債（*） \div \{ 平成26年6月末日（第4期末）現在の総資産額 + 新規取得資産取得後の有利子負債（*） - 平成26年6月末日現在の有利子負債 + 本募集による出資払込金 + 新規取得資産に係る預り敷金及び保証金 \}$$

(*) 「新規取得資産取得後の有利子負債」とは、以下の計算式により算出した数値をいいます。以下同じです。

$$\text{新規取得資産取得後の有利子負債} = \text{平成26年6月末日現在の有利子負債} + \text{平成26年7月1日から本書の日付現在までに借り入れた借入金額} + \text{本募集と並行して実施予定の新規借入れ（以下「本借入れ」（**）といいます。）の金額} - \text{平成26年7月1日から本書の日付現在までに返済した借入金額}$$

(**) 本借入れの金額は、本書の日付現在の見込額であり、実際の本募集における発行価額の総額に応じて変動します。このため、LTV（新規取得資産取得後）及び新規取得資産取得後の有利子負債も、実際の指標と一致するとは限りません。

(注9) 平成26年6月末日（第4期末）現在及び新規取得資産取得後の「長期比率」、「平均残存期間」及び「固定比率」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

長期比率（平成26年6月末日現在）= 平成26年6月末日現在の長期借入金 ÷ 平成26年6月末日現在の有利子負債

長期比率（新規取得資産取得後）= 新規取得資産取得後の長期借入金（*） ÷ 新規取得資産取得後の有利子負債

平均残存期間（平成26年6月末日現在）= 平成26年6月末日現在の有利子負債に係る借入れ契約等に表示された満期弁済日までの期間を、平成26年6月末日現在の有利子負債の額に基づき加重平均した年数

平均残存期間（新規取得資産取得後）= 新規取得資産取得後の有利子負債に係る借入れ契約等に表示された満期弁済日までの期間を、新規取得資産取得後の有利子負債の額に基づき加重平均した年数（平成27年3月12日時点）

固定比率（平成26年6月末日現在）= 平成26年6月末日現在の有利子負債のうち固定金利負債（**） ÷ 平成26年6月末日現在の有利子負債

固定比率（新規取得資産取得後）= 新規取得資産取得後の有利子負債のうち固定金利負債 ÷ 新規取得資産取得後の有利子負債

(*) 「新規取得資産取得後の長期借入金」とは、以下の計算式により算出した数値をいいます。以下同じです。

新規取得資産取得後の長期借入金 = 平成26年6月末日現在の長期借入金の金額 + 平成26年7月1日から本書の日付現在までに借り入れた長期借入金金額 + 本借入れ中の長期借入金金額 - 平成26年7月1日から本書の日付現在までに返済した長期借入金金額

(**) 固定金利負債の詳細は、後記「(ホ) 安定的な財務基盤の維持」をご参照ください。以下同じです。

本借入れの金額は、本書の日付現在の見込額であり、実際の本募集における発行価額の総額に応じて変動します。このため、長期比率（新規取得資産取得後）、平均残存期間（新規取得資産取得後）、固定比率（新規取得資産取得後）及び新規取得資産取得後の長期借入金も、実際の指標と一致するとは限りません。

b.ブリッジファンド等を活用した取得手法

本投資法人は、基本方針の一つとして掲げる「機動的かつタイムリーな投資」を実現すべく、ブリッジファンド等を活用した取得手法によって、成長機会の最大化を図ります。具体的には、ブリッジファンドの匿名組高出資持分や優先出資証券の取得を通じ、同ファンドの運用物件の取得に関する優先交渉権を確保することにより、成長機会の最大化を図る方針です。本募集に伴う取得予定資産のうち、21物件（取得（予定）価格の合計498億円）はブリッジファンド（合同会社ニコラスキャピタル1、合同会社ニコラスキャピタル2及び合同会社ニコラスキャピタル4）から取得する予定です。

また、本投資法人は、五反田大橋インベストメント特定目的会社（注1）への出資を通じて、「ポーラ第3五反田ビル」（鑑定評価額6,610百万円、NOI利回り4.8%（注2））の取得に係る優先交渉権を確保しており、今後の更なる成長の機会を有しています。

(注1) 本投資法人は、五反田大橋インベストメント特定目的会社の優先出資2,470百万円のうち、約2.0%にあたる50百万円を出資しています。五反田大橋インベストメント特定目的会社は、「ポーラ第3五反田ビル」を特定資産としています。本投資法人は当該特定資産の取得に係る優先交渉権を、平成26年12月22日に取得しています。

(注2) 取得価格を当該資産の優先交渉権行使の下限価格である6,500百万円と仮定した場合のNOI利回りを記載しています。

c. スポンサー以外の第三者からの取得

全ての新規取得資産は、スポンサー以外の第三者からの取得であり、上場日取得済資産とあわせて、取得（予定）価格ベースで本投資法人の資産の80.3%が第三者からの取得物件となります。本投資法人は、引き続き、スポンサーのネットワークを活用しつつ、本資産運用会社独自のネットワークを積極的に拡大し、継続的な外部成長を目指します。

取得方法	第三者から直接取得		ブリッジファンドの活用			
	上場後 取得済資産	新規取得資産の 一部	合同会社ニコラス キャピタル1	合同会社ニコラス キャピタル2	合同会社ニコラス キャピタル4	五反田大橋 インベストメント 特定目的会社
物件数	2	10	16	1	4	1
取得(予定)価格	88億円	270億円	333億円	73億円	91億円	—
鑑定評価額合計	89億円	270億円	344億円	85億円	92億円	66億円

(注) 本投資法人は、ブリッジファンドへの出資を通じて、「ポーラ第3五反田ビル」の取得に係る優先交渉権を確保しています。ただし、本書の日付現在、本投資法人による当該物件の取得の具体的予定はなく、また取得できる保証もありません。

(ロ) ポートフォリオのリスク耐性強化

本投資法人は、新規取得資産の取得を通じて、資産規模の拡大に伴う物件分散及びテナント分散の進展を図ることで、ポートフォリオのリスク耐性強化を図ります。

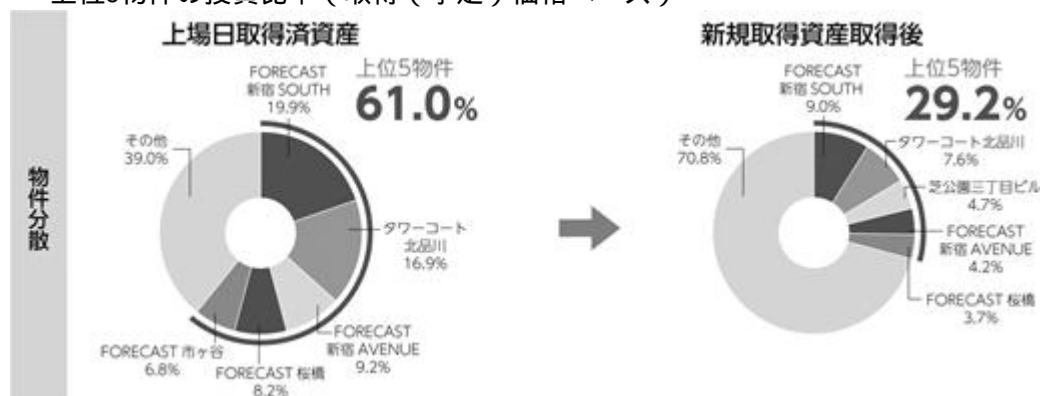
a. 資産規模の拡大に伴う物件分散

本投資法人の新規上場日時点において、本投資法人における取得価格が最大の保有物件の投資比率は「FORECAST新宿SOUTH」の19.9%でしたが、新規取得資産取得に伴う資産規模の拡大により、取得（予定）価格総額に対する当該物件の投資比率は9.0%に低下する見込みです。

また、本投資法人における上位5物件の投資比率（取得（予定）価格ベース）（注）も、新規上場時の61.0%から新規取得資産取得後には29.2%に低下する見込みです。本投資法人は、新規取得資産の取得が物件分散の進展を通じた収益の安定化に寄与するものと考えています。

なお、新規取得資産取得後の投資比率（取得（予定）価格ベース）が最大の物件は「FORECAST新宿SOUTH」（取得価格13,990百万円、投資比率9.0%）、第2位の物件は「タワーコート北品川」（同11,880百万円、7.6%）、第3位の物件は「芝公園三丁目ビル」（取得予定価格7,396百万円、4.7%）、第4位の物件は「FORECAST新宿AVENUE」（取得価格6,500百万円、4.2%）、第5位の物件は「FORECAST桜橋」（同5,760百万円、3.7%）となる見込みです。

< 上位5物件の投資比率（取得（予定）価格ベース） >



(注) 「上位5物件の投資比率（取得（予定）価格ベース）」とは、ポートフォリオ全体の取得（予定）価格の総額のうち、取得（予定）価格の高い順に5位までの取得（予定）価格の合計に占める割合をいいます。

b. テナント分散の進展

本募集に伴う新規取得資産の取得により、本投資法人が保有する物件のうちオフィス及び商業施設のエンドテナント数は、平成26年10月末日時点の上場日取得済資産における計122テナントから、新規取得資産取得後では計367テナントへ増加する予定です。本投資法人の不動産賃貸収益に占める1テナント当たりの割合が大きく低下することで、テナントの退去等がポートフォリオ全体の収益に与える影響は相対的に小さくなり、本投資法人の収益基盤が更に安定するものと、本投資法人は考えています。

なお、本投資法人が保有する物件のオフィス及び商業施設における上位10テナント比率（注1）は、上場日取得済資産における29.1%から新規取得資産取得後には17.7%に低下する予定であり、本投資法人が上場時から重視してきたテナント集中リスクの分散化が図られる見込みです。

< 上位10テナント比率の比較 >



（注1）「上位10テナント比率」とは、ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に占める割合の高い順に10位までのエンドテナントが占める各賃貸面積の合計の、ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に占める割合をいいます。また、エンドテナントとは、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人（マスターリース会社を除きます。）及びマスターリース会社との間で賃貸借契約が締結されている転借人を指します。なお、かかる10位までのエンドテナントのうち、上場日取得済資産である「東池袋センタービル」のエンドテナント（賃貸面積2,424.37㎡）から、平成26年12月24日付で、平成27年6月30日をもって解約する旨の通知を受領しています。

（注2）オフィス及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、上位10テナント比率は平成26年10月末日時点の賃貸面積ベースで、テナント数は平成26年10月末日時点のエンドテナント数で算出しています。

（八）『収益の成長性と安定性』を追求した取組み

a. 収益の成長性を追求したポートフォリオの構築

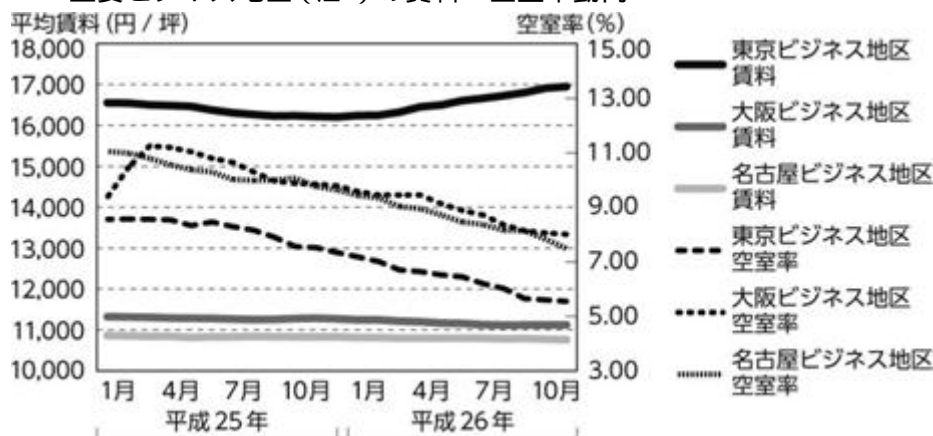
本投資法人は、東京都心のオフィス市況について空室率が改善基調にある中、賃料相場は上昇局面に入っていると考えています。足下の動きとしては、以下の図が示すとおり、東京ビジネス地区の平成26年11月末日時点の平均空室率は5.55%と平成25年7月以降17か月連続で改善しており、平均賃料も16,950円/坪と平成26年1月以降11か月連続で上昇しています。

また、大阪や名古屋といったその他の三大都市圏（注1）に含まれる地域のビジネス地区においては、平均賃料はほぼ横ばいで推移しているものの、平均空室率は低下傾向にあり、需給動向は改善しつつあると、本投資法人は考えています。本投資法人は、本募集においてもオフィスビルの投資比率を更に高めるとともに、都心6区におけるオフィスを引き続きポートフォリオの中心としつつ、三大都市圏も含めたオフィスへの投資により、収益の成長性を追求したポートフォリオを構築しています。新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオのうち、都心6区のオフィス及び都心6区を除く三大都市圏のオフィスはそれぞれ29物件（取得（予定）価格の合計94,762百万円）及び14物件（取得（予定）価格の合計36,120百万円）となり、それぞれポートフォリオ全体の60.7%及び23.1%（いずれも取得（予定）価格ベース）を占める見込みです。

< 都心6区オフィスの比率 >



< 主要ビジネス地区（注2）の賃料・空室率動向 >



出所 三鬼商事株式会社

(注1) 「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「ポートフォリオ構築方針(八) 地域分散」をご参照ください。以下同じです。

(注2) 「主要ビジネス地区」とは、東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）、大阪主要6地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区及び新大阪地区）及び名古屋主要4地区（名駅地区、伏見地区、栄地区及び丸の内地区）をいいます。なお、地区内の全ての貸事務所ビルが対象となっているものではありません。以下同じです。

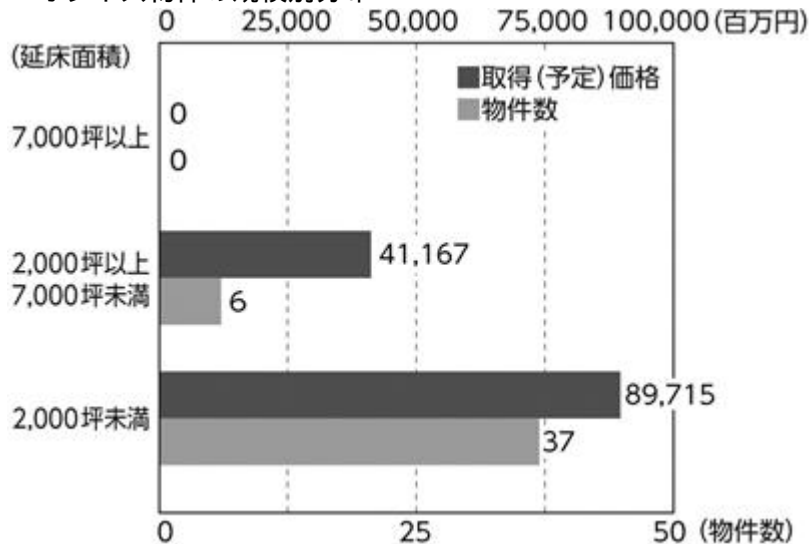
(注3) 「東京ビジネス地区賃料」は東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）における三鬼商事株式会社が設定する基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビルを調査対象として算出した平均賃料を指します。「大阪ビジネス地区賃料」は大阪主要6地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区及び新大阪地区）における三鬼商事株式会社が設定する延床面積が1,000坪以上の主要貸事務所ビルを調査対象として算出した平均賃料を指します。「名古屋ビジネス地区賃料」は名古屋主要4地区（名駅地区、伏見地区、栄地区及び丸の内地区）における三鬼商事株式会社が設定する延床面積が500坪以上の主要貸事務所ビルを調査対象として算出した平均賃料を指します。空室率も、同様の調査対象に基づき算出しています。

b. 収益の安定性を追求したポートフォリオの構築

本投資法人の新規取得資産取得後のオフィスを延床面積で規模別に分類すると、全物件が7,000坪（約23,140㎡（注））未満の中規模オフィスであり、2,000坪（約6,611㎡（注））未満のオフィスが37棟、取得（予定）価格ベースで89,715百万円を占める一方、2,000坪以上7,000坪未満のオフィスは6棟、取得（予定）価格ベースで41,167百万円を占めるにとどまっております。比較的規模の小さいオフィスの比重が大半を占めています。

（注） 1㎡=0.3025坪として計算し、小数点以下を切り捨てて記載しています。

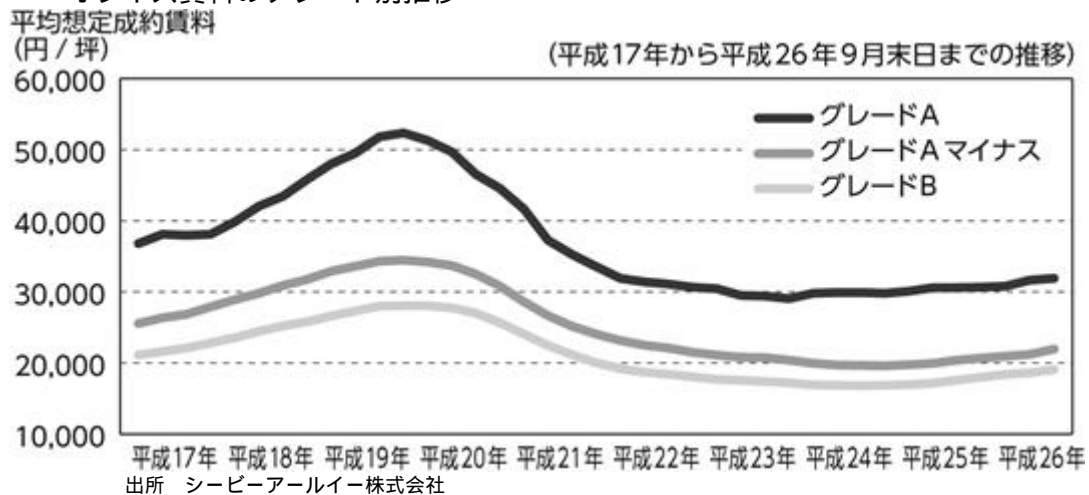
< オフィス物件の規模別分布 >



以下の図が示すとおり、中規模以上のオフィスにおいては、規模の小さいオフィスの方が、グレードA(注)ビルに代表されるような比較的規模の大きいオフィスに比べて、賃料の変動幅がより小さくなる傾向があり、景気悪化時における賃料の下落リスクが相対的に低いものと、本投資法人は考えています。

本投資法人はかかる運用環境の認識に基づき、都心6区の中規模オフィスを中心に、地域における市場環境（東京都心のオフィス市況における空室率改善及び賃料上昇局面、並びに三大都市圏主要都市のオフィス市況における空室率の改善傾向）とこれら中規模オフィスの特性（賃料下落リスクの相対的な低さ）を重視して、上記の収益の成長性に加え、収益の安定性をも同時に追求したポートフォリオを構築しています。

< オフィス賃料のグレード別推移 >



(注) 「グレードA」は、東京の主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下本注において同じです。）に加え大阪、名古屋の主要区内のオフィス集積度の高い地域におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、築11年未満、かつ東京の主要5区については基準階床面積500坪以上、大阪及び名古屋については基準階床面積350坪以上のビルを指します。「グレードAマイナス」は、東京23区内におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する貸室総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上、基準階床面積250坪以上、かつ新耐震基準に準拠したビルのうち「グレードA」を除いたものを指します。「グレードB」は、東京23区内におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する延床面積2,000坪以上7,000坪未満、基準階床面積200坪以上、かつ新耐震基準に準拠したビルに加えて、大阪市内及び名古屋市内におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する延床面積2,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠したビルのうち、「グレードA」及び「グレードAマイナス」を除いたものを指します。

c. 賃料水準の向上に向けた取組み

上場日取得済資産の賃料改定においても、徐々に増額での改定が進んでおり、今後の継続的な賃料交渉や効果的なリーシング活動により収益の更なるアップサイドが期待できるものと、本投資法人は考えています。

以下の表が示すとおり、上場日取得済資産のうち、オフィスでは、本投資法人の上場日（平成26年4月24日）から平成26年10月末日までに賃料改定の対象となった18テナント・対象面積8,040.47㎡（2,432坪（注1））に対し、5テナント（賃料改定テナント数の約28%）・対象面積2,687.73㎡（813坪（注1））（賃料改定対象テナントの各賃貸面積の合計の約33%）で増額改定を実施し、増額率（注2）3.4%という実績を上げました。

< オフィスにおける既存テナントの賃料改定実績 >

本投資法人の上場日（平成26年4月24日）から平成26年10月末日までの既存テナントとの賃料改定実績

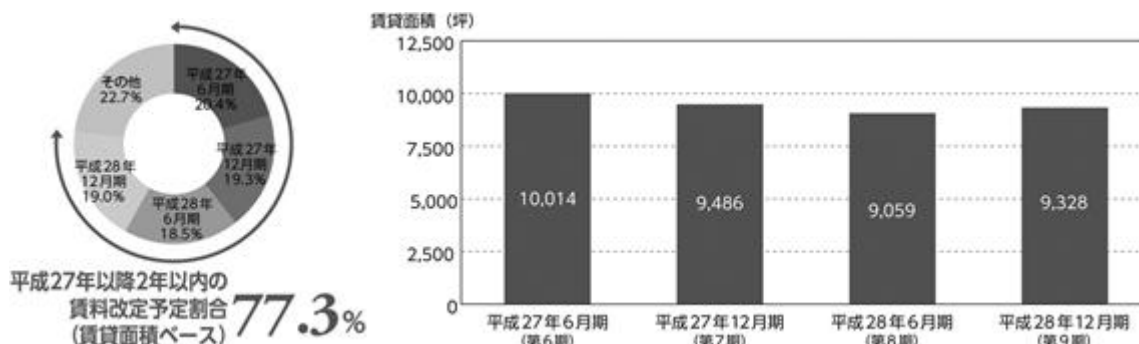
		増額		据置		減額		合計	
テナント数	比率	5	28%	13	72%	0	0%	18	100%
対象面積(坪)	比率	813	33%	1,619	67%	0	0%	2,432	100%
増額率(%)		9.8		-		-		3.4	

（注1）1㎡=0.3025坪として計算し、小数点以下を切り捨てて記載しています。

（注2）「増額率」は、賃料改定の対象となった上記18テナントとの賃貸借契約における改定後の賃料と改定前の賃料の差額の合計額を改定前の賃料の合計額で除して算出しています。

本投資法人は、今後も、テナントとのリレーションを重視しつつ、上場後の運用を通じて確認されたオフィスでの賃料増額のトレンドに基づき、以下の図に示す今後の賃料改定時期（注）の到来といった機会を捉え、既存テナント及び新規取得資産のテナントに対し、賃料増額の交渉を行っていきます。

< 新規取得資産取得後の賃料改定時期の到来予定（オフィス及び商業施設） >



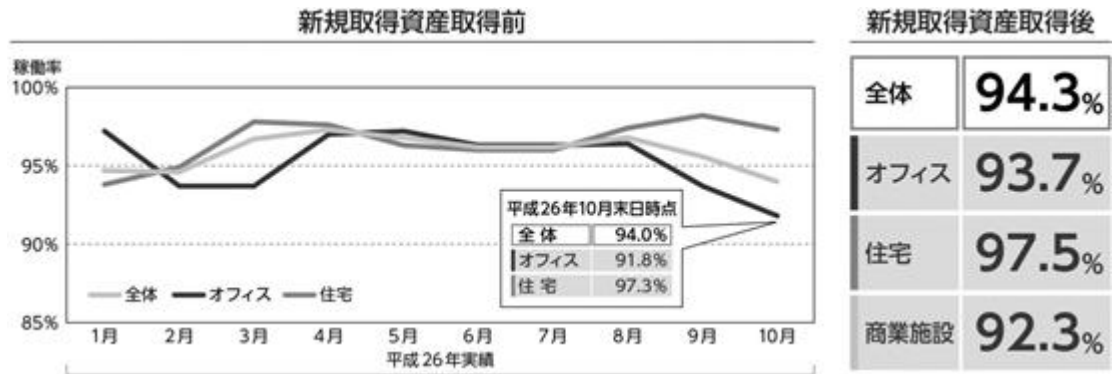
（注）「賃料改定時期」とは、賃貸借契約の終了時期及び賃貸借契約において本投資法人又は賃借人が賃料の増減額（又はその協議）を申し入れることができると規定されている時期をいいます。

d. 稼働率の向上に向けた取組み

本投資法人の上場日取得済資産のポートフォリオの用途別の稼働率は、平成26年10月末日現在、オフィス91.8%、住宅97.3%、ポートフォリオ全体では94.0%です。平成26年1月から平成26年10月末日現在までの上場日取得済資産の用途別の稼働率の推移は、以下の図のとおりです。平成26年9月及び10月に稼働率の低下が確認されますが、今後、双日総合管理株式会社（以下「双日総合管理」といいます。）との協働を進めることで、稼働率の改善を図っていきます。本投資法人は、双日総合管理との協働によって平成26年4月からの8か月間で、11テナントで約3,763㎡の新規リーシングを達成した実績があり、今後も同様の成果を積み上げることが、本投資法人の収益の向上（成長性）の追求に寄与するものと、本投資法人は考えています。

なお、新規取得資産取得後の稼働率（注）は、オフィス93.7%、住宅97.5%、商業施設92.3%、ポートフォリオ全体では94.3%となる見込みです。

< 新規取得資産取得前後の稼働率 >

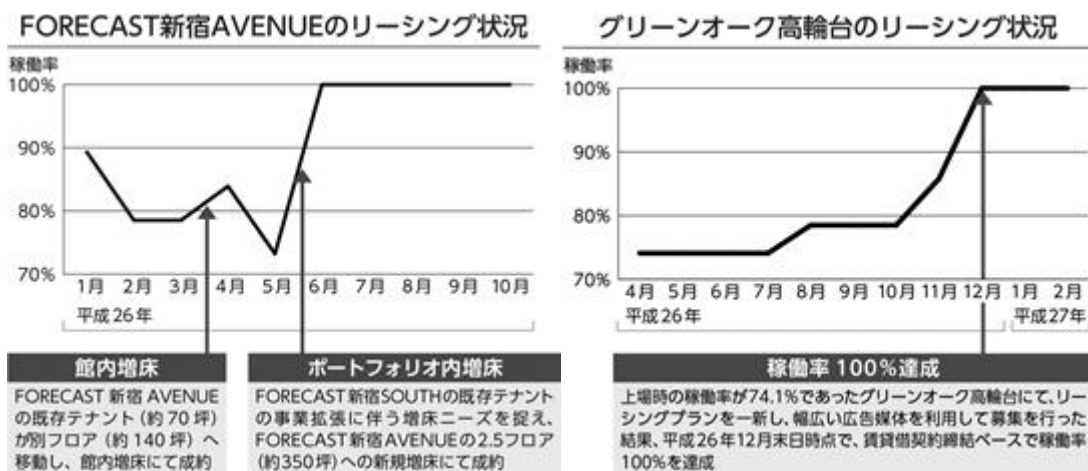


(注) 新規取得資産取得後の稼働率は、以下の計算式により算出される数値であり、実際の稼働率と異なる場合があります。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。

新規取得資産取得後の稼働率 = 平成26年10月末日現在における上場日取得済資産及び新規取得資産の賃貸面積の合計 ÷ 上場日取得済資産及び新規取得資産の賃貸可能面積の合計

個別の物件では、本投資法人のオフィス旗艦物件である「FORECAST新宿AVENUE」（上場時の稼働率89.3%）において、当該物件の既存テナントの拡張ニーズを捉え、より広いフロアへの賃貸借契約に切り替え、その結果同テナントの賃貸面積が233.58㎡（約70坪）（注）から465.32㎡（約140坪）（注）へと拡大しました。更に、「FORECAST新宿SOUTH」の既存テナントの事業拡張による増床ニーズを早期に把握し、同じエリアに所在し本投資法人が保有する別の物件「FORECAST新宿AVENUE」への誘致活動を行い、新規の賃貸借契約の成約（「FORECAST新宿AVENUE」内の賃貸面積1,164.22㎡（約350坪）（注））を実現し、その結果、平成26年10月末日時点で「FORECAST新宿AVENUE」の稼働率100%を達成しました。また、上場時に低稼働率であった「グリーンオーク高輪台」（上場時の稼働率74.1%）においては、プロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）会社の変更に伴いリーシングプランを一新し、募集賃料を適正水準に変更しつつサービス・教育系テナントへもターゲットを広げ、幅広い広告媒体を利用して募集を行った結果、新規テナントの獲得に成功し、平成26年12月末日時点で賃貸借契約締結ベースで稼働率100%を達成しました。

< リーシング実績の例 >



(注) 1㎡=0.3025坪として計算し、1坪以下を切り捨てて記載しています。

本投資法人は、スポンサー各社で多くの知見を蓄積してきた本資産運用会社の役職員が、PM会社と連携しつつ、物件取得後早期にアクションプラン（リーシング会社へのダイレクト営業、内覧会の実施、エンドテナント候補へのポスティングやテレホンアポイント等のダイレクト営業等）を実践してきたことが、これらの個別物件における稼働率向上の大きな要因となっていると考えており、こうした活動の継続を原動力として、今後も稼働率向上による収益力の強化を図ります。

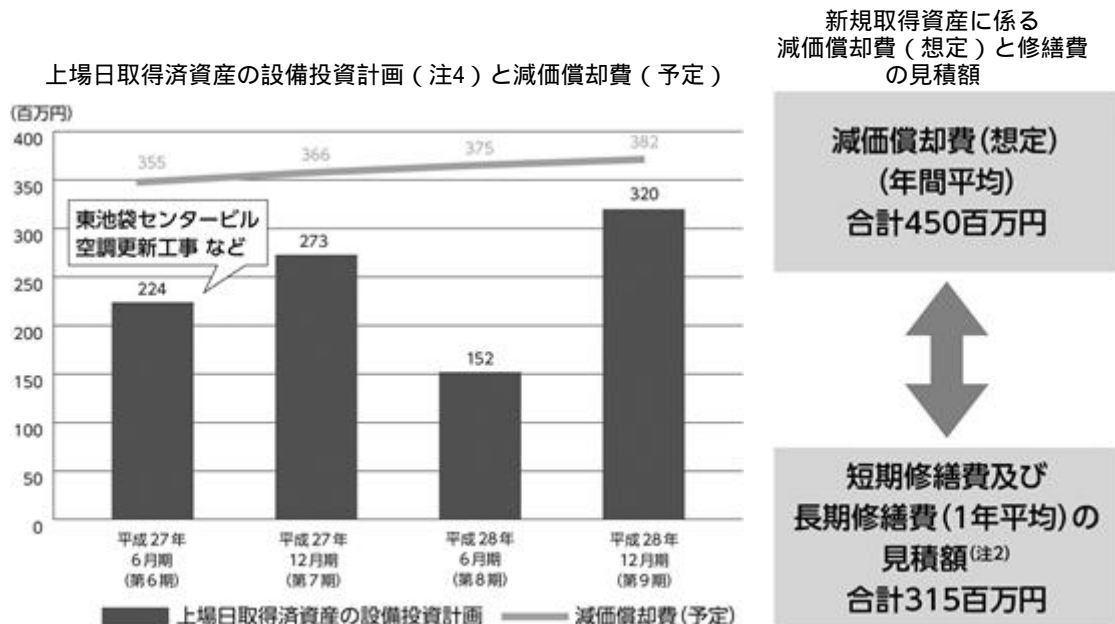
（二）ポートフォリオの資産価値を維持・向上するマネジメント

新規取得資産の取得に伴い、本投資法人のポートフォリオの平均築年数は21.7年となる予定ですが、本投資法人は、適切なプロパティ・マネジメント及び減価償却費の範囲内での積極的な設備投資により、各物件の資産価値を維持・向上させ、ポートフォリオ全体の収益性の向上を図ります。

本資産運用会社は、平成27年及び平成28年の2年間で、双日総合管理を中心としたPM会社及びビル・マネジメント（以下「BM」といいます。）会社からの提案に基づき、上場日取得済資産について総額969百万円の設備投資を計画しています。これは、本投資法人の予定する同期間の上場日取得済資産に関する減価償却費（予定）（注1）1,480百万円の範囲内であり、リーシング戦略上必要な場合には、追加で十分な設備投資を行うことも可能であると、本投資法人は考えています。

新規取得資産に関する具体的な設備投資計画は、双日総合管理を中心としたPM会社及びBM会社による調査やリーシングの状況、既存テナントとの対話を踏まえて策定する予定ですが、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社（以下「東京海上日動リスクコンサルティング」といいます。）のエンジニアリングレポートによると、新規取得資産の短期修繕費の見積額と長期修繕費（1年平均）の見積額の合計（注2）は年間平均315百万円であり、本投資法人の想定する新規取得資産の減価償却費（想定）（注3）の合計450百万円の範囲内となる見通しであり、施設の付加価値を向上させる為の十分な設備投資を行うことが可能であると、本投資法人は考えています。

< 設備投資計画と修繕費用 >



（注1）減価償却費（予定）は、本投資法人が定額法に基づいて試算した、平成27年6月期から平成28年12月期までの上場日取得済資産に係る減価償却費の本書の日付現在における予定金額の合計を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）「短期修繕費の見積額」は、東京海上日動リスクコンサルティング作成のエンジニアリングレポート記載の内容に基づき、同レポート日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計値を記載しており、緊急修繕費を含みます。「長期修繕費（1年平均）の見積額」は、同レポート記載の内容に基づき、同レポート日付から起算して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年毎の平均値です。全ての新規取得資産における合計値を記載しており、また、本投資法人が立案した修繕計画に基づくものではありません。以下同じです。

（注3）減価償却費（想定）は、本投資法人が定額法に基づいて試算した、新規取得資産に係る1年間の減価償却費の本書の日付現在における想定金額の合計を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注4）上場日取得済資産の設備投資計画は、各物件のPM会社の報告を基に本資産運用会社が策定した計画の概要を記載しています。

ポートフォリオの資産価値を維持・向上する具体的な施策として、上場日取得済資産でテナントアンケートを実施し、テナントから要望のあったエコ対応設備の導入を進めています。テナント退去により稼働率が低下した「グリーンオーク御徒町」では、水周りや室内の改修を求めるPM会社やリーシング会社からの提案があったため、中長期的な競争力強化を図る取組みの一環として、平成26年11月からトイレの改修工事及びブラインドの設置工事を実施しています。また、「FORECAST桜橋」では、テナントアンケートの結果、エコ対応設備に対するテナントの関心が高かったため、LED電球の導入を決定しました。本書の日付現在、共用部におけるLED電球への交換は完了しており、今後テナントと協議を進めながら、専有部分についてもLED電球の導入を進めていく予定です。その他の物件についても順次LED電球をはじめとするエコ対応設備の導入を進めていく予定です。

< 物件競争力向上の実績 >

(例) グリーンオーク御徒町

テナント退去により稼働率が低下したグリーンオーク御徒町の中長期的な競争力強化を図る取組みの一環として、平成26年11月からトイレの改修工事及びブラインドの設置工事を実施しています。

トイレ(改修後)



ブラインド(設置後)



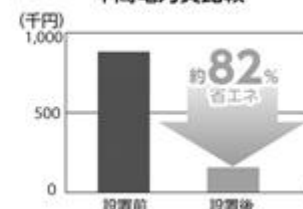
(例) FORECAST桜橋

テナントアンケートの結果を受け、LED電球の導入を進めており、年間電力費の削減を通じて、コスト削減とテナント満足度の向上を図っています。

LED電球設置後



年間電力費比較



このように本投資法人は、原則として減価償却費の範囲内(注)で積極的に設備投資を行い、テナントのニーズに応えながら、その資産価値を維持・向上させていくことが、将来的なポートフォリオ全体の収益性の向上に資するものと考えています。

(注) 大規模修繕等により一時的に各決算期間の減価償却費を超えて設備投資を行うことがあります。その前後の減価償却費にも十分に留意し、中長期的なキャッシュマネジメントの観点から設備投資を行う方針です。

(ホ) 安定的な財務基盤の維持

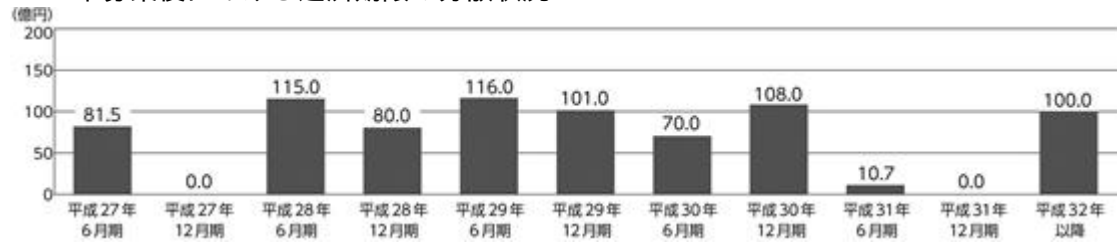
本投資法人は、金融機関との強固なリレーションのもと、中長期的に安定した財務基盤の維持を図ります。

本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、本借入れを実施する予定であり、本借入れ後である、新規取得資産取得後の有利子負債総額は782億円、新規取得資産取得後のLTV水準であるLTV(新規取得資産取得後)は45.3%となる見込みです。また、本借入れ後である、新規取得資産取得後の平均残存期間は2.4年、新規取得資産取得後の長期比率は85.7%となる見込みです。かかるLTV水準は、本投資法人の投資方針におけるLTVの上限値(60%を目標)と比較して、相当程度低い数値であるといえます。本募集及び本借入れによる資金調達を通じて、今後LTVの低減を目指すことにより、外部成長の余地を確保することが可能となる等の効果が期待でき、また、本投資法人の信用力向上にも繋がると、本投資法人は考えています。

a. 本募集後における返済期限の分散(本借入れを含む)

本投資法人は、有利子負債の返済期限の分散化を図ることにより、金融環境の急激な悪化に備えています。

<本募集後における返済期限の分散状況>



(注) それぞれの満期毎の借入額は本書の日付現在の見込額であり、本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

b. 本募集後の借入れ（予定）一覧

本募集後の借入れ（予定）は、以下のとおりです。

区分	期間 (注2) (注3)	借入先	借入（予定）金額 (百万円) (注4)	借入実行（予定）日	返済（予定）期日 (注3)	利率	金利
既存借入	短期	株式会社三菱東京UFJ銀行 又は 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	50	平成26年4月24日	平成27年4月24日	基準金利 (注5) +0.50%	変動
			8,100	平成26年4月24日	平成27年4月24日	基準金利 (注5) +0.25%	変動
	長期		8,500	平成26年4月24日	平成28年4月24日	基準金利 (注5) +0.275%	変動
			11,600	平成26年4月24日	平成29年4月24日	基準金利 (注5) +0.30%	変動
			3,700	平成26年12月19日	平成29年8月21日	基準金利 (注5) +0.30%	変動
			7,000	平成26年4月24日	平成30年4月24日	0.80448%	固定
			5,700	平成27年1月8日	平成30年8月20日	基準金利 (注5) +0.325%	変動
			1,070	平成26年4月24日	平成31年4月24日	0.91443%	固定
			新規借入 (注1)	短期	3,000	平成27年2月12日	平成28年2月22日
長期	8,000	平成27年2月12日		平成28年8月22日	基準金利 (注5) +0.275%	変動	
	6,400	平成27年2月12日		平成29年8月21日	基準金利 (注5) +0.30%	変動	
	5,100	平成27年2月12日		平成30年8月20日	基準金利 (注5) +0.325%	変動	
	3,500	平成27年3月12日		平成32年2月20日	基準金利 (注6) +0.40%	固定	
	6,000	平成27年2月12日		平成32年2月20日	基準金利 (注6) +0.40%	固定	
	500	平成27年2月12日		平成35年2月20日	基準金利 (注6) +0.60%	固定	
	合計			78,220			

(注1) 当該借入れは、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きにおける最終的な決裁の完了等を条件とします。

(注2) 「短期」とは、借入期間が1年以下の借入れをいい、「長期」とは、借入期間が1年超の借入れをいいます。

(注3) 新規借入における「短期」及び「長期」の区分並びに「返済（予定）期日」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) 新規借入における「借入（予定）金額」は本書の日付現在の見込額であり、本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注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。全銀協1か月日本円TIBOR 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/>で確認できます。

(注6) 利払日に支払う利息に適用される基準金利は、借入期間に対応する円スワップオフアードレートにT/Lスプレッドを加えた金利となります。

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のファクターに関して、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、用途及び地域双方において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の割合を高める一方で、政令指定都市等（注）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、前記のとおり用途毎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）「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」をご参照ください。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価格の合計額を全投資対象資産の取得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	以下の3つのタイプの賃貸住宅 <table border="1"> <thead> <tr> <th>タイプ</th> <th>主たるテナント対象及び1戸当たりの専有面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>シングル</td> <td>単身世帯 20㎡以上40㎡未満</td> </tr> <tr> <td>コンパクト</td> <td>2人程度の世帯 40㎡以上</td> </tr> <tr> <td>ファミリー</td> <td>3人以上の家族世帯 50㎡以上</td> </tr> </tbody> </table> 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。	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									
商業施設	以下の3つのタイプの商業施設 <table border="1"> <thead> <tr> <th>タイプ</th> <th>定義</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市型商業施設</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>生活必需型商業施設</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>GMS(注)核店舗型商業施設</td> <td>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</td> </tr> </tbody> </table>	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	(都市型商業施設) <ul style="list-style-type: none"> ・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) <ul style="list-style-type: none"> ・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	うち	60%以上	40%以下 (都心6区を含みませ ん。)
住宅	50%以下	うち	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価格の合計額を全投資対象資産の取得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 三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

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を行いません。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。

(ハ) 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。 （ ）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 （ ）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。 （ ）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。 （ ）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。 （ ）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。 （ ）借地権が設定された土地（底地） ・ 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。

権利関係	<p>()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>()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>

(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（投資主との利害一致の徹底的な追求）」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。

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

・ 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」をご参照ください。

・ スポンサー各社が組成に関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関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」をご参照ください。）。

(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PM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

・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

双日は、その子会社に、PM業務及びBM業務に従事する双日総合管理を有しています。双日総合管理は、PM業務及びBM業務受託に関して、平成26年9月1日現在で、オフィス、住宅及び商業施設合計で46物件、延床面積522,808㎡の実績を有し（一部業務の受託を含みます。）、このうち、オフィス13物件及び住宅1物件が本投資法人の運用資産です。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。

・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。

・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、計算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）

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26年9月末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。

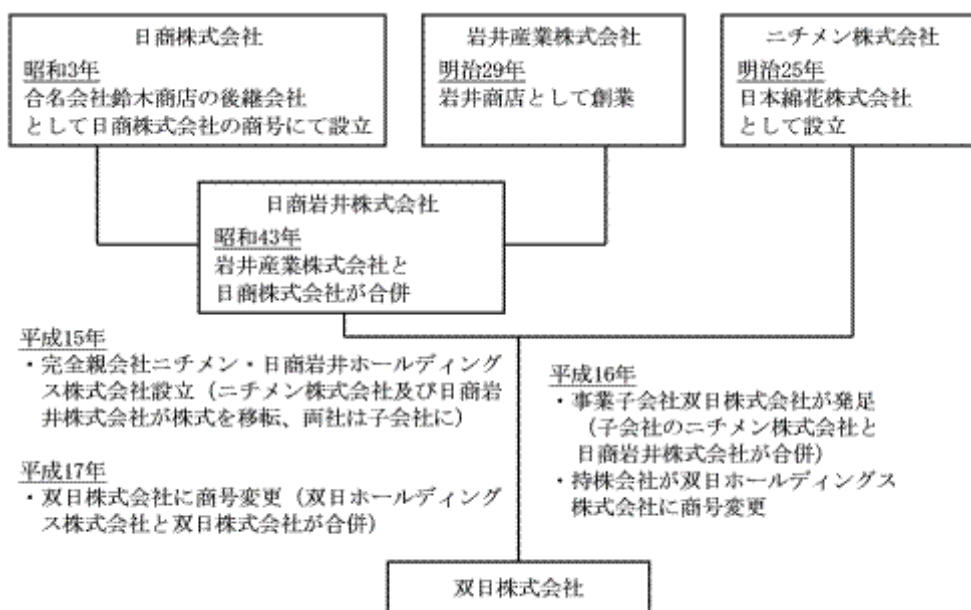
- ・拠点数 国内7拠点（支店、国内法人等）、海外87拠点（現地法人、駐在員事務所等）
- ・グループ会社 国内117社、海外302社
- ・従業員数 単体2,276名、連結16,080名

< 海外拠点一覧（平成26年9月末日現在） >



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 >



- 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)
 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58か国に248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26年10月末日現在)。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。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 (平成26年10月末日現在) >



- 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)

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寶来証券 (現 元大寶来証券) 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。

(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せん。）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>

a. 双日によるサポート	
商標の使用許諾	本投資法人及び本資産運用会社に対し、「FORECAST」商標について、無償で使用することを非独占的に許諾します。
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、（ ）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、（ ）人材確保への協力、及び（ ）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」をご参照ください。）。
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」をご参照ください。
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、（ ）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、（ ）プロジェクト・マネジメント業務の提供、（ ）人材確保への協力、並びに（ ）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」をご参照ください。
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」をご参照ください。
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、（ ）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、（ ）人材確保への協力、並びに（ ）役職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、各計算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）」をご参照ください。

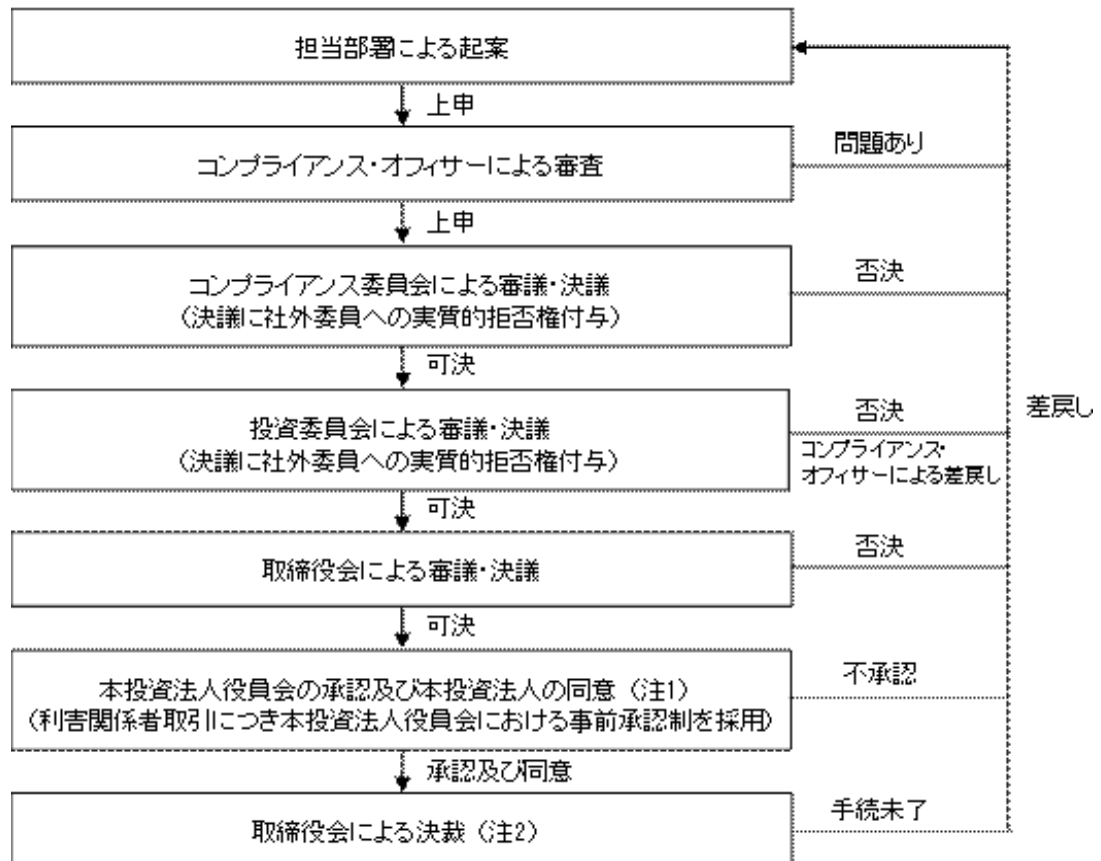
b. スポンサーによるセイムポート出資

平成26年6月末日現在、メインスポンサーである双日は、発行済投資口の総口数の10.0%にあたる15,181口を保有しています。また、サブスポンサーであるアジリティー及びクッシュマンはそれぞれ400口及び20口を保有しています。

本募集においても、引受人は、本投資法人が指定する販売先として、双日に対し、一般募集における本投資口のうち、319口を販売する予定です。

スポンサー各社は、スポンサーサポート契約において、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1) 以下に記載の取引については、本投資法人役員会の承認は必要ですが、本投資法人の同意は不要です。

- ・ 投信法第201条の2第1項に定める取引以外の取引
- ・ 投信法施行規則第245条の2に定める取引

(注2) 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」をご参照ください。

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、運用ガイドラインに基づき、デュー・ディリジェンスを行います。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	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	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	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	a. 街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性 b. 利便施設、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	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	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から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	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（注）。

（注）本書の日付現在本投資法人が締結している取得予定資産に係る信託受益権売買契約のうち、小滝橋パシフィカビルに係る信託受益権売買契約は、フォワード・コミットメント等に該当しており、本投資法人は、フォワード・コミットメント等に係る規則に定めるルールに従って、これを締結しています。当該信託受益権売買契約の概要及びそのリスクに関する本投資法人の判断については、後記「(2) 投資対象 上場日取得済資産、新規取得資産及び上場後取得投資有価証券の概要」をご参照ください。

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。

(八) 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。

(八) 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。)等を使途として、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、金融商品取引法第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せん。)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。

(ニ) 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。

(ヘ) 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。

(ハ) 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す。)
- 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す。)
- 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す。)

(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ほか、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

- a. 預金
- b. コールローン
- c. 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す。）
- 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す。）
- 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す。）
- 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」をご参照ください。

（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」をご参照ください。

上場日取得済資産、新規取得資産及び上場後取得投資有価証券の概要

本投資法人は、後記「(イ) 上場日取得済資産、新規取得資産及び上場後取得投資有価証券の概要 <上場日取得済資産>」に記載のとおり、本投資口の新規上場日（平成26年4月24日）までに、不動産信託受益権20件を取得済みです（以下、総称して「上場日取得済資産」といいます。）。

また、本投資法人は、借入金により、上場後取得済資産として平成26年12月19日に「セントラル代官山」を、平成27年1月8日に「JSプログレビル」を、それぞれ取得しています。加えて、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) 上場日取得済資産、新規取得資産及び上場後取得投資有価証券の概要 <新規取得資産> 取得予定資産」に記載の不動産信託受益権を取得することを予定しています。上場後取得済資産と取得予定資産を併せた新規取得資産の取得（予定）価格の合計は85,688百万円（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、各取得予定資産について、各売主との間で、平成27年1月19日付で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。

また、本投資法人は、上場後に、後記「(イ) 上場日取得済資産、新規取得資産及び上場後取得投資有価証券の概要 <上場後取得投資有価証券>」に記載する投資有価証券（以下「上場後取得投資有価証券」といいます。）を取得しました。

なお、本投資法人は、小滝橋パシフィカビルに係る本件売買契約書を締結するに当たり、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たため、小滝橋パシフィカビルに係る本件売買契約書はフォワード・コミットメント等に該当します。

小滝橋パシフィカビルに係る本件売買契約書（以下、本 において「本件売買契約」といいます。）においては、相手方当事者が本件売買契約の定めにより重大な点で違反したときは、催告の上本件売買契約の解除ができるものとされており、本件売買契約が解除された場合には、解除権を行使された当事者は、相手方に対して、解除に起因して又は関連して被った損害等を相当因果関係の範囲内で補償又は賠償する旨が定められています。しかしながら、本件売買契約においては、理由の如何を問わず、本投資法人の新投資口の発行又は金融機関からの借入れによる売買代金の資金調達が平成27年2月15日までに完了しない場合には、本投資法人は、書面にて通知することにより、本件売買契約を解除でき、かかる場合に、本投資法人は本件売買契約の解除について、何らの責任を負わない旨が定められています。

したがって、本募集又は本募集と同時に実行することを予定している借入れが予定通り完了せず、本投資法人が売買代金の資金調達を完了できない結果、売買代金の支払ができない場合であっても、本投資法人は本件売買契約を違約金の負担なく解除できるため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと、本投資法人は考えています。

(イ) 上場日取得済資産、新規取得資産及び上場後取得投資有価証券の概要

上場日取得済資産、新規取得資産及び上場後取得投資有価証券の概要は、以下のとおりです。

< 上場日取得済資産 >

物件番号 (注1)	地域	用途	信託不動産 (物件名称)	信託受託者	信託期間 満了日	取得価格 (百万円) (注2)	平成26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	みずほ信託銀行 株式会社	平成33年 3月31日	2,260	2,268	双日株式会社	平成23年 3月29日
A-2	都心 6区	オフィス	(仮称) FORECAST日 本橋EAST (日本橋プラヤビ ル)(注3)	みずほ信託銀行 株式会社	平成33年 3月31日	2,130	2,153	双日株式会社	平成23年 3月29日
A-3	都心 6区	オフィス	FORECAST四谷	みずほ信託銀行 株式会社	平成33年 3月31日	1,430	1,438	双日株式会社	平成23年 3月29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	6,515	双日株式会社	平成26年 4月24日
A-5	都心 6区	オフィス	FORECAST市ヶ谷 (注4)	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成36年 4月30日	4,800	4,869	双日株式会社	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	平成36年 4月30日	1,800	1,809	双日株式会社	平成26年 4月24日
A-7	都心 6区	オフィス	FORECAST新宿SOUTH	三菱UFJ信託 銀行株式会社	平成36年 4月30日	13,990	14,497	Cordoba 特定目的会社	平成26年 4月24日
A-8	都心 6区	オフィス	FORECAST桜橋	新生信託銀行 株式会社	平成36年 4月30日	5,760	5,976	Cordoba 特定目的会社	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	2,973	合同会社イーグル インベストメント	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	2,891	合同会社イーグル インベストメント	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	2,346	合同会社高輪台 プロパティ	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	3,459	合同会社イーグル インベストメント	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	2,621	合同会社イースト インベストメント	平成26年 4月24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	11,616	特定目的会社 北品川キャピタル	平成23年 3月29日
B-2	政令指定 都市等	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	1,666	ホエール 特定目的会社	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	1,355	ホエール 特定目的会社	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	1,179	ホエール 特定目的会社	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	833	ホエール 特定目的会社	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	751	ホエール 特定目的会社	平成26年 4月24日
B-7	政令指定 都市等	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	679	ホエール 特定目的会社	平成26年 4月24日
合計	-	-	20物件	-	-	70,380	71,904	-	-

< 新規取得資産 >

物件番号 (注1)	地域	用途	信託不動産 (物件名称) (注5)	信託受託者	信託期間 満了日 (予定) (注6)	取得(予定) 価格 (百万円) (注2)	取得先	取得(予定) 年月日 (注7)
上場後取得済資産								
A-14	都心 6区	オフィス	セントラル代官山	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	3,510	非開示(注8)	平成26年 12月19日
A-15	三大 都市圏	オフィス	JSプログレビル	みずほ信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	5,325	多摩中央産業 株式会社	平成27年 1月8日
小計	-	-	2物件	-	-	8,835	-	-
取得予定資産								
A-16	都心 6区	オフィス	広尾リープレックス・ ビズ	みずほ信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	2,827	合同会社ニコラス キャピタル1	平成27年 2月12日
A-17	都心 6区	オフィス	芝公園三丁目ビル	みずほ信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	7,396	合同会社ニコラス キャピタル2	平成27年 2月12日
A-18	都心 6区	オフィス	(仮称) FORECAST 飯田橋 (ダヴィンチ飯田橋)	三井住友信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	5,230	合同会社やよい インベストメント	平成27年 2月12日
A-19	都心 6区	オフィス	九段北325ビル	三井住友信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	1,850	合同会社やよい インベストメント	平成27年 2月12日
A-20	都心 6区	オフィス	(仮称) FORECAST 内神田 (ダヴィンチ内神田 133)	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	1,240	合同会社やよい インベストメント	平成27年 2月12日
A-21	都心 6区	オフィス	イトーピア岩本町 二丁目ビル	みずほ信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	2,810	合同会社ニコラス キャピタル4	平成27年 2月12日
A-22	都心 6区	オフィス	イトーピア岩本町 一丁目ビル	みずほ信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	2,640	合同会社ニコラス キャピタル4	平成27年 2月12日
A-23	都心 6区	オフィス	イトーピア岩本町ANNEX ビル	みずほ信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	2,100	合同会社ニコラス キャピタル4	平成27年 2月12日
A-24	都心 6区	オフィス	久松町 リープレックス・ビズ	みずほ信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	2,837	合同会社ニコラス キャピタル1	平成27年 2月12日
A-25	都心 6区	オフィス	(仮称) FORECAST 人形町 (ダヴィンチ人形町)	三井住友信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	2,070	合同会社やよい インベストメント	平成27年 2月12日
A-26	都心 6区	オフィス	KDX人形町ビル	みずほ信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	1,650	合同会社ニコラス キャピタル1	平成27年 2月12日
A-27	都心 6区	オフィス	(仮称) FORECAST 新常盤橋 (ダヴィンチ新常盤橋)	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	2,030	合同会社やよい インベストメント	平成27年 2月12日
A-28	都心 6区	オフィス	西新宿三晃ビル	みずほ信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	2,207	合同会社ニコラス キャピタル1	平成27年 2月12日
A-29	都心 6区	オフィス	飯田橋 リープレックス・ビズ	みずほ信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	1,249	合同会社ニコラス キャピタル1	平成27年 2月12日
A-30	都心 6区	オフィス	(仮称) FORECAST 品川 (ダヴィンチ品川)	三井住友信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	2,300	合同会社やよい インベストメント	平成27年 2月12日
A-31	都心 6区	オフィス	西五反田8丁目ビル	三井住友信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	2,210	合同会社やよい インベストメント	平成27年 2月12日
A-32	都心 6区	オフィス	藤和東五反田ビル	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	2,033	合同会社ニコラス キャピタル1	平成27年 2月12日
A-33	三大 都市圏	オフィス	(仮称) FORECAST 高田馬場 (ダヴィンチ高田 3丁目)	三井住友信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	5,550	合同会社やよい インベストメント	平成27年 2月12日
A-34	三大 都市圏	オフィス	目白NTビル	三井住友信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	3,094	合同会社ニコラス キャピタル1	平成27年 2月12日
A-35	三大 都市圏	オフィス	東信東池袋ビル	三井住友信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	979	合同会社ニコラス キャピタル1	平成27年 2月12日
A-36	三大 都市圏	オフィス	三井ウッディビル	三井住友信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	2,475	合同会社ニコラス キャピタル1	平成27年 2月12日
A-37	三大 都市圏	オフィス	板橋本町ビル	三井住友信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	3,146	合同会社ニコラス キャピタル1	平成27年 2月12日
A-38	三大 都市圏	オフィス	ANTEX24ビル	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	1,691	合同会社ニコラス キャピタル1	平成27年 2月12日
A-39	三大 都市圏	オフィス	イトーピア清洲橋通 ビル	みずほ信託銀行 株式会社	平成37年 1月31日	1,550	合同会社ニコラス キャピタル4	平成27年 2月12日

物件番号 (注1)	地域	用途	信託不動産 (物件名称) (注5)	信託受託者	信託期間 満了日 (予定) (注6)	取得(予定) 価格 (百万円) (注2)	取得先	取得(予定) 年月日 (注7)
A-40	三大都市圏	オフィス	イーストサイドビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成37年 1月31日	1,372	合同会社ニコラス キャピタル1	平成27年 2月12日
A-41	三大都市圏	オフィス	I・S南森町ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成37年 1月31日	2,258	合同会社ニコラス キャピタル1	平成27年 2月12日
A-42	三大都市圏	オフィス	サンワールドビル	みずほ信託銀行株式会社	平成37年 1月31日	1,200	非開示(注8)	平成27年 2月12日
A-43	三大都市圏	オフィス	丸の内三丁目ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成37年 1月31日	1,626	合同会社ニコラス キャピタル1	平成27年 2月12日
B-8	都心6区	住宅	神田リープレックス・リズ	みずほ信託銀行株式会社	平成37年 1月31日	1,813	合同会社ニコラス キャピタル1	平成27年 2月12日
C-1	都心6区	商業施設	小滝橋パシフィカビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成37年 1月31日	3,350	非開示(注8)	平成27年 3月12日
C-2	三大都市圏	商業施設	光明池アクト	三井住友信託銀行株式会社	平成37年 1月31日	2,063	合同会社ニコラス キャピタル1	平成27年 2月12日
小計	-	-	31物件	-	-	76,853	-	-
合計	-	-	33物件	-	-	85,688	-	-

(注1)「物件番号」は、本投資法人の上場日取得済資産、上場後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(口)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、Cは商業施設をそれぞれ表します。以下同じです。

(注2)「取得価格」は、各上場日取得済資産に関し、各資産の取得価額を記載しています。「取得(予定)価格」は、各上場後取得済資産に関しては各資産の取得価額を、各取得予定資産に関しては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、それぞれ記載しています。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、また売買代金額には、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、いずれも百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)本投資法人は、本物件の物件名称を変更することを決定していますが、本書の日付現在において、物件名称の変更につきエンドテナントの承諾を得られていないため、括弧書きの物件名称の使用を継続しています。本表においては、本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。なお、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4)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5)本投資法人は、新規取得資産のうちA-18、A-20、A-25、A-27、A-30及びA-33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-18、A-20、A-25、A-27、A-30及びA-33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6)「信託期間満了日(予定)」は、各上場後取得済資産に関しては信託契約所定の信託期間の満了日を、各取得予定資産に関して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、それぞれ記載しています。

(注7)「取得(予定)年月日」は、各取得予定資産に関し、本募集における発行価格等決定日が平成27年2月3日(火)となることを前提とした日付を記載しており、発行価格等決定日が繰り下げられた場合には、取得(予定)年月日も繰り下げられる可能性があります。

(注8)取得先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9)本投資法人は、上場日取得済資産及び新規取得資産に関し、シーブーアールイー株式会社、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト及び株式会社ジオ・アカマツからマーケットレポートを取得しています。当該レポートの記載に基づく、以下の各物件の位置するそれぞれのエリアに係るマーケットの特長は、以下のとおりです。なお、当該レポートは、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。また、当該レポートの作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

<西新宿駅～新宿御苑前駅のエリア>

A-1、A-4、A-7、A-28及びC-1の周辺は、都内最大規模のターミナル駅であるJR「新宿」駅を中心に、JR各線をはじめ、複数の路線が利用可能であり、交通利便性に優れるゾーンです。西新宿エリアは超高層ビル群及び公共施設が集積したことで都内有数の業務集積地となっている一方で、新宿駅前には日本でも最大級の商業エリアが形成され、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。

<四谷三丁目駅～後楽園駅のエリア>

A-3、A-5、A-10、A-18、A-19及びA-29の位置する「四ツ谷」駅から「飯田橋」駅にかけてはJR線をはじめ複数の地下鉄路線が利用可能な交通利便性に優れるエリアです。古くからの山の手の高級住宅街が今なお残っており、また大学や病院が集積するなど、都心にありながらも落ち着いた就業環境を実現できる立地といえます。近年では「九段下」駅や「飯田橋」駅近くでの再開発が進み、オフィスストックについても評価が高まりつつあります。

<御徒町駅～小伝馬町駅のエリア>

A-2、A-12、A-20からA-27まで、A-38からA-40まで及びB-8の周辺は、北部は古くからのターミナル駅である「上野」駅に加えて、新たにターミナル性が高まってきた「秋葉原」駅を中心に業務集積度が高いエリアです。南部の人形町エリアや神田エリアは、中小規模のオフィスビルが多いため都心中央部に比べて相対的に賃料は低いが、複数の地下鉄路線が利用可能なことにより交通利便性に優れています。賃料の割安感がテナント需要の吸引力にもなっており、幅広い業種のテナントニーズがみられます。

< 上場後取得投資有価証券 >

資産の種類	銘柄名	取得価格 (百万円)	取得年月日
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル2 匿名組合出資持分（注1）	50（注2）	平成26年 9月11日
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル1 匿名組合出資持分（注3）	500（注4）	平成26年10月29日
優先出資証券	五反田大橋インベストメント 特定目的会社優先出資証券（注5）	50（注6）	平成26年12月18日
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル4 匿名組合出資持分（注7）	100（注8）	平成26年12月25日

（注1）本投資法人は、合同会社ニコラスキャピタル2（以下、本注1において「営業者」ということがあります。）より、本匿名組合出資持分の取得に伴い実質的な投資対象資産である「芝公園三丁目ビル」（以下、本注1において「対象不動産」ということがあります。）を信託する信託受益権に関する優先交渉権を取得しています。当該優先交渉権の内容は、以下のとおりです。なお、当該優先交渉権は本投資法人が権利として有するものであり、当該信託受益権の取得義務を負うものではありません。

権利の内容：当該信託受益権につき、下記「優先交渉の際の売却条件」に記載の条件を満たす購入申し出を行った場合に、平成26年9月12日から平成28年3月12日までの間は、営業者は、原則として、第三者との間で対象不動産等の売買契約を締結すること、及び対象不動産等を第三者に売却することはいずれもできないものとされています。また、平成28年3月13日から平成29年9月12日までの間は、営業者は、第三者に対して対象不動産等を売却する場合、本投資法人に対して、売買価格等の条件を通知する義務があり、本投資法人が、当該売買価格を上回る価格等の営業者が合理的に満足する条件で購入を行う旨を申し入れた場合、営業者は当該第三者に対する売却を中止し、本投資法人に対して売却を行うものとされています。

行使期間：平成29年9月12日まで。

優先交渉の際の売却条件：以下の条件をともに満たすものとします。

合理的な範囲を超えて対象不動産の修繕を営業者に対して求めるものではないこと。

営業者の内部収益率（IRR）が所定の数値以上になると合理的に判断されること。

購入希望価格が、営業者の不動産等の簿価及び実際に売却にかかる売買媒介手数料（消費税抜）等の費用を合算した金額を上回ること。売買代金は売買実行日に一括で支払うものであること。

（注2）取得価格は、匿名組合出資持分の取得金額（出資金額）を記載しており、出資割合は匿名組合出資等の総額（1,950百万円）に対して約2.6%を占めています。

（注3）本投資法人は、合同会社ニコラスキャピタル1（以下、本注3において「営業者」ということがあります。）より、本匿名組合出資持分の取得に伴い実質的な投資対象資産である「広尾リープレックス・ビズ」、「久松町リープレックス・ビズ」、「KDX人形町ビル」、「西新宿三晃ビル」、「飯田橋リープレックス・ビズ」、「藤和東五反田ビル」、「目白NTビル」、「東信東池袋ビル」、「三井ウッディビル」、「板橋本町ビル」、「ANTEX24ビル」、「イーストサイドビル」、「I・S南森町ビル」、「丸の内三丁目ビル」、「神田リープレックス・リズ」、「光明池アクト」を信託する信託受益権に関する優先交渉権を取得しています。当該優先交渉権の内容は、以下のとおりです。なお、当該優先交渉権は本投資法人が権利として有するものであり、当該信託受益権の取得義務を負うものではありません。

権利の内容：営業者が平成26年10月30日に取得済の不動産信託受益権又は信託財産である不動産につき、優先的に取得交渉ができる権利。

行使期間：平成28年1月30日まで。

価格条件：33,948 百万円（消費税込）以上での取得。

内訳価格（消費税込）：

広尾リープレックス・ビズ	2,842百万円
久松町リープレックス・ビズ	2,874百万円
KDX人形町ビル	1,668百万円
西新宿三晃ビル	2,226百万円
飯田橋リープレックス・ビズ	1,264百万円
藤和東五反田ビル	2,064百万円
目白NTビル	3,151百万円
東信東池袋ビル	996百万円
三井ウッディビル	2,504百万円
板橋本町ビル	3,235百万円
ANTEX24ビル	1,715百万円
イーストサイドビル	1,386百万円
I・S南森町ビル	2,323百万円
丸の内三丁目ビル	1,671百万円
神田リープレックス・リズ	1,852百万円
光明池アクト	2,171百万円

（注4）取得価格は、匿名組合出資持分の取得金額（出資金額）を記載しており、出資割合は匿名組合出資等の総額（14,200百万円）に対して約3.5%を占めています。

(注5) 本投資法人は、五反田大橋インベストメント特定目的会社(以下、本注5において「本TMK」ということがあります。)より、本優先出資証券の取得に伴い実質的な投資対象資産である「ポーラ第3五反田ビル」(以下、本注5において「対象不動産」ということがあります。)に関する優先交渉権を取得しています。当該優先交渉権の内容は、以下のとおりです。なお、当該優先交渉権は本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人が対象不動産の取得義務を負うものではありません。

権利の内容：本TMKが平成26年12月22日に取得済の対象不動産につき、優先的に取得交渉ができる権利。

行使期間：平成28年1月31日まで。

価格条件：6,500百万円(消費税及び地方消費税を含みません。)以上での取得。

(注6) 取得価格は、優先出資証券の取得金額を記載しており、出資割合は優先出資金の総額(2,470百万円)に対して約2.0%を占めています。

(注7) 本投資法人は、合同会社ニコラスキャピタル4(以下、本注7において「営業者」ということがあります。)より、本匿名組合出資持分の取得に伴い実質的な投資対象資産である「イトーピア岩本町二丁目ビル」、「イトーピア岩本町一丁目ビル」、「イトーピア岩本町ANNEXビル」、「イトーピア清洲橋通ビル」を信託する信託受益権に関する優先交渉権を取得しています。当該優先交渉権の内容は、以下のとおりです。なお、当該優先交渉権は本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人が当該信託受益権の取得義務を負うものではありません。

権利の内容：営業者が平成26年12月26日に取得済の不動産信託受益権又は信託財産である不動産につき、優先的に取得交渉ができる権利。

行使期間：平成27年11月26日まで。

価格条件：9,100百万円(消費税別)以上での取得。

内訳価格(消費税別)：

イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810百万円
イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640百万円
イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100百万円
イトーピア清洲橋通ビル	1,550百万円

(注8) 取得価格は、匿名組合出資持分の取得金額(出資金額)を記載しており、出資割合は匿名組合出資等総額(2,400百万円)に対して約4.2%を占めています。

（ロ）ポートフォリオ一覧

上場日取得済資産及び新規取得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 (㎡) (注4)	総賃貸 面積 (㎡) (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	1.4	2,520	17	150	1,945.68	1,945.68	100.0
A-2	(仮称) FORECAST 日本橋EAST	東京都 中央区	平成21年 2月11日	2,130	1.4	2,240	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	0.9	1,610	10	78	1,678.15	1,269.22	75.6
A-4	FORECAST 新宿AVENUE	東京都 新宿区	平成20年 9月19日	6,500	4.2	6,700	8	378	4,337.15	4,337.15	100.0
A-5	FORECAST 市ヶ谷	東京都 新宿区	平成21年 8月20日	4,800	3.1	5,090	22	268	3,844.67	3,844.67	100.0
A-6	FORECAST 三田	東京都 港区	平成21年 9月11日	1,800	1.2	1,890	5	108	1,786.18	1,786.18	100.0
A-7	FORECAST 新宿SOUTH	東京都 新宿区	昭和55年 11月6日	13,990	9.0	14,400	22	954	14,144.51	14,144.51	100.0
A-8	FORECAST 桜橋	東京都 中央区	昭和60年 4月22日	5,760	3.7	5,820	5	312	6,566.76	5,610.53	85.4
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	1.8	2,890	6	180	2,984.94	2,984.94	100.0
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	1.8	2,870	5	171	2,689.28	2,689.28	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	1.4	2,280	9	115	2,621.74	2,058.44	78.5
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	2.1	3,210	6	81	3,545.82	1,115.91	31.5
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	1.6	2,610	5	194	4,219.65	4,219.65	100.0
A-14	セントラル 代官山	東京都 渋谷区	平成3年 8月4日	3,510	2.2	3,510	5	135	1,897.67	1,541.73	81.2
A-15	JSプログレ ビル	東京都 大田区	平成5年 4月26日	5,325	3.4	5,400	7	406	11,988.14	11,988.14	100.0
A-16	広尾リー プレックス・ ビズ	東京都 港区	昭和62年 5月28日	2,827	1.8	2,890	7	138	1,500.83	1,364.58	90.9
A-17	芝公園三 丁目ビル	東京都 港区	昭和56年 6月30日	7,396	4.7	8,500	4	394	7,882.60	7,882.60	100.0
A-18	(仮称) FORECAST 飯田橋	東京都 千代田区	昭和53年 11月10日 (注7)	5,230	3.4	5,230	24	229	4,066.50	4,066.50	100.0
A-19	九段北32 5ビル	東京都 千代田区	昭和62年 8月29日	1,850	1.2	1,850	7	84	2,007.07	1,766.71	88.0
A-20	(仮称) FORECAST 内神田	東京都 千代田区	昭和51年 12月31日	1,240	0.8	1,240	5	68	1,292.85	1,230.45	95.2
A-21	イトービ ア岩本町二 丁目ビル	東京都 千代田区	平成3年 2月14日	2,810	1.8	2,850	8	163	3,446.99	3,201.27	92.9
A-22	イトービ ア岩本町一 丁目ビル	東京都 千代田区	平成3年 1月31日	2,640	1.7	2,690	9	158	3,056.56	3,056.56	100.0
A-23	イトービ ア岩本町AN NEXビル	東京都 千代田区	平成3年 11月12日	2,100	1.3	2,140	6	121	3,064.20	2,651.80	86.5
A-24	久松町 リープレッ クス・ビズ	東京都 中央区	平成元年 8月23日	2,837	1.8	2,890	1	非開示 (注8)	3,137.52	3,137.52	100.0
A-25	(仮称) FORECAST 人形町	東京都 中央区	平成2年 11月8日	2,070	1.3	2,070	6	103	2,277.61	2,277.61	100.0
A-26	KDX 人形町ビル	東京都 中央区	昭和59年 2月9日	1,650	1.1	1,720	6	86	1,867.95	1,627.52	87.1

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 (㎡) (注4)	総賃貸 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
				価格 (百万円)	比率 (%)						
A-27	(仮称) FORECAST 新常盤橋	東京都 中央区	平成3年 8月1日	2,030	1.3	2,030	11	93	1,794.97	1,794.97	100.0
A-28	西新宿三晃 ビル	東京都 新宿区	昭和62年 9月22日	2,207	1.4	2,290	8	119	2,629.44	2,629.44	100.0
A-29	飯田橋 リープレッ クス・ビズ	東京都 新宿区	平成4年 6月9日	1,249	0.8	1,300	6	70	1,401.68	1,401.68	100.0
A-30	(仮称) FORECAST 品川	東京都 品川区	平成元年 2月16日	2,300	1.5	2,300	6	104	2,498.93	2,082.44	83.3
A-31	西五反田 8丁目ビル	東京都 品川区	平成5年 12月3日	2,210	1.4	2,210	8	117	2,999.68	2,999.68	100.0
A-32	藤和東五反田 ビル	東京都 品川区	昭和60年 9月19日	2,033	1.3	2,150	5	97	2,932.84	1,967.72	67.1
A-33	(仮称) FORECAST 高田馬場	東京都 豊島区	昭和61年 1月23日	5,550	3.6	5,560	7	302	5,732.38	5,685.28	99.2
A-34	目白NTビル	東京都 豊島区	平成2年 7月24日	3,094	2.0	3,150	5	191	4,518.79	4,518.79	100.0
A-35	東信東池袋 ビル	東京都 豊島区	平成元年 11月13日	979	0.6	1,010	4	66	1,645.17	1,645.17	100.0
A-36	三井ウッディ ビル	東京都 江東区	平成2年 3月30日	2,475	1.6	2,570	4	135	4,006.20	2,816.25	70.3
A-37	板橋本町ビル	東京都 板橋区	平成5年 1月20日	3,146	2.0	3,290	3	192	6,442.50	5,571.17	86.5
A-38	ANTEX24ビル	東京都 台東区	昭和63年 2月20日	1,691	1.1	1,750	6	93	2,267.59	2,267.59	100.0
A-39	イトーピア 清洲橋通ビル	東京都 台東区	昭和63年 3月1日	1,550	1.0	1,610	7	110	2,659.67	2,659.67	100.0
A-40	イーストサイ ドビル	東京都 台東区	昭和63年 5月19日	1,372	0.9	1,430	4	92	2,096.92	2,096.92	100.0
A-41	I・S南森町 ビル	大阪府 大阪市	平成5年 8月24日	2,258	1.4	2,300	14	161	4,345.30	4,165.66	95.9
A-42	サンワールド ビル	大阪府 大阪市	平成5年 3月16日	1,200	0.8	1,200	1	非開示 (注9)	3,314.58	3,314.58	100.0
A-43	丸の内三丁目 ビル	愛知県 名古屋市	昭和63年 7月25日	1,626	1.0	1,670	20	111	4,219.19	4,047.28	95.9
オフィス合計				130,882	83.9	134,930	336	7,545	155,846.93	145,953.52	93.7
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	7.6	12,200	264	734	16,913.29	16,102.54	95.2
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	1.0	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	0.8	1,300	65	87	2,891.42	2,775.42	96.0
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	0.7	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	0.5	805	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	0.4	712	1	49	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	0.4	647	40	43	1,544.87	1,474.26	95.4
B-8	神田リープ レックス・リ ズ	東京都 千代田区	平成18年 1月11日	1,813	1.2	1,900	41	105	2,183.93	2,183.93	100.0
住宅合計				19,773	12.7	20,264	414	1,264	39,272.61	38,275.25	97.5
C-1	小滝橋パシ フィカビル	東京都 新宿区	平成20年 10月15日	3,350	2.1	3,350	7	161	1,383.31	1,256.33	90.8
C-2	光明池アクト	大阪府 堺市	昭和63年 4月15日	2,063	1.3	2,130	24	186	6,466.99	5,992.14	92.7
商業施設合計				5,413	3.5	5,480	31	348	7,850.30	7,248.47	92.3
ポートフォリオ合計				156,068	100.0	160,674	781	9,159	202,969.84	191,477.24	94.3

- (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26年10月末日現在における上場日取得済資産及び新規取得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、駐車場等を含みません。）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又は締結される予定の場合には、エンドテナントの総数（倉庫、看板、駐車場等を含みません。）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26年10月末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。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。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又は締結する予定の場合、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締結されている又は締結される予定の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。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。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、上場日取得済資産及び新規取得資産について、平成26年10月末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26年10月末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又は締結する予定の場合、平成26年10月末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)「稼働率」は、平成26年10月末日現在の稼働率（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。
- (注7)建築物の検査済証の年月日を記載しています。
- (注8)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9)転借人である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。

本書の日付現在、本投資法人が保有する投資有価証券は、以下のとおりです。

資産の種類	銘柄名	取得価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル2 匿名組合出資持分	50	7.1
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル1 匿名組合出資持分	500	71.4
優先出資証券	五反田大橋インベストメント 特定目的会社優先出資証券	50	7.1
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル4 匿名組合出資持分	100	14.3
合計		700	-

(注1)「取得価格」は、優先出資証券及び匿名組合出資持分の取得金額（取得経費等を含みません。）を記載しています。

(注2)「比率」は、取得価格の合計に対する当該資産の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(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)	直接還元法		DCF法			鑑定NO1 (千円) (注1)	鑑定NO1 利回り (%) (注2)
					収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	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26年 6月30日	2,520	2,550	4.7	2,480	4.3	4.9	120,027	5.3
A-2	(仮称) FORECAST日 本橋EAST	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 6月30日	2,240	2,280	4.8	2,200	4.7	5.1	109,988	5.2
A-3	FORECAST四谷	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 6月30日	1,610	1,610	4.7	1,600	4.4	4.8	76,521	5.4
A-4	FORECAST 新宿AVENUE	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 6月30日	6,700	6,710	4.3	6,680	4.0	4.4	288,738	4.4
A-5	FORECAST市ヶ谷	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 6月30日	5,090	5,160	4.3	5,020	4.1	4.5	223,158	4.6
A-6	FORECAST三田	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 6月30日	1,890	1,920	4.5	1,860	4.3	4.7	87,151	4.8
A-7	FORECAST新宿SOUTH	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 6月30日	14,400	14,500	4.3	14,200	4.0	4.5	633,244	4.5
A-8	FORECAST桜橋	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 6月30日	5,820	5,910	4.7	5,720	4.5	4.9	293,710	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26年 6月30日	2,890	2,910	4.7	2,860	4.4	4.9	142,257	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26年 6月30日	2,870	2,900	4.4	2,830	4.2	4.6	132,319	4.8
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26年 6月30日	2,280	2,310	4.8	2,240	4.6	5.0	111,841	4.9
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26年 6月30日	3,210	3,240	4.9	3,170	4.6	5.0	164,779	4.9
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26年 6月30日	2,610	2,630	5.2	2,590	5.0	5.4	147,261	5.8
A-14	セントラル代官山	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	3,510	3,570	4.2	3,440	4.0	4.4	151,548	4.3
A-15	JSプログレビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	5,400	5,470	5.5	5,330	5.3	5.7	313,841	5.9
A-16	広尾リープレック ス・ビズ	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	2,890	2,940	4.4	2,830	4.2	4.6	130,112	4.6
A-17	芝公園三丁目ビル	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年 12月1日	8,500	8,910	4.3	8,320	4.1	4.5	382,045	5.2
A-18	(仮称) FORECAST 飯田橋	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	5,230	5,290	4.3	5,170	4.0	4.4	228,042	4.4
A-19	九段北325ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	1,850	1,870	4.4	1,830	4.1	4.5	83,895	4.5
A-20	(仮称) FORECAST 内神田	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	1,240	1,260	4.4	1,220	4.2	4.6	58,906	4.8
A-21	イトーピア 岩本町二丁目ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	2,850	2,860	4.8	2,830	4.5	4.9	143,274	5.1
A-22	イトーピア 岩本町一丁目ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	2,690	2,720	4.7	2,650	4.5	4.9	132,159	5.0
A-23	イトーピア 岩本町ANNEXビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	2,140	2,160	4.7	2,110	4.5	4.9	106,182	5.1
A-24	久松町 リープレックス・ビ ズ	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	2,890	2,940	4.7	2,840	4.5	4.9	145,196	5.1
A-25	(仮称) FORECAST 人形町	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	2,070	2,110	4.6	2,020	4.4	4.8	99,986	4.8
A-26	KDX人形町ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	1,720	1,750	4.7	1,690	4.5	4.9	84,018	5.1
A-27	(仮称) FORECAST 新常盤橋	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	2,030	2,070	4.5	1,980	4.3	4.7	94,190	4.6
A-28	西新宿三晃ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	2,290	2,340	4.4	2,230	4.2	4.6	107,903	4.9
A-29	飯田橋 リープレックス・ビ ズ	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	1,300	1,320	4.2	1,270	4.0	4.4	57,421	4.6
A-30	(仮称) FORECAST 品川	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	2,300	2,330	4.6	2,270	4.4	4.8	109,986	4.8

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)	直接還元法		DCF法			鑑定NOI (千円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
A-31	西五反田8丁目ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	2,210	2,250	4.6	2,170	4.4	4.8	106,904	4.8
A-32	藤和東五反田ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	2,150	2,160	4.7	2,130	4.4	4.8	111,009	5.5
A-33	(仮称) FORECAST 高田馬場	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	5,560	5,660	4.7	5,450	4.5	4.9	271,366	4.9
A-34	目白NTビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	3,150	3,190	4.9	3,110	4.7	5.1	163,607	5.3
A-35	東信東池袋ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	1,010	1,020	5.1	1,000	4.9	5.3	56,138	5.7
A-36	三井ウッディビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	2,570	2,570	5.2	2,560	4.8	5.2	143,639	5.8
A-37	板橋本町ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	3,290	3,340	5.1	3,240	4.8	5.3	183,669	5.8
A-38	ANTEX24ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	1,750	1,780	4.8	1,710	4.6	5.0	89,679	5.3
A-39	イトーピア 清洲橋通ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	1,610	1,620	5.1	1,600	4.8	5.3	86,392	5.6
A-40	イーストサイドビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	1,430	1,450	5.0	1,410	4.8	5.2	75,724	5.5
A-41	1・S南森町ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	2,300	2,310	5.2	2,280	5.0	5.4	126,152	5.6
A-42	サンワールドビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	1,200	1,210	5.3	1,190	5.1	5.5	66,545	5.5
A-43	丸の内三丁目ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	1,670	1,680	5.4	1,650	5.2	5.6	97,251	6.0
オフィス合計				134,930	136,780	-	132,980	-	-	6,537,773	5.0
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26年 6月30日	12,200	12,300	4.8	12,000	4.6	5.0	604,280	5.1
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26年 6月30日	1,590	1,600	6.0	1,580	5.8	6.2	104,384	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26年 6月30日	1,300	1,310	5.4	1,290	5.2	5.6	71,522	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26年 6月30日	1,110	1,120	5.5	1,100	5.3	5.7	64,052	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26年 6月30日	805	811	5.8	798	5.6	6.0	49,276	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26年 6月30日	712	718	5.5	706	5.3	5.7	40,906	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26年 6月30日	647	653	5.3	640	5.1	5.5	36,069	5.6
B-8	神田リープレック ス・リズ	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	1,900	1,910	4.7	1,880	4.4	4.9	91,416	5.0
住宅合計				20,264	20,422	-	19,994	-	-	1,061,905	5.4
C-1	小滝橋パシフィカビ ル	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	3,350	3,400	4.2	3,290	4.0	4.4	141,610	4.2
C-2	光明池アクト	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 12月1日	2,130	2,140	5.6	2,110	5.4	5.8	134,036	6.5
商業施設合計				5,480	5,540	-	5,400	-	-	275,646	5.1
ポートフォリオ合計				160,674	162,742	-	158,374	-	-	7,875,324	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)をいし、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、千円未満を切り捨てて記載しています。

(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。

各上場日取得済資産及び各新規取得資産の鑑定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、新規取得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	(仮称)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	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	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
A-14	セントラル代官山	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年10月29日	0	4,484
A-15	JSプログレビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年10月31日	0	28,061
A-16	広尾 リープレックス・ビズ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年 9月 8日	0	3,959
A-17	芝公園三丁目ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年 7月18日	0	8,490
A-18	(仮称)FORECAST 飯田橋	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年10月30日	0	6,622
A-19	九段北325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26年10月30日	0	4,607
A-20	(仮称)FORECAST 内神田	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年10月30日	0	6,853
A-21	イトーピア 岩本町二丁目ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年10月27日	0	11,143
A-22	イトーピア 岩本町一丁目ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年10月28日	0	9,868
A-23	イトーピア 岩本町ANNEX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26年10月27日	0	8,631
A-24	久松町 リープレックス・ビズ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年 9月 8日	0	12,874
A-25	(仮称)FORECAST 人形町	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年10月28日	0	6,462
A-26	KDX人形町ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年 8月11日	0	4,542

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-27	(仮称) FORECAST 新常盤橋	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年10月29日	0	3,493
A-28	西新宿三晃ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年 8月 7日	0	9,327
A-29	飯田橋 リープレックス・ビズ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年 9月10日	0	3,469
A-30	(仮称) FORECAST 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26年11月 4日	0	6,519
A-31	西五反田8丁目ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月 4日	0	6,979
A-32	藤和東五反田ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年 9月19日	0	15,770
A-33	(仮称) FORECAST 高田馬場	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月 4日	0	14,677
A-34	目白NT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26年 8月 8日	0	13,165
A-35	東信東池袋ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年 8月 6日	0	6,740
A-36	三井ウッディビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年 8月11日	0	17,472
A-37	板橋本町ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年 8月 6日	0	23,393
A-38	ANTEX24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26年 8月12日	0	7,769
A-39	イトーピア 清洲橋通ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年10月28日	0	7,606
A-40	イーストサイドビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年 9月19日	0	6,308
A-41	I・S南森町ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年 9月12日	0	11,438
A-42	サンワールドビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年11月10日	0	4,999
A-43	丸の内三丁目ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年 8月25日	0	10,159
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
B-8	神田 リープレックス・リズ	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年 9月10日	0	2,937
C-1	小滝橋パシフィカビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年10月31日	0	2,052
C-2	光明池アクト	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成26年 8月12日	0	24,399
合計	-	-	-	0	499,042

(注1) 「短期修繕費」及び「長期修繕費」は、エンジニアリングレポート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年毎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. 新規取得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等
- 新規取得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等(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又は株式会社ERIソリューションに、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、A-11、A-21からA-23まで、A-32、A-35、A-38、A-43及びC-1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 判定機関等
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	(仮称) 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	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	FORECAST桜橋	秀和建設株式会社 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
A-14	セントラル代官山	東京セントラル建物 株式会社一級建築士 事務所(新築時) 株式会社近代建築 事務所(増築時)	鈴木建築事務所	勝村・幸成ハウジング 建設共同企業体(新築 時) 株式会社山川建設(増 築時)	渋谷区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-15	JSプログレビル	株式会社協立建築 設計事務所	株式会社協立建築 設計事務所	戸田建設株式会社	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-16	広尾リープレック ス・ピズ	株式会社日本設計 事務所(新築時) 福田リニューアル 株式会社一級建築士 事務所(増築時)	株式会社日本設計 事務所(新築時) 株式会社構造計画 研究所(増築時)	西松建設株式会社(新 築時) 福田リニューアル 株式会社(増築時)	港区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-17	芝公園三丁目ビル	秀和株式会社 一級建築士事務所	秀和株式会社 一級建築士事務所	株式会社熊谷組・ 株式会社間組 共同企業体	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社

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 判定機関等
A-18	(仮称) FORECAST 飯田橋	株式会社都建築設計 事務所	株式会社都建築設計 事務所	大木建設株式会社 東京支店	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-19	九段北325 ビル	株式会社幸建築設計 事務所	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社 建築本部	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-20	(仮称) FORECAST 内神田	末松設計事務所	末松設計事務所	清水建設株式会社	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-21	イトーピア 岩本町二丁目ビル	株式会社石本建築 事務所	株式会社石本建築 事務所	村本建設株式会社 東京支店	千代田区	株式会社ハイ国際 コンサルタント (注3)
A-22	イトーピア 岩本町一丁目ビル	株式会社池谷建築 設計事務所	株式会社池谷建築 設計事務所	フジタ工業株式会社 (現株式会社フジタ)	千代田区	株式会社ハイ国際 コンサルタント (注3)
A-23	イトーピア 岩本町ANNEX ビル	株式会社長谷工コー ポレーションエンジ ニアリング事業部 一級建築士事務所	株式会社長谷工コー ポレーションエンジ ニアリング事業部 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社 東京支店	千代田区	株式会社ハイ国際 コンサルタント (注3)
A-24	久松町 リープレックス・ビ ズ	株式会社日建設計 名古屋事務所	株式会社日建設計	株式会社竹中工務店	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-25	(仮称) FORECAST人 形町	ビルディング不動産 株式会社一級建築士 事務所	ビルディング不動産 株式会社一級建築士 事務所	古久根建設株式会社	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-26	KDX人形町ビル	株式会社小河建築 設計事務所(新築時) 株式会社クリンテッ ク一級建築士事務所 (用途変更時)	株式会社小河建築 設計事務所	西松建設株式会社(新 築時) 東方工業株式会社(用 途変更時)	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-27	(仮称) FORECAST 新常盤橋	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社	大成建設株式会社	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-28	西新宿三見ビル	三井建設株式会社 一級建築士事務所	三井建設株式会社 一級建築士事務所	三井建設株式会社 東京建築支店	新宿区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-29	飯田橋 リープレックス・ビ ズ	株式会社建築環境 計画TAO	株式会社池田建築 設計事務所	鉄建建設株式会社	新宿区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-30	(仮称) FORECAST品 川	ビルディング不動産 株式会社一級建築士 事務所	ビルディング不動産 株式会社一級建築士 事務所	前田建設工業株式会社 東京支店	品川区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-31	西五反田8丁目 ビル	株式会社青木建設 一級建築士事務所	株式会社青木建設 一級建築士事務所	株式会社青木建設 東京支店	品川区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-32	藤和東五反田ビル	藤栄建設株式会社 一級建築士事務所	藤栄建設株式会社 一級建築士事務所	藤栄建設株式会社・フ ジタ工業株式会社	品川区	株式会社空間 システム研究所 (注3)
A-33	(仮称) FORECAST 高田馬場	株式会社加藤義宏 建築事務所 (新築時・増築時)	株式会社加藤義宏 建築事務所	清水建設株式会社(新 築時・増築時)	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-34	目白NTビル	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社 東京支店	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-35	東信東池袋ビル	フジタ工業株式会社 東京支店一級建築士 事務所	フジタ工業株式会社	フジタ工業株式会社東 京支店	豊島区	富士建築センター 株式会社(注3)
A-36	三井ウッディビル	株式会社小林建築 研究所	株式会社小林建築 研究所	三井建設株式会社・鹿 島建設株式会社 共同企業体	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-37	板橋本町ビル	株式会社木子建築 設計事務所	有限会社構造技術 開発	株式会社大林組 東京本社	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-38	ANTEX24ビル	ユーデック株式会社 一級建築士事務所	ユーデック株式会社 一級建築士事務所	株式会社大林組、 不動建設株式会社	台東区	株式会社ジェイ・ イー・サポート (注3)

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 判定機関等
A-39	イトーピア 清洲橋通ビル	株式会社基設計	株式会社基設計	株式会社熊谷組 北関東支店	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-40	イーストサイド ビル	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社	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-41	I・S南森町ビル	株式会社日建設 一級建築士事務所	株式会社日建設	株式会社山田組	大阪市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-42	サンワールドビル	株式会社AT都市創造 建築事務所	株式会社AT都市創造 建築事務所	不動建設株式会社	大阪市	株式会社ERIソリュー ション
A-43	丸の内三丁目ビル	佐藤工業株式会社 一級建築士事務所 名古屋支所（新築時） 鹿島建設株式会社 名古屋支店（増築時）	佐藤工業株式会社 一級建築士事務所 名古屋支所（新築時） 鹿島建設株式会社 名古屋支店（増築時）	佐藤工業株式会社 名古屋支所（新築時） 鹿島建設株式会社 名古屋支店（増築時）	名古屋市	株式会社ハイ国際 コンサルタント （注3）
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 構建設計事務所	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	株式会社ケイブラン	株式会社塩見設計	株式会社 ビーエス三菱	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 （新築時） 株式会社ディックス クロキ（増築時）	有限会社KAZU設計	株式会社吉川工務店	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
B-8	神田リープレック ス・リズ	株式会社小松建築 設計	株式会社小松建築 設計	北野建設株式会社 東京本社	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
C-1	小滝橋パシフィカビ ル	株式会社エイ・クリ エイター級建築士 事務所	株式会社井上剛構造 設計事務所	安藤建設株式会社	財団法人日本建築 センター	財団法人日本建築設 備・昇降機センター
C-2	光明池アクト	株式会社土師建築 設計事務所	株式会社土師建築 設計事務所	大成建設株式会社	堺市	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、A-11及びC-1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。

（注3）A-21からA-23まで、A-32、A-35、A-38及びA-43については、売主の前所有者において、紛失又は落丁等により構造計算書を検証できなかったことから、構造計算書の再作成及び当該再作成された構造計算書の妥当性についての調査を第三者専門機関である株式会社ハイ国際コンサルタント、株式会社空間システム研究所、富士建築センター株式会社又は株式会社ジェイ・イー・サポートに対して依頼し、第三者専門機関による構造計算書の再作成及び検証が行われていることから、構造計算書の妥当性についての調査はしていません。なお、当該物件の調査機関又は構造計算適合性判定機関等の欄には、当該構造計算書の再作成及び検証を行った第三者専門機関名を記載しています。

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。新規取得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	(仮称)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	FORECAST新宿SOUTH(注3)	7.0
A-8	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
A-14	セントラル代官山	7.1
A-15	JSプログレビル	6.9
A-16	広尾リープレックス・ビズ	4.4
A-17	芝公園三丁目ビル(注5)	11.3
A-18	(仮称)FORECAST飯田橋(注6)	7.1
A-19	九段北325ビル	4.5
A-20	(仮称)FORECAST内神田(注7)	9.9
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	4.1
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	9.0
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	4.1
A-24	久松町リープレックス・ビズ	5.6
A-25	(仮称)FORECAST人形町	11.1
A-26	KDX人形町ビル	7.1
A-27	(仮称)FORECAST新常盤橋	4.1
A-28	西新宿三晃ビル	12.7
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	4.4
A-30	(仮称)FORECAST品川	11.6
A-31	西五反田8丁目ビル	3.9
A-32	藤和東五反田ビル	5.1
A-33	(仮称)FORECAST高田馬場	12.4
A-34	目白NTビル	6.6
A-35	東信東池袋ビル	3.6

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率） （％）（注2）
A-36	三井ウッディビル	11.9
A-37	板橋本町ビル	7.8
A-38	ANTEX24ビル	3.7
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	3.6
A-40	イーストサイドビル	3.6
A-41	I・S南森町ビル	9.6
A-42	サンワールドビル	12.0
A-43	丸の内三丁目ビル	7.1
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
B-8	神田リープレックス・リズ	4.4
C-1	小滝橋パシフィカビル	4.6
C-2	光明池アクト	12.7
ポートフォリオ全体（注8）		4.6

（注1）東京海上日動リスクコンサルティングは、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）A-17は、平成21年2月に、耐震補強工事を実施しています。

（注6）A-18は、平成26年11月に、耐震補強工事を実施しています。

（注7）A-20は、平成18年6月に、耐震補強工事を実施しています。

（注8）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作成の平成27年1月付「53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

新規取得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26年10月末日現在において、「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（主要不動産）の概要は、以下のとおりです。

物件番号	A-7	
物件名称	FORECAST新宿SOUTH	
テナント数（注1）	22	
総賃料収入（百万円）（注2）	954百万円	
総賃料収入の合計に占める割合（%）（注3）	10.4%	
総賃貸可能面積（㎡）（注4）	14,144.51㎡	
総賃貸面積（㎡）（注5）	14,144.51㎡	
最近5年間の稼働率の推移（%）（注6）	平成26年6月末日	100.0%

（注1）「テナント数」は、平成26年10月末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26年10月末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切り捨てて記載しています。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、新規取得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26年10月末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26年10月末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。

(ヘ) 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、新規取得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・リーシング等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、新規取得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26年10月末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、新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産の全てについて、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	1,945.68	150	92	平成33年 3月31日
		(仮称) FORECAST日本橋 EAST	2,490.08	152	135	平成33年 3月31日
		FORECAST四谷	1,269.22	78	53	平成33年 3月31日
		FORECAST新宿AVENUE	4,337.15	378	296	平成36年 4月30日
		FORECAST市ヶ谷	3,844.67	268	188	平成36年 4月30日
		FORECAST三田	1,786.18	108	70	平成36年 4月30日
		FORECAST 新宿SOUTH	14,144.51	954	664	平成36年 4月30日
		FORECAST桜橋	5,610.53	312	189	平成36年 4月30日
		グリーンオーク 茅場町	2,984.94	180	149	平成36年 4月30日
		グリーンオーク 九段	2,689.28	171	86	平成36年 4月30日
		グリーンオーク 高輪台	2,058.44	115	73	平成36年 4月30日
		グリーンオーク 御徒町	1,115.91	81	83	平成36年 4月30日
		東池袋 センタービル	4,219.65	194	107	平成36年 4月30日
		スカイヒルズN11	8,567.50	115	9	平成36年 4月30日
		マイアトリア名駅	2,775.42	87	14	平成36年 4月30日
		マイアトリア栄	3,121.60	74	6	平成36年 4月30日
		マックヴィラージュ平安	2,250.00	55	4	平成36年 4月30日
		シーム・ドエル筒井	1,800.00	49	0	平成36年 4月30日
		シエル薬院	1,474.26	43	6	平成36年 4月30日
		セントラル代官山	1,541.73	135	64	平成37年 1月31日
		JSプログレビル	11,988.14	406	269	平成37年 1月31日
		広尾リープレックス・ビズ	1,364.58	138	90	平成37年 1月31日 (予定)
		芝公園三丁目ビル	7,882.60	394	249	平成37年 1月31日 (予定)
		(仮称) FORECAST飯田橋	4,066.50	229	182	平成37年 1月31日 (予定)
九段北325ビル	1,766.71	84	60	平成37年 1月31日 (予定)		
(仮称) FORECAST内神田	1,230.45	68	84	平成37年 1月31日 (予定)		
イトーピア岩本町二丁目 ビル	3,201.27	163	91	平成37年 1月31日 (予定)		

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	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,056.56	158	106	平成37年 1月31日 (予定)
		イトーピア岩本町ANNEXビル	2,651.80	121	71	平成37年 1月31日 (予定)
		久松町リープレックス・ピズ	3,137.52	非開示 (注5)	非開示 (注5)	平成37年 1月31日 (予定)
		(仮称) FORECAST人形町	2,277.61	103	72	平成37年 1月31日 (予定)
		KDX人形町ビル	1,627.52	86	69	平成37年 1月31日 (予定)
		(仮称) FORECAST新常盤橋	1,794.97	93	66	平成37年 1月31日 (予定)
		西新宿三晃ビル	2,629.44	119	75	平成37年 1月31日 (予定)
		飯田橋リープレックス・ピズ	1,401.68	70	40	平成37年 1月31日 (予定)
		(仮称) FORECAST品川	2,082.44	104	78	平成37年 1月31日 (予定)
		西五反田8丁目ビル	2,999.68	117	76	平成37年 1月31日 (予定)
		藤和東五反田ビル	1,967.72	97	61	平成37年 1月31日 (予定)
		(仮称) FORECAST高田馬場	5,685.28	302	224	平成37年 1月31日 (予定)
		目白NTビル	4,518.79	191	138	平成37年 1月31日 (予定)
		東信東池袋ビル	1,645.17	66	39	平成37年 1月31日 (予定)
		三井ウッディビル	2,816.25	135	97	平成37年 1月31日 (予定)
		板橋本町ビル	5,571.17	192	140	平成37年 1月31日 (予定)
		ANTEX24ビル	2,267.59	93	56	平成37年 1月31日 (予定)
		イトーピア清洲橋通ビル	2,659.67	110	81	平成37年 1月31日 (予定)
		イーストサイドビル	2,096.92	92	61	平成37年 1月31日 (予定)
		I・S南森町ビル	4,165.66	161	103	平成37年 1月31日 (予定)
サンワールドビル	3,314.58	非開示 (注6)	非開示 (注6)	平成37年 1月31日 (予定)		
神田リープレックス・リズ	2,183.93	105	18	平成37年 1月31日 (予定)		
小滝橋パシフィカビル	1,256.33	161	140	平成37年 1月31日 (予定)		
光明池アクト	5,992.14	186	150	平成37年 1月31日 (予定)		
		合計	171,327.42	8,313	5,423	-

(注1) 「賃貸面積」は、平成26年10月末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26年10月末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切り捨てて記載しています。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26年10月末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切り捨てて記載しています。

(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おり、対象信託不動産の信託期間満了日と同日となっています。当該マスターリース契約において、信託期間満了日が延長された場合には、信託期間の延長に併せてマスターリース契約も延長後の信託契約の契約期限まで延長される旨規定されています。

(注5) 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6) 転借人である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。

b. 賃貸面積上位10位エンドテナント

本投資法人の新規取得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26年10月末日現在、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29年3月31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	
非開示(注4)	芝公園三丁目ビル	3,559.85	平成28年7月31日 (注5)	普通建物賃貸借
非開示(注4)	JSプログレビル	3,492.39	平成27年3月31日	普通建物賃貸借
非開示(注4)	サンワールドビル	3,314.58	平成28年10月31日	普通建物賃貸借
非開示(注4)	板橋本町ビル	3,189.12	平成28年2月6日	普通建物賃貸借
非開示(注4)	久松町リープレックス・ビズ	3,137.52	平成29年3月31日	普通建物賃貸借
非開示(注4)	JSプログレビル	2,662.11	平成28年1月31日	普通建物賃貸借
非開示(注4)	芝公園三丁目ビル	2,579.22	平成29年4月30日	普通建物賃貸借
非開示(注4)(注6)	東池袋センタービル	2,424.34	平成26年11月30日 (注7)	普通建物賃貸借

(注1)「総賃貸面積」は、平成26年10月末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26年10月末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ている、又は受けます。

(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30年4月1日となっています。

(注6)平成26年12月24日付で、当該エンドテナントより、平成27年6月30日をもって解約する旨の通知を受領しています。

(注7)一部区画については、平成27年4月30日又は平成28年7月31日となっています。

(注8)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、上場日取得済資産及び新規取得資産について、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。

(チ) 上場日取得済資産及び新規取得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	(仮称) 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	双日株式会社	本投資法人
A-5	FORECAST市ヶ谷	双日株式会社	本投資法人
A-6	FORECAST三田	双日株式会社	本投資法人
A-7	FORECAST 新宿SOUTH	Cordoba特定目的会社	本投資法人
A-8	FORECAST桜橋	Cordoba特定目的会社	本投資法人
A-9	グリーンオーク 茅場町	合同会社イーグル インベストメント	本投資法人
A-10	グリーンオーク 九段	合同会社イーグル インベストメント	本投資法人
A-11	グリーンオーク 高輪台	合同会社高輪台 プロパティ	本投資法人
A-12	グリーンオーク 御徒町	合同会社イーグル インベストメント	本投資法人
A-13	東池袋 センタービル	合同会社イースト インベストメント	本投資法人
A-14	セントラル代官山	非開示(注1)	本投資法人
A-15	JSプログレビル	多摩中央産業株式会社	本投資法人
A-16	広尾リープレックス・ ピズ	合同会社ダイヤモンド富士	合同会社ニコラス キャピタル1
A-17	芝公園三丁目ビル	BREジャパン・デット・ホール ディングスC特定目的会社	合同会社ニコラス キャピタル2
A-18	(仮称) FORECAST飯田橋	有限会社ファーロ	合同会社やよい インベストメント
A-19	九段北325ビル	有限会社ポータルッシュ	合同会社やよい インベストメント
A-20	(仮称) FORECAST内神田	有限会社ファーロ	合同会社やよい インベストメント
A-21	イトーピア岩本町二丁目 ビル	MGストリングス特定目的会社	合同会社ニコラス キャピタル4
A-22	イトーピア岩本町一丁目 ビル	MGストリングス特定目的会社	合同会社ニコラス キャピタル4
A-23	イトーピア岩本町ANNEX ビル	MGストリングス特定目的会社	合同会社ニコラス キャピタル4
A-24	久松町リープレックス・ピ ズ	合同会社ダイヤモンド富士	合同会社ニコラス キャピタル1
A-25	(仮称) FORECAST人形町	有限会社ファーロ	合同会社やよい インベストメント
A-26	KDX人形町ビル	有限会社ケイディーエックス・ シックス	合同会社ニコラス キャピタル1
A-27	(仮称) FORECAST新常盤橋	有限会社ファーロ	合同会社やよい インベストメント

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-28	西新宿三晃ビル	特定目的会社TSMX42	合同会社ニコラス キャピタル1
A-29	飯田橋リープレックス・ピ ズ	合同会社ダイヤモンド富士	合同会社ニコラス キャピタル1
A-30	(仮称) FORECAST品川	有限会社ファーロ	合同会社やよい インベストメント
A-31	西五反田8丁目ビル	有限会社ポータラッシュ	合同会社やよい インベストメント
A-32	藤和東五反田ビル	合同会社カサブランカ	合同会社ニコラス キャピタル1
A-33	(仮称) FORECAST高田馬場	有限会社ポータラッシュ	合同会社やよい インベストメント
A-34	目白NTビル	合同会社ボレロ	合同会社ニコラス キャピタル1
A-35	東信東池袋ビル	合同会社ボレロ	合同会社ニコラス キャピタル1
A-36	三井ウッディビル	有限会社ケイディーエクス・ シックス	合同会社ニコラス キャピタル1
A-37	板橋本町ビル	合同会社ボレロ	合同会社ニコラス キャピタル1
A-38	ANTEX24ビル	特定目的会社TSMX42	合同会社ニコラス キャピタル1
A-39	イトピア清洲橋通ビル	MGストリングス特定目的会社	合同会社ニコラス キャピタル4
A-40	イーストサイドビル	合同会社カサブランカ	合同会社ニコラス キャピタル1
A-41	I・S南森町ビル	株式会社貝紫土地建物	合同会社ニコラス キャピタル1
A-42	サンワールドビル	有限会社エクウス・クレジット・ マネジメント(注2)	非開示(注1)
A-43	丸の内三丁目ビル	合同会社アルカイオス	合同会社ニコラス キャピタル1
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	ホエール特定目的会社	本投資法人
B-3	マイアトリア名駅	ホエール特定目的会社	本投資法人
B-4	マイアトリア栄	ホエール特定目的会社	本投資法人
B-5	マックヴィラージュ平安	ホエール特定目的会社	本投資法人
B-6	シーム・ドエル筒井	ホエール特定目的会社	本投資法人
B-7	シエル薬院	ホエール特定目的会社	本投資法人
B-8	神田リープレックス・ リス	合同会社ダイヤモンド富士	合同会社ニコラス キャピタル1
C-1	小滝橋パシフィカビル	株式会社フルハウス、アールイー シーピー・シンジューク・ブリッ ジ・エルエルシー(土地)	非開示(注1)
C-2	光明池アクト	有限会社ケイディーエクス・ シックス	合同会社ニコラス キャピタル1

(注1) 前所有者(前信託受益者)又は現所有者(現信託受益者)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。

(注2) 現信託受益者は信託受託者より不動産を直接取得していますが、前信託受益者には当該不動産の前の信託受益権に係る信託受益者を記載しています。

新規取得資産の個別不動産及び信託不動産の概要

新規取得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26年10月末日現在の情報に基づいて記載しています。

(イ) 「物件番号」欄の記載について

- ・ 「物件番号」は、本投資法人の新規取得資産について、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、Bは住宅、Cは商業施設を表します。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、各上場後取得済資産に関し、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、各上場後取得済資産に関し、各上場後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、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 「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、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 信託受益権の概要の「信託受託者」は、各新規取得資産について、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、各新規取得資産について、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、各新規取得資産について、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及び大和不動産鑑定株式会社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及び大和不動産鑑定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。
- ・ 「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には、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1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、新規取得資産によっては、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、各新規取得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各新規取得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、各新規取得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、各新規取得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、各新規取得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26年10月末日現在において有効な賃貸借契約等の内容を記載しています。取得予定資産については、各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、各新規取得資産について、平成26年10月末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26年10月末日現在における各新規取得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-8については、次の項目も記載しています。「賃貸面積」は、各新規取得資産について、平成26年10月末日現在、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、各新規取得資産について、平成26年10月末日現在、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、各新規取得資産について、平成26年10月末日現在、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26年10月末日現在における各新規取得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、オフィス又は商業施設につき、各新規取得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26年10月末日現在における各新規取得資産に係る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又は締結される予定の場合には、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26年10月末日現在における各信託不動産に係る賃貸借契約書又は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。) を百万円未満を切り捨てて記載しています。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又は締結する予定の場合、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転貸借契約書又は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締結されている又は締結される予定の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。) を百万円未満を切り捨てて記載しています。

- ・ B-8について記載している「月額賃料」は、平成26年10月末日現在における各信託不動産に係る賃貸借契約書又は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転貸借契約書又は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26年10月末日現在における各新規取得資産に係る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切り捨てて記載しています。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切り捨てて記載しています。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26年10月末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。なお、テナントからの解約予告及びテナントとの新契約の締結については、平成26年11月末日までに受領し又は締結したものを記載しています。

(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が各新規取得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年毎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。
- ・ 「評価書日付」は、調査日を記載しています。

(ヘ) 「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及び大和不動産鑑定株式会社に各新規取得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。
- ・ 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。

(ト) 「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、鑑定評価書並びにシービーアールイー株式会社、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト及び株式会社ジオ・アカマツ作成のマーケットレポートの記載等に基づき、各新規取得資産の基本的性格、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。

セントラル代官山		物件番号		A-14			
特定資産の概要							
取得年月日		平成26年12月19日		特定資産の種類			
取得価格		3,510百万円		不動産信託受益権			
鑑定評価額 (価格時点)		3,510百万円 (平成26年12月1日)		信託受益権の概要			
				信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	
				信託設定日		平成26年12月19日	
所在地(住居表示)		東京都渋谷区代官山町14番23号					
土地	地番	東京都渋谷区代官山町101番5他1筆		建物	竣工年月		
	建ぺい率	70%(注1)		構造/階数	平成3年8月		
	容積率	400%		用途	鉄骨・鉄筋コンクリート造 ステンレス鋼板葺地下1階付 8階建		
	用途地域	第二種住居地域		延床面積	事務所・店舗		
	敷地面積	515.10㎡(注3)		駐車場台数	1,994.95㎡(注2)		
	所有形態	所有権		所有形態	-		
PM会社	サンフロンティア不動産株式会社						
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	1,897.67㎡	稼働率	81.2%
代表的テナント	非開示(注5)	テナントの総数	5
総賃料収入(年間)	135百万円	敷金等	64百万円

特記事項	
該当事項はありません。	
(注1) 建ぺい率は本来60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により70%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：倉庫	
構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 延床面積：4.03㎡	
(注3) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分(約12.26㎡)を含みます。	
(注4) 本投資法人の取得対象は、本件建物の区分所有権の全てです。	
(注5) 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	4,484千円	再調達価格	523百万円
評価書日付	平成26年10月29日		

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）	3,510百万円
直接還元法による価格（百万円）	3,570百万円
還元利回り（％）	4.2%
DCF法による価格（百万円）	3,440百万円
割引率（％）	4.0%
最終還元利回り（％）	4.4%
NOI（千円）	151,548千円
原価法による積算価格（百万円）	2,320百万円
土地割合（％）	92.4%
建物割合（％）	7.6%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「セントラル代官山」は「恵比寿」ゾーンに隣接する「代官山」エリア内に位置します。当該エリアは繁華性の高いエリアで駅周辺には店舗ビルが集積しています。特に代官山のメインストリートとなる「旧山手通り」と「八幡通り」には大小さまざまな個性的なショップが建ち並びます。他方、オフィスビルについては小規模のビルが散見される程度でビルの集積度・オフィスエリアとしての認知度は低いといえます。ただし、「代官山」エリアは洗練された街のイメージが確立されており、そうした街のイメージを志向するテナント需要が見込まれるエリアで、特にアパレルやIT関連企業、建築デザインなどクリエイティブな企業等が見受けられます。オフィスビルの集積度が低いことから、これらテナントの受け皿となりえるオフィスビルについては希少性が高くなると想定されます。</p>
<p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「セントラル代官山」は、東京急行電鉄東横線「代官山」駅徒歩約5分の「八幡通り」沿いに位置しています。「代官山」駅から徒歩圏の立地で、代官山を代表する繁華性の高い大通りに面するなど、その立地条件は高く評価されます。周辺環境は代官山のランドマーク的存在である複合施設をはじめ、大小さまざまな個性的なショップが建ち並び、オフィスビルの集積度が低いため、一般的なテナント需要は限定されると思われませんが、アパレル、IT、広告業など、街のイメージや流行感度等を重視する企業に対しては訴求力が発揮されやすいものと推察されます。フロア形状については汎用性の高い長方形（整形）となっています。設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>

JS プログレビル		物件番号		A-15	
特定資産の概要					
取得年月日	平成27年1月8日	特定資産の種類		不動産信託受益権	
取得価格	5,325百万円	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）	5,400百万円 （平成26年12月1日）		信託設定日	平成19年1月30日	
			信託期間満了日	平成37年1月31日	
所在地（住居表示）	東京都大田区平和島四丁目1番23号				
土地	地番	東京都大田区平和島四丁目 9番1	建物	竣工年月	平成5年4月
	建ぺい率	70%（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11階建
	容積率	300%		用途	事務所
	用途地域	準工業地域		延床面積	17,868.72㎡
	敷地面積	5,480.28㎡		駐車場台数	132台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	清水総合開発株式会社				
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	11,988.14㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示（注2）	テナントの総数	7
総賃料収入（年間）	406百万円	敷金等	269百万円

特記事項	
該当事項はありません。	
（注1）建ぺい率は本来60%ですが、角地緩和により70%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	28,061千円	再調達価格	4,920百万円
評価書日付	平成26年10月31日		

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)	5,400百万円
直接還元法による価格(百万円)	5,470百万円
還元利回り(%)	5.5%
DCF法による価格(百万円)	5,330百万円
割引率(%)	5.3%
最終還元利回り(%)	5.7%
NOI(千円)	313,841千円
原価法による積算価格(百万円)	5,120百万円
土地割合(%)	61.2%
建物割合(%)	38.8%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;"><立地特性></p> <p>「大森」ゾーンは、JR京浜東北線「大森」駅、京浜急行電鉄本線「大森海岸」駅を公共交通機関として利用する事が可能であり、東京都心部のサブマーケットとしての位置付けにあるオフィスエリアです。</p> <p>「JSプログレビル」は「大森」ゾーンから南東方面の京浜急行電鉄本線「平和島」駅徒歩約9分の場所に位置します。平和島ランプに近接した立地であることから、周辺には物流施設が集積しています。オフィスビルは限定されるものの、首都高速又は幹線道路(環七通り)へのアクセスが容易な場所に位置し交通利便性に優れることから、営業車を持つテナントや、搬入・搬出ニーズのあるテナント等に対して一定の訴求力を有すると想定されます。</p>
<p style="text-align: center;"><本物件の特徴></p> <p>「JSプログレビル」は「平和の森公園」と「平和島公園」に隣接する場所に位置し、延床面積約5,700坪、基準階面積約350坪と中型ビルに属します。フロア形状については汎用性の高い長方形(整形)となっています。</p> <p>「大森」ゾーンに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪未満の小型ビルで、「JSプログレビル」の規模はボリュームゾーン(分布帯)を上回っていることから、規模面が評価され易いといえます。</p> <p>なお、築年数が経過したビルが多い「大森」ゾーンにおいては、築年の観点からも相対的に一定の評価が得られると考えられます。</p> <p>天井高は2.6m(フリーアクセス50mm)とゆとりのある空間が確保されているほか、床荷重が500kg/m²とテナントニーズに対応した高いスペックを備えています。</p> <p>駐車場の台数は132台(機械・平面併用)で、規模に比して十分な台数と平面式(73台)による利便性が確保されています。この点に関しては、車利用を重視するテナントに対し高い訴求力を備えているといえます。</p>

広尾リープレックス・ビズ		物件番号		A-16	
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年2月12日		特定資産の種類	
取得予定価格		2,827百万円		不動産信託受益権	
鑑定評価額 （価格時点）		2,890百万円 （平成26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19年2月28日		平成37年1月31日（予定）	
所在地（住居表示）		東京都港区南麻布五丁目15番27号			
土地	地番	東京都港区南麻布五丁目66番5他1筆		建物	竣工年月
	建ぺい率	100%（注1）			昭和62年5月、平成19年2月 一部取毀・増築
	容積率	500%		構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・店舗
	敷地面積	394.84㎡		延床面積	1,650.05㎡
	所有形態	所有権		駐車場台数	-
			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	1,500.83㎡	稼働率	90.9%（注3）
代表的テナント	非開示（注2）	テナントの総数	7（注3）
総賃料収入（年間）	138百万円	敷金等	90百万円

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。	
（注3）本物件の9階の新テナントと賃貸借契約（賃貸面積136.25㎡）を締結し、平成26年11月1日から契約期間が開始しています。	

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	3,959千円	再調達価格	397百万円
評価書日付	平成26年9月8日		

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)	2,890百万円
直接還元法による価格(百万円)	2,940百万円
還元利回り(%)	4.4%
DCF法による価格(百万円)	2,830百万円
割引率(%)	4.2%
最終還元利回り(%)	4.6%
NOI(千円)	130,112千円
原価法による積算価格(百万円)	1,540百万円
土地割合(%)	93.6%
建物割合(%)	6.4%

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

「広尾リープレックス・ビズ」が所在する「六本木・麻布」ゾーンは、東京メトロ日比谷線・南北線、都営地下鉄大江戸線といった地下鉄路線のみで形成されるエリアで、「六本木通り」、「外苑西通り」、「明治通り」を中心にオフィスビルが集積しています。

テナントの状況は、外国人居住者が多いエリア特性から外資系企業(金融や弁護士事務所等)や従前から集積度の高かったデザイン・マスコミ関連の企業が集積しています。

<本物件の特徴>

「広尾リープレックス・ビズ」は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅徒歩約1分の「外苑西通り」沿いに位置しています。最寄駅まで徒歩約1分の立地で駅からの近接性、都心部へのアクセス性の面で高い訴求力を有します。また、大通りに面したビルで視認性も高いといえます。

従来、高級住宅街として認知されている事から、富裕層関連ビジネス等のエリア内需要に関連する企業や立地イメージの良さを志向する企業に対しては訴求力が発揮されやすいものと推察されます。

設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。

芝公園三丁目ビル		物件番号		A-17	
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年2月12日		特定資産の種類	
取得予定価格		7,396百万円		不動産信託受益権	
鑑定評価額 （価格時点）		8,500百万円 （平成26年12月1日）		信託	
				受益権の概要	
				信託受託者	
所在地（住居表示）		東京都港区芝公園三丁目1番38号			
土地	地番	東京都港区芝公園三丁目613番1他1筆		建物	竣工年月
	建ぺい率	70%（注1）			昭和56年6月
	容積率	303%（注2）		構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	用途地域	第二種住居地域		用途	事務所
	敷地面積	2,876.99㎡		延床面積	8,855.23㎡
	所有形態	所有権		駐車場台数	14台
PM会社	シービーアールイー株式会社				
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	7,882.60㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	4
総賃料収入（年間）	394百万円	敷金等	249百万円

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21年に耐震補強工事が実施されています。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。</p> <p>2. 本件土地と隣地との境界の一部が確定していません。</p> <p>（注1）建ぺい率は本来60%ですが、角地緩和により70%となっています。</p> <p>（注2）容積率は本来300%、400%ですが、対象面積の加重平均により303%となっています。</p> <p>（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。</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	8,490千円	再調達価格	2,028百万円
評価書日付	平成26年7月18日		

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額(百万円)	8,500百万円
直接還元法による価格(百万円)	8,910百万円
還元利回り(%)	4.3%
DCF法による価格(百万円)	8,320百万円
割引率(%)	4.1%
最終還元利回り(%)	4.5%
NOI(千円)	382,045千円
原価法による積算価格(百万円)	8,660百万円
土地割合(%)	92.9%
建物割合(%)	7.1%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;"><立地特性></p> <p>「浜松町・芝公園」ゾーンは、JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅から主に西側に広がるエリアとなります。「芝公園三丁目ビル」は「浜松町・芝公園」ゾーンの中でも北西部に位置することから、最寄駅は都営地下鉄三田線「御成門」駅、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅となります。周辺には大型ビルやホテル、大使館などが立地するほか、愛宕神社、青松寺、増上寺などの文化的施設や公園緑地(芝公園)があり、オフィス街として落ち着いた雰囲気を醸し出しています。なお、「芝公園三丁目ビル」周辺エリアでは、近年最寄駅となる都営地下鉄三田線「御成門」駅周辺、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅周辺でオフィスビルの開発が進んでおり、さらなるオフィス集積度、繁華性の向上が期待されています。</p>
<p style="text-align: center;"><本物件の特徴></p> <p>「芝公園三丁目ビル」は都営地下鉄三田線「御成門」駅徒歩約5分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅徒歩約5分の場所に位置します。また、大通りから奥まった場所となりますが、高台に立地することから眺望に優れています。</p> <p>「芝公園三丁目ビル」は、延床面積約2,700坪と中型ビルに属しますが、基準階面積は約420坪と大型ビル並みの規模を有するビルとなります。</p> <p>「浜松町・芝公園」ゾーンに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪未満の小型ビルで、「芝公園三丁目ビル」の規模はボリュームゾーン(分布帯)を上回ります。したがって、その規模的訴求力は高く評価されます。</p> <p>築後34年程度のビルではありますが、設備水準については、新耐震基準を満たすビル(耐震補強済み)で、そのスペック水準は標準的なものとなっています。また、平成21年に全面リニューアルが実施されており、競争力が維持されています。</p>

(仮称) FORECAST飯田橋		物件番号		A-18	
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年2月12日		特定資産の種類	
取得予定価格		5,230百万円		不動産信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)		5,230百万円 (平成26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8月31日	
		信託期間満了日		平成37年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)		東京都千代田区飯田橋三丁目11番13号			
土地	地番	東京都千代田区飯田橋三丁目20番21		建物	竣工年月
	建ぺい率	100%(注2)			昭和53年11月(注1)
	容積率	500%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	907.59㎡		延床面積	5,077.26㎡
	所有形態	所有権		駐車場台数	29台
				所有形態	区分所有権(注3)
PM会社	サヴィルズ・ジャパン株式会社				
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リース(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	4,066.50㎡	稼働率	100%(注5)(注6)(注7)
代表的テナント	非開示(注4)	テナントの総数	24(注5)(注6)(注7)
総賃料収入(年間)	229百万円	敷金等	182百万円

特記事項	
<p>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26年に耐震補強工事が実施されています。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。</p>	
<p>(注1) 登記簿に新築年月日の記載がないため、検査済証の日付によります。</p>	
<p>(注2) 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3) 本投資法人の取得対象は、本件建物の区分所有権の全てです。</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。</p>	
<p>(注5) 本物件の9階に入居中のテナント（賃貸面積104.09㎡）から平成27年3月31日をもって解約する旨の通知を受領しています。</p>	
<p>(注6) 本物件の9階に入居中のテナント（賃貸面積56.69㎡）から平成27年1月31日をもって解約する旨の通知を受領しています。</p>	
<p>(注7) 本物件の4階に入居中のテナント（賃貸面積77.55㎡）から平成27年4月7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	6,622千円	再調達価格	1,378百万円
評価書日付	平成26年10月30日		

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）	5,230百万円
直接還元法による価格（百万円）	5,290百万円
還元利回り（％）	4.3%
DCF法による価格（百万円）	5,170百万円
割引率（％）	4.0%
最終還元利回り（％）	4.4%
NOI（千円）	228,042千円
原価法による積算価格（百万円）	2,880百万円
土地割合（％）	90.4%
建物割合（％）	9.6%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「飯田橋・九段・富士見」ゾーンは、「飯田橋」から「九段下」駅までの「目白通り」と、「市ヶ谷」から「九段下」駅までの「靖国通り」を中心に形成されています。駅周辺及び大通り沿いを中心に中小型のオフィスビルが集積しています。</p> <p>交通利便性については、JRや複数の地下鉄路線が利用可能で一定の評価ができます。近年においては再開発による大型ビルの供給が相次ぐなど、従前から評価されていた交通利便性の高さに加えて、オフィスストックの質についても評価が高まりつつあります。</p>
<p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「（仮称）FORECAST飯田橋」はJR中央・総武線を始め各路線が乗り入れる「飯田橋」駅徒歩約4分の場所に位置します。JRと神田川に挟まれた立地で、ややオフィス街から分断されているイメージは否めませんが、「飯田橋」駅からの近接性、アクセス性に優れる点は高く評価されます。</p> <p>フロア形状については整形・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえます。</p> <p>築後36年程度のビルではありますが、設備水準については、新耐震基準を満たすビルで、そのスペック水準は標準的なものとなっています。</p>

九段北325ビル		物件番号		A-19	
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年2月12日		特定資産の種類	
取得予定価格		1,850百万円		不動産信託受益権	
鑑定評価額 （価格時点）		1,850百万円 （平成26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13年12月28日		平成37年1月31日（予定）	
所在地（住居表示）		東京都千代田区九段北三丁目2番5号			
土地	地番	東京都千代田区九段北三丁目2番3他5筆		建物	竣工年月
	建ぺい率	100%（注1）		構造 / 階数	昭和62年8月
	容積率	640%（注2）		用途	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
	用途地域	商業地域		延床面積	事務所・店舗 2,152.31㎡
	敷地面積	334.44㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	株式会社ベスト・プロパティ				
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リース（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	2,007.07㎡	稼働率	88.0%
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	7
総賃料収入（年間）	84百万円	敷金等	60百万円

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）容積率は本来500%、700%ですが、対象面積の加重平均により640%となっています。	
（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	4,607千円	再調達価格	564百万円
評価書日付	平成26年10月30日		

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)	1,850百万円
直接還元法による価格(百万円)	1,870百万円
還元利回り(%)	4.4%
DCF法による価格(百万円)	1,830百万円
割引率(%)	4.1%
最終還元利回り(%)	4.5%
NOI(千円)	83,895千円
原価法による積算価格(百万円)	1,680百万円
土地割合(%)	92.4%
建物割合(%)	7.6%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;">< 立地特性 ></p> <p>「飯田橋・九段・富士見」ゾーンは、「飯田橋」から「九段下」駅までの「目白通り」と、「市ヶ谷」から「九段下」駅までの「靖国通り」を中心に形成されています。駅周辺および大通り沿いを中心に中小型のオフィスビルが集積しています。</p> <p>交通利便性については、JRや複数の地下鉄路線が利用可能で一定の評価ができます。近年においては再開発による大型ビルの供給が相次ぐなど、従前から評価されていた交通利便性の高さに加えて、オフィスストックの質についても評価が高まりつつあります。</p>
<p style="text-align: center;">< 本物件の特徴 ></p> <p>「九段北325ビル」は都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅徒歩約4分、JR中央・総武線・東京メトロ南北線・有楽町線「市ヶ谷」駅徒歩約7分と複数の路線が利用可能であり、また、オフィスビルが集積する「靖国通り」に面し、視認性ともに一定以上の評価ができます。</p> <p>フロア形状については整形・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえます。</p> <p>設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>

(仮称) FORECAST内神田		物件番号		A-20			
特定資産の概要							
取得予定年月日		平成27年2月12日		特定資産の種類			
取得予定価格		1,240百万円		不動産信託受益権			
鑑定評価額 (価格時点)		1,240百万円 (平成26年12月1日)		信託受益権の概要			
				信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	
				信託設定日		平成14年1月31日	
		信託期間満了日		平成37年1月31日(予定)			
所在地(住居表示)		東京都千代田区内神田一丁目3番3号					
土地	地番	東京都千代田区内神田一丁目28番15他1筆		建物	竣工年月		
	建ぺい率	100%(注1)			昭和51年12月		
	容積率	480%(注2)		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		
	用途地域	商業地域		用途	事務所		
	敷地面積	388.88㎡		延床面積	2,051.61㎡		
	所有形態	所有権		駐車場台数	20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(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	1,292.85㎡	稼働率	95.2%
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)	68百万円	敷金等	84百万円

特記事項	
<p>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。</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) 容積率は本来800%ですが、前面道路幅員により480%となっています。</p>	
<p>(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。</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	6,853千円	再調達価格	557百万円
評価書日付	平成26年10月30日		

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）	1,240百万円
直接還元法による価格（百万円）	1,260百万円
還元利回り（％）	4.4%
DCF法による価格（百万円）	1,220百万円
割引率（％）	4.2%
最終還元利回り（％）	4.6%
NOI（千円）	58,906千円
原価法による積算価格（百万円）	1,000百万円
土地割合（％）	88.8%
建物割合（％）	11.2%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「内神田・神田須田町」ゾーンは、「神田」駅を中心に構成されるゾーンで、JRや東京メトロ丸ノ内線・銀座線・都営地下鉄新宿線などの複数の路線が利用可能となるなど、比較的交通便利性に優れたゾーンといえます。当該ゾーンは都心オフィスエリアに隣接するサブマーケットとしての位置付けにあり、主要オフィスエリアに近接する需要をベースに、高い交通便利性と賃料水準の割安さから経費削減需要を吸収するケースが多くなっていることから、業種による偏りがあまり見られず、幅広い業種のテナントが見受けられます。</p>
<p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「（仮称）FORECAST内神田」は東京メトロ・都営地下鉄各路線が利用できる「大手町」駅徒歩約4分の場所に位置します。「内神田・神田須田町」ゾーンの中でも、オフィスエリアの中心地となる「丸の内・大手町」エリアに程近く、「大手町」駅、「神田」駅といった複数の駅・路線が利用可能で、「丸の内・大手町」は元より、他のオフィスエリアへのアクセス性にも優れるなど、交通便利性に対して訴求されやすい立地条件を有しています。ただし、周辺は築年数の経過した中小型ビルがストックの中心で、需要吸引力のある優良ストックが限定的であることから、隣接する大手町エリアとの比較においては、業務集積エリアとしてのイメージはやや弱くなります。フロア形状については整形・無柱となっています。築後38年程度のビルではありますが、設備水準については、新耐震基準を満たすビルで、そのスペック水準は標準的なものとなっています。</p>

イトーピア岩本町二丁目ビル		物件番号		A-21	
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年2月12日		特定資産の種類	
取得予定価格		2,810百万円		不動産信託受益権	
鑑定評価額 （価格時点）		2,850百万円 （平成26年12月1日）		信託	
				受益権の概要	
				信託受託者	
所在地（住居表示）		東京都千代田区岩本町二丁目11番2号			
土地	地番	東京都千代田区岩本町二丁目36番1他1筆		建物	竣工年月
	建ぺい率	100%（注1）			平成3年2月
	容積率	643%（注2）		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
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	651.16㎡		延床面積	4,589.88㎡
	所有形態	所有権		駐車場台数	32台
PM会社	ジョーンズラングラサル株式会社				
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	3,446.99㎡	稼働率	92.9%（注4）
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	8（注4）
総賃料収入（年間）	163百万円	敷金等	91百万円

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）容積率は本来600%、700%ですが、対象面積の加重平均により643%となっています。	
（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。	
（注4）本物件の4階の新テナントと賃貸借契約（賃貸面積245.72㎡）を締結し、平成27年1月1日から契約期間が開始しています。	

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	11,143千円	再調達価格	1,203百万円
評価書日付	平成26年10月27日		

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）	2,850百万円
直接還元法による価格（百万円）	2,860百万円
還元利回り（％）	4.8%
DCF法による価格（百万円）	2,830百万円
割引率（％）	4.5%
最終還元利回り（％）	4.9%
NOI（千円）	143,274千円
原価法による積算価格（百万円）	2,180百万円
土地割合（％）	83.0%
建物割合（％）	17.0%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「イトーピア岩本町二丁目ビル」が所在する「岩本町・東神田・外神田」ゾーンは、「秋葉原」駅を中心として広がるエリアです。</p> <p>平成16年から平成18年にかけて秋葉原をIT産業の世界的拠点にするという構想の下で行われた再開発事業により、これまで秋葉原エリアにはなかった大型のオフィスビルが供給されたことで有力企業が事業所や本社を構え、同時にこれらの企業の関連企業の集積も進みました。これによりオフィス集積度は高まり、オフィスエリアとしての認知度が向上しました。高い交通利便性を備えながらも相対的に割安感のある賃料を求めるテナントや、マーケット中心部からのしみ出し需要の受け皿として機能している側面が強いといえます。</p>
<p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「イトーピア岩本町二丁目ビル」は都営地下鉄新宿線「岩本町」駅徒歩約3分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩約5分、JR各線・東京メトロ銀座線「神田」駅徒歩約8分の場所に位置しています。徒歩圏内で複数路線が利用可能であり、交通アクセス性の高さは一定の評価が得られるものと考えられます。</p> <p>フロア形状は、汎用性の高い長方形（整形）であり、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえます。</p> <p>設備水準は標準的なものですが、電気容量については70VA/m²と一般的なオフィスビルの電気容量に比べて大きい容量が確保されており、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>

イトーピア岩本町一丁目ビル		物件番号		A-22	
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年2月12日		特定資産の種類	
取得予定価格		2,640百万円		不動産信託受益権	
鑑定評価額 （価格時点）		2,690百万円 （平成26年12月1日）		信託	
				受益権の概要	
				信託受託者	
所在地（住居表示）		東京都千代田区岩本町一丁目8番15号			
土地	地番	東京都千代田区岩本町一丁目19番1他3筆		建物	竣工年月
	建ぺい率	100%（注1）			平成3年1月
	容積率	564%（注2）		構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	690.17㎡		延床面積	4,078.48㎡
	所有形態	所有権		駐車場台数	20台
PM会社	ジョーンズラングラサル株式会社				
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	3,056.56㎡	稼働率	100%（注4）
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	9（注4）
総賃料収入（年間）	158百万円	敷金等	106百万円

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）容積率は本来600%ですが、前面道路幅員により564%となっています。	
（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。	
（注4）本物件の9階に入居中のエンドテナント（賃貸面積141.18㎡）から平成27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	9,868千円	再調達価格	1,067百万円
評価書日付	平成26年10月28日		

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）	2,690百万円
直接還元法による価格（百万円）	2,720百万円
還元利回り（％）	4.7%
DCF法による価格（百万円）	2,650百万円
割引率（％）	4.5%
最終還元利回り（％）	4.9%
NOI（千円）	132,159千円
原価法による積算価格（百万円）	2,060百万円
土地割合（％）	82.6%
建物割合（％）	17.4%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「イトーピア岩本町一丁目ビル」が所在する「岩本町・東神田・外神田」ゾーンは、「秋葉原」駅を中心として広がるエリアです。</p> <p>平成16年から平成18年にかけて秋葉原をIT産業の世界的拠点にするという構想の下で行われた再開発事業により、これまで秋葉原エリアにはなかった大型のオフィスビルが供給されたことで有力企業が事業所や本社を構え、同時にこれらの企業の関連企業の集積も進みました。これによりオフィス集積度は高まり、オフィスエリアとしての認知度が向上しました。高い交通利便性を備えながらも相対的に割安感のある賃料を求めるテナントや、マーケット中心部からのしみ出し需要の受け皿として機能している側面が強いといえます。</p>
<p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「イトーピア岩本町一丁目ビル」は東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩約3分、JR総武線「新日本橋」駅徒歩約8分の場所に位置しています。徒歩圏内で複数路線が利用可能であり、交通アクセス性の高さは一定の評価が得られるものと考えられます。</p> <p>設備水準は標準的なものですが、電気容量については70VA/m²と一般的なオフィスビルの電気容量に比べて大きい容量が確保されており、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>

イトーピア岩本町ANNEXビル		物件番号		A-23	
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年2月12日		特定資産の種類	
取得予定価格		2,100百万円		不動産信託受益権	
鑑定評価額 （価格時点）		2,140百万円 （平成26年12月1日）		信託	
				受益権の概要	
				信託受託者	
所在地（住居表示）		東京都千代田区岩本町二丁目14番2号			
土地	地番		建物	竣工年月	
	東京都千代田区岩本町二丁目56番1他4筆			平成3年11月	
	建ぺい率			構造 / 階数	
	100%（注1）			鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建	
	容積率			用途	
	600%			事務所	
用途地域		延床面積		3,829.74㎡	
商業地域		駐車場台数		8台	
敷地面積		631.74㎡		所有形態	
所有形態		所有権			
PM会社		ジョーンズラングラサル株式会社			
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		3,064.20㎡	
稼働率		86.5%	
代表的テナント		非開示（注2）	
テナントの総数		6	
総賃料収入（年間）		121百万円	
敷金等		71百万円	

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		8,631千円	
再調達価格		932百万円	
評価書日付		平成26年10月27日	

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）	2,140百万円
直接還元法による価格（百万円）	2,160百万円
還元利回り（％）	4.7%
DCF法による価格（百万円）	2,110百万円
割引率（％）	4.5%
最終還元利回り（％）	4.9%
NOI（千円）	106,182千円
原価法による積算価格（百万円）	1,890百万円
土地割合（％）	84.9%
建物割合（％）	15.1%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「イトーピア岩本町ANNEXビル」が所在する「岩本町・東神田・外神田」ゾーンは、「秋葉原」駅を中心として広がるエリアです。</p> <p>平成16年から平成18年にかけて秋葉原をIT産業の世界的拠点にするという構想の下で行われた再開発事業により、これまで秋葉原エリアにはなかった大型のオフィスビルが供給されたことで有力企業が事業所や本社を構え、同時にこれらの企業の関連企業の集積も進みました。これによりオフィス集積度は高まり、オフィスエリアとしての認知度が向上しました。高い交通利便性を備えながらも相対的に割安感のある賃料を求めるテナントや、マーケット中心部からのしみ出し需要の受け皿として機能している側面が強いといえます。</p> <p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「イトーピア岩本町ANNEXビル」は都営地下鉄新宿線「岩本町」駅徒歩約4分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩約5分、JR各線・東京メトロ銀座線「神田」駅徒歩約9分の場所に位置しています。徒歩圏内で複数路線が利用可能であり、交通アクセス性の高さは一定の評価が得られるものと考えられます。</p> <p>設備水準は標準的なものですが、電気容量については70VA/m²と一般的なオフィスビルの電気容量に比べて大きい容量が確保されており、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>

久松町リープレックス・ピズ		物件番号	A-24		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年2月12日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	2,837百万円	信託	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)	2,890百万円 (平成26年12月1日)	受益権 の概要	信託設定日	平成17年8月31日	
			信託期間満了日	平成37年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋久松町4番4号				
土地	地番	東京都中央区日本橋久松町 1番1他4筆	建物	竣工年月	平成元年8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7階建
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,623.55㎡
	敷地面積	730.94㎡		駐車場台数	26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	3,137.52㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示(注2)	テナントの総数	1
総賃料収入(年間)	非開示(注2)	敷金等	非開示(注2)

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	12,874千円	再調達価格	1,251百万円
評価書日付	平成26年9月8日		

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)	2,890百万円
直接還元法による価格(百万円)	2,940百万円
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(%)	4.5%
最終還元利回り(%)	4.9%
NOI(千円)	145,196千円
原価法による積算価格(百万円)	2,080百万円
土地割合(%)	83.9%
建物割合(%)	16.1%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;"><立地特性></p> <p>「久松町リープレックス・ビズ」が所在する「堀留町・東日本橋」ゾーンには、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅、JR総武線「馬喰町」駅、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅が所在します。テナント動向については、中央区でありながら割安な賃料水準であるため、コストを重視する企業が流入し易い側面を有しています。また、当該ゾーンは古くから繊維産業を中心に栄えたエリアであることから、アパレル卸企業が多数見受けられるなど特定需要もみられます。</p>
<p style="text-align: center;"><本物件の特徴></p> <p>「久松町リープレックス・ビズ」は、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅徒歩約3分、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅徒歩約3分、JR総武線「馬喰町」駅徒歩約6分の場所に位置しています。最寄駅まで徒歩約3分の立地で駅近接性、アクセス性の面で高い訴求力を有します。ただし、やや奥まった場所に位置していることから、視認性についてはやや劣後します。</p> <p>「久松町リープレックス・ビズ」は、延床面積約1,500坪、基準階面積約140坪と中型ビルに属します。「堀留町・東日本橋」ゾーンに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪未満の小型ビルであり、「久松町リープレックス・ビズ」の規模はボリュームゾーン(分布帯)をやや上回っていることから、規模面が評価され易いといえます。設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>

(仮称) FORECAST人形町		物件番号		A-25	
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年2月12日		特定資産の種類	
取得予定価格		2,070百万円		不動産信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)		2,070百万円 (平成26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4月22日		平成37年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)		東京都中央区日本橋人形町二丁目13番9号			
土地	地番	東京都中央区日本橋人形町二丁目13番11他4筆		建物	竣工年月
	建ぺい率	100%(注1)		構造/階数	平成2年11月
	容積率	500%		用途	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
	用途地域	商業地域		延床面積	事務所
	敷地面積	555.39㎡		駐車場台数	3,390.96㎡
	所有形態	所有権		所有形態	16台
	PM会社	株式会社ベスト・プロパティ			
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	2,277.61㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示(注2)	テナントの総数	6
総賃料収入(年間)	103百万円	敷金等	72百万円

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	6,462千円	再調達価格	905百万円
評価書日付	平成26年10月28日		

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)	2,070百万円
直接還元法による価格(百万円)	2,110百万円
還元利回り(%)	4.6%
DCF法による価格(百万円)	2,020百万円
割引率(%)	4.4%
最終還元利回り(%)	4.8%
NOI(千円)	99,986千円
原価法による積算価格(百万円)	1,310百万円
土地割合(%)	81.5%
建物割合(%)	18.5%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;"><立地特性></p> <p>「人形町・蛸殻町」ゾーンは、「新大橋通り」「清洲橋通り」といった主要幹線道路を軸に形成されており、ゾーン内には、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅、都営地下鉄新宿線「浜町」駅が所在します。</p> <p>隣接ゾーンと比べ延床面積1,000坪未満の小規模ビルが多く、中・大型ビルのストックが少ないという特徴があり、また、新規供給が少なく、ストックの更新や大規模開発等による優良オフィスストックの集積が進展していない状況にあります。</p> <p>オフィス需要層の特徴としては、中央区の中では相対的に低廉な賃料水準を志向するテナントが多く見受けられます。</p>
<p style="text-align: center;"><本物件の特徴></p> <p>「(仮称)FORECAST人形町」は、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約2分、東京メトロ日比谷線、都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩約3分の位置に所在しています。やや奥まった場所に位置するものの、最寄駅までの近接性、複数路線が徒歩圏内で利用可能であるなど、交通利便性は高く評価されるものと考えられます。</p> <p>設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>

KDX 人形町ビル		物件番号		A-26	
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年2月12日		特定資産の種類	
取得予定価格		1,650百万円		不動産信託受益権	
鑑定評価額 （価格時点）		1,720百万円 （平成26年12月1日）		信託	
				受益権の概要	
				信託受託者	
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋人形町三丁目4番14号			
土地	地番	東京都中央区日本橋人形町三丁目102番6他1筆		竣工年月	昭和59年2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8階建
	容積率	682%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	2,193.10㎡
	敷地面積	394.68㎡（注3）		駐車場台数	1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	1,867.95㎡	稼働率	87.1%
代表的テナント	非開示（注4）	テナントの総数	6
総賃料収入（年間）	86百万円	敷金等	69百万円

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）容積率は本来600%、700%ですが、対象面積の加重平均により682%となっています。	
（注3）建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分（約12.43㎡）を含みます。	
（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	4,542千円	再調達価格	553百万円
評価書日付	平成26年8月11日		

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)	1,720百万円
直接還元法による価格(百万円)	1,750百万円
還元利回り(%)	4.7%
DCF法による価格(百万円)	1,690百万円
割引率(%)	4.5%
最終還元利回り(%)	4.9%
NOI(千円)	84,018千円
原価法による積算価格(百万円)	1,240百万円
土地割合(%)	86.1%
建物割合(%)	13.9%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;"><立地特性></p> <p>「人形町・蛸殻町」ゾーンは、「新大橋通り」「清洲橋通り」といった主要幹線道路を軸に形成されており、ゾーン内には、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅、都営地下鉄新宿線「浜町」駅が所在します。</p> <p>隣接ゾーンと比べ延床面積1,000坪未満の小規模ビルが多く、中・大型ビルのストックが少ないという特徴があり、また、新規供給が少なく、ストックの更新や大規模開発等による優良オフィスストックの集積が進展していない状況にあります。</p> <p>オフィス需要層の特徴としては、中央区の中では相対的に低廉な賃料を志向するテナントが多く見受けられます。</p>
<p style="text-align: center;"><本物件の特徴></p> <p>「KDX人形町ビル」は、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩約1分の「浜町河岸通り」沿いに位置しています。最寄駅まで徒歩約1分の立地で駅近接性、都心部へのアクセス性の面で高い訴求力を有します。また、「金座通り」に面したビルで視認性も高いといえます。</p> <p>「KDX人形町ビル」は、延床面積約700坪、基準階面積約70坪と小型ビルに属します。フロア形状については汎用性の高い長方形(整形)となっています。設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>

(仮称) FORECAST新常盤橋		物件番号		A-27			
特定資産の概要							
取得予定年月日		平成27年2月12日		特定資産の種類			
取得予定価格		2,030百万円		不動産信託受益権			
鑑定評価額 (価格時点)		2,030百万円 (平成26年12月1日)		信託受益権の概要			
				信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	
				信託設定日		平成13年9月26日	
		信託期間満了日		平成37年1月31日(予定)			
所在地(住居表示)		東京都中央区日本橋本石町三丁目1番2号					
土地	地番	東京都中央区日本橋本石町三丁目1番4他1筆		建物	竣工年月	平成3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11階建	
	容積率	900%			用途	事務所	
	用途地域	商業地域			延床面積	2,132.83㎡	
	敷地面積	342.52㎡			駐車場台数	1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・リース(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	1,794.97㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示(注2)	テナントの総数	11
総賃料収入(年間)	93百万円	敷金等	66百万円

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	3,493千円	再調達価格	569百万円
評価書日付	平成26年10月29日		

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）	2,030百万円
直接還元法による価格（百万円）	2,070百万円
還元利回り（％）	4.5%
DCF法による価格（百万円）	1,980百万円
割引率（％）	4.3%
最終還元利回り（％）	4.7%
NOI（千円）	94,190千円
原価法による積算価格（百万円）	1,560百万円
土地割合（％）	90.2%
建物割合（％）	9.8%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「（仮称）FORECAST新常盤橋」が所在する「室町・本町」ゾーンは、JR総武線「新日本橋」駅及び東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅を最寄駅としながらも、「神田」「日本橋」、更に「東京」駅までも徒歩でアクセス可能であるなど、交通利便性に優れています。ゾーン内には古くから国内金融機関（地銀を含みます。）や製菓業の集積が見られます。加えて日本橋エリアに近いことから、ゆかりのある国内重厚長大系企業も多く集積しています。オフィスビルについては、概ね中央通り・江戸通り・昭和通りの大通り沿いに中大型ビルが集積しており、大通りに面しないエリアでも中小型ビルが集積している等、オフィス集積度が高いエリアとなっています。</p>
<p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「（仮称）FORECAST新常盤橋」は、東京メトロ半蔵門線・銀座線「三越前」駅から徒歩約4分、JR総武線「新日本橋」駅から徒歩約5分の場所に位置するビルです。徒歩圏内で複数路線が利用可能であり、交通アクセス性に優れています。また、やや距離を有するものの、東京メトロ丸ノ内線「大手町」駅やJR中央線ほか「東京」駅へもアクセス可能であり、交通利便性は高く評価されるものと考えられます。加えて、「江戸通り」と「外堀通り」の交差点の角地に位置していることから、高い視認性を有します。フロア形状は汎用性の高い長方形（整形）・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえます。設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>

西新宿三晃ビル		物件番号		A-28	
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年2月12日		特定資産の種類	
取得予定価格		2,207百万円		不動産信託受益権	
鑑定評価額 （価格時点）		2,290百万円 （平成26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17年3月7日		平成37年1月31日（予定）	
所在地（住居表示）		東京都新宿区西新宿七丁目22番35号			
土地	地番	東京都新宿区西新宿七丁目124番21他3筆		建物	竣工年月
	建ぺい率	100%（注1）		構造 / 階数	昭和62年9月
	容積率	354%（注2）		用途	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建
	用途地域	商業地域		延床面積	事務所
	敷地面積	1,022.43㎡		駐車場台数	3,618.66㎡
	所有形態	所有権		所有形態	8台
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	2,629.44㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	8
総賃料収入（年間）	119百万円	敷金等	75百万円

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）容積率は本来400%ですが、前面道路幅員により354%となります。	
（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	9,327千円	再調達価格	807百万円
評価書日付	平成26年8月7日		

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)	2,290百万円
直接還元法による価格(百万円)	2,340百万円
還元利回り(%)	4.4%
DCF法による価格(百万円)	2,230百万円
割引率(%)	4.2%
最終還元利回り(%)	4.6%
NOI(千円)	107,903千円
原価法による積算価格(百万円)	1,910百万円
土地割合(%)	89.1%
建物割合(%)	10.9%

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

「西新宿三晃ビル」の存する「西新宿」ゾーンは、世界でも有数のターミナル駅であるJR「新宿」駅より以西に構成されるゾーンです。当該ゾーンでは山手線等JR各線をはじめ東京メトロ丸ノ内線、都営地下鉄大江戸線・新宿線、京王線などの複数の路線が利用可能であり、相対的に交通利便性に優れるゾーンです。

テナントの特色としては、都内最大規模のJR「新宿」駅のターミナル性から、人材派遣事業者や保険等エンドユーザー向け金融事業者といった各種来客型のサービス関連業種が集積しているほか、コールセンター事業者、IT関連企業の集積も見受けられます。

<本物件の特徴>

「西新宿三晃ビル」は、西武新宿線「西武新宿」駅から徒歩約5分、JR「新宿」駅から徒歩約11分、「青梅街道」から1本奥に入った場所に位置しており、駅からの近接性、視認性という点での競争力は高くありませんが、JRのほか、地下鉄など徒歩圏で7路線4駅が利用可能であるなど、交通利便性に優れている点は評価されるものと考えられます。

設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。

飯田橋リープレックス・ピズ		物件番号	A-29		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年2月12日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	1,249百万円	信託	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)	1,300百万円 (平成26年12月1日)	受益権 の概要	信託設定日	平成17年10月31日	
			信託期間満了日	平成37年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都新宿区新小川町1番14号				
土地	地番	東京都新宿区新小川町2番22 他2筆	建物	竣工年月	平成4年6月
	建ぺい率		93%(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		483%(注2)	用途	事務所
	用途地域		商業地域・準工業地域	延床面積	1,657.22㎡
	敷地面積		361.60㎡	駐車場台数	-
	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	1,401.68㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示(注3)	テナントの総数	6
総賃料収入(年間)	70百万円	敷金等	40百万円

特記事項	
該当事項はありません。	
(注1) 建ぺい率は、本来商業地域については80%、準工業地域については60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和及びそれぞれの用途地域の対象面積による加重平均により93%となっています。	
(注2) 容積率は、本来商業地域については500%、準工業地域については400%ですが、それぞれの用途地域の対象面積の加重平均により483%となっています。	
(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	3,469千円	再調達価格	425百万円
評価書日付	平成26年9月10日		

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)	1,300百万円
直接還元法による価格(百万円)	1,320百万円
還元利回り(%)	4.2%
DCF法による価格(百万円)	1,270百万円
割引率(%)	4.0%
最終還元利回り(%)	4.4%
NOI(千円)	57,421千円
原価法による積算価格(百万円)	989百万円
土地割合(%)	85.5%
建物割合(%)	14.5%

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

「市谷・神楽坂」ゾーンは、JR・東京メトロ・都営地下鉄「市ヶ谷」「飯田橋」駅を基点に形成されているエリアです。「市ヶ谷」「飯田橋」駅周辺においては、JR・地下鉄と複数路線が利用可能であるため、都内の交通アクセスには優れた地域です。特に、「飯田橋」駅はJR中央・総武線に加え、東京メトロ東西線をはじめとして地下鉄4路線が利用可能であるため、JRによる広域交通に加え、地下鉄による都心部の移動も容易な立地です。交通利便性の高さや賃料水準の割安さを求めるテナントの需要が見られるマーケットです。ゾーン内及び近隣には、大学や病院が集積しているため、これらの分室需要や医薬品や医療用機器関連企業の需要が比較的多いゾーンと考えられます。

<本物件の特徴>

「飯田橋リープレックス・ビズ」は、JR中央・総武線「飯田橋」駅から徒歩約4分の「目白通り」沿いに位置しています。最寄駅まで徒歩約4分の立地で駅近接性、アクセス性の面で高い訴求力を有します。また、大通りに面したビルで視認性も高いといえます。

設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。

(仮称) FORECAST品川		物件番号		A-30	
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年2月12日		特定資産の種類	
取得予定価格		2,300百万円		不動産信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)		2,300百万円 (平成26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4月22日	
		信託期間満了日		平成37年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)		東京都品川区北品川一丁目20番9号			
土地	地番	東京都品川区北品川一丁目119番22他1筆		建物	竣工年月
	建ぺい率	70%(注1)			平成元年2月
	容積率	400%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建
	用途地域	準工業地域		用途	事務所
	敷地面積	705.37㎡		延床面積	3,400.87㎡
	所有形態	所有権		駐車場台数	19台
PM会社	株式会社ベスト・プロパティ				
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	2,498.93㎡	稼働率	83.3%
代表的テナント	非開示(注2)	テナントの総数	6
総賃料収入(年間)	104百万円	敷金等	78百万円

特記事項	
該当事項はありません。	
(注1) 建ぺい率は本来60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により70%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	6,519千円	再調達価格	907百万円
評価書日付	平成26年11月4日		

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)	2,300百万円
直接還元法による価格(百万円)	2,330百万円
還元利回り(%)	4.6%
DCF法による価格(百万円)	2,270百万円
割引率(%)	4.4%
最終還元利回り(%)	4.8%
NOI(千円)	109,986千円
原価法による積算価格(百万円)	1,590百万円
土地割合(%)	80.9%
建物割合(%)	19.1%

周辺環境・本物件の特徴

< 立地特性 >

「品川駅東口」ゾーンは、東海道新幹線をはじめ、JR・私鉄各線あわせて多数の路線が乗り入れる「品川」駅を基点に東のベイサイドまで広がるエリアです。

旧来、工場や倉庫などが集積しているエリアでしたが、交通インフラの拡充、大規模再開発による大型ビルの供給等により、現状においては、企業集積、交通利便性の高さを背景に、メーカー系企業をはじめ、多種多様なテナントに訴求されるエリアとして、東京23区の中でも上位のエリアポテンシャルを有するゾーンとなっています。

また、今後も駅周辺の再開発やリニア始発構想(平成39年の開業へ向けて建設が予定されている)など、その高いポテンシャルが注目を集めています。

< 本物件の特徴 >

「(仮称)FORECAST品川」はJR「品川」駅徒歩約10分、京浜急行電鉄本線「北品川」駅徒歩約5分の場所に位置します。交通利便性の高いJR「品川」駅徒歩圏の立地で、周辺は背後に運河が流れる落ち着いた雰囲気の環境を呈しています。なお、上場企業等が集積する「品川グランドcommons」に程近い場所に位置することから、交通利便性を求める企業に加え、関連会社等の需要も見込まれます。

フロア形状については整形・無柱で、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえます。

設備水準は標準的なものとなっていますが、その他の設備としてEV3基(縦動線の利便性に優れる)、フロアによってはシャワールームなどが設置されています。これらの設備は一般的な同規模クラスのビルでは見られない設備で、テナント誘致においてプラスに寄与するものと考えられます。

西五反田8丁目ビル		物件番号	A-31		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年2月12日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	2,210百万円	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)	2,210百万円 (平成26年12月1日)		信託設定日	平成17年3月30日	
			信託期間満了日	平成37年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都品川区西五反田八丁目3番16号				
土地	地番	東京都品川区西五反田八丁目 3番1	建物	竣工年月	平成5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9階建
	容積率	800%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	3,963.82㎡
	敷地面積	491.86㎡		駐車場台数	12台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	株式会社ベスト・プロパティ				
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	2,999.68㎡	稼働率	100%
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)	117百万円	敷金等	76百万円

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	6,979千円	再調達価格	1,038百万円
評価書日付	平成26年11月4日		

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)	2,210百万円
直接還元法による価格(百万円)	2,250百万円
還元利回り(%)	4.6%
DCF法による価格(百万円)	2,170百万円
割引率(%)	4.4%
最終還元利回り(%)	4.8%
NOI(千円)	106,904千円
原価法による積算価格(百万円)	1,970百万円
土地割合(%)	83.6%
建物割合(%)	16.4%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;"><立地特性></p> <p>「西五反田8丁目ビル」が所在する「五反田」ゾーンは、JR「五反田」駅を中心に東西に広がりをもせるエリアです。ゾーン内にはJR山手線・都営地下鉄浅草線・東京急行電鉄池上線「五反田」駅、東京急行電鉄目黒線「不動前」駅が所在するなど、交通利便性は比較的良好であるといえます。</p> <p>駅西側エリアでは、「桜田通り」や「山手通り」沿いを中心として広範囲にオフィスが集積しています。当該ゾーンにおけるオフィス需要の中心は、都内周辺部における営業拠点としての需要が中心であり、業種の幅は広いといえます。ただ、当該ゾーンはオフィスエリアとしての成熟度・認知度がやや低いため、企業の拠点展開の際に「五反田」ゾーンを第一候補として挙げるケースは少なく、JR沿線である交通利便性や都心部に比べて賃料水準が割安であることを要因に、コストを重視するテナント需要を吸引している側面を有します。</p> <p style="text-align: center;"><本物件の特徴></p> <p>「西五反田8丁目ビル」はJR山手線「五反田」駅徒歩約7分、東京急行電鉄池上線「大崎広小路」駅徒歩約4分の「第二京浜国道」沿いに位置します。最寄駅からは徒歩圏に立地し、「第二京浜国道」に面するビルで視認性も良好です。また、「首都高速2号目黒線」の出入口に程近い立地で、車利用における交通利便性にも優れています。築年数が経過したビルが多い「五反田」ゾーンにおいては、築年の観点からも相対的に一定の評価が得られると考えられます。</p> <p>設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p> <p>駐車場の台数は12台(機械式)で、一定の台数が確保されています。</p>

藤和東五反田ビル		物件番号	A-32		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年2月12日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	2,033百万円	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）	2,150百万円 （平成26年12月1日）		信託設定日	平成25年9月6日	
			信託期間満了日	平成37年1月31日（予定）	
所在地（住居表示）	東京都品川区東五反田一丁目7番6号				
土地	地番	東京都品川区東五反田一丁目 7番1	建物	竣工年月	昭和60年9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7階建
	容積率	478%（注2）		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,178.07㎡
	敷地面積	805.45㎡		駐車場台数	22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	バス・スルー		

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	2,932.84㎡	稼働率	67.1%
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）	97百万円	敷金等	61百万円

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）本来の容積率は700%ですが、前面道路幅員により478%となっています。	
（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	15,770千円	再調達価格	1,096百万円
評価書日付	平成26年9月19日		

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)	2,160百万円
還元利回り(%)	4.7%
DCF法による価格(百万円)	2,130百万円
割引率(%)	4.4%
最終還元利回り(%)	4.8%
NOI(千円)	111,009千円
原価法による積算価格(百万円)	1,760百万円
土地割合(%)	80.7%
建物割合(%)	19.3%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;"><立地特性></p> <p>「藤和東五反田ビル」が所在する「五反田」ゾーンは、JR「五反田」駅を中心に東西に広がりを見せるエリアです。ゾーン内にはJR山手線・都営地下鉄浅草線・東京急行電鉄池上線「五反田」駅、東京急行電鉄目黒線「不動前」駅が所在するなど、交通利便性は比較的良好であるといえます。</p> <p>当該ゾーンにおけるオフィス需要の中心は、都内周辺部における営業拠点としての需要が中心であり、業種の幅は広いといえます。ただ、当該ゾーンはオフィスエリアとしての成熟度・認知度がやや低いため、企業の拠点展開の際に「五反田」ゾーンを第一候補として挙げるケースは少なく、JR沿線である交通利便性や都心部に比べて賃料水準が割安であることを要因に、コストを重視するテナント需要を吸引している側面を有します。</p> <p style="text-align: center;"><本物件の特徴></p> <p>「藤和東五反田ビル」はJR山手線・東京急行電鉄池上線「五反田」駅徒歩約5分、都営地下鉄浅草線「五反田」駅徒歩約3分の場所に位置します。</p> <p>設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>

(仮称) FORECAST高田馬場		物件番号		A-33			
特定資産の概要							
取得予定年月日		平成27年2月12日		特定資産の種類			
取得予定価格		5,550百万円		不動産信託受益権			
鑑定評価額 (価格時点)		5,560百万円 (平成26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12年2月10日	
				信託期間満了日		平成37年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)		東京都豊島区高田三丁目28番2号					
土地	地番	東京都豊島区高田三丁目776番1他1筆		建物	竣工年月	昭和61年1月新築、平成2年12月増築(注3)	
	建ぺい率	80%(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6階建	
	容積率	355%(注2)			用途	事務所	
	用途地域	準工業地域			延床面積	7,496.30㎡	
	敷地面積	2,099.82㎡			駐車場台数	13台	
	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
PM会社		株式会社エム・エス・ビルサポート					
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		バス・スルー	

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	5,732.38㎡	稼働率	99.2%
代表的テナント	非開示(注4)	テナントの総数	7
総賃料収入(年間)	302百万円	敷金等	224百万円

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、角地緩和及び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) 容積率は本来300%、400%ですが、それぞれの対象面積の加重平均により355%となっています。	
(注3) 平成2年12月に敷地北側への3階建事務所建物の増築工事が実施されています。	
(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	14,677千円	再調達価格	2,038百万円
評価書日付	平成26年11月4日		

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)	5,560百万円
直接還元法による価格(百万円)	5,660百万円
還元利回り(%)	4.7%
DCF法による価格(百万円)	5,450百万円
割引率(%)	4.5%
最終還元利回り(%)	4.9%
NOI(千円)	271,366千円
原価法による積算価格(百万円)	4,480百万円
土地割合(%)	84.8%
建物割合(%)	15.2%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;"><立地特性></p> <p>「高田馬場」ゾーンは、JR山手線「高田馬場」駅を基点に東西に広がるエリアで、飲食・物販店舗を主体にオフィスビルが混在するエリアとなっています。</p> <p>「(仮称)FORECAST高田馬場」は「高田馬場」ゾーン北側に位置します。「新目白通り」沿いに中規模クラス(1,000から3,000坪程度)の賃貸オフィスビルが点在しているほか、賃貸オフィスビルだけでなく、上場企業の本社等も立地するエリアとなっており、事務所の色合いが強いエリアとなっています。</p>
<p style="text-align: center;"><本物件の特徴></p> <p>「(仮称)FORECAST高田馬場」はJR山手線・東京メトロ東西線「高田馬場」駅徒歩約6分の「新目白通り」沿いに位置します。「高田馬場」駅から徒歩圏に位置し、大通り沿いに面するビルで視認性も良好です。また、「新目白通り」(バイパス)へのアクセスが容易など、車利用における交通利便性にも優れています。</p> <p>「(仮称)FORECAST高田馬場」は、延床面積約2,300坪、基準階面積約280坪と中型ビルに属します。「高田馬場」ゾーンに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪未満の小型ビルで、「(仮称)FORECAST高田馬場」の規模はボリュームゾーン(分布帯)を上回っています。特に基準階面積の大きさは規模的訴求力を発揮しやすく、当該ゾーンの中では規模面が評価され易いといえます。</p> <p>築年の経過したビルですが、設備のスペック水準は相対的に高いといえます。また、リニューアルにより競争力を維持しており、BCPの観点からスポットネットワーク受電を採用しているなど、築年に比してテナントに訴求されやすい設備を有しているといえます。</p> <p>駐車場の台数は13台で、一定の台数が確保されています。</p>

目白NTビル		物件番号		A-34			
特定資産の概要							
取得予定年月日		平成27年2月12日		特定資産の種類			
取得予定価格		3,094百万円		不動産信託受益権			
鑑定評価額 （価格時点）		3,150百万円 （平成26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16年9月10日	
				信託期間満了日		平成37年1月31日（予定）	
所在地（住居表示）		東京都豊島区目白二丁目1番1号					
土地	地番	東京都豊島区目白二丁目1488番3		建物	竣工年月	平成2年7月	
	建ぺい率	93%（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7階建	
	容積率	400%			用途	事務所	
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域			延床面積	6,315.72㎡	
	敷地面積	1,197.40㎡（注2）			駐車舞台数	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						
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	4,518.79㎡	稼働率	100%
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）	191百万円	敷金等	138百万円

特記事項	
該当事項はありません。	
（注1）建ぺい率は本来近隣商業地域については80%、第一種住居地域については60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和及び角地による緩和並びにそれぞれの用途地域の対象面積による加重平均により93%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1.72㎡）を含みます。	
（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	13,165千円	再調達価格	1,553百万円
評価書日付	平成26年8月8日		

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）	3,150百万円
直接還元法による価格（百万円）	3,190百万円
還元利回り（％）	4.9%
DCF法による価格（百万円）	3,110百万円
割引率（％）	4.7%
最終還元利回り（％）	5.1%
NOI（千円）	163,607千円
原価法による積算価格（百万円）	2,260百万円
土地割合（％）	77.0%
建物割合（％）	23.0%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「目白NTビル」が所在するエリアは「池袋東口」ゾーンの南に位置するエリアで、東京メトロ副都心線「雑司が谷」駅、JR山手線「目白」駅が最寄駅となります。東京メトロ副都心線「雑司が谷」駅は平成20年に開業した比較的新しい駅で、平成25年にはこの東京メトロ副都心線と東京急行電鉄東横線が相互直通運転を開始したことにより、近年交通利便性が飛躍的に向上した路線となります。エリア内には「雑司が谷」駅を中心に広大な敷地を有する学習院大学や閑静な住宅街が広がっており、都心直結の利便性と落ち着いた環境を併せ持ちます。</p>
<p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「目白NTビル」は東京メトロ副都心線「雑司が谷」駅徒歩約2分の「明治通り」と「目白通り」が交差する付近に位置します。オフィスビルの集積は低いものの、「雑司が谷」駅からの距離は近く、立地イメージを重視するテナントや車の利用を重視するテナントに対しては、一定の訴求力を有しているものと考えられます。</p> <p>「目白NTビル」は、延床面積約2,000坪、基準階面積約230坪と中型ビルに属します。「池袋東口」ゾーンに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪未満の小型ビルで、「目白NTビル」は当該ゾーンのボリュームゾーン（分布帯）を上回っています。また基準階面積についても、延床面積同様にボリュームゾーン（分布帯）より優位性を有した規模であることから、「目白NTビル」の規模はエリア内では評価され易いといえます。</p> <p>設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p> <p>駐車場の台数は32台（機械式＋平面式）で、一定の台数が確保されています。</p>

東信東池袋ビル		物件番号	A-35		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年2月12日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	979百万円	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）	1,010百万円 （平成26年12月1日）		信託設定日	平成16年9月10日	
			信託期間満了日	平成37年1月31日（予定）	
所在地（住居表示）	東京都豊島区東池袋五丁目44番15号				
土地	地番	東京都豊島区東池袋五丁目 3459番2	建物	竣工年月	平成元年11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7階建
	容積率	500%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	1,998.75㎡
	敷地面積	397.05㎡（注2）		駐車場台数	10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	1,645.17㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	4
総賃料収入（年間）	66百万円	敷金等	39百万円

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0.75㎡）を含みます。	
（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	6,740千円	再調達価格	553百万円
評価書日付	平成26年8月6日		

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）	1,010百万円
直接還元法による価格（百万円）	1,020百万円
還元利回り（％）	5.1%
DCF法による価格（百万円）	1,000百万円
割引率（％）	4.9%
最終還元利回り（％）	5.3%
NOI（千円）	56,138千円
原価法による積算価格（百万円）	661百万円
土地割合（％）	79.3%
建物割合（％）	20.7%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「東信東池袋ビル」は「池袋東口」ゾーンの中でも東側の大塚寄りに位置しています。独立商圏的な色合いが強いエリア（需要が安定的）において、「東信東池袋ビル」が所在する「春日通り」沿いのオフィスビルは相対的な賃料の割安感により、域内を中心に需要を吸引する特性を有しています。なお、当該ゾーンでは安定的な需要が見込まれる中、「東信東池袋ビル」周辺エリアでは新規供給が見られず、緩やかな競合環境が維持されています。</p>
<p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「東信東池袋ビル」はJR山手線「大塚」駅徒歩約5分、東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅徒歩約4分の「春日通り」沿いに位置します。「池袋東口」ゾーンに所在するビルではあるものの、JRの最寄駅は「大塚」駅となります。このため、交通利便性の高いJR「池袋」駅を最寄駅とするビルに比べると、立地訴求力は劣ると言わざるを得ません。周辺環境はマンションが主体の立地でオフィスビルの集積度が低いですが、「春日通り」に面するビルであり、視認性については良好です。</p> <p>「東信東池袋ビル」は、延床面積約600坪、基準階面積約80坪と小型ビルに属します。フロア形状については整形・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえます。設備水準は標準的なものですが、天井高については2.6m（フリーアクセス40mm）とゆとりのある空間が確保されています。テナントニーズに対応するスペックを備えています。駐車場の台数は10台（機械式）で、一定の台数が確保されています。</p>

三井ウディビル		物件番号		A-36		
特定資産の概要						
取得予定年月日		平成27年2月12日		特定資産の種類		
取得予定価格		2,475百万円		不動産信託受益権		
鑑定評価額 (価格時点)		2,570百万円 (平成26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		
所在地(住居表示)		東京都江東区東陽二丁目4番14号				
土地	地番	東京都江東区東陽二丁目2番8他1筆		建物	竣工年月	平成2年3月
	建ぺい率	60%			構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	容積率	300%			用途	事務所
	用途地域	準工業地域			延床面積	6,341.82㎡
	敷地面積	1,713.50㎡			駐車場台数	45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	4,006.20㎡	稼働率	70.3%
代表的テナント	非開示(注)	テナントの総数	4
総賃料収入(年間)	135百万円	敷金等	97百万円

特記事項	
該当事項はありません。	
(注) 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	17,472千円	再調達価格	1,475百万円
評価書日付	平成26年8月11日		

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)	2,570百万円
直接還元法による価格(百万円)	2,570百万円
還元利回り(%)	5.2%
DCF法による価格(百万円)	2,560百万円
割引率(%)	4.8%
最終還元利回り(%)	5.2%
NOI(千円)	143,639千円
原価法による積算価格(百万円)	2,610百万円
土地割合(%)	85.4%
建物割合(%)	14.6%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;"><立地特性></p> <p>「三井ウッディビル」が所在する「東陽町」ゾーンは、東京メトロ東西線「東陽町」駅、「木場」駅を中心に形成されているエリアです。当該ゾーンは比較的新興のオフィスエリアで、オフィスビル集積度については、東京都内の中で高いとは言い難いといえます。ビジネスラインとしての利便性に優れる東京メトロ「東西線」が利用可能で都心部へのアクセスが良好なことから、賃料如何では金融・IT関連企業などのバックオフィス機能のニーズに対して訴求力を発揮し易い立地条件を有しているほか、城東エリアを管轄する支店営業所等のニーズも認められます。</p>
<p style="text-align: center;"><本物件の特徴></p> <p>「三井ウッディビル」は東京メトロ東西線「東陽町」駅徒歩約3分の場所に位置しています。大通りから中に入った場所に立地することから視認性がやや劣りますが、最寄駅に近接する点は評価できます。周辺環境については、オフィスビルとマンションが混在する静かな環境で、駅周辺に集積するオフィスサポート施設(銀行や飲食店舗など)にも近接することから、当該ゾーンを志向するテナントについては比較的良好な環境を有していると推察されます。</p> <p>「三井ウッディビル」は、延床面積約1,900坪、基準階面積約250坪と中型ビルに属します。フロア形状については汎用性の高い長方形(整形)となっています。</p> <p>設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。駐車場の台数は45台(平面式)で、規模に比して十分な台数と平面式による利便性が確保されています。この点に関しては、車利用を重視するテナントに対し高い訴求力を備えているといえます。</p>

板橋本町ビル		物件番号	A-37		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年2月12日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	3,146百万円	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)	3,290百万円 (平成26年12月1日)		信託設定日	平成16年9月10日	
			信託期間満了日	平成37年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都板橋区清水町36番1号				
土地	地番	東京都板橋区清水町35番10他 1筆	建物	竣工年月	平成5年1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8階建
	容積率	491%(注2)		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	8,237.40㎡
	敷地面積	1,645.77㎡(注3)		駐車場台数	51台
	所有形態	所有権・借地権		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	バス・スルー		

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	6,442.50㎡	稼働率	86.5%(注4)
代表的テナント	非開示(注5)	テナントの総数	3(注4)
総賃料収入(年間)	192百万円	敷金等	140百万円

特記事項	
<p>本件土地の一部について、信託受託者は、当該土地の所有者である個人との間で、建物の所有を目的とした賃貸借契約を締結しており、当該土地を賃借しています。当該賃借権は、借地借家法の適用を受けるいわゆる普通借地権であり、本書の日付現在の賃貸借期間は平成28年3月31日までですが、その他の内容については、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。なお、本投資法人は、当該賃貸借契約の約定に従い、本物件の取得後賃貸借期間の満了前より、当該土地の所有者と賃貸借契約の更新に関する協議を行う方針です。</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) 容積率は本来400%、500%ですが、それぞれの対象面積の加重平均により491%となっています。</p> <p>(注3) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分(約34.15㎡)を含みます。</p> <p>(注4) 本物件の1階のテナントとの賃貸借契約(賃貸面積85.61㎡)が、平成26年11月30日をもって解約されています。</p> <p>(注5) 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>	

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	23,393千円	再調達価格	1,835百万円
評価書日付	平成26年8月6日		

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）	3,290百万円
直接還元法による価格（百万円）	3,340百万円
還元利回り（％）	5.1%
DCF法による価格（百万円）	3,240百万円
割引率（％）	4.8%
最終還元利回り（％）	5.3%
NOI（千円）	183,669千円
原価法による積算価格（百万円）	2,130百万円
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>当該ゾーンは隣接する「池袋」エリアのサブマーケットとして、その滲みだし需要に依存するマーケットとなっています。</p> <p>当該ゾーンの需要層としては、営業車など車を利用する企業やメーカー関連企業等が想定されます。</p> <p>都営地下鉄三田線「板橋本町」駅周辺については、都営三田線、東武東上線、JR埼京線などが通行していますが、いずれも通勤路線としての性質が強く、テナントニーズについても、周辺住宅地向けの営業拠点等を構える業種やクリニック、教育・学習関連の事業者等が主となります。なお、板橋区では紙・印刷関連の事業所、関連する中小の事業者が一定数集積しているため、こうした需要も想定されます。</p>
<p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「板橋本町ビル」は、都営地下鉄三田線「板橋本町」駅徒歩約3分の「中山道」沿いに位置しています。最寄駅まで徒歩約3分の立地で駅近接性、アクセス性の面で高い訴求力を有します。また、大通りに面したビルで視認性も高いといえます。基本的には住宅立地としての環境に優れることから、一般的なテナントの需要は限定されると考えられます。</p> <p>「板橋本町ビル」は、延床面積約2,700坪、基準階面積約260坪と中型ビルに属します。フロア形状については、コの字型（整形）・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえます。「大塚」ゾーンに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪未満の小型ビルで、「板橋本町ビル」の規模は当該エリアの中では上位の規模を有しており、規模優位性は発揮可能と考えられます。なお、築年に関しても当該エリアの中では新しく、競争優位性も高いものと考えられます。</p> <p>設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p> <p>駐車場の台数は51台（機械式＋平面式）と十分な台数が確保されています。この点に関しては、車利用を重視するテナントを中心に評価されやすいと考えられます。</p>

ANTEX24 ビル		物件番号	A-38		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年2月12日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	1,691百万円	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)	1,750百万円 (平成26年12月1日)		信託設定日	平成16年12月28日	
			信託期間満了日	平成37年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都台東区台東一丁目1番14号				
土地	地番	東京都台東区台東一丁目213番 1他1筆	建物	竣工年月	昭和63年2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8階建
	容積率	600%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	2,730.13㎡
	敷地面積	448.98㎡		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	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	2,267.59㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示(注2)	テナントの総数	6
総賃料収入(年間)	93百万円	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) 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	7,769千円	再調達価格	781百万円
評価書日付	平成26年8月12日		

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)	1,750百万円
直接還元法による価格(百万円)	1,780百万円
還元利回り(%)	4.8%
DCF法による価格(百万円)	1,710百万円
割引率(%)	4.6%
最終還元利回り(%)	5.0%
NOI(千円)	89,679千円
原価法による積算価格(百万円)	1,220百万円
土地割合(%)	82.8%
建物割合(%)	17.2%

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

「上野・御徒町」ゾーンは、南北に「昭和通り」・「清洲橋通り」、東西に「浅草通り」・「春日通り」・「蔵前橋通り」といった主要幹線道路を軸に形成されています。公共交通機関としてはJR・地下鉄各線が利用可能であり、新幹線も停車するターミナル駅である「上野」駅が所在しているほか、東京メトロ銀座線「上野広小路」駅、同「稲荷町」駅、東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅が所在しています。複数の路線が利用可能であることから拠点性は高いといえます。そのため、上野の拠点性を選好し、城東地域への営業拠点を構える事業者が多く見られます。

<本物件の特徴>

「ANTEX24ビル」は、JR総武線、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約9分、JR総武線、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅から徒歩約11分の「清洲橋通り」沿いに位置しています。周辺にはオフィスビルとマンションが混在しており、オフィスビルの集積度が低いですが、大通りに面するビルであり、視認性については良好です。

「ANTEX24ビル」は、延床面積約1,000坪、基準階面積約90坪と小型ビルに属します。フロア形状についてはL型(整形)となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いです。

設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。駐車場の台数は32台(機械式)で、規模に比して十分な台数が確保されています。この点に関しては、車利用を重視するテナントを中心に評価されやすいと考えられます。

イトーピア清洲橋通ビル		物件番号		A-39	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権	
取得予定価格	1,550百万円	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)	1,610百万円 (平成26年12月1日)		信託設定日	平成20年3月27日	
			信託期間満了日	平成37年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都台東区台東一丁目38番9号				
土地	地番	東京都台東区台東一丁目232番1	建物	竣工年月	昭和63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8階建
	容積率	600%		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	3,310.05㎡(注2)
	敷地面積	550.87㎡(注3)		駐車台数	32台
	所有形態	所有権(敷地権割合1,000分の971)		所有形態	区分所有権(注4)
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・リース(予定)	マスターリース種別	バス・スルー		

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	2,659.67㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示(注5)	テナントの総数	7
総賃料収入(年間)	110百万円	敷金等	81百万円

特記事項	
<p>本件建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を個人である他の区分所有者2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。管理規約上、本件建物の区分所有者は、他の区分所有者全員の承諾を得た場合に限り、区分所有権の全部又は一部を第三者に譲渡できるものとされており、他の区分所有者は、譲渡を承諾しない場合には、自ら又はその指定する者において、譲渡の承諾を求められた区分所有権を買い取ることができるものとされています。</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。 (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) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分(約10.57㎡)を含みます。 (注4) 本投資法人の取得対象は、本件建物の他の区分所有者の専有部分(131.27㎡)以外の全ての専有部分です。 (注5) 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>	

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	7,606千円	再調達価格	835百万円
評価書日付	平成26年10月28日		

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)	1,610百万円
直接還元法による価格(百万円)	1,620百万円
還元利回り(%)	5.1%
DCF法による価格(百万円)	1,600百万円
割引率(%)	4.8%
最終還元利回り(%)	5.3%
NOI(千円)	86,392千円
原価法による積算価格(百万円)	1,340百万円
土地割合(%)	85.4%
建物割合(%)	14.6%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;"><立地特性></p> <p>「上野・御徒町」ゾーンは、南北に「昭和通り」・「清洲橋通り」、東西に「浅草通り」・「春日通り」・「蔵前橋通り」といった主要幹線道路を軸に形成されています。公共交通機関としてはJR・地下鉄各線が利用可能であり、新幹線も停車するターミナル駅である「上野」駅が所在しているほか、東京メトロ銀座線「上野広小路」駅、同「稲荷町」駅、東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅が所在している。路線が多く、周辺地域への営業の拠点性は認められます。</p> <p>オフィスストックは中小規模ビル中心であり、オフィスビルの需要層は、上野の拠点性を選好し、城東地域への営業拠点を構える事業者が多く見られます。また、古くから卸売業の集積が見られます。</p>
<p style="text-align: center;"><本物件の特徴></p> <p>「イトーピア清洲橋通ビル」は、都営地下鉄大江戸線・つくばエクスプレス「新御徒町」駅徒歩約8分、JR総武線・都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約10分、JR総武線、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅から徒歩約11分の「清洲橋通り」沿いに位置しています。周辺にはオフィスビルとマンションが混在しており、オフィスビルの集積度が低いですが、大通りに面するビルであり、視認性については良好です。</p> <p>設備水準は標準的なものですが、電気容量については100VA/m²と一般的なオフィスビルの電気容量に比べて2倍以上の容量が確保されており、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p> <p>駐車場の台数は32台(機械式)で、規模に比して十分な台数が確保されています。この点に関しては、営業車を利用する拠点ニーズ等の車利用を重視するテナントを中心に評価されやすいと考えられます。</p>

イーストサイドビル		物件番号	A-40		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年2月12日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	1,372百万円	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)	1,430百万円 (平成26年12月1日)		信託設定日	平成25年9月6日	
			信託期間満了日	平成37年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都台東区柳橋一丁目1番11号				
土地	地番	東京都台東区柳橋一丁目2番 16他5筆	建物	竣工年月	昭和63年5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6階建
	容積率	477%(注2)		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	2,349.54㎡
	敷地面積	503.57㎡		駐車場台数	1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	バス・スルー		

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	2,096.92㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示(注3)	テナントの総数	4
総賃料収入(年間)	92百万円	敷金等	61百万円

特記事項	
<p>本件土地の一部に、地下鉄道工作物所有を目的とした東日本旅客鉄道株式会社の地上権(期間:設定の日より鉄道施設物存続期間中(地番2番16の土地)又は20年(地番2番39、2番40及び2番41の土地))が設定されています。</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) 容積率は本来500%ですが、前面道路幅員により477%となっています。</p> <p>(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。</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	6,308千円	再調達価格	614百万円
評価書日付	平成26年9月19日		

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)	1,430百万円
直接還元法による価格(百万円)	1,450百万円
還元利回り(%)	5.0%
DCF法による価格(百万円)	1,410百万円
割引率(%)	4.8%
最終還元利回り(%)	5.2%
NOI(千円)	75,724千円
原価法による積算価格(百万円)	1,190百万円
土地割合(%)	86.6%
建物割合(%)	13.4%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;"><立地特性></p> <p>「イーストサイドビル」が所在する「浅草・浅草橋」ゾーンは、JR総武線、つくばエクスプレス、東京メトロ銀座線、都営地下鉄浅草線・大江戸線など複数路線が利用可能ですが、地理的条件からも都心部のサブマーケット的な位置付けとなります。</p> <p>纏まったフロアプレートを有するオフィスビルを中心に、都心部と比較して低廉な賃料水準が選好され、メーカー関連企業や卸売業などのニーズが確認されます。</p>
<p style="text-align: center;"><本物件の特徴></p> <p>「イーストサイドビル」は、JR総武線、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約3分の「柳橋大川端通り」沿いに位置しています。日本橋人形町周辺から浅草周辺にかけては地下鉄路線での交通が主となっていますが、「イーストサイドビル」はJRで都心部にアクセス可能であることから、この点についてはテナントから高く評価されるものと考えられます。</p> <p>また、「イーストサイドビル」については隅田川沿いに立地するビルであり、眺望に優れる点は評価されるものと思料します。</p> <p>「イーストサイドビル」は、延床面積約700坪、基準階面積約110坪と小型ビルに属します。フロア形状についてはコの字型(整形)となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえます。</p> <p>設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>

I・S南森町ビル		物件番号	A-41		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年2月12日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	2,258百万円	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)	2,300百万円 (平成26年12月1日)		信託設定日	平成26年10月30日	
		信託期間満了日	平成27年1月31日(予定)		
所在地(住居表示)	大阪府大阪市北区東天満二丁目6番5号				
土地	地番	大阪府大阪市北区東天満 二丁目23番4	建物	竣工年月	平成5年8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10階建
	容積率	800%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	6,509.84㎡
	敷地面積	796.15㎡		駐車場台数	21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	4,345.30㎡	稼働率	95.9%(注3)
代表的テナント	非開示(注2)	テナントの総数	14(注3)
総賃料収入(年間)	161百万円	敷金等	103百万円

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。	
(注3) 本物件の10階に入居中のテナント(賃貸面積196.85㎡)から平成27年3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	11,438千円	再調達価格	1,754百万円
評価書日付	平成26年9月12日		

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）	2,300百万円
直接還元法による価格（百万円）	2,310百万円
還元利回り（％）	5.2%
DCF法による価格（百万円）	2,280百万円
割引率（％）	5.0%
最終還元利回り（％）	5.4%
NOI（千円）	126,152千円
原価法による積算価格（百万円）	1,960百万円
土地割合（％）	64.4%
建物割合（％）	35.6%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「南森町・東天満」ゾーンは大阪市営地下鉄谷町線・堺筋線「南森町」駅、JR東西線「大阪天満宮」駅を中心に広がるゾーンであり、国道1号線及び天神橋筋沿いを中心にオフィスビルが立ち並んでいます。</p> <p>交通利便性については、「南森町」駅は谷町線を利用して「東梅田」駅まで1駅約3分でアクセスできるほか、「大阪天満宮」駅を利用し「北新地」駅や神戸方面、北河内（東大阪市、大東市）方面へのアクセスが可能であり交通利便性が高いといえます。</p>
<p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「I・S南森町ビル」はJR東西線「大阪天満宮」駅徒歩約1分の「国道1号線」沿いに位置しています。</p> <p>「I・S南森町ビル」は、延床面積約2,000坪、基準階面積約130坪と中型ビルに属します。また、フロアが整形無柱の形状であり、約30坪からの分割が可能である点も優位性が高いといえます。「南森町・東天満」ゾーンに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪未満の小型ビルで、「I・S南森町ビル」の規模はボリュームゾーン（分布帯）を上回っていることから、当該ゾーンの中では規模面が評価され易いといえます。また、ほとんど新規供給がない当ゾーンにおいては築浅ビルが非常に限定されており、築21年の「I・S南森町ビル」も競争力を有するビルとして評価が得られると考えられます。</p>

サンワールドビル		物件番号	A-42		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年2月12日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	1,200百万円	信託	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)	1,200百万円 (平成26年12月1日)	受益権 の概要	信託設定日	平成18年11月10日	
			信託期間満了日	平成37年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市西区北堀江一丁目6番2号				
土地	地番	大阪府大阪市西区北堀江 一丁目22番7他4筆	建物	竣工年月	平成5年3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11階建
	容積率	800%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	3,314.58㎡
	敷地面積	388.90㎡		駐車場台数	21台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	株式会社ザイマックスプロパティズ関西				
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	3,314.58㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示(注3)	テナントの総数	1
総賃料収入(年間)	非開示(注3)	敷金等	非開示(注3)

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) 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。	
(注3) 転借人である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	4,999千円	再調達価格	804百万円
評価書日付	平成26年11月10日		

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）	1,200百万円
直接還元法による価格（百万円）	1,210百万円
還元利回り（％）	5.3%
DCF法による価格（百万円）	1,190百万円
割引率（％）	5.1%
最終還元利回り（％）	5.5%
NOI（千円）	66,545千円
原価法による積算価格（百万円）	1,120百万円
土地割合（％）	71.1%
建物割合（％）	28.9%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「サンワールドビル」が所在する「四つ橋」ゾーンは、大阪市営地下鉄四つ橋線「四ツ橋」駅を有し、「四つ橋筋」沿い及び「長堀通」沿いを中心として中小規模のビルが立ち並ぶ地域です。数年前までは長堀通以南の堀江地区にブランドショップをはじめとした商業施設の進出が目立っていましたが、近時ではその動きも一巡した様相を呈しています。また、「四つ橋筋」から西側は住宅地としての開発が進むエリアであり、商業・住居・事務所が混在したゾーンといえます。</p>
<p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「サンワールドビル」は「四つ橋筋」沿いに面し、大阪市営地下鉄四つ橋線「四ツ橋」駅徒歩約1分の立地に所在します。当ゾーンの市場規模は約8.7万坪で大阪市全体から見ると集積度は高いとは言い難いです。また、商業地としての認知度が高い「心斎橋」ゾーンに隣接し、商業と住居が混在していることから雑多なイメージとなる点は否めませんが、ゾーン内での「サンワールドビル」の位置付けを見ると、「長堀通」と「四つ橋筋」沿いに主なオフィスビルが立ち並んでおり、その交差点付近に位置することから立地評価は高いといえます。築年数が経過したビルが多い「四つ橋」ゾーンにおいては、築年の観点からも相対的に一定の評価が得られると考えられます。設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p>

丸の内三丁目ビル		物件番号		A-43	
特定資産の概要					
取得予定年月日		平成27年2月12日		特定資産の種類	
取得予定価格		1,626百万円		不動産信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)		1,670百万円 (平成26年12月1日)		信託	信託受託者
				受益権 の概要	信託設定日
				信託期間満了日	平成19年5月30日
				信託期間満了日	平成37年1月31日(予定)
所在地(住居表示)		愛知県名古屋市中区丸の内三丁目14番32号			
土地	地番	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目1422番1他3筆		建物	竣工年月
	建ぺい率	100%(注1)			昭和63年7月
	容積率	600%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所
	敷地面積	892.31㎡		延床面積	5,268.20㎡(注2)
	所有形態	所有権		駐車場台数	60台
				所有形態	所有権
PM会社	株式会社リオ・コンサルティング				
マスターリース会社	株式会社リオ・コンサルティング	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	4,219.19㎡	稼働率	95.9%(注4)
代表的テナント	非開示(注3)	テナントの総数	20(注4)
総賃料収入(年間)	111百万円	敷金等	42百万円

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) 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：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：41.82㎡	
種類：駐車場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：43.31㎡	
(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。	
(注4) 本物件の6階に入居中のテナント(賃貸面積222.67㎡)から平成27年4月30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	10,159千円	再調達価格	1,436百万円
評価書日付	平成26年8月25日		

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）	1,670百万円
直接還元法による価格（百万円）	1,680百万円
還元利回り（％）	5.4%
DCF法による価格（百万円）	1,650百万円
割引率（％）	5.2%
最終還元利回り（％）	5.6%
NOI（千円）	97,251千円
原価法による積算価格（百万円）	1,140百万円
土地割合（％）	65.8%
建物割合（％）	34.2%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>「丸の内三丁目ビル」が所在する「丸の内」ゾーンは、官庁街である三の丸地区南側に所在するエリアであり、東西にやや広がりを見せるエリアです。</p> <p>オフィスビルとしては、圧倒的に中小型ビルが多く、場所としてはエリア内の南側、とくに大通りが交差する場所（日銀前・桜通大津交差点）周辺に集積が目立ちます。</p> <p>北側に官庁街が所在することから、古くから財団法人や法律・弁護士・司法書士事務所等、特定の企業集積が確認されていたものの、近時においては業種・業態による偏りは見受けられず、名古屋市内でコストを重視するテナントニーズがやや多いといえます。ここ最近においては、「桜通」沿いにおいて、中型ビルを中心とした供給が確認され、オフィスエリアとしてのイメージが再確認されていますが、当該傾向はエリア内のごく一部であるように、エリア全体としては相対的にオフィスエリアとしてのポテンシャルはやや弱くなっているといえます。</p> <p>これは、拠点性が高い名駅（名古屋駅）シフトが加速していることに加え、当該エリアの南側に所在する伏見エリアに数多くの新規供給が確認されたこと等が影響しています。</p>
<p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「丸の内三丁目ビル」は、名古屋市営地下鉄桜通線、鶴舞線「丸の内」駅から徒歩約4分であるなど、徒歩圏内に複数の地下鉄路線が利用可能であるように、一定の利便性は評価されます。ただし、ビジネスとしての利便性が高い東山線沿いでない点はやや割り引いて考慮される可能性を有します。</p> <p>幹線道路となる「桜通」から1区画入った場所に所在しますが、当該ゾーンにおいては南側の方がオフィス集積が確認されることを踏まえると、立地条件としては一定の訴求力を有するものと推察されます。</p> <p>「丸の内三丁目ビル」は、延床面積約1,600坪、基準階面積約150坪と中型ビルに属します。「丸の内」ゾーンに所在するオフィスビルの多くは延床面積1,000坪未満（又は前後）の小型ビルであり、「丸の内三丁目ビル」は当該ゾーンのボリュームゾーン（分布帯）を上回っています。また、基準階面積についても、延床面積同様にボリュームゾーン（分布帯）より優位性を有した規模であることから、「丸の内三丁目ビル」の規模はエリア内では評価され易いといえます。</p> <p>設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えています。</p> <p>「丸の内三丁目ビル」は駐車場を60台有しており、規模に比して確保し易い台数であるといえ、営業車ニーズが多い名古屋市においては一定の訴求力を有するといえます。</p>

神田リープレックス・リズ		物件番号		B-8	
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年2月12日	特定資産の種類		不動産信託受益権	
取得予定価格	1,813百万円	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)	1,900百万円 (平成26年12月1日)		信託設定日	平成18年6月30日	
			信託期間満了日	平成37年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都千代田区神田多町二丁目5番1号				
土地	地番	東京都千代田区神田多町 二丁目5番1	建物	竣工年月	平成18年1月
	建ぺい率	100%(注1)		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建
	容積率	600%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	2,909.82㎡(注2)
	敷地面積	407.23㎡		駐車場台数	4台
	所有形態	所有権(敷地権割合235,631 分の218,093)		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	マスターリース種別	パス・スルー		

賃貸借の状況(注4)			
賃貸可能面積	2,183.93㎡	賃貸面積	2,183.93㎡
稼働率	100%	賃貸可能戸数	41戸
賃貸戸数	41戸	戸数稼働率	100%
テナントの総数	41	月額賃料	8,786千円
敷金等	18百万円		

特記事項	
<p>本件建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を他の区分所有者3者との間で区分所有しています。</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) 本件建物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) 本投資法人の取得対象は、本件建物の他の区分所有者の専有部分(161.32㎡)以外の全ての専有部分です。</p> <p>(注4) 賃貸借の状況は、本投資法人の取得対象部分の数値を記載しています。</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	2,937千円	再調達価格	617百万円
評価書日付	平成26年9月10日		

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)	1,900百万円
直接還元法による価格(百万円)	1,910百万円
還元利回り(%)	4.7%
DCF法による価格(百万円)	1,880百万円
割引率(%)	4.4%
最終還元利回り(%)	4.9%
NOI(千円)	91,416千円
原価法による積算価格(百万円)	1,400百万円
土地割合(%)	73.3%
建物割合(%)	26.7%

周辺環境・本物件の特徴
「神田リープレックス・リズ」は、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅から徒歩約3分、同駅から「大手町」駅へは約2分と都心へのアクセスは極めて良好で、複数の駅・路線が利用可能であり、交通利便性に優れています。 対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションですが、周辺のマンションに比較して設備・仕様は標準以上であり、比較的築浅であることから、相応の競争力を有しています。

小滝橋パシフィカビル		物件番号		C-1			
特定資産の概要							
取得予定年月日		平成27年3月12日		特定資産の種類			
取得予定価格		3,350百万円		不動産信託受益権			
鑑定評価額 (価格時点)		3,350百万円 (平成26年12月1日)		信託受益権の概要			
				信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	
				信託設定日		平成18年12月15日	
信託期間満了日		平成37年1月31日(予定)					
所在地(住居表示)		東京都新宿区西新宿七丁目10番18号					
土地	地番	東京都新宿区西新宿七丁目1番13他2筆		建物	竣工年月	平成20年10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	698%(注2)			用途	店舗・共同住宅	
	用途地域	商業地域			延床面積	1,528.45㎡	
	敷地面積	217.53㎡			駐車場台数	-	
	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
PM会社	株式会社スペーストラスト(予定)						
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リース(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	1,383.31㎡	稼働率	90.8%
代表的テナント	非開示(注3)	テナントの総数	7
総賃料収入(年間)	161百万円	敷金等	140百万円

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) 容積率は本来600%、700%ですが、対象面積の加重平均により698%となっています。	
(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	2,052千円	再調達価格	400百万円
評価書日付	平成26年10月31日		

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)	3,350百万円
直接還元法による価格(百万円)	3,400百万円
還元利回り(%)	4.2%
DCF法による価格(百万円)	3,290百万円
割引率(%)	4.0%
最終還元利回り(%)	4.4%
NOI(千円)	141,610千円
原価法による積算価格(百万円)	2,320百万円
土地割合(%)	85.0%
建物割合(%)	15.0%

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

「小滝橋パシフィカビル」の立地する「新宿」駅は日本一の利用客を有する最大のターミナル駅であり、その周辺は日本最大の繁華街としてオフィスワーカーのほか観光客や買い物客など、老若男女問わず幅広い人々で連日賑わいます。「小滝橋パシフィカビル」の属するエリアには、オフィスや専門学校が立地することから、中小企業のオフィスワーカーや学生を中心に小滝橋通りの歩行者通行量は非常に多く、特に飲食店やサービス業種には適した場所といえます。

<本物件の特徴>

「小滝橋パシフィカビル」は、JR「新宿」駅から北西側に徒歩約5分、大久保方面へ続く小滝橋通り沿いに立地します。青梅街道と交差する新宿大ガード西交差点から目視可能なビルで、物件の周辺は昼夜・平日休日問わず非常に人通りが多いといえます。最寄駅の都営地下鉄大江戸線「新宿西口」駅からは徒歩約1分で、物件向かい近くに改札があります。また、JRの線路を挟み東側には西武新宿線の駅も立地します。「小滝橋パシフィカビル」は小滝橋通りに面しており一定の視認性を有し、特に至近距離で確認すると木目調のルーバーで装飾されており、周辺にはない意匠的なデザインが目を引きます。築浅で、且つ小滝橋通りに面した希少性のある飲食ビルといえます。

光明池アクト		物件番号	C-2		
特定資産の概要					
取得予定年月日	平成27年2月12日	特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定価格	2,063百万円	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)	2,130百万円 (平成26年12月1日)		信託設定日	平成14年12月20日	
			信託期間満了日	平成37年1月31日(予定)	
所在地(住居表示)	大阪府堺市南区鴨谷台二丁1番3号				
土地	地番	大阪府堺市南区鴨谷台二丁 1番3	建物	竣工年月	昭和63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 陸屋根地下2階付7階建
	容積率	600%		用途	店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	12,013.67m ²
	敷地面積	2,081.39m ²		駐車台数	30台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	株式会社ザイマックスプロパティズ関西				
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	6,466.99m ²	稼働率	92.7%(注2)
代表的テナント	株式会社エヌ・エス・アイ	テナントの総数	24(注2)
総賃料収入(年間)	186百万円	敷金等	150百万円

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) 本物件の2階の新テナントと賃貸借契約(賃貸面積340.23m ²)を締結し、平成26年11月1日から契約期間が開始しています。	

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	24,399千円	再調達価格	2,367百万円
評価書日付	平成26年8月12日		

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）	2,130百万円
直接還元法による価格（百万円）	2,140百万円
還元利回り（％）	5.6%
DCF法による価格（百万円）	2,110百万円
割引率（％）	5.4%
最終還元利回り（％）	5.8%
NOI（千円）	134,036千円
原価法による積算価格（百万円）	1,420百万円
土地割合（％）	34.2%
建物割合（％）	65.8%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;">＜立地特性＞</p> <p>泉北地域では、昭和40年から昭和57年にかけて「泉北ニュータウン（泉ヶ丘地区から光明池地区）」が開発されました。居住地域は泉北高速鉄道沿いに集中しており、駅前を中心に居住者密度の高いニュータウンのマーケットが形成され、これから高齢化が進展しますが、ファミリー層の流入も多く、マーケットプロフィールは良好です。泉北ニュータウンは、堺市（府内で人口・面積とも大阪市に次ぐ第2の都市）と、和泉市（昭和31年9月、1町6村が合併して誕生し、平成22年には18万人を突破）にまたがって存在しています。</p>
<p style="text-align: center;">＜本物件の特徴＞</p> <p>「光明池アクト」は和泉市と堺市の市境、泉北高速鉄道「光明池」駅南口から徒歩約2分のロケーションに立地する商業ビルであり、利便性の高い立地条件といえます。駅前の繁华性は駅南であり、バスターミナルや銀行など生活サービスが集積しています。駅南口にはデッキが設けられ、これが1階レベルとなります。「光明池アクト」は駅からデッキで接続している商業施設の中で最も駅寄りに位置し、駅からデッキに出ると当該施設の前を通る形となり、利便性に優れ、視認性も良好です。「光明池アクト」は、ファストフードや居酒屋等の飲食店、クリニック、マッサージ、エステ等のサービス店を中心とする構成で、4階から5階はフィットネスクラブが占めており、駅前の利便性を生かしたサービス、飲食業種を中心に駅利用者・周辺居住者のニーズに対応するビルです。</p>

上場日取得済資産の個別不動産及び信託不動産の概要

上場日取得済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26年10月末日現在の情報に基づいて記載しています。

(イ) 「物件番号」欄の記載について

- ・ 「物件番号」は、本投資法人の上場日取得済資産について、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、各上場日取得済資産に関し、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。
- ・ 「取得価格」は、各上場日取得済資産に関し、各上場日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、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 信託受益権の概要の「信託受託者」は、各上場日取得済資産について、信託受託者を記載しています。
- ・ 信託受益権の概要の「信託設定日」は、各上場日取得済資産について、信託契約所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、各上場日取得済資産について、信託契約所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には、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、上場日取得済資産によっては、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、各上場日取得済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各上場日取得済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、各上場日取得済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、各上場日取得済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を記載しています。
- ・ 「マスターリース会社」は、各上場日取得済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26年10月末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。
- ・ 「賃貸可能面積」は、各上場日取得済資産について、平成26年10月末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26年10月末日現在における各上場日取得済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、各上場日取得済資産について、平成26年10月末日現在、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、各上場日取得済資産について、平成26年10月末日現在、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、各上場日取得済資産について、平成26年10月末日現在、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26年10月末日現在における各上場日取得済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、各上場日取得済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26年10月末日現在における各上場日取得済資産に係る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26年10月末日現在における各信託不動産に係る賃貸借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。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。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転貸借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。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 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26年10月末日現在における各信託不動産に係る賃貸借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転賃借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26年10月末日現在における各上場日取得済資産に係る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切り捨てて記載しています。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切り捨てて記載しています。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26年10月末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。なお、テナントからの解約予告及びテナントとの新契約の締結については、原則として平成26年11月末日までに受領し又は締結したものを記載しています。

(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が各上場日取得済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年毎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。
- ・「評価書日付」は、調査日を記載しています。

(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、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、共益費のほか、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。
- ・「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、各上場日取得済資産の各鑑定評価書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。
- ・ 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、各上場日取得済資産の基本的性格、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		不動産信託受益権	
取得価格	2,260百万円	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)	2,520百万円 (平成26年6月30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	平成21年2月
	建ぺい率	100%(注1)		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付10階建
	容積率	698%		用途	事務所・店舗・共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	2,331.18㎡
	敷地面積	300.65㎡		駐車場台数	3台
	所有形態	借地権(賃借権)		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	1,945.68㎡	稼働率	100%(注2)(注3)
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	17(注2)(注3)
総賃料収入(年間)	150百万円	敷金等	92百万円

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5階のテナントとの賃貸借契約(賃貸面積213.38㎡)が、平成26年10月31日をもって解約されています。</p> <p>(注3) 本物件の5階の新テナントと賃貸借契約(賃貸面積213.38㎡)を締結し、平成26年1月1日から契約期間が開始しています。</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	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24年7月1日 至)平成25年6月30日	自)平成25年7月1日 至)平成26年6月30日	
賃貸事業収入()	135百万円	164百万円	
賃貸事業費用()	45百万円	41百万円	
NOI(-)	90百万円	122百万円	
期末稼働率	98.6%	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)	2,520百万円
直接還元法による価格(百万円)	2,550百万円
還元利回り(%)	4.7%
DCF法による価格(百万円)	2,480百万円
割引率(%)	4.3%
最終還元利回り(%)	4.9%
NOI(千円)	120,027千円
原価法による積算価格(百万円)	1,730百万円
土地割合(%)	65.0%
建物割合(%)	35.0%

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ぶ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>

(仮称) 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)	2,240百万円 (平成26年6月30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	事務所・店舗
	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				
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	135百万円

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24年7月1日 至)平成25年6月30日	自)平成25年7月1日 至)平成26年6月30日	
賃貸事業収入()	167百万円	163百万円	
賃貸事業費用()	37百万円	36百万円	
NOI(-)	130百万円	126百万円	
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)	2,240百万円
直接還元法による価格(百万円)	2,280百万円
還元利回り(%)	4.8%
DCF法による価格(百万円)	2,200百万円
割引率(%)	4.7%
最終還元利回り(%)	5.1%
NOI(千円)	109,988千円
原価法による積算価格(百万円)	1,770百万円
土地割合(%)	65.0%
建物割合(%)	35.0%

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

「(仮称)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び、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。

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。

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。

<本物件の特徴>

「(仮称)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。

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。

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)	1,610百万円 (平成26年6月30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	75.6%(注3)
代表的テナント	非開示(注2)	テナントの総数	10(注3)
総賃料収入(年間)	78百万円	敷金等	53百万円

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。	
(注3) 本物件の10階の新テナントと賃貸借契約(賃貸面積172.62㎡)を締結し、平成26年11月4日から契約期間が開始しています。	

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	2,538千円	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24年7月1日 至)平成25年6月30日	自)平成25年7月1日 至)平成26年6月30日	
賃貸事業収入()	108百万円	89百万円	
賃貸事業費用()	25百万円	28百万円	
NOI(-)	83百万円	60百万円	
期末稼働率	100%	79.4%	

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）	1,610百万円
直接還元法による価格（百万円）	1,610百万円
還元利回り（％）	4.7%
DCF法による価格（百万円）	1,600百万円
割引率（％）	4.4%
最終還元利回り（％）	4.8%
NOI（千円）	76,521千円
原価法による積算価格（百万円）	1,360百万円
土地割合（％）	74.3%
建物割合（％）	25.7%

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や、「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)	6,700百万円 (平成26年6月30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	東京都新宿区新宿二丁目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・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	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	100%(注3)(注4)
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)(注4)
総賃料収入(年間)	378百万円	敷金等	296百万円

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5階のテナントとの賃貸借契約(賃貸面積465.32㎡)が、平成26年12月31日をもって解約されています。	
(注4) 本物件の5階の新テナントと賃貸借契約(賃貸面積465.32㎡)を締結し、平成27年1月1日から契約期間が開始しています。	

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24年7月1日 至)平成25年6月30日	自)平成25年7月1日 至)平成26年6月30日(注)	
賃貸事業収入()	-	-	82百万円
賃貸事業費用()	-	-	19百万円
NOI(-)	-	-	63百万円
期末稼働率	-	-	89.3%

(注) 取得日である平成26年4月24日からの数値を記載しています。

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)	6,700百万円
直接還元法による価格(百万円)	6,710百万円
還元利回り(%)	4.3%
DCF法による価格(百万円)	6,680百万円
割引率(%)	4.0%
最終還元利回り(%)	4.4%
NOI(千円)	288,738千円
原価法による積算価格(百万円)	5,290百万円
土地割合(%)	78.3%
建物割合(%)	21.7%

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

「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。

「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、又は、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。

<本物件の特徴>

「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。

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。

FORECAST 市ヶ谷		物件番号		A-5		
特定資産の概要						
取得年月日	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	
鑑定評価額 (価格時点)	5,090百万円 (平成26年6月30日)			信託設定日	平成26年4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・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		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	3,844.67㎡	稼働率	100%(注3)
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	22(注3)
総賃料収入(年間)	268百万円	敷金等	188百万円

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。	
(注3) 本物件の2階に入居中のテナント(賃貸面積490.38㎡)から平成27年5月28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	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24年7月1日 至)平成25年6月30日	自)平成25年7月1日 至)平成26年6月30日(注)	
賃貸事業収入()	-	63百万円	
賃貸事業費用()	-	6百万円	
NOI(-)	-	56百万円	
期末稼働率	-	100%	

(注) 取得日である平成26年4月24日からの数値を記載しています。

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）	5,090百万円
直接還元法による価格（百万円）	5,160百万円
還元利回り（％）	4.3%
DCF法による価格（百万円）	5,020百万円
割引率（％）	4.1%
最終還元利回り（％）	4.5%
NOI（千円）	223,158千円
原価法による積算価格（百万円）	4,100百万円
土地割合（％）	62.9%
建物割合（％）	37.1%

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。この他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		
鑑定評価額 (価格時点)	1,890百万円 (平成26年6月30日)		信託設定日	平成26年4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	1,786.18㎡	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社	テナントの総数	5
総賃料収入(年間)	108百万円	敷金等	70百万円

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24年7月1日 至)平成25年6月30日	自)平成25年7月1日 至)平成26年6月30日(注)	
賃貸事業収入()	-	-	29百万円
賃貸事業費用()	-	-	2百万円
NOI(-)	-	-	27百万円
期末稼働率	-	-	100%

(注) 取得日である平成26年4月24日からの数値を記載しています。

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)	1,890百万円
直接還元法による価格(百万円)	1,920百万円
還元利回り(%)	4.5%
DCF法による価格(百万円)	1,860百万円
割引率(%)	4.3%
最終還元利回り(%)	4.7%
NOI(千円)	87,151千円
原価法による積算価格(百万円)	1,750百万円
土地割合(%)	77.8%
建物割合(%)	22.2%

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>

FORECAST 新宿SOUTH		物件番号		A-7		
特定資産の概要						
取得年月日	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)	14,400百万円 (平成26年6月30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	事務所・店舗	
	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					
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	14,144.51㎡	稼働率	100%(注5)(注6)
代表的テナント	非開示(注4)	テナントの総数	22(注5)(注6)
総賃料収入(年間)	954百万円	敷金等	664百万円

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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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) 本投資法人の区分所有資産は、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。</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。</p> <p>(注5) 本物件の2階に入居中のテナント(賃貸面積524.93㎡)から平成27年4月30日をもって解約する旨の通知を受領しています。</p> <p>(注6) 本物件の3階に入居中のテナント(賃貸面積628.97㎡)から平成27年5月17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	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24年7月1日 至)平成25年6月30日	自)平成25年7月1日 至)平成26年6月30日(注)
賃貸事業収入()	-	200百万円
賃貸事業費用()	-	65百万円
NOI(-)	-	135百万円
期末稼働率	-	100%

(注) 取得日である平成26年4月24日からの数値を記載しています。

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)	14,400百万円
直接還元法による価格(百万円)	14,500百万円
還元利回り(%)	4.3%
DCF法による価格(百万円)	14,200百万円
割引率(%)	4.0%
最終還元利回り(%)	4.5%
NOI(千円)	633,244千円
原価法による積算価格(百万円)	13,300百万円
土地割合(借地権)(%)	92.1%
建物割合(%)	7.9%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;"><立地特性></p> <p>「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すが、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」駅までも徒歩約8分から10分でアクセス可能なロケーションとなっています。</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;"><本物件の特徴></p> <p>「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。</p> <p>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。</p>

FORECAST 桜橋		物件番号		A-8	
特定資産の概要					
取得年月日	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)	5,820百万円 (平成26年6月30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				
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	6,566.76㎡	稼働率	85.4%
代表的テナント	非開示(注4)	テナントの総数	5
総賃料収入(年間)	312百万円	敷金等	189百万円

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) 本投資法人の区分所有資産は、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。</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	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24年7月1日 至)平成25年6月30日	自)平成25年7月1日 至)平成26年6月30日(注)
賃貸事業収入()	-	73百万円
賃貸事業費用()	-	13百万円
NOI(-)	-	59百万円
期末稼働率	-	100%

(注) 取得日である平成26年4月24日からの数値を記載しています。

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)	5,820百万円
直接還元法による価格(百万円)	5,910百万円
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)	293,710千円
原価法による積算価格(百万円)	4,970百万円
土地割合(借地権含む)(%)	90.9%
建物割合(%)	9.1%

周辺環境・本物件の特徴
<p style="text-align: center;">< 立地特性 ></p> <p>「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、更に足を延ばすと東京メトロ銀座線も利用でき、都心部への交通便利性に優れたエリアです。</p> <p>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おり、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。</p>
<p style="text-align: center;">< 本物件の特徴 ></p> <p>「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。</p> <p>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。</p>

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	
取得価格	2,860百万円	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）	2,890百万円 （平成26年6月30日）		信託設定日	平成17年2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
	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				
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	2,984.94㎡	稼働率	100%
代表的テナント	非開示（注3）	テナントの総数	6
総賃料収入（年間）	180百万円	敷金等	149百万円

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24年7月1日 至）平成25年6月30日	自）平成25年7月1日 至）平成26年6月30日（注）	
賃貸事業収入（ ）	-	36百万円	
賃貸事業費用（ ）	-	6百万円	
NOI（ - ）	-	30百万円	
期末稼働率	-	100%	

（注）取得日である平成26年4月24日からの数値を記載しています。

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)	2,890百万円
直接還元法による価格(百万円)	2,910百万円
還元利回り(%)	4.7%
DCF法による価格(百万円)	2,860百万円
割引率(%)	4.4%
最終還元利回り(%)	4.9%
NOI(千円)	142,257千円
原価法による積算価格(百万円)	2,440百万円
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エリアでオフィスを探す、又は、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)	2,870百万円 (平成26年6月30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
	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				
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	2,689.28㎡	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	5(注3)(注4)
総賃料収入(年間)	171百万円	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。	
(注3) 本物件の8階のテナントとの賃貸借契約(賃貸面積274.75㎡)が、平成26年11月2日をもって解約されています。	
(注4) 本物件の8階の新テナントと賃貸借契約(賃貸面積274.75㎡)を締結し、平成26年11月3日から契約期間が開始しています。	

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24年7月1日 至)平成25年6月30日	自)平成25年7月1日 至)平成26年6月30日(注)	
賃貸事業収入()	-	-	36百万円
賃貸事業費用()	-	-	5百万円
NOI(-)	-	-	31百万円
期末稼働率	-	-	100%

(注) 取得日である平成26年4月24日からの数値を記載しています。

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(%)	4.4%
DCF法による価格(百万円)	2,830百万円
割引率(%)	4.2%
最終還元利回り(%)	4.6%
NOI(千円)	132,319千円
原価法による積算価格(百万円)	2,220百万円
土地割合(%)	89.8%
建物割合(%)	10.2%

周辺環境・本物件の特徴

<立地特性>

「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。

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。

<本物件の特徴>

「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。

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。

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)	2,280百万円 (平成26年6月30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
	用途地域	商業地域		延床面積	3,217.01㎡
	敷地面積	569.43㎡		駐車台数	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				
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	2,621.74㎡	稼働率	78.5%(注3)
代表的テナント	非開示(注2)	テナントの総数	9(注3)
総賃料収入(年間)	115百万円	敷金等	73百万円

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。	
(注3) 本物件の6階の新テナントと賃貸借契約(賃貸面積191.94㎡)を締結し、平成26年11月1日から契約期間が開始しています。	

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24年7月1日 至)平成25年6月30日	自)平成25年7月1日 至)平成26年6月30日(注)	
賃貸事業収入()	-	21百万円	
賃貸事業費用()	-	3百万円	
NOI(-)	-	17百万円	
期末稼働率	-	74.1%	

(注) 取得日である平成26年4月24日からの数値を記載しています。

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)	2,280百万円
直接還元法による価格(百万円)	2,310百万円
還元利回り(%)	4.8%
DCF法による価格(百万円)	2,240百万円
割引率(%)	4.6%
最終還元利回り(%)	5.0%
NOI(千円)	111,841千円
原価法による積算価格(百万円)	2,180百万円
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>「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	
取得価格	3,330百万円	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)	3,210百万円 (平成26年6月30日)		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				
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	3,545.82㎡	稼働率	31.5% (注3)(注4)(注5)
代表的テナント	非開示(注2)	テナントの総数	6(注3)(注4)(注5)
総賃料収入(年間)	81百万円	敷金等	83百万円

特記事項	
<p>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。</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2階及び7階の新テナントと賃貸借契約（賃貸面積647.62㎡）を締結し、平成27年1月1日から契約期間が開始しています。</p> <p>(注4) 本物件の3階に入居中のテナント（賃貸面積442.04㎡）から平成27年2月28日をもって解約する旨の通知を受領しています。</p> <p>(注5) 本物件の1階に入居中のテナント（賃貸面積16.96㎡）から平成27年3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	1,114百万円
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24年7月1日 至)平成25年6月30日	自)平成25年7月1日 至)平成26年6月30日(注)	
賃貸事業収入()	-	-	41百万円
賃貸事業費用()	-	-	6百万円
NOI(-)	-	-	35百万円
期末稼働率	-	-	87.5%

(注) 取得日である平成26年4月24日からの数値を記載しています。

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）	3,210百万円
直接還元法による価格（百万円）	3,240百万円
還元利回り（％）	4.9%
DCF法による価格（百万円）	3,170百万円
割引率（％）	4.6%
最終還元利回り（％）	5.0%
NOI（千円）	164,779千円
原価法による積算価格（百万円）	2,810百万円
土地割合（％）	92.1%
建物割合（％）	7.9%

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中間に位置し、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」駅のほか、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)	2,610百万円 (平成26年6月30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
	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				
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	4,219.65㎡	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	5(注3)(注4)
総賃料収入(年間)	194百万円	敷金等	107百万円

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。 地上権者：東京地下鉄株式会社 目的：地下鉄道工作物所有 期間：設定の日より、地下鉄道営業期間中 地代：無償</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。 (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。 (注3) 本物件の4階のテナントとの賃貸借契約(賃貸面積510.50㎡)が、平成26年12月31日をもって解約されています。 (注4) 本物件の1階、2階、6階、7階及び8階に入居中のテナント(賃貸面積2,424.34㎡)から平成27年6月30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	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24年7月1日 至)平成25年6月30日	自)平成25年7月1日 至)平成26年6月30日(注)	
賃貸事業収入()	-	-	39百万円
賃貸事業費用()	-	-	8百万円
NOI(-)	-	-	31百万円
期末稼働率	-	-	100%

(注) 取得日である平成26年4月24日からの数値を記載しています。

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)	2,610百万円
直接還元法による価格(百万円)	2,630百万円
還元利回り(%)	5.2%
DCF法による価格(百万円)	2,590百万円
割引率(%)	5.0%
最終還元利回り(%)	5.4%
NOI(千円)	147,261千円
原価法による積算価格(百万円)	1,950百万円
土地割合(%)	75.0%
建物割合(%)	25.0%

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		不動産信託受益権	
取得価格	11,880百万円	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)	12,200百万円 (平成26年6月30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	平成21年2月
	建ぺい率	87%(注1)		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付36階建
	容積率	674%(注2)		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域・第一種住居地域		延床面積	24,007.74㎡(注3)
	敷地面積	2,879.77㎡		駐車場台数	94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	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	16,102.54㎡
稼働率	95.2%	賃貸可能戸数	278戸
賃貸戸数	264戸	戸数稼働率	95.0%
テナントの総数	264	月額賃料	61,210,650円
敷金等	85百万円		

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24年7月1日 至)平成25年6月30日	自)平成25年7月1日 至)平成26年6月30日	
賃貸事業収入()	718百万円	765百万円	
賃貸事業費用()	191百万円	160百万円	
NOI(-)	527百万円	604百万円	
期末稼働率	91.2%	93.7%	

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）	12,200百万円
直接還元法による価格（百万円）	12,300百万円
還元利回り（％）	4.8%
DCF法による価格（百万円）	12,000百万円
割引率（％）	4.6%
最終還元利回り（％）	5.0%
NOI（千円）	604,280千円
原価法による積算価格（百万円）	10,400百万円
土地割合（％）	58.4%
建物割合（％）	41.6%

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					
取得年月日		平成26年4月24日		特定資産の種類	
取得価格		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26年6月30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16年10月12日		平成36年4月30日	
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）		構造 / 階数	平成13年3月
	容積率	300%		用途	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		延床面積	共同住宅
	敷地面積	2,688.45㎡		駐車場台数	8,567.50㎡（注2）
	所有形態	所有権		所有形態	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		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	9百万円		

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、締結している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ている転借人が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24年7月1日 至)平成25年6月30日	自)平成25年7月1日 至)平成26年6月30日（注）	
賃貸事業収入（ ）	-	-	22百万円
賃貸事業費用（ ）	-	-	0百万円
NOI（ - ）	-	-	22百万円
期末稼働率	-	-	100%

（注）取得日である平成26年4月24日からの数値を記載しています。

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)	104,384千円
原価法による積算価格(百万円)	1,440百万円
土地割合(%)	41.2%
建物割合(%)	58.8%

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)	1,300百万円 (平成26年6月30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・コンサルティング				
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	2,891.42㎡	賃貸面積	2,775.42㎡
稼働率	96.0%	賃貸可能戸数	68戸
賃貸戸数	65戸	戸数稼働率	95.6%
テナントの総数	65	月額賃料	7,259,000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24年7月1日 至)平成25年6月30日	自)平成25年7月1日 至)平成26年6月30日(注)	
賃貸事業収入()	-	-	17百万円
賃貸事業費用()	-	-	2百万円
NOI(-)	-	-	14百万円
期末稼働率	-	-	93.4%

(注) 取得日である平成26年4月24日からの数値を記載しています。

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)	1,300百万円
直接還元法による価格(百万円)	1,310百万円
還元利回り(%)	5.4%
DCF法による価格(百万円)	1,290百万円
割引率(%)	5.2%
最終還元利回り(%)	5.6%
NOI(千円)	71,522千円
原価法による積算価格(百万円)	1,080百万円
土地割合(%)	42.9%
建物割合(%)	57.1%

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						
取得年月日		平成26年4月24日		特定資産の種類		
取得価格		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26年6月30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	
	建ぺい率		80%		竣工年月	
	容積率		600%		平成19年3月	
	用途地域		商業地域		構造 / 階数	
	敷地面積		550.11㎡		鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根14階建	
	所有形態		所有権		用途	
				共同住宅		
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・リースング		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	6百万円		

特記事項	
該当事項はありません。	
(注) 本物件において、締結している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ている転借人が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	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24年7月1日 至)平成25年6月30日	自)平成25年7月1日 至)平成26年6月30日(注)	
賃貸事業収入()	-	-	14百万円
賃貸事業費用()	-	-	1百万円
NOI(-)	-	-	13百万円
期末稼働率	-	-	100%

(注) 取得日である平成26年4月24日からの数値を記載しています。

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)	64,052千円
原価法による積算価格(百万円)	1,070百万円
土地割合(%)	29.3%
建物割合(%)	70.7%

周辺環境・本物件の特徴

「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。

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		
取得価格	785百万円	信託	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)	805百万円 (平成26年6月30日)	受益権 の概要	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)	愛知県名古屋市区平安二丁目24番88号				
土地	地番	愛知県名古屋市区平安 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	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	4百万円		

特記事項	
該当事項はありません。	
(注) 本物件において、締結している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賃を受けている転借人が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	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24年7月1日 至)平成25年6月30日	自)平成25年7月1日 至)平成26年6月30日(注)	
賃貸事業収入()	-	-	10百万円
賃貸事業費用()	-	-	0百万円
NOI(-)	-	-	9百万円
期末稼働率	-	-	100%

(注) 取得日である平成26年4月24日からの数値を記載しています。

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)	805百万円
直接還元法による価格(百万円)	811百万円
還元利回り(%)	5.8%
DCF法による価格(百万円)	798百万円
割引率(%)	5.6%
最終還元利回り(%)	6.0%
NOI(千円)	49,276千円
原価法による積算価格(百万円)	716百万円
土地割合(%)	39.2%
建物割合(%)	60.8%

周辺環境・本物件の特徴

「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。

シーム・ドエル筒井		物件番号		B-6	
特定資産の概要					
取得年月日	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)	712百万円 (平成26年6月30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	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、締結している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ている転借人が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	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24年7月1日 至)平成25年6月30日	自)平成25年7月1日 至)平成26年6月30日(注)	
賃貸事業収入()	-	-	9百万円
賃貸事業費用()	-	-	1百万円
NOI(-)	-	-	8百万円
期末稼働率	-	-	100%

(注) 取得日である平成26年4月24日からの数値を記載しています。

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)	712百万円
直接還元法による価格(百万円)	718百万円
還元利回り(%)	5.5%
DCF法による価格(百万円)	706百万円
割引率(%)	5.3%
最終還元利回り(%)	5.7%
NOI(千円)	40,906千円
原価法による積算価格(百万円)	671百万円
土地割合(%)	55.1%
建物割合(%)	44.9%

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	
取得価格	640百万円	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)	647百万円 (平成26年6月30日)		信託設定日	平成17年3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)	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	共同住宅・店舗
	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	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	1,544.87㎡	賃貸面積	1,474.26㎡
稼働率	95.4%	賃貸可能戸数	42戸
賃貸戸数	40戸	戸数稼働率	95.2%
テナントの総数	40	月額賃料	3,600,020円
敷金等	6百万円		

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24年7月1日 至)平成25年6月30日	自)平成25年7月1日 至)平成26年6月30日(注)	
賃貸事業収入()	-	-	8百万円
賃貸事業費用()	-	-	1百万円
NOI(-)	-	-	7百万円
期末稼働率	-	-	84.5%

(注) 取得日である平成26年4月24日からの数値を記載しています。

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）	647百万円
直接還元法による価格（百万円）	653百万円
還元利回り（％）	5.3%
DCF法による価格（百万円）	640百万円
割引率（％）	5.1%
最終還元利回り（％）	5.5%
NOI（千円）	36,069千円
原価法による積算価格（百万円）	609百万円
土地割合（％）	49.8%
建物割合（％）	50.2%

周辺環境・本物件の特徴
「シエル薬院」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「薬院」駅から徒歩約2分の場所に位置し、都心繁華街での買い物に加え、最寄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。

ポートフォリオの分散状況

< 上場日取得済資産のポートフォリオ分散状況 >

上場日取得済資産のポートフォリオ分散状況は、以下のとおりです。

(イ) 用途別

用途	物件数 (棟)	取得価格 (億円)	投資比率(注) (%)
オフィス	13	524	74.5
住宅	7	179	25.5
商業施設	-	-	-
合計	20	703	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)	取得価格 (億円)	投資比率 (%)
都心6区	11	524	88.8
三大都市圏 (都心6区を除く)	2	58	11.2
政令指定都市等	-	-	-
合計	13	524	100.0

b. 住宅

地域	物件数 (棟)	取得価格 (億円)	投資比率 (%)
三大都市圏	5	157	87.7
政令指定都市等	2	22	12.3
合計	7	179	100.0

c. 全体

地域	物件数 (棟)	取得価格 (億円)	投資比率 (%)
都心6区	12	584	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	703	100.0

<新規取得資産のポートフォリオ分散状況>

新規取得資産のポートフォリオ分散状況は、以下のとおりです。

(イ) 用途別

用途		物件数	取得(予定)価格 (億円)	投資比率(注1) (%)	
オフィス		30	784	91.6	
住宅		1	18	2.1	
商業施設	都市型(注2)	1	33	61.9	3.9
	生活必需型(注2)	1	20	38.1	2.4
	小計	2	54	100.0	6.3
合計		33	856	100.0	

(注1) 商業施設の投資比率は、商業施設全体における都市型、生活必需型それぞれの投資比率と新規取得資産全体におけるそれぞれの投資比率を併記しています。

(注2) 「都市型」及び「生活必需型」の詳細は、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (ロ) 用途分散」をご参照ください。

(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	18	481	61.4
三大都市圏 (都心6区を除く)	12	302	38.6
政令指定都市等	-	-	-
合計	30	784	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	1	18	100.0
政令指定都市等	-	-	-
合計	1	18	100.0

c. 商業施設

地域	物件数 (棟)	取得(予定)価格 (億円)	投資比率 (%)
三大都市圏	2	54	100.0
政令指定都市等	-	-	-
合計	2	54	100.0

<新規取得資産取得後のポートフォリオの分散状況>

新規取得資産取得後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 (%)
オフィス		43	1,308	83.9
住宅		8	197	12.7
商業施設	都市型(注)	1	33	2.1
	生活必需型(注)	1	20	1.3
	小計	2	54	3.5
合計		53	1,560	100.0

(注) 「都市型」及び「生活必需型」の詳細は、前記「(1)投資方針」ポートフォリオ構築方針

(ロ)用途分散」をご参照ください。

(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	29	947	72.4
三大都市圏 (都心6区を除く)	14	361	27.6
政令指定都市等	-	-	-
合計	43	1,308	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	6	175	88.8
政令指定都市等	2	22	11.2
合計	8	197	100.0

c. 商業施設

地域	物件数 (棟)	取得(予定)価格 (億円)	投資比率 (%)
三大都市圏	2	54	100.0
政令指定都市等	-	-	-
合計	2	54	100.0

d. 全体

地域	物件数 (棟)	取得(予定)価格 (億円)	投資比率 (%)
都心6区	32	1,118	71.6
三大都市圏 (都心6区を除く)	19	420	26.9
政令指定都市等	2	22	1.4
合計	53	1,560	100.0

(八) 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	93.7	5.0
住宅	97.5	5.4
商業施設	92.3	5.1
全体	94.3	5.0

(注1)「ポートフォリオ平均稼働率」は、平成26年10月末日現在における各項目に該当する上場日取得済資産及び新規取得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。
各項目に該当する上場日取得済資産及び新規取得資産の鑑定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、金融商品取引法第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せん。)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」をご参照ください。

(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ものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。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どお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) インサイダー取引規制に関するリスク

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ます、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ほか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、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、契約どお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」をご参照ください。)

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ほか、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どお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」をご参照ください。)。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別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、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。

(八) 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ったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が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ったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、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、希望どお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ったり、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、本投資法人の希望どおりの借入等を行えない可能性もあります。

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が、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、敷金又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。

(ヘ) 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、本書の日付現在、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」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ることができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が、何らかの理由により、双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で、本書の日付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。

この他に、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。

(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

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。

(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

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10か月間にわたり行い、本投資法人の運用実績を有しています。また、平成25年12月からは双日が本資産運用会社の親会社となり、その間に本投資法人の上場により投資主数も大幅に増加しています。本募集は上場後初めての本投資口の募集であること及び上場日取得済資産をほぼ倍増させる規模であることより、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ます。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) インサイダー取引規制に関するリスク

投資口につき、有価証券に係る未公表の重要な事実が存在した場合に有価証券の売買等の取引を規制する、いわゆるインサイダー取引規制(金融商品取引法第166条及び第167条)の適用対象とする旨の金融商品取引法等の改正法が平成25年6月12日に成立し、平成26年4月1日から施行されています。これにより、投資口の取引についても、金融商品取引法が定めるインサイダー取引の規制対象となっています。

当該改正においては、発行者である投資法人の役員だけでなく、資産運用会社及びその特定関係法人(投信法第201条第1項に規定する資産運用会社の利害関係人等のうち、一定の基準を満たす取引を行い、又は行った法人及び資産運用会社の親会社)の役職員が会社関係者として上記規制の対象者に含まれることになるとともに、投資法人及び資産運用会社に関連する事実が重要事実として新たに規定され、これらの解釈・運用によっては本投資法人の円滑な資産運用に悪影響が生じる可能性があるほか、本投資口につきインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

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 上場日取得済資産、新規取得資産及び上場後取得投資有価証券の概要 (イ) 上場日取得済資産、新規取得資産及び上場後取得投資有価証券の概要 <新規取得資産> 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」をご参照ください。

(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す。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、規定どお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す。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あります。

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ふとみなされるリスク)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さず場合であっても、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が生じ、又は法令上不利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せん（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貸人となる場合には、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権になると解される可能性があり、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

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

(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1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、「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り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、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、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ソ) 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、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ます。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、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等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」をご参照ください。

(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、正ののれんの償却費及び買換特例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。減損損失及び正ののれんの償却費を要因とした法人税額等が発生した場合においては上述のとおり、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、これら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(発行済投資口の総口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」をご参照ください。)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。

(ニ) 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 上場日取得済資産、新規取得資産及び上場後取得投資有価証券の概要 (イ) 上場日取得済資産、新規取得資産及び上場後取得投資有価証券の概要 <新規取得資産> 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る保証はなく、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。

(八) 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「(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」をご参照ください。)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」をご参照ください。

(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(注)。

(注)本書の日付現在、本投資法人が締結しているフォワード・コミットメント等については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 上場日取得済資産、新規取得資産及び上場後取得投資有価証券の概要」をご参照ください。

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条第1項）、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) 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ます。

(ロ) 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ます。

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、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ます。

(イ) 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。

(ロ) 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 = NO1（注1） × 運用報酬2に係る料率（注2）

（注1）「NO1」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の総口数で除した金額（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。

(ハ) 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。

(二) 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にのみ支払われるものとします。

(ホ) 上記に定める報酬は、以下の期日に支払われるものとします。

a. 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。

b. 運用報酬2

当該営業期間に係る決算期から3か月以内

c. 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

d. 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相当となったときは、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、月額を最低額を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、名義書換未引取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種増す毎に 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種類増す毎に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 封入物2種と見做し、照合料15円を加算 5. ラベル貼付料 1通につき 5円 6. 共通用紙作成料 (本料率を適用する場合、原契約の添付別表(2)委託投資法人負担経費明細表の帳簿用紙印刷費は調製費に代えて用紙代を請求する) (1) 議決権行使書(委任状)用紙、行使勧誘はがき等(用紙の両面に印刷するもの) 1枚につき2円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算(議決権行使書(委任状)用紙の仕様変更は最低額60,000円とする) (2) 分配金計算書、宛名台紙等(用紙の片面に印刷するもの) 1枚につき1円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算		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 共通用紙等の作成事務
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 個別投資主通知受理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(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)」をご参照ください。)

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ください。

(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。

・発行済投資口の総口数の100分の3未満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の総口数の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率は、所得税15%、地方税（住民税）5%とされています。
- （ ）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。）。
- （ ）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20%（所得税15%、住民税5%）です。
- （ ）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。

・発行済投資口の総口数の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の総口数の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1月1日から平成35年12月31日までの10年間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（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。

(*1) 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。「配当金領収証方式」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。

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

b. 利益を超え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)」 =

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

(*) 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。

(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1)

(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。

$$\begin{aligned} & \text{出資の払戻し(資本の払戻し)直前の} && \text{投資法人の出資の払戻し(資本の払戻し)に} \\ & \text{取得価額} \times \frac{\text{より減少した資本剰余金の額(**)} && \text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)} \end{aligned} \quad (***)$$

(*) 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(注2) - 譲渡原価の額(注3)

(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(注3)

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損益は、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。

・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。

・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。

・平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、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（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。

・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。

- (*1) 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（*1）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、上場株式等に係る譲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。
- (*2) 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。
- (*3) 非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上場株式等に係る譲渡損失との損益通算や繰越控除の適用はできません。

(口) 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、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。

- (*) 復興特別法人税は、平成26年3月31日までに開始する事業年度を最後に廃止され、廃止後は復興特別所得税は法人税からの控除対象となります。

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）として前記「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.をご参照ください。

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26年12月1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の総口数又は議決権総数の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
- g. 事業年度終了の時において有する特定資産のうち一定のものの各事業年度の確定した決算に基づく貸借対照表に計上されている帳簿価額の合計額が、その時における貸借対照表に計上されている総資産の帳簿価額の合計額の2分の1に相当する金額を超えていること

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、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】

(平成26年6月末日現在)

資産の種類	用途	地域(注1)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	オフィス	都心6区	47,740	61.6
		三大都市圏 (都心6区は除く)	6,080	7.9
		小計	53,820	69.5
	住宅	三大都市圏 (都心6区を含む)	15,737	20.3
		政令指定都市等	2,345	3.0
		小計	18,083	23.4
	合計			71,904
預金・その他の資産			5,534	7.1
資産総額(注2)			77,439	100.0
負債総額(注2)			40,306	52.0
純資産総額(注2)			37,132	48.0

(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」、「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は、貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。また、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

(2) 【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

平成26年6月末日現在、該当はありません。

【投資不動産物件】

平成26年6月末日現在、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26年6月末日現在に保有する信託不動産（上場日取得済資産）の概要は、以下のとおりです。上場日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 上場日取得済資産の個別不動産及び信託不動産の概要」もご参照ください。

(イ) 主要な不動産に関する情報

上場日取得済資産のうち、平成26年6月末日現在において、「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	FORECAST新宿SOUTH	
テナント数（注1）	23	
総賃料収入（百万円）（注2）	957百万円	
総賃料収入の合計に占める割合（％）（注3）	21.6%	
総賃貸可能面積（㎡）（注4）	14,144.51㎡	
総賃貸面積（㎡）（注5）	14,144.51㎡	
最近5年間の稼働率の推移（％）（注6）	平成26年6月末日	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）	259	
総賃料収入（百万円）（注2）	725百万円	
総賃料収入の合計に占める割合（％）（注3）	16.4%	
総賃貸可能面積（㎡）（注4）	16,913.29㎡	
総賃貸面積（㎡）（注5）	15,853.59㎡	
最近5年間の稼働率の推移（％）（注6）	平成23年6月末日	88.4%
	平成24年6月末日	91.6%
	平成25年6月末日	91.2%
	平成26年6月末日	93.7%

(注1) 「テナント数」は、平成26年6月末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26年6月末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、年間賃料（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切り捨てて記載しています。なお、当該資産につきバス・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年間賃料（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、平成26年6月末日現在における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、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26年6月末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。

(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26年 6月30日
--	----------------	----------------	----------------	----------------

物件数	4	4	4	20
テナントの総数(注1)	277	282	281	487
総賃貸可能面積(m ²)(注2)	23,027.20	23,027.20	23,027.20	89,839.03
総賃貸面積(m ²)(注3)	20,887.17	20,925.90	21,515.36	86,416.32
稼働率(%) (注4)	90.7	90.9	93.4	96.2

(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上場日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、駐車場等を含みません。)の合計です。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、テナント数はエンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等を含みません。)を用いて算出しています。

(八) 物件毎の稼働率（注）

各決算期末時点における上場日取得済資産毎の稼働率の推移は、以下のとおりです。

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26年 6月30日
A-1	FORECAST西新宿	100.0%	65.1%	98.6%	100.0%
A-2	(仮称)FORECAST日本橋EAST	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
A-3	FORECAST四谷	89.1%	100.0%	100.0%	79.4%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	-	-	-	89.3%
A-5	FORECAST市ヶ谷	-	-	-	100.0%
A-6	FORECAST三田	-	-	-	100.0%
A-7	FORECAST新宿SOUTH	-	-	-	100.0%
A-8	FORECAST桜橋	-	-	-	100.0%
A-9	グリーンオーク茅場町	-	-	-	100.0%
A-10	グリーンオーク九段	-	-	-	100.0%
A-11	グリーンオーク高輪台	-	-	-	74.1%
A-12	グリーンオーク御徒町	-	-	-	87.5%
A-13	東池袋センタービル	-	-	-	100.0%
B-1	タワーコート北品川	88.4%	91.6%	91.2%	93.7%
B-2	スカイヒルズN11	-	-	-	100.0%
B-3	マイアトリア名駅	-	-	-	93.4%
B-4	マイアトリア栄	-	-	-	100.0%
B-5	マックヴィラージュ平安	-	-	-	100.0%
B-6	シーム・ドエル筒井	-	-	-	100.0%
B-7	シエル薬院	-	-	-	84.5%
全体 平均稼働率		90.7%	90.9%	93.4%	96.2%

(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（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、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賃することを目的とする賃貸借契約（マスターリース契約）を締結しています。

以下の表は、マスターリース契約を締結した主要なテナントに関する情報を、平成26年6月末日現在の情報をもとに記載したものです。

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	1,945.68	150	92	平成33年3月31日
		(仮称) FORECAST日本橋EAST	2,490.08	152	136	平成33年3月31日
		FORECAST四谷	1,332.91	80	50	平成33年3月31日
		FORECAST新宿AVENUE	3,871.83	344	280	平成36年4月30日
		FORECAST市ヶ谷	3,844.66	265	189	平成36年4月30日
		FORECAST三田	1,786.18	109	71	平成36年4月30日
		FORECAST新宿SOUTH	14,144.51	957	665	平成36年4月30日
		FORECAST桜橋	6,566.76	371	234	平成36年4月30日
		グリーンオーク茅場町	2,984.94	181	150	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	3,094.35	198	161	平成36年4月30日
		東池袋センタービル	4,219.65	195	108	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	2,701.22	84	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	1,304.90	39	7	平成36年4月30日
				小計	70,562.73	3,701
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	15,853.59	725	84	平成33年3月31日
		小計	15,853.59	725	84	-
		合計	86,416.32	4,426	2,413	-

(注1) 「賃貸面積」は、平成26年6月末日現在における情報をもとに、締結済み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26年6月末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、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切り捨てて記載しています。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26年6月末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切り捨てて記載しています。

(注4) 「契約満了日」は、締結済み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契約満了日を記載しており、対象信託不動産の信託期間満了日と同日となっています。当該マスターリース契約において、信託期間が延長された場合には、信託期間の延長に併せてマスターリース契約も延長後の信託契約の契約期限まで延長される旨規定されています。

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (百万円) (注2)(注3)	純資産総額 (百万円) (注2)(注3)	1口当たり純資産額 (円) (注3)(注4)
設立時 (平成22年9月8日)	100	100	250,000
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
第4期計算期間末 (平成26年6月30日)	77,439 (77,255)	37,132 (36,949)	244,598 (243,391)

(注1) 記載未満の端数について、切り捨てて記載しています。

(注2) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注3) 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4) 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期の期首である本投資法人の設立時において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。

(注5) 括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

なお、本投資口の取引所価格の推移は、以下のとおりです。

事業年度別 最高・最低 投資口価格	回次 決算年月	第1期 平成23年6月	第2期 平成24年6月	第3期 平成25年6月	第4期 平成26年6月	第5期 平成26年12月
	最高(円)	-	-	-	272,800	376,500
	最低(円)	-	-	-	253,200	254,900

月別最高・ 最低投資口 価格	月別	平成26年 1月	平成26年 2月	平成26年 3月	平成26年 4月	平成26年 5月	平成26年 6月
	最高(円)	-	-	-	266,000	272,800	258,800
	最低(円)	-	-	-	261,100	254,700	253,200

月別最高・ 最低投資口 価格	月別	平成26年 7月	平成26年 8月	平成26年 9月	平成26年 10月	平成26年 11月	平成26年 12月
	最高(円)	263,100	287,300	300,500	322,000	369,000	376,500
	最低(円)	254,900	262,900	282,400	291,100	321,000	358,500

月別最高・ 最低投資口 価格	月別	平成27年 1月(注3)
	最高(円)	365,000
	最低(円)	354,500

(注1) 最高・最低投資口価格は東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

(注2) 本投資口は、東京証券取引所に平成26年4月24日に上場しました。

(注3) 平成27年1月については、平成27年1月7日までの投資口価格に基づいています。

【分配の推移】

計算期間	分配総額 (百万円)(注1)	1口当たり分配金 (円)	1口当たり利益超過 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	-	-	-
第4期 自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日	183	1,207	-

(注1)「分配総額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

【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)	12.8%	49.7%
第2期 自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日	4.8%	4.8%
第3期 自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日	9.1%	9.1%
第4期 自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日	1.0%	1.0%

(注1)「自己資本利益率」とは、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。

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、平成23年3月29日より運用を開始したため、第1期は実質的な運用日数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、売出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」をご参照ください。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)。

本投資口は東京証券取引所に上場されており、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」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

$$1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口の総口数$$

- (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）毎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いきます（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

本投資口は、振替投資口（振替法第226条に定義されます。）であり、本 について該当事項はありません。ただし、投資主は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）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）。

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

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります(投信法第93条の2第2項、第140条)。

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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、 ・前記 . から . 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（ ）から（ ）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"> （ ）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。） （ ）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 （ ）前記（ ）又は（ ）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 ・本投資法人は、本資産運用会社が次の各（ ）から（ ）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"> （ ）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 （ ）投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 （ ）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。

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28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>・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>・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>・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（ ）又は（ ）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>（ ）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>（ ）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>・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（ ）から（ ）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（ ）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（ ）から（ ）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（ ）から（ ）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（ ）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>（ ）暴力団</p> <p>（ ）暴力団員</p> <p>（ ）暴力団準構成員</p> <p>（ ）暴力団関係企業</p> <p>（ ）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>（ ）その他（ ）から（ ）までに準ずる者</p> <p>（ ）暴力的な要求行為</p> <p>（ ）法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>（ ）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>（ ）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（ ）から（ ）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28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>・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>・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>・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（ ）又は（ ）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>（ ）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>（ ）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>・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（ ）から（ ）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（ ）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（ ）から（ ）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（ ）から（ ）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（ ）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>（ ）暴力団</p> <p>（ ）暴力団員</p> <p>（ ）暴力団準構成員</p> <p>（ ）暴力団関係企業</p> <p>（ ）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>（ ）その他（ ）から（ ）までに準ずる者</p> <p>（ ）暴力的な要求行為</p> <p>（ ）法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>（ ）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>（ ）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（ ）から（ ）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27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>投資口事務代行委託契約は、以下の（ ）から（ ）までに定めるところにより、その効力を失います。</p> <p>（ ）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>（ ）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>（ ）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>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（ ）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（ ）から（ ）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（ ）から（ ）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（ ）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>（ ）暴力団</p> <p>（ ）暴力団員</p> <p>（ ）暴力団準構成員</p> <p>（ ）暴力団関係企業</p> <p>（ ）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>（ ）その他（ ）から（ ）までに準ずる者</p> <p>（ ）暴力的な要求行為</p> <p>（ ）法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>（ ）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>（ ）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（ ）から（ ）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。

c. 特定関係法人（本資産運用会社の親会社）：双日株式会社
スポンサーサポート契約（双日）

期間	本書の日付現在の有効期間は、平成31年3月2日までです。
更新	有効期間の満了予定日の1か月前までに、本投資法人並びに本資産運用会社又は双日のいずれかからその他の当事者全員に対し文書による申出がなされなかったときは、期間満了の日より5年間更新するものとし、その後も同様とします。
解約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 双日並びに本投資法人及び本資産運用会社は、他の当事者に対し、スポンサーサポート契約（双日）締結日において次の事項が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、スポンサーサポート契約（双日）の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約し、当事者のいずれかについて、同表明及び保証又は制約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちにスポンサーサポート契約（双日）を解除することができます。 （ ）自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関連企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下「反社会的勢力」といいます。）ではないこと （ ）スポンサーサポート契約（双日）の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものではないこと
変更等	スポンサーサポート契約（双日）の規定は、同契約当事者全員の合意によってのみ、変更又は修正することができます。

d. 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。

(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

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間で（ ）有価証券の取得若しくは譲渡、（ ）有価証券の貸借、（ ）不動産の取得若しくは譲渡又は（ ）不動産の貸借が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、予め、当該登録投資法人の同意を得なければならないものとされており、執行役員は、かかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならないものとされています（投信法第201条の2）。また、資産運用会社は、法令の定めるところにより、自己や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42条の2第1号、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関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）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す（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

(ハ) 資産の運用の制限

登録投資法人は、()その執行役員又は監督役員、()その資産運用会社、()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。）、()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。）

(ニ) 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（ニ）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a. からd. までのいずれかに該当する者をいいます。

- a. 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

- b. 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。)
- c. 上記a.若しくはb.の該当社が資産運用を受託する、又は上記a.若しくはb.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a.又はb.の該当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。以下同じです。ただし、()スポンサーのそれぞれと本投資法人及び当社との間で平成26年3月3日付で締結したスポンサーサポート契約に定めるブリッジファンドとして組成された特別目的会社(ただし、スポンサーのエクイティ出資の割合が100分の20以上である特別目的会社を除く。)であり、かつ、()本投資法人又は当社との間で、サポート契約に定める適格不動産等の本投資法人による取得価格若しくはその下限額、又は取得価格若しくはその下限額の決定方法について合意の上、ブリッジファンドによる適格不動産等の取得に際して本投資法人に対し、優先交渉権を付与した特別目的会社を除きます。)
- d. 上記a.又はb.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a.からg.までのいずれかの取引をいいます。

- 物件の取得
- 物件の譲渡
- 物件の貸借
- 物件に係る不動産管理委託業務等の委託
- 物件の売買及び貸借の媒介委託
- 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。)
- 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

(ハ) 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。

- 物件の取得
 - 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。
 - 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 .にかかわらず、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。
 - 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 .及び .に準ずるものとします。
 - 利害関係者から上記 .から .までに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。
- 物件の譲渡
 - 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。
 - 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 .に準ずるものとします。
 - 利害関係者に対する上記 .又は .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。
- 物件の貸借

- ・ 利害関係者へ不動産(文脈に応じて信託受益権の裏付けたる不動産を含みます。以下本において同じです。)を貸借する場合は、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貸貸しなければならないものとしします。
 - ・ 利害関係者へその他の特定資産を貸借する場合は、上記 . に準ずるものとしします。
 - ・ 利害関係者に対する上記 . 又は . に基づく貸借を決定した場合は、速やかに開示するものとしします。
- d. 物件に係る不動産管理委託業務等の委託
- ・ 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。
 - ・ 上記 . 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しますが、委託料の決定については上記 . に準じます。
 - ・ 利害関係者に対する上記 . 又は . 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します。
- e. 物件の売買及び貸借の媒介委託
- ・ 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。
 - ・ 利害関係者へ不動産の貸借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。
 - ・ 利害関係者に対する上記 . に基づく媒介の委託を決定した場合は速やかに、上記 . 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します。
 - ・ 利害関係者へその他の特定資産の取得、売却又は貸借の媒介を委託する場合は、上記 . から . までに準ずるものとしします。
- f. 工事等発注
- ・ 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します。
 - ・ 利害関係者に対して上記 . 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します。
- g. 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
- ・ 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します。
 - ・ 利害関係者に対する上記 . 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します。

利害関係者との取引状況等

(イ) 資産の取得

新規取得資産の取得に関し、該当事項はありません。

(ロ) 利害関係者へのPM業務の委託

上場日取得済資産及び新規取得資産の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
	(仮称) FORECAST日本橋EAST
	FORECAST四谷
	FORECAST新宿AVENUE
	FORECAST市ヶ谷
	FORECAST三田
	FORECAST新宿SOUTH
	FORECAST桜橋
	グリーンオーク茅場町
	グリーンオーク九段
	グリーンオーク高輪台
	グリーンオーク御徒町
	東池袋センタービル
	広尾リープレックス・ビズ(予定)
	(仮称) FORECAST内神田(予定)
	久松町リープレックス・ビズ(予定)
	KDX人形町ビル(予定)
	(仮称) FORECAST新常盤橋(予定)
	西新宿三晃ビル(予定)
	飯田橋リープレックス・ビズ(予定)
	藤和東五反田ビル(予定)
	目白NTビル
	東信東池袋ビル
	三井ウッディビル(予定)
	板橋本町ビル
	ANTEX24ビル(予定)
	イーストサイドビル(予定)
I・S南森町ビル	
タワーコート北品川	
神田リープレックス・リズ(予定)	

(八) 利害関係者への資産の取得の媒介の委託

新規取得資産の取得の媒介の委託に関し、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

媒介者	物件名称	媒介手数料(注) (千円)
双日新都市開発 株式会社	(仮称) FORECAST飯田橋	156,900
	九段北325ビル	55,500
	(仮称) FORECAST内神田	37,200
	(仮称) FORECAST人形町	62,100
	(仮称) FORECAST新常盤橋	60,900
	(仮称) FORECAST品川	69,000
	西五反田8丁目ビル	66,300
	(仮称) FORECAST高田馬場	166,500
	サンワールドビル	36,000

(注) 「媒介手数料」は、消費税及び地方消費税等相当額を含まない金額を記載しています。

第4期における利害関係人等との取引状況等

(イ) 取引状況

区分	売買金額等（注3）	
	買付額等 （百万円）	売付額等 （百万円）
総額	52,680	-
	うち利害関係人等（注1）からの買付額	うち利害関係人等（注1）への売付額
	13,100（24.9%）	-（-%）
利害関係人等（注1）との取引状況の内訳		
双日株式会社	13,100（24.9%）	-（-%）
合計	13,100（24.9%）	-（-%）

(ロ) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 (A)(千円) (注4)	利害関係人等（注1）との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (注5)
		支払先	支払金額(B) (千円)(注4)	
損害保険料（注6）	4,098	双日インシュアランス株式会社	4,098	100.0%
管理業務費	132,501	双日総合管理株式会社	79,615	60.1%
		双日新都市開発株式会社	31,480	23.8%
その他賃貸事業費用	90,410	双日総合管理株式会社	10,322	11.4%
		双日新都市開発株式会社	8,245	9.1%

(注1) 「利害関係人等」とは、投信法施行令第123条及び投信協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上表は第4期に取引のあった利害関係人等との取引状況を記載しています。なお、上表に記載した取引の相手先が利害関係人等に該当することとなったのは平成25年12月20日ですが、第4期の全ての取引について記載しています。

(注3) 「売買金額等」は、当該不動産等の取得及び譲渡に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでいません。また、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「支払手数料等総額」及び「支払金額」は、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「総額に対する割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「損害保険料」には、保有する信託不動産の損害保険料のほか、役員賠償責任保険の保険料が含まれています。

(注7) 上記記載の取引及び支払手数料等以外に当期中に利害関係人等へ支払った金額は以下のとおりです。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

a. 修繕工事（修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます。）

双日総合管理株式会社 15,316千円

双日新都市開発株式会社 11,279千円

b. 支払利息

双日株式会社（オリックス銀行株式会社） 214,315千円

利息の支払先は、第三者であるオリックス銀行株式会社ですが、当該長期借入金は、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、本投資法人のメンスポンサーである双日株式会社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株式会社として取引の内容に記載しています。

(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。
- 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任及び解任
 - 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
 - 投資口の併合
 - 投資法人の解散
 - 規約の変更
 - 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。
- 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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）及び第4期計算期間（平成25年7月1日から平成26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3期計算期間及び第4期計算期間の監査報告書は、後記「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況」に記載されている財務諸表に添付されています。

以下は、後記「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 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)

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	569,235	815,742
信託現金及び信託預金	1,755,886	3,448,945
営業未収入金	7,222	127,925
前払費用	13,380	126,026
繰延税金資産	1,055	240
未収還付法人税等	-	2,452
未収消費税等	-	797,388
その他	10	27,741
貸倒引当金	1,458	1,458
流動資産合計	1,345,332	5,345,004
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	1,834,566	20,264,809
減価償却累計額	634,971	1,006,771
信託建物(純額)	7,711,594	19,258,037
信託構築物	1,105,110	135,252
減価償却累計額	6,138	9,384
信託構築物(純額)	98,972	125,868
信託工具、器具及び備品	-	533
減価償却累計額	-	52
信託工具、器具及び備品(純額)	-	480
信託土地	1,856,940	37,275,911
有形固定資産合計	16,379,967	56,660,298
無形固定資産		
信託借地権	1,137,503	15,243,932
無形固定資産合計	1,370,503	15,243,932
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	28,868	179,566
その他	1,536,5	304
投資その他の資産合計	44,283	189,920
固定資産合計	17,794,754	72,094,151
資産合計	19,140,087	77,439,155

(単位：千円)

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成26年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	33,652	253,959
短期借入金	-	8,880,000
1年内返済予定の長期借入金	1 231,560	-
未払費用	83,470	51,833
未払法人税等	6,027	-
未払消費税等	3,320	-
前受金	99,912	428,882
その他	1,643	11,299
流動負債合計	459,586	9,625,975
固定負債		
長期借入金	1 18,155,320	28,170,000
信託預り敷金及び保証金	384,922	2,510,749
長期未払金	9,757	-
固定負債合計	18,549,999	30,680,749
負債合計	19,009,585	40,306,725
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	100,000	36,919,883
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失()	30,501	212,546
剰余金合計	30,501	212,546
投資主資本合計	130,501	37,132,430
純資産合計	2 130,501	2 37,132,430
負債純資産合計	19,140,087	77,439,155

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成24年 7月 1日 至 平成25年 6月30日		自 平成25年 7月 1日 至 平成26年 6月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	1	1,070,107	1	1,779,367
その他賃貸事業収入		1 52,040		1 111,469
営業収益合計		1,122,147		1,890,836
営業費用				
賃貸事業費用	1	560,316	1	788,031
資産運用報酬		128,325		57,525
資産保管手数料		530		979
一般事務委託手数料		3,368		6,290
役員報酬		1,200		2,260
会計監査人報酬		500		22,500
その他営業費用		17,554		58,865
営業費用合計		711,795		936,451
営業利益		410,352		954,384
営業外収益				
受取利息		262		288
還付加算金		81		-
営業外収益合計		343		288
営業外費用				
支払利息		379,858		338,250
融資関連費用		10,497		349,256
投資口交付費		-		36,035
投資口公開関連費用		-		41,978
デリバティブ評価損		1,906		5,061
営業外費用合計		392,261		770,582
経常利益		18,434		184,090
税引前当期純利益		18,434		184,090
法人税、住民税及び事業税		7,779		1,230
法人税等調整額		697		814
法人税等合計		7,081		2,045
当期純利益		11,352		182,045
前期繰越利益		19,148		30,501
当期末処分利益又は当期末処理損失()		30,501		212,546

(3)【金銭の分配に係る計算書】

	前期	当期
	自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日	自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日
	(単位:円)	(単位:円)
当期末処分利益	30,501,294	212,546,674
分配金の額	-	183,234,670
(投資口1口当たり分配金の額)	(-)	(1,207)
次期繰越利益	30,501,294	29,312,004

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める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。</p>	<p>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に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口数151,810口の整数倍となる183,234,670円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	---

(4)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成24年7月1日 至 平成25年6月30日	自	平成25年7月1日 至 平成26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		18,434		184,090
減価償却費		273,767		375,098
投資口交付費		-		36,035
受取利息		262		288
支払利息		379,858		338,250
営業未収入金の増減額(は増加)		2,679		123,389
前払費用の増減額(は増加)		142		112,646
長期前払費用の増減額(は増加)		10,497		150,698
未収消費税等の増減額(は増加)		-		797,388
未払消費税等の増減額(は減少)		10,725		3,320
営業未払金の増減額(は減少)		24,700		141,355
未払金の増減額(は減少)		4		-
未払費用の増減額(は減少)		1,858		14,700
前受金の増減額(は減少)		4,283		328,970
預り金の増減額(は減少)		1,936		-
長期未払金の増減額(は減少)		100,321		9,757
その他		524		18,527
小計		539,277		202,485
利息の受取額		209		229
利息の支払額		385,206		384,588
法人税等の支払額又は還付額(は支払)		1,088		9,651
営業活動によるキャッシュ・フロー		155,369		191,524
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		-		40,578,293
信託無形固定資産の取得による支出		-		13,873,428
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		61,239		2,184,725
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		28,543		48,882
投資活動によるキャッシュ・フロー		32,695		52,315,879
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		-		10,630,000
短期借入金の返済による支出		-		1,750,000
長期借入れによる収入		-		28,170,000
長期借入金の返済による支出		231,560		18,386,880
投資口の発行による収入		-		36,783,848
財務活動によるキャッシュ・フロー		231,560		55,446,968
現金及び現金同等物の増減額(は減少)		43,494		2,939,564
現金及び現金同等物の期首残高		1,368,617		1,325,122
現金及び現金同等物の期末残高	1	1,325,122	1	4,264,687

第3【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、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
- 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 1月23日	規約の変更
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
平成24年 9月 4日	規約の変更
平成26年 1月20日	規約の変更
平成26年 4月24日	東京証券取引所に上場

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 日商岩井株式会社（現 双日株式会社） 財務部 平成 2年11月 日商岩井米国会社 ニューヨーク支店 平成 8年10月 日商岩井株式会社 金融商品部 平成11年 7月 同社 財務部 平成15年 3月 日商岩井証券株式会社（現 株式会社SBI証券） 平成17年 2月 アラディン・キャピタル投資顧問株式会社 平成18年 5月 同社 取締役 平成22年 2月 双日株式会社 アセットマネジメント部 平成25年12月 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） 平成26年 1月 日本リート投資法人 執行役員（現任） 平成26年 5月 双日リートアドバイザーズ株式会社 転籍	-
監督役員	島田 康弘	平成 7年 4月 安田信託銀行株式会社 資金為替事務部 不動産鑑定部 平成 8年11月 同社 マーケット営業部 平成10年 7月 同社 人事部 平成13年 6月 みずほ信託銀行株式会社 不動産投資顧問部 平成19年11月 最高裁判所司法修習生 平成21年 1月 TMI総合法律事務所 弁護士 平成22年 9月 日本リート投資法人 監督役員（現任） 平成22年11月 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）	-
監督役員	矢作 大	平成15年 7月 宇佐美一雄税理士事務所 税理士 平成16年11月 霞ヶ関国際会計事務所 平成22年 6月 虎ノ門パートナーズ 設立 代表（現任） 平成22年 9月 日本リート投資法人 監督役員（現任）	-

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せん（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」
をご参照ください。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、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買戻しを行いません(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)。

本投資口は東京証券取引所に上場されており、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」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

$$1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口の総口数$$

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毎に以下のとおり定めています（規約第32条、別紙2）。

(イ) 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りますが、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。

(ロ) 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うえで、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。

(ハ) 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。

(ニ) 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。

(ホ) 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うえで、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。

(ヘ) 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、

(ト) 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。

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。

(イ) 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。

(ロ) 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前記のa.に掲げる資産の場合は前記の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うえで、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。

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、前記の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。

前記及び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。

(イ) 当該評価方法の変更の事実及び変更日

(ロ) 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

(ハ) 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

(ニ) 具体的な変更方法

(ホ) その他、投資主保護に必要な事項

1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっております(投資法人計算規則第58条、第68条)が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され(投信法第129条)、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等が投資主に提供されます(投信法第131条第2項から第5項まで、投資法人計算規則第81条)。また、金融商品取引法に基づいて、決算期後3か月以内に関東財務局長に提出される有価証券報告書に記載され、投資主及びその他希望する者は、財務省関東財務局又は金融商品取引法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム(EDINET)において、これを閲覧することができます。

投資口1口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口1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ください。

(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】

本投資口は、振替投資口ですので、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）。

(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。）

(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」をご参照ください。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、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、運用体制、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	<p>・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>・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>・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、前記 から 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()から()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>()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>()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>()前記()又は()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>・本投資法人は、本資産運用会社が次の各()から()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>()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</p> <p>()投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</p> <p>()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。

(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28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>・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>・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>・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()又は()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>() 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>() 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>・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()から()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()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が下記()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()から()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()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一般事務委託契約は終了するものとします。</p> <p>() 暴力団</p> <p>() 暴力団員</p> <p>() 暴力団準構成員</p> <p>() 暴力団関係企業</p> <p>() 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>() その他()から()までに準ずる者</p> <p>() 暴力的な要求行為</p> <p>() 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>() 本件機関運営事務に關して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>() 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()から()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28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>・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>・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>・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（ ）又は（ ）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>（ ）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>（ ）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>・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（ ）から（ ）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（ ）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が下記（ ）から（ ）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（ ）から（ ）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（ ）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、</p> <p>（ ）暴力団</p> <p>（ ）暴力団員</p> <p>（ ）暴力団準構成員</p> <p>（ ）暴力団関係企業</p> <p>（ ）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>（ ）その他（ ）から（ ）までに準ずる者</p> <p>（ ）暴力的な要求行為</p> <p>（ ）法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>（ ）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>（ ）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（ ）から（ ）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、

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27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>・投資口事務代行委託契約は、以下の()から()までに定めるところにより、その効力を失います。</p> <p>()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>()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>()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>・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()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が下記()から()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()から()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()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>()暴力団</p> <p>()暴力団員</p> <p>()暴力団準構成員</p> <p>()暴力団関係企業</p> <p>()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>()その他(i) から(v) までに準ずる者</p> <p>()暴力的な要求行為</p> <p>()法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>()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</p> <p>()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()から()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) 特定関係法人（本資産運用会社の親会社）：双日株式会社

スポンサーサポート契約（双日）

期間	本書の日付現在の有効期間は、平成31年3月2日までです。
更新	有効期間の満了予定日の1か月前までに、本投資法人並びに本資産運用会社又は双日のいずれかからその他の当事者全員に対し文書による申出がなされなかったときは、期間満了の日より5年間更新するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>・ 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。</p> <p>・ 双日並びに本投資法人及び本資産運用会社は、他の当事者に対し、スポンサーサポート契約（双日）締結日において次の事項が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、スポンサーサポート契約（双日）の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約し、当事者のいずれかについて、同表明及び保証又は制約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちにスポンサーサポート契約（双日）を解除することができます。</p> <p>（ ）反社会的勢力ではないこと</p> <p>（ ）スポンサーサポート契約（双日）の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものではないこと</p>
変更等	スポンサーサポート契約（双日）の規定は、同契約当事者全員の合意によってのみ、変更又は修正することができます。

(二) 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、運用体制、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金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

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間で()有価証券の取得若しくは譲渡、()有価証券の貸借、()不動産の取得若しくは譲渡又は()不動産の貸借が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、予め、当該登録投資法人の同意を得なければならないものとされており、執行役員は、かかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならないものとされています(投信法第201条の2)。また、資産運用会社は、法令の定めるところにより、自己や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42条の2第1号、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) 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第1号)又は資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引業等に関する内閣府令(平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。)(以下「業府令」といいます。))第130条第1項第1号)。ただし、業府令に定めるものを除きます。
- (ロ) 通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと(金融商品取引法第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)。
- (ハ) 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)。
- (ニ) 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、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項)。
- (ホ) 上記(ロ)から(ニ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める行為(金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条)。

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取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。)その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません(投信法第203条第2項)。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。)その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます(投信法第203条第4項、第5条第2項)。

資産の運用の制限

登録投資法人は、()その執行役員又は監督役員、()その資産運用会社、()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。)、()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)。

(イ) 有価証券の取得又は譲渡

(ロ) 有価証券の貸借

(ハ) 不動産の取得又は譲渡

(ニ) 不動産の貸借

(ホ) 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。)

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。以下同じです。ただし、(i)スポンサーのそれぞれと本投資法人及び当社との間で平成26年3月3日付で締結したスポンサーサポート契約に定めるブリッジファンドとして組成された特別目的会社(ただし、スポンサーのエクイティ出資の割合が100分の20以上である特別目的会社を除く。)であり、かつ、(ii)本投資法人又は当社との間で、サポート契約に定める適格不動産等の本投資法人による取得価格若しくはその下限額、又は取得価格若しくはその下限額の決定方法について合意の上、ブリッジファンドによる適格不動産等の取得に際して本投資法人に対し、優先交渉権を付与した特別目的会社を除きます。)

(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) 物件の貸借
- (ニ) 物件に係る不動産管理委託業務等の委託
- (ホ) 物件の売買及び貸借の媒介委託
- (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、第三者鑑定評価額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.にかかわらず、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。
- (ハ) 物件の貸借
 - a. 利害関係者へ不動産（文脈に応じて信託受益権の裏付けたる不動産を含みます。以下本（2）において同じです。）を貸借する場合は、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貸借しなければならないものとします。
 - b. 利害関係者へその他の特定資産を貸借する場合は、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.に基づく貸借を決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- (ニ) 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) 物件の売買及び貸借の媒介委託
 - 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. 利害関係者へ不動産の貸借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。
 - d. 利害関係者へその他の特定資産の取得、売却又は貸借の媒介を委託する場合は、上記a.からc.までに準ずるものとします。
- (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) 利害関係人等との取引状況等

資産の取得

新規取得資産の取得に関し、該当事項はありません。

利害関係者へのPM業務の委託

上場日取得済資産及び新規取得資産の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
	(仮称)FORECAST日本橋EAST
	FORECAST四谷
	FORECAST新宿AVENUE
	FORECAST市ヶ谷
	FORECAST三田
	FORECAST新宿SOUTH
	FORECAST桜橋
	グリーンオーク茅場町
	グリーンオーク九段
	グリーンオーク高輪台
	グリーンオーク御徒町
	東池袋センタービル
	広尾リープレックス・ビズ(予定)
	(仮称)FORECAST内神田(予定)
	久松町リープレックス・ビズ(予定)
	KDX人形町ビル(予定)
	(仮称)FORECAST新常盤橋(予定)
	西新宿三晃ビル(予定)
	飯田橋リープレックス・ビズ(予定)
	藤和東五反田ビル(予定)
	目白NTビル
	東信東池袋ビル
	三井ウッディビル(予定)
	板橋本町ビル
	ANTEX24ビル(予定)
	イーストサイドビル(予定)
I・S南森町ビル	
タワーコート北品川	
神田リープレックス・リズ(予定)	

利害関係者への資産の取得の媒介の委託

新規取得資産の取得の媒介の委託に関し、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

媒介者	物件名称	媒介手数料(注) (千円)
双日新都市開発株式会社	(仮称) FORECAST飯田橋	156,900
	九段北325ビル	55,500
	(仮称) FORECAST内神田	37,200
	(仮称) FORECAST人形町	62,100
	(仮称) FORECAST新常盤橋	60,900
	(仮称) FORECAST品川	69,000
	西五反田8丁目ビル	66,300
	(仮称) FORECAST高田馬場	166,500
	サンワールドビル	36,000

(注)「媒介手数料」は、消費税及び地方消費税等相当額を含まない金額を記載しています。

(4) 第4期における利害関係人等との取引状況等

取引状況

区分	売買金額等(注3)	
	買付額等 (百万円)	売付額等 (百万円)
総額	52,680	-
	うち利害関係人等(注1)からの買付額	うち利害関係人等(注1)への売付額
	13,100 (24.9%)	- (-%)
利害関係人等(注1)との取引状況の内訳		
双日株式会社	13,100 (24.9%)	- (-%)
合計	13,100 (24.9%)	- (-%)

支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 (A)(千円) (注4)	利害関係人等(注1)との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (注5)
		支払先	支払金額(B) (千円)(注4)	
損害保険料(注6)	4,098	双日インシュアランス株式会社	4,098	100.0%
管理業務費	132,501	双日総合管理株式会社	79,615	60.1%
		双日新都市開発株式会社	31,480	23.8%
その他賃貸事業費用	90,410	双日総合管理株式会社	10,322	11.4%
		双日新都市開発株式会社	8,245	9.1%

- (注1)「利害関係人等」とは、投信法施行令第123条及び投信協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
- (注2)上表は第4期に取引のあった利害関係人等との取引状況を記載しています。なお、上表に記載した取引の相手先が利害関係人等に該当することとなったのは平成25年12月20日ですが、第4期の全ての取引について記載しています。
- (注3)「売買金額等」は、当該不動産等の取得及び譲渡に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでいません。また、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4)「支払手数料等総額」及び「支払金額」は、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5)「総額に対する割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6)「損害保険料」には、保有する信託不動産の損害保険料のほか、役員賠償責任保険の保険料が含まれています。
- (注7)上記記載の取引及び支払手数料等以外に当期中に利害関係人等へ支引した金額は、以下のとおりです。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。
- a. 修繕工事（修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます。）
- | | |
|-------------|----------|
| 双日総合管理株式会社 | 15,316千円 |
| 双日新都市開発株式会社 | 11,279千円 |
- b. 支払利息
- | | |
|---------------------|-----------|
| 双日株式会社（オリックス銀行株式会社） | 214,315千円 |
|---------------------|-----------|
- 利息の支払先は、第三者であるオリックス銀行株式会社ですが、当該長期借入金は、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株式会社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株式会社として取引の内容に記載しています。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主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、投資主総会毎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あらかじめ公告して、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して行うことができます（投信法第77条の3第2項、規約第16条第1項、第2項）。

(2) その他の公益権

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続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

新投資口発行差止請求権(投信法第84条第1項、会社法第210条)

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます。

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、合併手続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、設立手続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することができます。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することができます。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られません。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条第1項)

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

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)。

(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。

(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1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

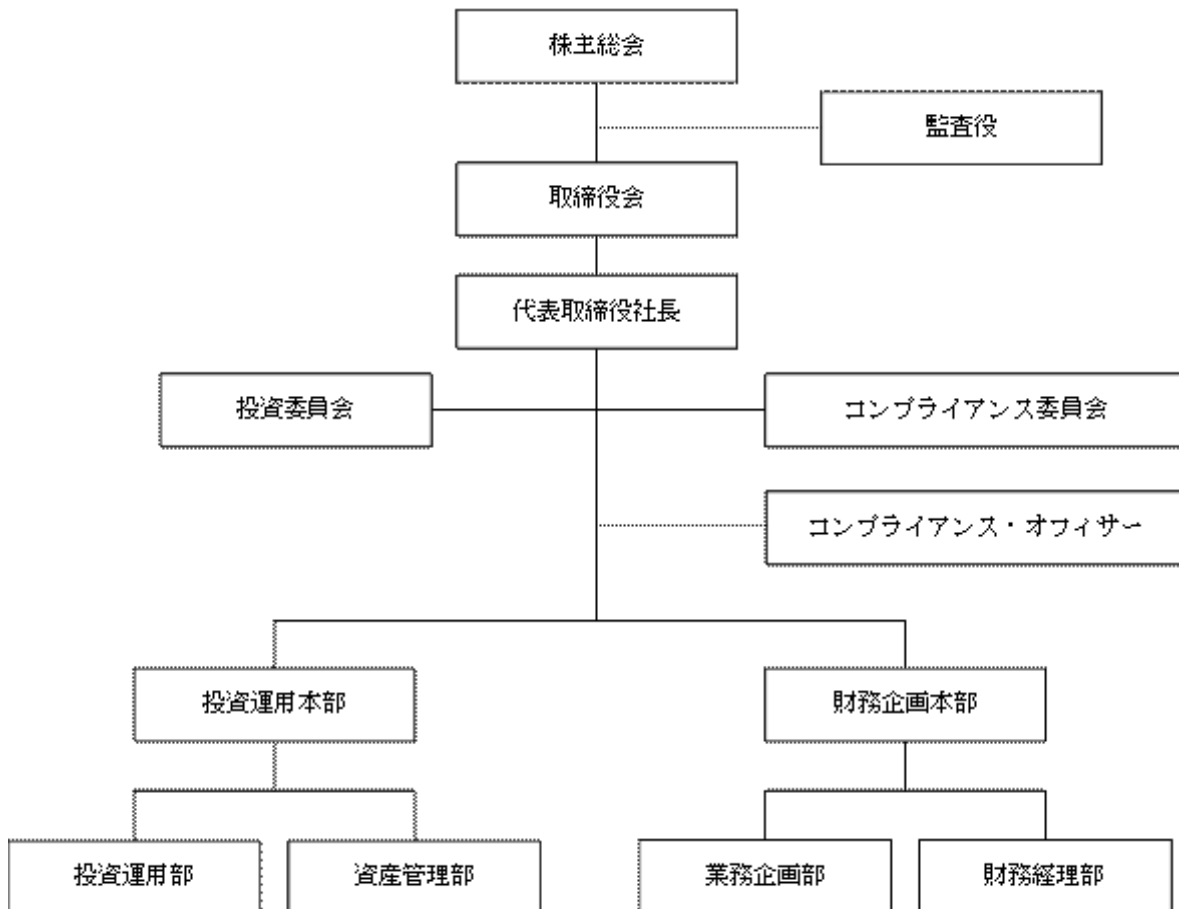
本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は資産の運用に係る業務です。

(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

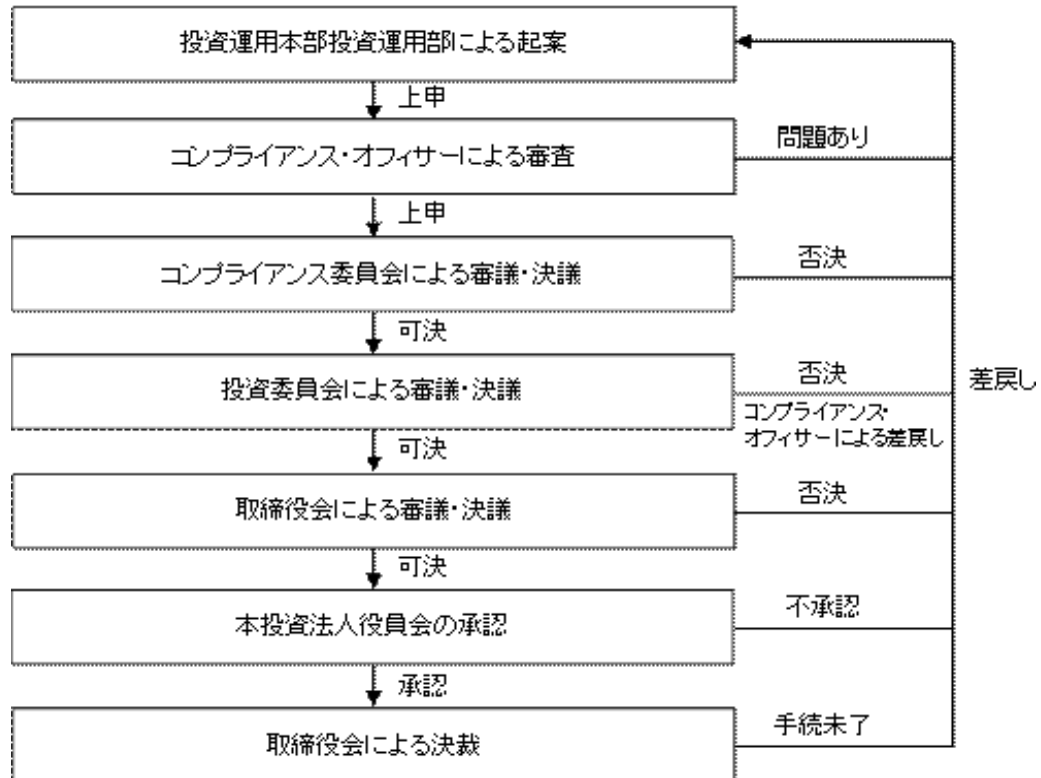
委員	代表取締役社長（委員長）、常勤取締役、1名以上の社外委員（注）、投資運用本部長、財務企画本部長及びコンプライアンス・オフィサー
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・運用ガイドラインの策定及び変更 ・資産管理計画書の策定及び変更 ・賃貸条件等の策定及び変更 ・修繕計画の策定及び変更 ・経営計画及び経営予算の策定及び変更 ・分配政策の策定及び変更 ・資金調達、投資口又は投資法人債の発行に関する事項についての計画の策定及び変更 ・利害関係者との取引 ・運用資産の取得及び売却
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・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ます。

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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

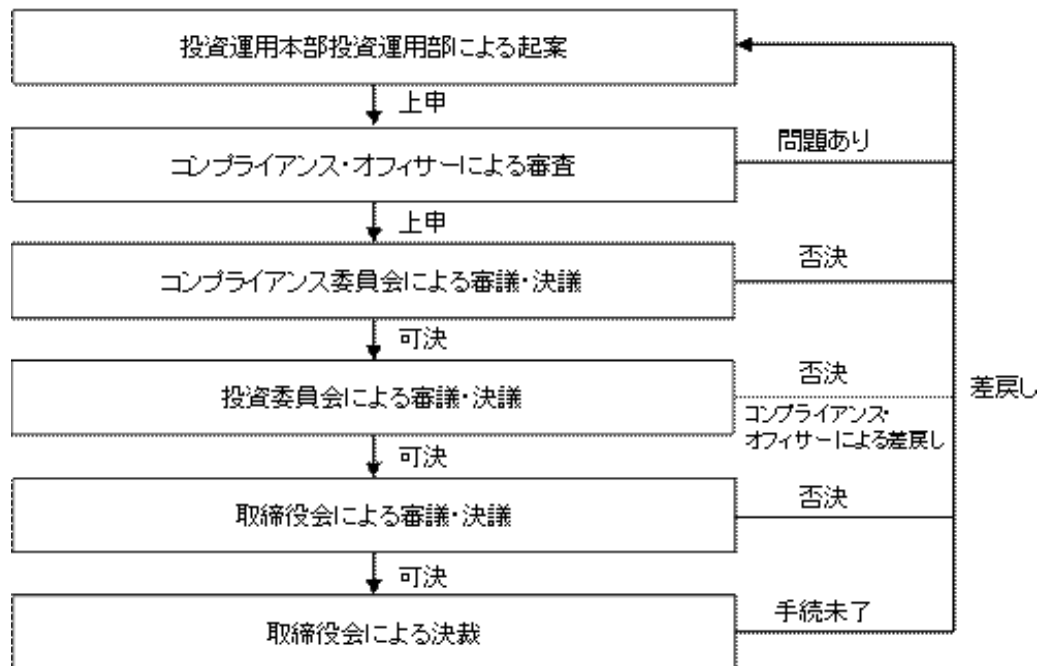
資法人役員会の承認を得ます。なお、取締役会の審議の結果、否決された場合、取締役会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

- 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。

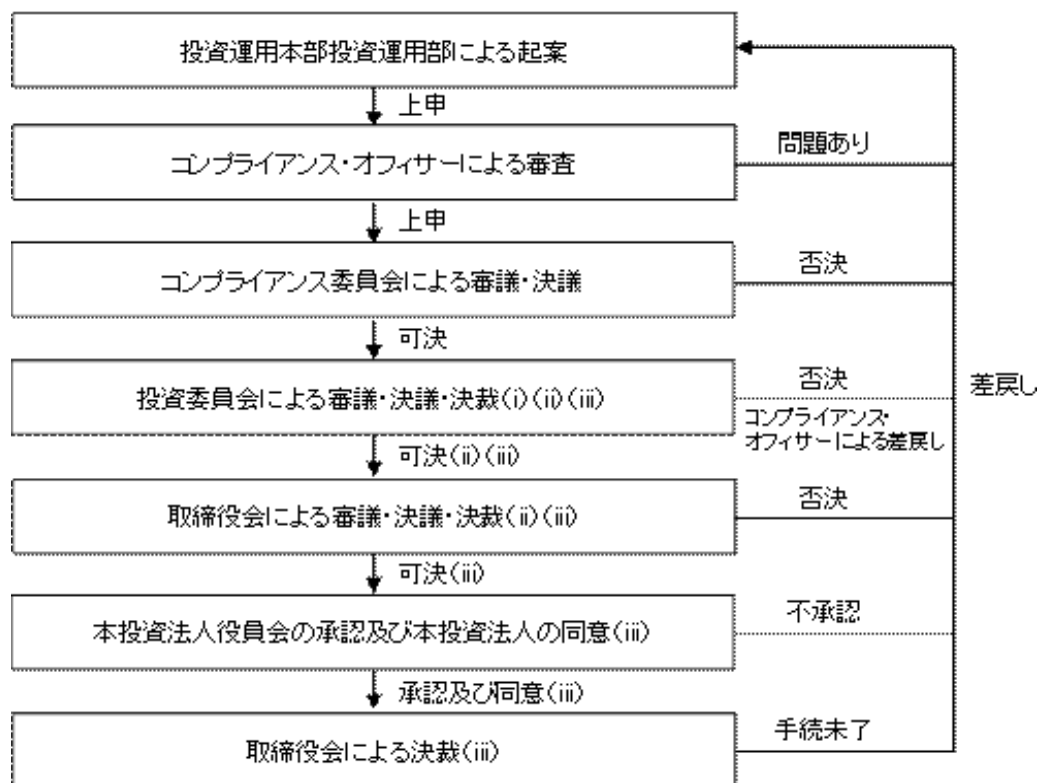
d. 投資委員会において、審議の上、可決された場合、資産管理計画案は取締役会に上申されます。投資委員会は、かかる決議結果を取締役に上申する際には、少数意見についても併せて提出します。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合、投資委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

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



() 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。）

() 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

() 利害関係者との取引。なお、以下に記載の取引については、本投資法人役員会の承認は必要ですが、本投資法人の同意は不要です。

- ・ 投信法第201条の2第1項に定める取引以外の取引
- ・ 投信法施行規則第245条の2に定める取引

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、デュー・ディリジェンスを行い、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

・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。）

- () 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。
- () 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。
- () 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。
- () 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。

・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

- () 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。
- () 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。
- () 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。
- () 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。
- () 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

・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。

・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。

・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。

・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。

・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(ただし、当該議案が投信法第201条の2第1項に定める取引に該当する場合(投信法施行規則第245条の2に定める取引を除きます。))には、本投資法人役員会の承認と、これに基づく本投資法人の同意を得ます。なお、取締役会又は本投資法人役員会の審議の結果、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。

・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」をご参照ください。)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」をご参照ください。

(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(注)。

(注)本書の日付現在、本投資法人が締結しているフォワード・コミットメント等については、前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 上場日取得済資産、新規取得資産及び上場後取得投資有価証券の概要」をご参照ください。

(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
合計		3,000	100.0

(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 社長 (常勤)	石川 久夫	昭和56年 4月 日商岩井株式会社(現 双日株式会社) 財務部 平成 2年11月 日商岩井米国会社 ニューヨーク支店 平成 8年10月 日商岩井株式会社 金融商品部 平成11年 7月 同社 財務部 平成15年 3月 日商岩井証券株式会社(現 株式会社SBI証券) 平成17年 2月 アラディン・キャピタル投資顧問株式会社 平成18年 5月 同社 取締役 平成22年 2月 双日株式会社 アセットマネジメント部 平成25年12月 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) 平成26年 1月 日本リート投資法人 執行役員(現任) 平成26年 5月 双日リートアドバイザーズ株式会社 転籍	-
取締役 副社長 (常勤)	渾大防 清	昭和63年 4月 株式会社三菱銀行(現 株式会社三菱東京UFJ銀行) 平成 5年12月 三菱ファイナンス香港リミテッド(出向) 平成 7年 8月 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 平成12年 2月 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 平成15年 7月 三菱証券株式会社 REIT 業務推進課(出向) 平成17年 8月 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 平成20年 2月 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 平成25年12月 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 日商岩井株式会社(現 双日株式会社) 国内開発建設部 平成15年 4月 同社 建設都市開発カンパニー 都市開発建設部 平成17年 4月 (会社合併) 双日株式会社 建設・木材部門 都市開発部 平成19年 4月 同社 建設・木材部門 建設本部 建設開発部 平成21年 4月 同社 アセットマネジメント部 平成25年12月 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)	-
取締役 (常勤)	岩佐 泰志	平成 3年 4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 平成12年 5月 大和証券SBCapital・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 平成17年 4月 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 平成19年 6月 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) 平成19年10月 同社 取締役兼投資企画部 ゼネラルマネージャー 平成21年 3月 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) 平成21年 7月 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 平成25年12月 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)	-

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
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副本部長(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 平成26年 4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 双日リートアドバイザーズ株式会社 非常勤取締役(現任) 双日株式会社 執行役員 アセットマネジメント、投資マネジメント担当(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26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

- . 機関の運営に関する事務
- . 計算に関する事務
- . 会計帳簿の作成に関する事務
- . 納税に関する事務

b. 資産保管会社としての業務

- . 資産保管業務
- . 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

- . 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う。)
- . 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。)

() 分配利益明細簿

() 投資証券台帳

() 投資証券不発行管理簿

() 投資証券払戻金額帳

() 未払分配利益明細簿

() 未払払戻金明細簿

- . 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
- . 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
- . 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
- . 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
- . 前記 .から .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
- . 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
- . 投資主等に対して分配する金銭の支払に関する事務
- . 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

x . 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

x . 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

x . 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 .からx .までの事務に関連するものに限りませう。)

xv. 前記i.からx .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

x .前記 .からxv.までに掲げる事項に付随する事務

(3) 【資本関係】

平成26年12月29日現在、三菱UFJ信託銀行株式会社は、本投資法人の投資口のうち1,362口(発行済投資口の総口数の0.9%)を所有しています。

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26年3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。
みずほ証券株式会社	125,167百万円	
大和証券株式会社	100,000百万円	
SMB C日興証券株式会社	10,000百万円	
野村証券株式会社	10,000百万円	

(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。ただし、投資法人債及び新投資口予約権に関する事務を除きます。)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】

平成26年12月29日現在、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、本投資法人の投資口のうち591口(発行済投資口の総口数の0.4%)を、平成26年12月22日現在、みずほ証券株式会社は、本投資法人の投資口のうち13口(発行済投資口の総口数の0.0%)を所有しています。また、平成26年6月30日現在、大和証券株式会社は28口(発行済投資口の総口数の0.0%)を、SMBC日興証券株式会社は83口(発行済投資口の総口数の0.1%)を、野村証券株式会社は412口(発行済投資口の総口数の0.3%)をそれぞれ所有しています。

C 【本投資法人の特定関係法人】

(1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

- a. 名称
双日株式会社
東京都千代田区内幸町二丁目1番1号
- b. 資本金の額
平成26年9月末日現在 160,339百万円
- c. 事業の内容
総合商社

(2) 【関係業務の概要】

関係業務の概要については、前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要」をご参照ください。

(3) 【資本関係】

本書の日付現在、双日株式会社は、本投資法人の投資口のうち15,181口(発行済投資口の総口数の10.0%)を所有しています。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。)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4期計算期間(平成25年7月1日から平成26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)

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	569,235	815,742
信託現金及び信託預金	1,755,886	3,448,945
営業未収入金	7,222	127,925
前払費用	13,380	126,026
繰延税金資産	1,055	240
未収還付法人税等	-	2,452
未収消費税等	-	797,388
その他	10	27,741
貸倒引当金	1,458	1,458
流動資産合計	1,345,332	5,345,004
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	1,834,566	20,264,809
減価償却累計額	634,971	1,006,771
信託建物（純額）	7,711,594	19,258,037
信託構築物	1,105,110	135,252
減価償却累計額	6,138	9,384
信託構築物（純額）	98,972	125,868
信託工具、器具及び備品	-	533
減価償却累計額	-	52
信託工具、器具及び備品（純額）	-	480
信託土地	1,856,940	37,275,911
有形固定資産合計	16,379,967	56,660,298
無形固定資産		
信託借地権	1,137,503	15,243,932
無形固定資産合計	1,370,503	15,243,932
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	28,868	179,566
その他	1,5365	304
投資その他の資産合計	44,283	189,920
固定資産合計	17,794,754	72,094,151
資産合計	19,140,087	77,439,155

(単位：千円)

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成26年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	33,652	253,959
短期借入金	-	8,880,000
1年内返済予定の長期借入金	1 231,560	-
未払費用	83,470	51,833
未払法人税等	6,027	-
未払消費税等	3,320	-
前受金	99,912	428,882
その他	1,643	11,299
流動負債合計	459,586	9,625,975
固定負債		
長期借入金	1 18,155,320	28,170,000
信託預り敷金及び保証金	384,922	2,510,749
長期未払金	9,757	-
固定負債合計	18,549,999	30,680,749
負債合計	19,009,585	40,306,725
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	100,000	36,919,883
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失()	30,501	212,546
剰余金合計	30,501	212,546
投資主資本合計	130,501	37,132,430
純資産合計	2 130,501	2 37,132,430
負債純資産合計	19,140,087	77,439,155

(2)【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日	当期 自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日
営業収益		
賃貸事業収入	1,070,107	1,779,367
その他賃貸事業収入	52,040	111,469
営業収益合計	1,122,147	1,890,836
営業費用		
賃貸事業費用	560,316	788,031
資産運用報酬	128,325	57,525
資産保管手数料	530	979
一般事務委託手数料	3,368	6,290
役員報酬	1,200	2,260
会計監査人報酬	500	22,500
その他営業費用	17,554	58,865
営業費用合計	711,795	936,451
営業利益	410,352	954,384
営業外収益		
受取利息	262	288
還付加算金	81	-
営業外収益合計	343	288
営業外費用		
支払利息	379,858	338,250
融資関連費用	10,497	349,256
投資口交付費	-	36,035
投資口公開関連費用	-	41,978
デリバティブ評価損	1,906	5,061
営業外費用合計	392,261	770,582
経常利益	18,434	184,090
税引前当期純利益	18,434	184,090
法人税、住民税及び事業税	7,779	1,230
法人税等調整額	697	814
法人税等合計	7,081	2,045
当期純利益	11,352	182,045
前期繰越利益	19,148	30,501
当期末処分利益又は当期末処理損失()	30,501	212,546

(3)【投資主資本等変動計算書】

前期(自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失()	剰余金合計		
当期首残高	100,000	19,148	19,148	119,148	119,148
当期変動額					
当期純利益		11,352	11,352	11,352	11,352
当期変動額合計	-	11,352	11,352	11,352	11,352
当期末残高	1 100,000	30,501	30,501	130,501	130,501

当期(自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失()	剰余金合計		
当期首残高	100,000	30,501	30,501	130,501	130,501
当期変動額					
新投資口の発行	36,819,883			36,819,883	36,819,883
当期純利益		182,045	182,045	182,045	182,045
当期変動額合計	36,819,883	182,045	182,045	37,001,929	37,001,929
当期末残高	1 36,919,883	212,546	212,546	37,132,430	37,132,430

(4)【金銭の分配に係る計算書】

	前期 自 平成24年 7月 1日 至 平成25年 6月30日	当期 自 平成25年 7月 1日 至 平成26年 6月30日
	(単位:円)	(単位:円)
当期末処分利益	30,501,294	212,546,674
分配金の額	-	183,234,670
(投資口1口当たり分配金の額)	(-)	(1,207)
次期繰越利益	30,501,294	29,312,004

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める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。</p>	<p>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に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口数151,810口の整数倍となる183,234,670円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	---

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期 自 平成24年 7月 1日 至 平成25年 6月 30日	当期 自 平成25年 7月 1日 至 平成26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	18,434	184,090
減価償却費	273,767	375,098
投資口交付費	-	36,035
受取利息	262	288
支払利息	379,858	338,250
営業未収入金の増減額(は増加)	2,679	123,389
前払費用の増減額(は増加)	142	112,646
長期前払費用の増減額(は増加)	10,497	150,698
未収消費税等の増減額(は増加)	-	797,388
未払消費税等の増減額(は減少)	10,725	3,320
営業未払金の増減額(は減少)	24,700	141,355
未払金の増減額(は減少)	4	-
未払費用の増減額(は減少)	1,858	14,700
前受金の増減額(は減少)	4,283	328,970
預り金の増減額(は減少)	1,936	-
長期未払金の増減額(は減少)	100,321	9,757
その他	524	18,527
小計	539,277	202,485
利息の受取額	209	229
利息の支払額	385,206	384,588
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	1,088	9,651
営業活動によるキャッシュ・フロー	155,369	191,524
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	-	40,578,293
信託無形固定資産の取得による支出	-	13,873,428
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	61,239	2,184,725
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	28,543	48,882
投資活動によるキャッシュ・フロー	32,695	52,315,879
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	10,630,000
短期借入金の返済による支出	-	1,750,000
長期借入れによる収入	-	28,170,000
長期借入金の返済による支出	231,560	18,386,880
投資口の発行による収入	-	36,783,848
財務活動によるキャッシュ・フロー	231,560	55,446,968
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	43,494	2,939,564
現金及び現金同等物の期首残高	1,368,617	1,325,122
現金及び現金同等物の期末残高	1,412,111	4,264,687

(6)【注記表】

〔継続企業の前提に関する注記〕

該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～63年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～41年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3～6年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	2～63年	信託構築物	2～41年	信託工具、器具及び備品	3～6年
信託建物	2～63年						
信託構築物	2～41年						
信託工具、器具及び備品	3～6年						
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p>						
3. 引当金の計上基準	<p>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。</p>						
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、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等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は154,612千円です。</p>						
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。</p>						
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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、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 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。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等の取得原価に算入していません。</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		(単位：千円)	
担保に供している資産は次のとおりです。		前期	当期
		(平成25年6月30日)	(平成26年6月30日)
信託現金及び信託預金	755,886	-	-
信託建物	7,711,594	-	-
信託構築物	98,972	-	-
信託土地	8,569,400	-	-
信託借地権	1,370,503	-	-
投資その他の資産(その他)	5,365	-	-
合計	18,511,720	-	-
担保を付している債務は次のとおりです。		前期	当期
		(平成25年6月30日)	(平成26年6月30日)
1年内返済予定の長期借入金	231,560	-	-
長期借入金	18,155,320	-	-
合計	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		(単位：千円)	
		前期	当期
		(平成25年6月30日)	(平成26年6月30日)
	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		(単位：千円)	
		前期	当期
		自平成24年7月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成26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	987,442	1,564,678	
共益費	50,273	164,195	
駐車場収入	32,391	1,070,107	50,492
1,070,107		1,779,367	
その他賃貸事業収入			
水道光熱費収入	28,844	84,641	
その他賃貸収入	23,195	52,040	26,827
111,469		1,890,836	
不動産賃貸事業収益合計	1,122,147		
B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用			
管理業務費	92,813	132,501	
水道光熱費	45,487	101,511	
損害保険料	3,266	3,457	
修繕費	19,930	28,034	
租税公課	50,987	50,530	
減価償却費	273,767	375,098	
信託報酬	3,100	6,486	
その他賃貸事業費用	70,963	90,410	
不動産賃貸事業費用合計	560,316	788,031	
C. 不動産賃貸事業損益(A - B)	561,831	1,102,804	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期		当期	
	自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日		自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日	
1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数				
発行可能投資口総口数		2,000,000口		4,000,000口
発行済投資口数		200口		151,810口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

	前期		当期	
	自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日		自 平成25年7月1日 至 平成26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		569,235		815,742
信託現金及び信託預金		755,886		3,448,945
現金及び現金同等物		1,325,122		4,264,687

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日		自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日	
1年内		-		112,043
1年超		-		159,776
合計		-		271,819

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、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については、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・実行することにより、リスクを管理・限定することとしています。

支払金利の上昇リスクについては、長期固定金利による借入割合を増やすことで、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、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

平成25年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、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	-
(3) 未収消費税等	-	-	-
資産合計	1,325,122	1,325,122	-
(4) 短期借入金	-	-	-
(5) 1年内返済予定の長期借入金	231,560	231,560	-
(6) 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
(7) デリバティブ取引	5,365	5,365	-

平成26年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、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	815,742	815,742	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,448,945	3,448,945	-
(3) 未収消費税等	797,388	797,388	-
資産合計	5,062,076	5,062,076	-
(4) 短期借入金	8,880,000	8,880,000	-
(5) 1年内返済予定の長期借入金	-	-	-
(6) 長期借入金	28,170,000	28,223,244	53,244
負債合計	37,050,000	37,103,244	53,244
(7) デリバティブ取引	304	304	-

(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、(3) 未収消費税等 及び (4) 短期借入金

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

(5) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 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、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、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。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(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 前期：384,922千円 当期：2,510,749千円)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、さら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(平成25年6月30日)後の償還予定額

(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
現金及び預金	569,235	-	-	-	-	-
信託現金及び 信託預金	755,886	-	-	-	-	-
合計	1,325,122	-	-	-	-	-

金銭債権の決算日(平成26年6月30日)後の償還予定額

(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
現金及び預金	815,742	-	-	-	-	-
信託現金及び 信託預金	3,448,945	-	-	-	-	-
未収消費税等	797,388	-	-	-	-	-
合計	5,062,076	-	-	-	-	-

(注4) 借入金の決算日(平成25年6月30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	-	-	-
合計	231,560	231,560	17,923,760	-	-	-

借入金の決算日(平成26年6月30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
短期借入金	8,880,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	8,500,000	11,600,000	7,000,000	1,070,000	-
合計	8,880,000	8,500,000	11,600,000	7,000,000	1,070,000	-

〔有価証券に関する注記〕

前期(平成25年6月30日)

該当事項はありません。

当期(平成26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

前期(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います。

(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います。

当期(平成26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	4,702,660	4,586,880	304	5,061
	合計	4,702,660	4,586,880	304	5,061

(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います。

(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います。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(平成25年6月30日)

該当事項はありません。

当期(平成26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〕

前期(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。

当期(平成26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

(単位：千円)

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成26年6月30日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	489	-
貸倒引当金	559	498
貸倒損失	5	-
繰延税金資産合計	1,055	498
(繰延税金負債)		
未収事業税還付金	-	257
繰延税金負債合計	-	257
繰延税金資産の純額	1,055	240

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

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成26年6月30日)
法定実効税率 (調整)	法定実効税率と税効果会計 適用後の法人税等の負担率	38.37%
支払分配金の損金算入額	との差異が法定実効税率の	38.19%
住民税均等割	100分の5以下となるため	0.66%
その他	記載を省略しています。	0.27%
税効果会計適用後の法人税 等の負担率		1.11%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないこととなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は、平成26年7月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.37%から34.16%になります。

なお、この税率変更による影響額は軽微です。

〔持分法損益等の注記〕

前期(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。

当期(自平成25年7月1日 至平成26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

前期（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。

当期（自 平成25年 7月 1日 至 平成26年 6月30日）

属性	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	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				
主要投資主	双日株式会社	東京都千代田区	160,339	総合商社	10.0%	-	主要投資主	不動産信託受益権の購入 (注1)	13,100,000	-	-
								長期借入金の返済 (注2)	8,750,000	-	-
								支払利息 (注2)	214,315	-	-

(注1) 不動産信託受益権の購入に係る取引金額には、取得に係る諸費用、租税公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

(注2) 長期借入金及び支払利息は、第三者であるオリックス銀行株式会社に対する取引ですが、当該長期借入金は、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株式会社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株式会社として取引の内容に記載していません。

(注3) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場の実勢に基づいて決定しています。

(注4) 双日株式会社が関連当事者に該当することとなったのは、平成25年12月20日ですが、当期のすべての取引について記載していません。

(2) 関連会社等

前期（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。

当期（自 平成25年 7月 1日 至 平成26年 6月30日）

該当事項はありません。

(3) 兄弟会社等

前期（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 (百万円)	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	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等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

(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。

当期(自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日)

属性	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	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				
主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	双日リートアドバイザーズ株式会社	東京都中央区	150	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	255,425	-	-
主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	双日総合管理株式会社	東京都港区	324	不動産管理業	-	-	プロパティマネジメント業務委託	管理業務費	79,615	営業未払金	33,103
								修繕工事(注3)	15,316		
								その他賃貸事業費用	10,322		
主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	双日新都市開発株式会社	東京都港区	1,000	不動産業	-	-	プロパティマネジメント業務委託	管理業務費	31,480	-	-
								修繕工事(注3)	11,279		
								その他賃貸事業費用	8,245		

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 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。
その他の取引の条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 修繕工事には修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます。

(注4) 双日総合管理株式会社及び双日新都市開発株式会社が関連当事者に該当することとなったのは、平成25年12月20日ですが、当期のすべての取引について記載しています。

(4) 役員及び個人主要投資主等

前期(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。

当期(自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日)

該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

前期(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。

当期(自 平成25年7月1日 至 平成26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〕

本投資法人は、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、期中増減額及び時価は、次のとおりです

（単位：千円）

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成26年6月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	18,024,238	17,750,470
期中増減額	273,767	54,153,759
期末残高	17,750,470	71,904,230
期末時価	18,000,000	72,494,000

（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）賃貸等不動産の前期中増減額のうち、主たる減少額は減価償却によるものです。

（注4）賃貸等不動産の当期中増減額のうち、主たる増加額は「(仮称)FORECAST新宿SOUTH」等16物件（54,527,793千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

（注5）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）

前期（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

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す。

当期（自平成25年7月1日 至平成26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

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す。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 自 平成24年 7月 1日 至 平成25年 6月30日	当期 自 平成25年 7月 1日 至 平成26年 6月30日
1口当たり純資産額	326,253円	244,598円
1口当たり当期純利益	28,382円	6,403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います。前期首に当該投資口の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います。

(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。

	前期 自 平成24年 7月 1日 至 平成25年 6月30日	当期 自 平成25年 7月 1日 至 平成26年 6月30日
当期純利益(千円)	11,352	182,045
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)	11,352	182,045
期中平均投資口数(口)	400	28,430

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

(7)【附属明細表】

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26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(注1)(注2)		時価 (注1)(注3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	4,702,660	4,586,880	304
	合計	4,702,660	4,586,880	304

(注1) 千円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 金利キャップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注3) 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います。

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	11,918,242	-	20,264,809	1,006,771	371,800	19,258,037	(注1)
信託構築物	105,110	30,141	-	135,252	9,384	3,245	125,868	(注1)
信託工具、器具及び備品	-	533	-	533	52	52	480	
信託土地	8,569,400	28,706,511	-	37,275,911	-	-	37,275,911	(注1)
小計	17,021,077	40,655,429	-	57,676,507	1,016,208	375,098	56,660,298	
(無形固定資産)								
信託借地権	1,370,503	13,873,428	-	15,243,932	-	-	15,243,932	(注1)
小計	1,370,503	13,873,428	-	15,243,932	-	-	15,243,932	
合計	18,391,581	54,528,858	-	72,920,439	1,016,208	375,098	71,904,230	

(注1) 信託建物、信託構築物、信託土地、信託借地権の当期増加の主な内訳は以下の物件を取得したことによるものです。

FORECAST新宿AVENUE

(仮称)FORECAST新宿SOUTH

グリーンオーク九段

東池袋センタービル

マイアトリア栄

シエル薬院

FORECAST市ヶ谷

(仮称)FORECAST桜橋

グリーンオーク高輪台

スカイヒルズN11

マックヴィラージュ平安

FORECAST三田

グリーンオーク茅場町

グリーンオーク御徒町

マイアトリア名駅

シーム・ドエル筒井

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26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	用途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	730,000	-	730,000	0.64	平成26年 12月24日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	900,000	875,000	25,000	0.64	平成27年 4月24日 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	-	900,000	875,000	25,000	0.64	平成27年 4月24日 (注4)	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	2,500,000	-	2,500,000	0.39	平成27年 4月24日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	-	1,100,000	-	1,100,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	1,500,000	-	1,500,000				
	株式会社三井住友銀行	-	1,250,000	-	1,250,000				
	株式会社りそな銀行	-	500,000	-	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	1,250,000	-	1,250,000				
計		10,630,000	1,750,000	8,880,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	231,560	-	231,560	-	1.12	(注2)	(注6)	有担保 無保証
	計	231,560	-	231,560	-				
長期借入金	株式会社みずほ銀行	9,405,320	-	9,405,320	-	1.12	平成28年 3月29日 (注3)	(注6)	有担保 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 (注3)	(注6)	有担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	5,000,000	-	5,000,000	0.42	平成28年 4月24日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	-	2,000,000	-	2,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000				
	株式会社三井住友銀行	-	500,000	-	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	500,000	-	500,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	6,500,000	-	6,500,000	0.44	平成29年 4月24日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	-	2,100,000	-	2,100,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	1,400,000	-	1,400,000				
	株式会社三井住友銀行	-	800,000	-	800,000				
	株式会社りそな銀行	-	800,000	-	800,000	0.80	平成30年 4月24日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	4,600,000	-	4,600,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社	-	900,000	-	900,000				
	株式会社三井住友銀行	-	750,000	-	750,000				
	株式会社りそな銀行	-	750,000	-	750,000	0.91	平成31年 4月24日	(注5)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	1,070,000	-	1,070,000				
計		18,155,320	28,170,000	18,155,320	28,170,000				
合計		18,386,880	38,800,000	20,136,880	37,050,000				

- (注1) 変動金利の平均利率は期中加重平均利率を小数第3位で四捨五入して記載しています。
- (注2) 約定に基づき平成25年7月末、同10月末及び平成26年1月末にそれぞれ57,890千円ずつ返済し、差額57,890千円は、平成26年4月24日付で期限前返済しています。
- (注3) 平成26年4月24日付で期限前返済しています。
- (注4) 平成26年5月26日付で875,000千円を期限前返済しています。
- (注5) 資金使途は、資産の取得、借入金の返済及びそれらに関連して合理的に認められる費用です。
- (注6) 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7) 長期借入金の貸借対照表日後5年以内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりです。

(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	-	8,500,000	11,600,000	7,000,000	1,070,000	-

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成26年6月末日現在)

	金額
・資産総額(注1)	77,439,155千円
・負債総額(注1)	40,306,725千円
・純資産総額(注1)(-)	37,132,430千円
・発行済数量	151,810口
・1口当たり純資産額(/)	244,598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。

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)
	平成26年4月23日	144,200	0	144,600
	平成26年5月23日	7,210	0	151,810

(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と目論見書を「目論見書」といいます。）と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、本投資法人及び上場日取得済資産又は新規取得資産のテナント並びに写真、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、その表紙裏に、「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。日本リート投資法人の投資口は、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裏に以下のとおり記載を行います。
「募集又は売出しの公表後における空売りについて
(1) 金融商品取引法施行令（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（*1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（*2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（*3）の決済を行うことはできません。
(2) 金融商品取引業者等は、（1）に規定する投資家が行った空売り（*2）に係る有価証券の借入れ（*3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

（*1）取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成27年1月20日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が平成27年2月3日から平成27年2月5日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

(* 2) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・ 先物取引
- ・ 国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)、投資法人債券等の空売り
- ・ 取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

(* 3) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。」

7 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記載を行います。

「今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、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、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <http://www.nippon-reit.com/ja/ir/index.html>) (以下「新聞等」といいます。)で公表します。ただし、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。」

8 交付目論見書の表紙の次に以下の内容を掲載します。



投資主との 利害一致の 徹底的な追求



インベストメント・ハイライト

1. 投資主価値向上に 資する外部成長の実現

資産規模1,500億円超(取得(予定)価格^(注1)ベース)を達成し、
1口当たり分配金の成長及び1口当たりNAVの向上を図り、
継続的な投資主価値の向上を目指します。

(注1) 用語の意味については、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 ②インベストメント・ハイライト」をご参照ください。

2. ポートフォリオの リスク耐性強化

資産規模の拡大に伴う物件分散及びテナント
分散の進展を図り、ポートフォリオのリスク耐性の
更なる強化を図ります。





3. 『収益の成長性と安定性』を 追求した取組み

都心6区^(注2)の中規模オフィス^(注3)を中心としたポートフォリオを構築することで、収益の成長性と安定性を追求します。

(注2)「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3)「中規模オフィス」とは、延床面積が7,000坪未満のオフィスをいいます。以下同じです。

4. ポートフォリオの資産価値を 維持・向上するマネジメント

適切なプロパティ・マネジメント及び積極的な設備投資によって、ポートフォリオ全体の収益性向上を図ります。

5. 安定的な 財務基盤の維持

金融機関との強固なリレーションのもと、中長期的に安定した財務基盤の維持を図ります。



1. 投資主価値向上に資する外部成長の実現

- 本投資法人は、本募集の調達資金等を活用して、合計31物件768億円(取得(予定)価格ベース)を取得し、機動的かつタイムリーな投資を実現します。新規取得資産取得後の取得(予定)価格ベースの運用資産合計は、**上場日取得済資産の2倍を超える1,500億円超**の資産規模にまで拡大する見込みです。
- ブリッジファンド等を活用した取得手法**によって、成長機会の最大化を図ります。
※なお、ブリッジファンドを活用した更なる成長機会として、1物件の取得に係る優先交渉権を確保しています。^(注1)
- 全ての新規取得資産は、スポンサー以外の第三者から取得**します。
- 本投資法人は、本募集による資金調達と新規取得資産の取得により、1口当たり分配金の成長及び1口当たりNAVの向上を図ることで、継続的な投資主価値の向上を目指します。

取得方法
物件数
取得(予定)価格
鑑定評価額合計

1口当たりNAVの向上

平成26年6月末日(第4期末)現在

248,482円



+20.4%

新規取得資産取得後

299,109円

平成26年6月末日(第4期末)現在

上場日取得済資産

20 物件
704 億円
(取得価格ベース)

ポートフォリオ

鑑定評価額合計

724 億円

平均NOI利回り

5.0 %

賃貸可能面積(平成26年10月末日現在)

89,943 m²

稼働率(平成26年10月末日現在)

94.0 %

PML

3.6 %

平均築年数(平成26年10月末日現在)

17.3 年

財務

LTV

47.8 %

長期比率

76.0 %

平均残存期間

2.3 年


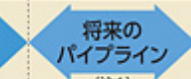
固定比率

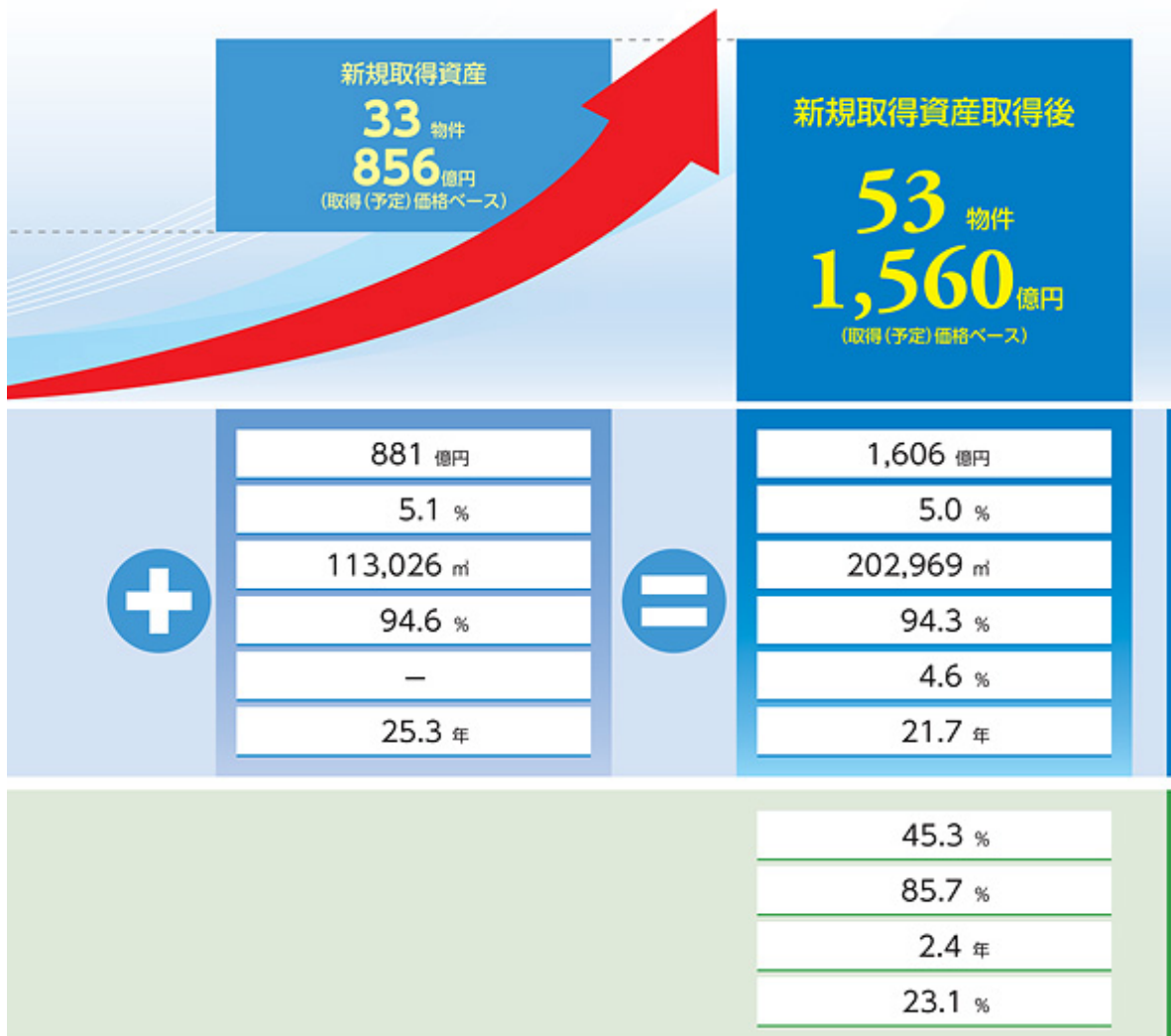
21.8 %

^(注1)本投資法人は、ブリッジファンドへの出資を通じて、「ポーラ第3五反田ビル」の取得に係る優先交渉権を確保しています。ただし、本書の日付現在、本投資法人による当該物件の取得の具体的な予定はなく、また取得できる保証もありません。

^(注2)各用語の意味及び各記述の詳細については、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 ②インベストメント・ハイライト」をご参照ください。

	第三者から直接取得		ブリッジファンドの活用			
	上場後 取得済資産	新規取得資産の 一部	合同会社ニコラス キャピタル1	合同会社ニコラス キャピタル2	合同会社ニコラス キャピタル4	五反田大橋 インベストメント 特定目的会社
	2	10	16	1	4	1
	88 億円	270 億円	333 億円	73 億円	91 億円	—
	89 億円	270 億円	344 億円	85 億円	92 億円	66 億円


 新規取得資産 **33** 物件 **856** 億円
 
 将来の
パイプライン
(注1)

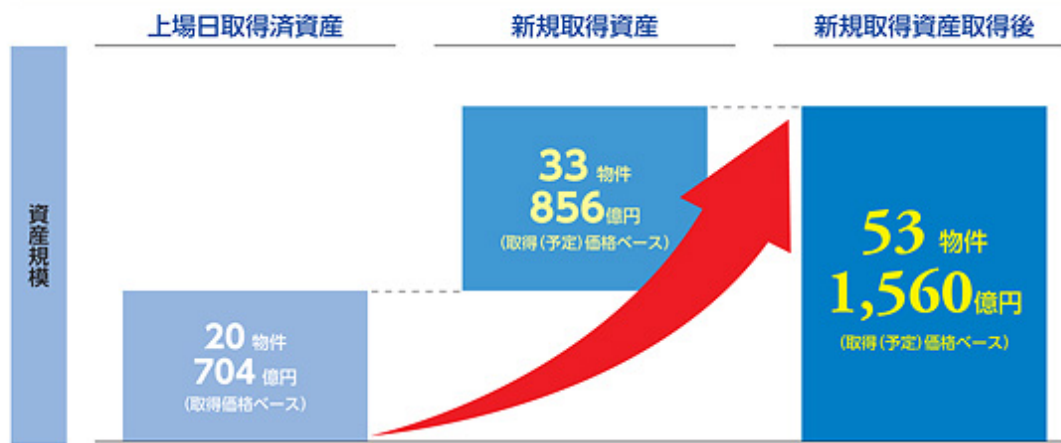


(注3) 新規取得資産取得後のポートフォリオに係る各数値は、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る平成26年6月末日時点若しくは10月末日時点又は第4期の指標と新規取得資産に係る指標から算出したものです。また、新規取得資産取得後の財務に係る各数値は、一定の仮定の下、平成26年6月末日時点の指標と其の後の追加借入れ及び本募集と並行して実施予定の借入れに係る指標から算出したものです。さらに、新規取得資産取得後の「1口当たりNAV」は、平成26年6月末日時点の指標と本募集における発行価額の総額見込額及び新規取得資産の鑑定評価額等から算出したものです。したがって、いずれも新規取得資産取得後の実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。

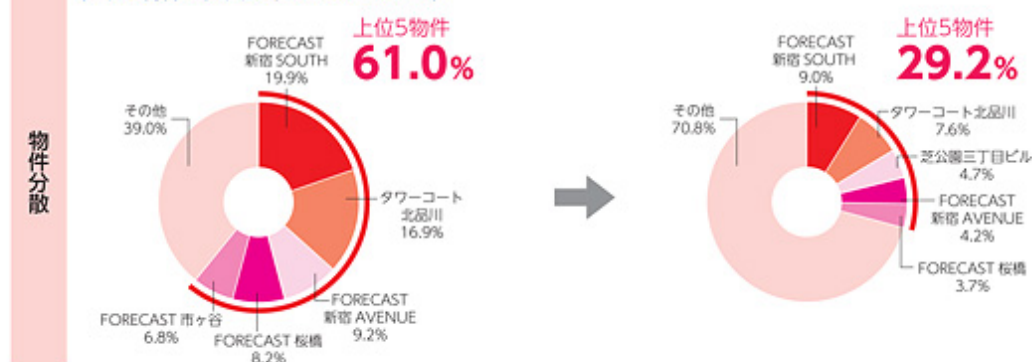
2. ポートフォリオのリスク耐性強化

- 本投資法人は、新規取得資産の取得を通じて、資産規模の拡大に伴う物件分散及びテナント分散の進展を図ることで、ポートフォリオのリスク耐性強化を図ります。

物件分散及びテナント分散



〈上位5物件の投資比率 (取得(予定)価格ベース)〉

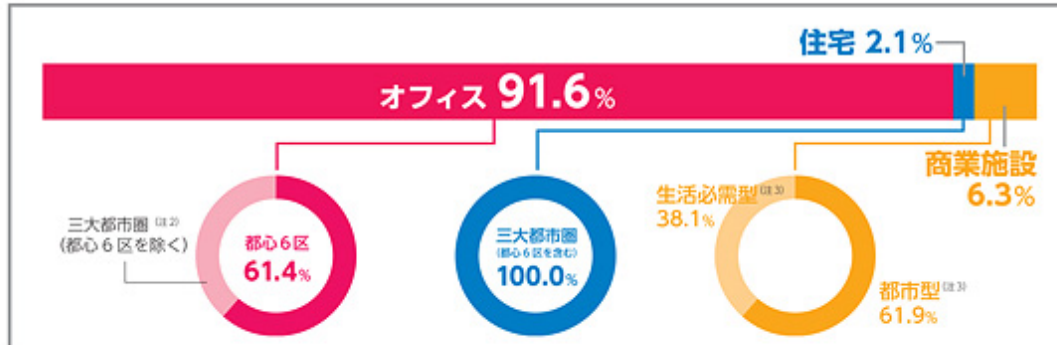


〈上位10テナント比率の比較〉

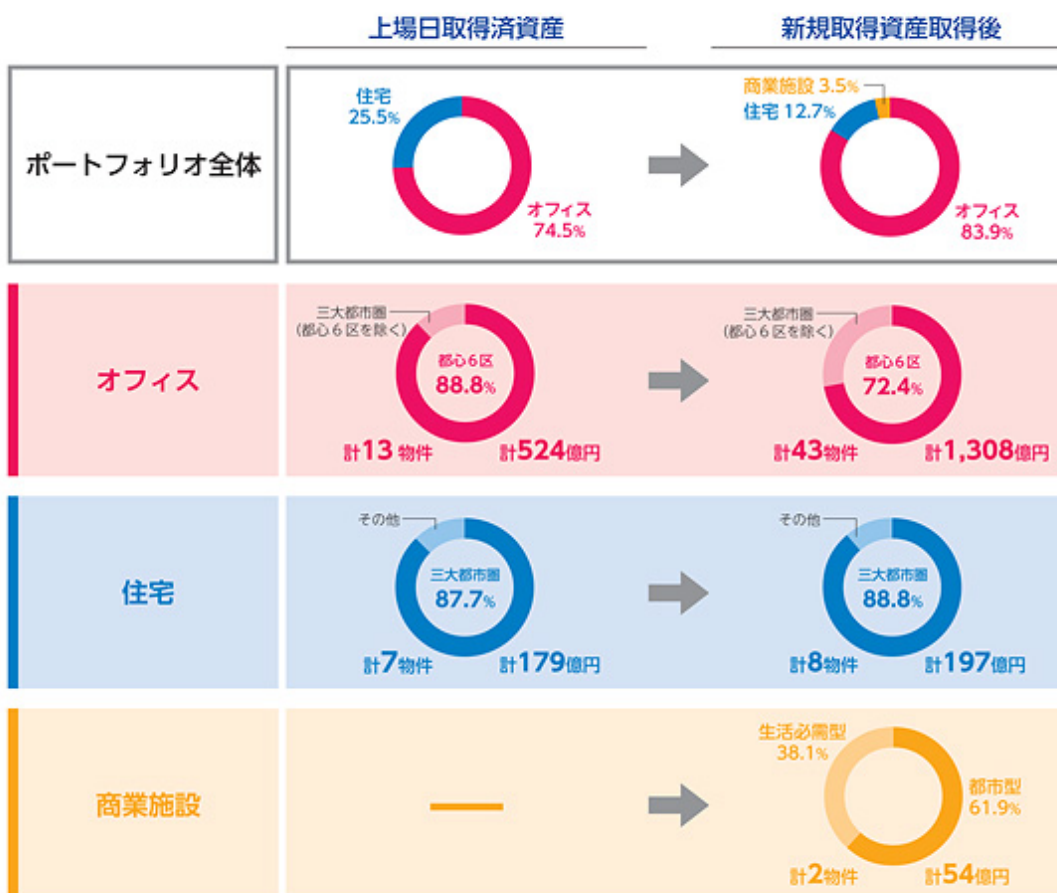


(注1) オフィス及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、上位10テナント比率は平成26年10月末日時点の賃貸面積ベースで、テナント数は平成26年10月末日時点のエンドテナント数で算出しています。

新規取得資産のサマリー



新規取得資産取得後のポートフォリオ分散状況^(注4)



(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。以下同じです。

(注3)商業施設のタイプを示す「生活必需型」及び「都市型」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 ③ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。以下同じです。

(注4)各パーセンテージは投資比率です。各数値は取得(予定)価格を基準に算出し、投資比率については小数第2位を四捨五入して、取得(予定)価格については1億円未満を切り捨てて、それぞれ記載しています。

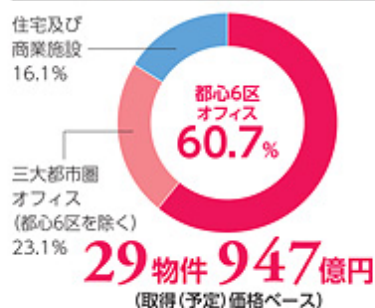
(注5)各用語の意味及び各記述の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2投資方針 (1)投資方針 ②インベストメント・ハイライト」及び同「(2)投資対象 ⑥ポートフォリオの分散状況」をご参照ください。

3. 『収益の成長性と安定性』を追求した取組み

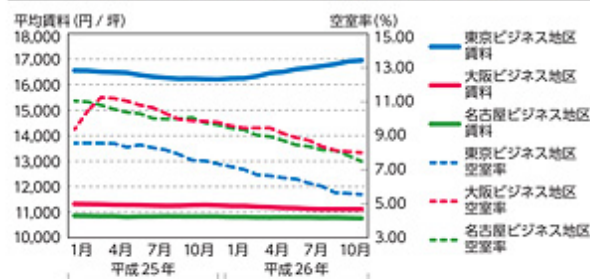
- 本投資法人は、都心6区の中規模オフィスを中心に、地域における市場環境（東京都心のオフィス市況における空室率改善及び賃料上昇局面、並びに三大都市圏主要都市のオフィス市況における空室率の改善傾向）とこれら中規模オフィスの特性（賃料下落リスクの相対的な低さ）を重視して、収益の成長性と安定性を追求したポートフォリオを構築しています。
- 上場日取得済資産の賃料改定においても、徐々に増額での改定が進んでおり、今後の継続的な賃料増額の交渉や効果的なリーシング活動により収益の更なるアップサイドが期待できるものと、本投資法人は考えています。

都心6区の中規模オフィスを中心としたポートフォリオ

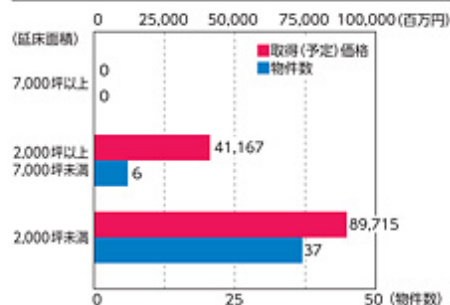
〈新規取得資産取得後のポートフォリオ〉 都心6区オフィスの比率



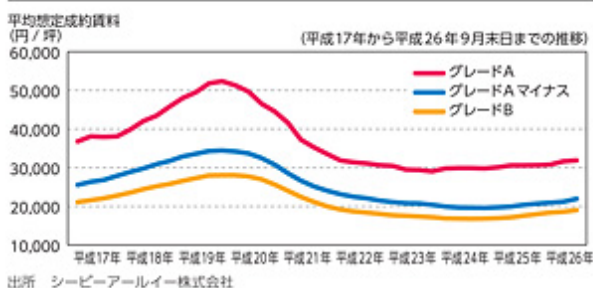
主要ビジネス地区^(注1)の賃料・空室率動向



〈新規取得資産取得後のポートフォリオ〉 オフィス物件の規模別分布



オフィス賃料のグレード別推移



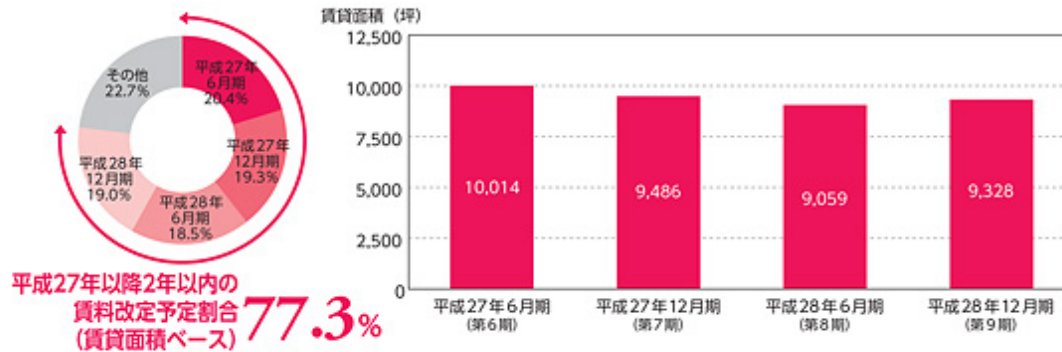
オフィスにおける既存テナントの賃料改定実績

本投資法人の上場日(平成26年4月24日)から平成26年10月末日までの既存テナントとの賃料改定実績

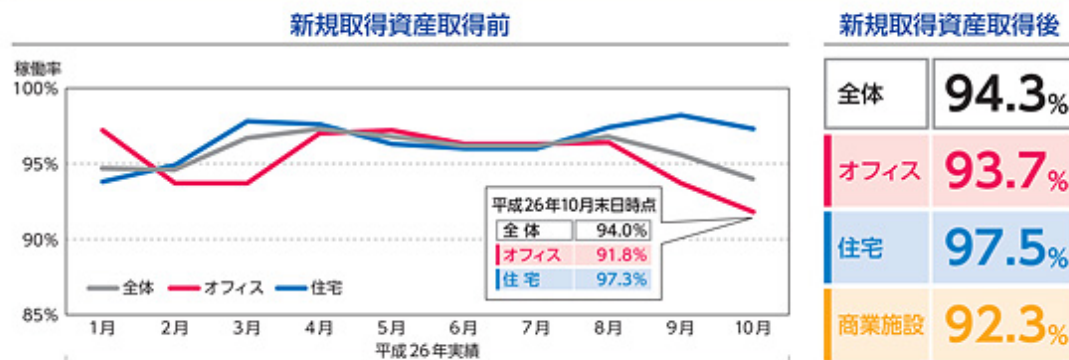
		増額		据置		減額		合計	
テナント数	比率	5	28%	13	72%	0	0%	18	100%
対象面積(坪)	比率	813	33%	1,619	67%	0	0%	2,432	100%
増額率(%)		9.8		-		-		3.4	

(注1)「主要ビジネス地区」とは、東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)、大阪主要6地区(梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区及び新大阪地区)及び名古屋主要4地区(名駅地区、伏見地区、栄地区及び丸の内地区)をいいます。なお、地区内の全ての貸事務所ビルが対象となっているものではありません。

新規取得資産取得後の賃料改定時期の到来予定(オフィス及び商業施設)

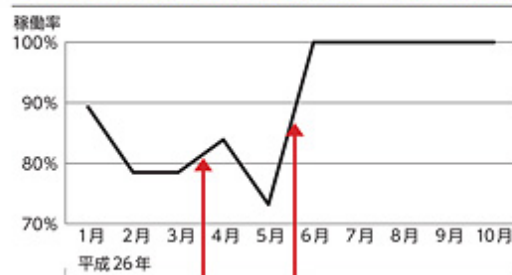


新規取得資産取得前後の稼働率



リーシング実績の例

FORECAST新宿AVENUEのリーシング状況



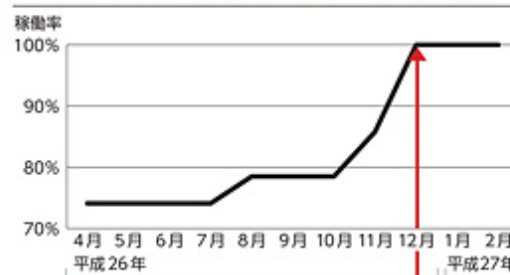
館内増床

FORECAST 新宿 AVENUEの既存テナント(約70坪)が別フロア(約140坪)へ移動し、館内増床にて成約

ポートフォリオ内増床

FORECAST 新宿SOUTHの既存テナントの事業拡張に伴う増床ニーズを捉え、FORECAST 新宿 AVENUEの2.5フロア(約350坪)への新規増床にて成約

グリーンオーク高輪台のリーシング状況



稼働率 100%達成

上場時の稼働率が74.1%であったグリーンオーク高輪台にて、リーシングプランを一新し、幅広い広告媒体を利用して募集を行った結果、平成26年12月末日時点で、賃貸借契約締結ベースで稼働率100%を達成

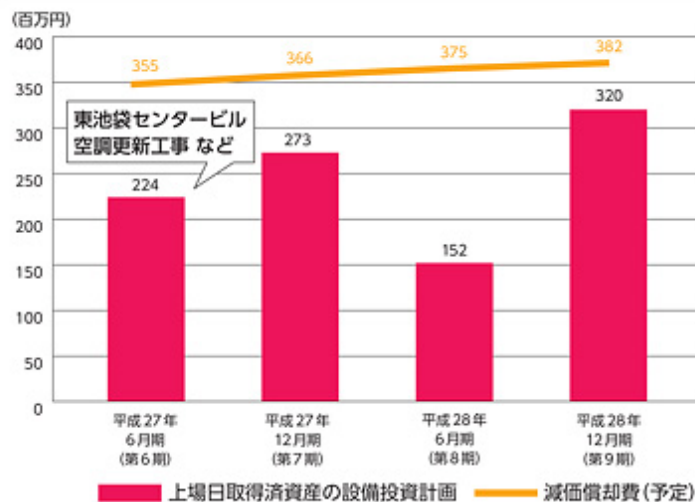
(注2) 各用語の意味及び各記述の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2投資方針 (1)投資方針 ②インベストメント・ハイライト」をご参照ください。

4. ポートフォリオの資産価値を維持・向上するマネジメント

- 新規取得資産の取得に伴い、本投資法人のポートフォリオの平均築年数は21.7年となる予定ですが、本投資法人は、適切なプロパティ・マネジメント及び減価償却費の範囲内での積極的な設備投資により、各物件の資産価値を維持・向上させ、ポートフォリオ全体の収益性の向上を図ります。

設備投資計画と修繕費用

上場日取得済資産の設備投資計画^(注1)と減価償却費(予定)



新規取得資産に係る減価償却費(想定)と修繕費の見積額

減価償却費(想定)
(年間平均)
合計450百万円



短期修繕費及び
長期修繕費(1年平均)の
見積額^(注2)
合計315百万円

物件競争力向上の実績

(例) グリーンオーク御徒町

テナント退去により稼働率が低下したグリーンオーク御徒町の中長期的な競争力強化を図る取組みの一環として、平成26年11月からトイレの改修工事及びブラインドの設置工事を実施しています。

トイレ(改修後)



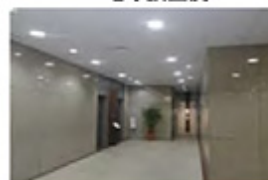
ブラインド(設置後)



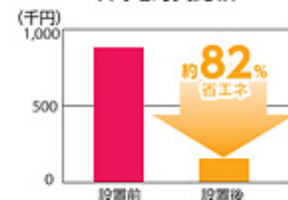
(例) FORECAST桜橋

テナントアンケートの結果を受け、LED電球の導入を進めており、年間電力費の削減を通じて、コスト削減とテナント満足度の向上を図っています。

LED電球設置後



年間電力費比較

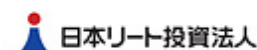


(注1) 上場日取得済資産の設備投資計画は、各物件のプロパティ・マネジメント会社の報告を基に本資産運用会社が策定した計画の概要を記載しています。

(注2) 「短期修繕費の見積額」とは、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成のエンジニアリングレポート記載の内容に基づき、同レポート日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計値を記載しており、緊急修繕費を含みます。「長期修繕費(1年平均)の見積額」は、同レポート記載の内容に基づき、同レポート日付から起算して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年毎の平均値です。全ての新規取得資産における合計値を記載しており、また、本投資法人が立案した修繕計画に基づくものではありません。

(注3) 各用語の意味及び各記述の詳細については、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 ②インベストメント・ハイライト」をご参照ください。

5. 安定的な財務基盤の維持



本募集後の財務戦略

本投資法人は、金融機関との強固なリレーションのもと、中長期的に安定した財務基盤の維持を図ります。

本募集後における財務ハイライト

有利子負債総額	782億円	LTV	45.3%
平均残存期間	2.4年		
長期比率	85.7%	株式会社日本格付研究所 長期発行体格付 A- (安定的) ^(注1) (本書の日付現在)	

本募集後における返済期限の分散状況^(注2)



本募集後の借入れ(予定)一覧

区分	期間	借入先	借入(予定)金額 (百万円)	借入実行(予定)日	返済(予定)期日	利率	金利
既存借入	短期	株式会社三菱東京UFJ銀行 又は 株式会社三菱東京UFJ銀行を アレンジャーとする協賛融資団	50	平成26年4月24日	平成27年4月24日	基準金利+0.50%	変動
			8,100	平成26年4月24日	平成27年4月24日	基準金利+0.25%	変動
			8,500	平成26年4月24日	平成28年4月24日	基準金利+0.275%	変動
			11,600	平成26年4月24日	平成29年4月24日	基準金利+0.30%	変動
	長期		3,700	平成26年12月19日	平成29年8月21日	基準金利+0.30%	変動
			7,000	平成26年4月24日	平成30年4月24日	0.80448%	固定
			5,700	平成27年1月8日	平成30年8月20日	基準金利+0.325%	変動
新規借入 (注2) (注3)	短期	株式会社三菱東京UFJ銀行 又は 株式会社三菱東京UFJ銀行を アレンジャーとする協賛融資団	1,070	平成26年4月24日	平成31年4月24日	0.91443%	固定
			3,000	平成27年2月12日	平成28年2月22日	基準金利+0.50%	変動
			8,000	平成27年2月12日	平成28年8月22日	基準金利+0.275%	変動
	長期		6,400	平成27年2月12日	平成29年8月21日	基準金利+0.30%	変動
			5,100	平成27年2月12日	平成30年8月20日	基準金利+0.325%	変動
			3,500	平成27年3月12日	平成32年2月20日	基準金利+0.40%	固定
			6,000	平成27年2月12日	平成32年2月20日	基準金利+0.40%	固定
500	平成27年2月12日	平成35年2月20日	基準金利+0.60%	固定			

(注1)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若しくは間接的に提供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは間接的に提供される予定の信用格付はありません。

(注2)それぞれの満期毎の借入(予定)金額は本書の日付現在の見込額であり、本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

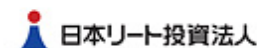
(注3)当該借入れは、別途定められる貸出前提条件を全て充足することに加え、協賛融資団を組成する借入先による貸出審査手続における最終的な決議の完了等を条件とします。

(注4)各用語の意味及び各記述の詳細については、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 ②インベストメント・ハイライト」をご参照ください。

ポートフォリオ一覧

地域	物件番号	物件名称	用途	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	建築時期	PML値 (%)
上場日取得済資産											
都心6区	A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都 新宿区	2,260	2,520	1.4	5.3	100.0	平成21年 2月	2.7
都心6区	A-2	(仮称)FORECAST日本橋EAST	オフィス	東京都 中央区	2,130	2,240	1.4	5.2	100.0	平成21年 2月	3.7
都心6区	A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都 新宿区	1,430	1,610	0.9	5.4	75.6	平成21年 1月	3.6
都心6区	A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都 新宿区	6,500	6,700	4.2	4.4	100.0	平成20年 9月	2.1
都心6区	A-5	FORECAST市ヶ谷	オフィス	東京都 新宿区	4,800	5,090	3.1	4.6	100.0	平成21年 8月	2.9
都心6区	A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都 港区	1,800	1,890	1.2	4.8	100.0	平成21年 9月	2.9
都心6区	A-7	FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都 新宿区	13,990	14,400	9.0	4.5	100.0	昭和55年 11月	7.0
都心6区	A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都 中央区	5,760	5,820	3.7	5.1	85.4	昭和60年 4月	4.2
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	2,890	1.8	5.0	100.0	平成 2年 3月	2.6
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	2,870	1.8	4.8	100.0	昭和62年 12月	5.1
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	2,280	1.4	4.9	78.5	平成22年 1月	3.6
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	3,210	2.1	4.9	31.5	昭和52年 1月	7.7
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	2,610	1.6	5.8	100.0	平成 3年 11月	4.5
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	12,200	7.6	5.1	95.2	平成21年 2月	2.6
政令指定 都市等 ^(注1)	B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道 札幌市	1,570	1,590	1.0	6.6	100.0	平成13年 3月	1.3
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	1,300	0.8	5.6	96.0	平成18年 3月	4.4
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	0.7	5.8	100.0	平成19年 3月	4.1
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	805	0.5	6.3	100.0	平成18年 9月	3.2
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	712	0.4	5.9	100.0	平成19年 2月	5.0
政令指定 都市等 ^(注1)	B-7	シエル薬院	住宅	福岡県 福岡市	640	647	0.4	5.6	95.4	平成17年 3月	5.4
小計20物件					70,380	72,494	45.1	5.0	94.0	—	3.6
上場後取得済資産											
都心6区	A-14	セントラル代官山	オフィス	東京都 渋谷区	3,510	3,510	2.2	4.3	81.2	平成 3年 8月	7.1
三大都市圏	A-15	JSプログレビル	オフィス	東京都 大田区	5,325	5,400	3.4	5.9	100.0	平成 5年 4月	6.9
小計2物件					8,835	8,910	5.7	5.3	97.4	—	—

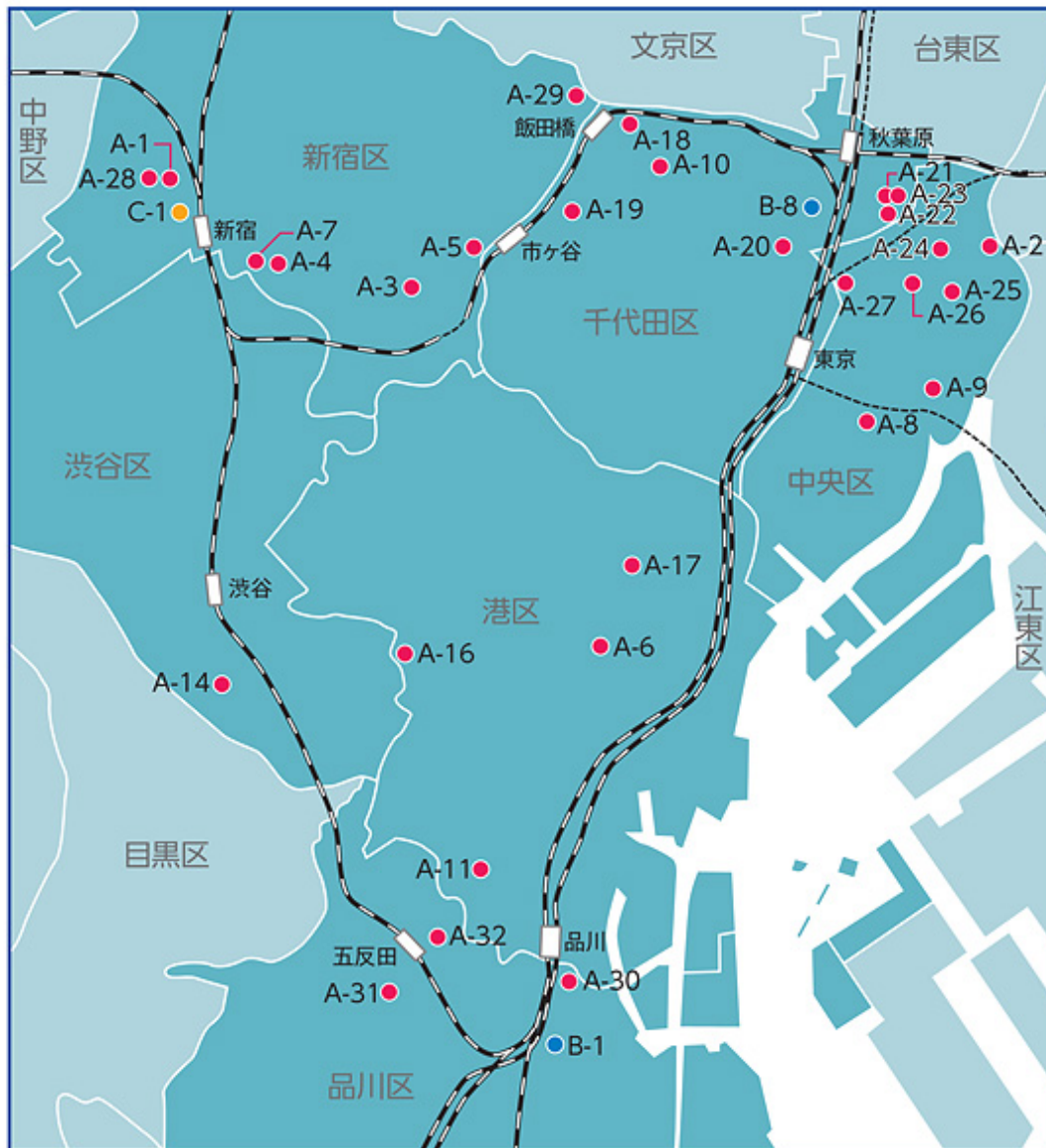
(注1)「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市(札幌市、仙台市、新潟市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市)及び県庁所在地である都市をいいます。以下同じです。



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利回り(%)	稼働率(%)	建築時期	PML値(%)
取得予定資産											
都心6区	A-16	広尾リープレックス・ビズ	オフィス	東京都港区	2,827	2,890	1.8	4.6	90.9	昭和62年 5月	4.4
都心6区	A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	7,396	8,500	4.7	5.2	100.0	昭和56年 6月	11.3
都心6区	A-18	(仮称)FORECAST飯田橋	オフィス	東京都千代田区	5,230	5,230	3.4	4.4	100.0	昭和53年 11月	7.1
都心6区	A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	1,850	1,850	1.2	4.5	88.0	昭和62年 8月	4.5
都心6区	A-20	(仮称)FORECAST内神田	オフィス	東京都千代田区	1,240	1,240	0.8	4.8	95.2	昭和51年 12月	9.9
都心6区	A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	2,810	2,850	1.8	5.1	92.9	平成 3年 2月	4.1
都心6区	A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	2,640	2,690	1.7	5.0	100.0	平成 3年 1月	9.0
都心6区	A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	オフィス	東京都千代田区	2,100	2,140	1.3	5.1	86.5	平成 3年 11月	4.1
都心6区	A-24	久松町リープレックス・ビズ	オフィス	東京都中央区	2,837	2,890	1.8	5.1	100.0	平成 元年 8月	5.6
都心6区	A-25	(仮称)FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	2,070	2,070	1.3	4.8	100.0	平成 2年 11月	11.1
都心6区	A-26	KDX人形町ビル	オフィス	東京都中央区	1,650	1,720	1.1	5.1	87.1	昭和59年 2月	7.1
都心6区	A-27	(仮称)FORECAST新常盤橋	オフィス	東京都中央区	2,030	2,030	1.3	4.6	100.0	平成 3年 8月	4.1
都心6区	A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	2,207	2,290	1.4	4.9	100.0	昭和62年 9月	12.7
都心6区	A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	オフィス	東京都新宿区	1,249	1,300	0.8	4.6	100.0	平成 4年 6月	4.4
都心6区	A-30	(仮称)FORECAST品川	オフィス	東京都品川区	2,300	2,300	1.5	4.8	83.3	平成 元年 2月	11.6
都心6区	A-31	西五反田8丁目ビル	オフィス	東京都品川区	2,210	2,210	1.4	4.8	100.0	平成 5年 12月	3.9
都心6区	A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	2,033	2,150	1.3	5.5	67.1	昭和60年 9月	5.1
三大都市圏	A-33	(仮称)FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	5,550	5,560	3.6	4.9	99.2	昭和61年 1月	12.4
三大都市圏	A-34	目白NTビル	オフィス	東京都豊島区	3,094	3,150	2.0	5.3	100.0	平成 2年 7月	6.6
三大都市圏	A-35	東信東池袋ビル	オフィス	東京都豊島区	979	1,010	0.6	5.7	100.0	平成 元年 11月	3.6
三大都市圏	A-36	三井ウッディビル	オフィス	東京都江東区	2,475	2,570	1.6	5.8	70.3	平成 2年 3月	11.9
三大都市圏	A-37	板橋本町ビル	オフィス	東京都板橋区	3,146	3,290	2.0	5.8	86.5	平成 5年 1月	7.8
三大都市圏	A-38	ANTEX24ビル	オフィス	東京都台東区	1,691	1,750	1.1	5.3	100.0	昭和63年 2月	3.7
三大都市圏	A-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都台東区	1,550	1,610	1.0	5.6	100.0	昭和63年 3月	3.6
三大都市圏	A-40	イーストサイドビル	オフィス	東京都台東区	1,372	1,430	0.9	5.5	100.0	昭和63年 5月	3.6
三大都市圏	A-41	I-S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	2,258	2,300	1.4	5.6	95.9	平成 5年 8月	9.6
三大都市圏	A-42	サンワールドビル	オフィス	大阪府大阪市	1,200	1,200	0.8	5.5	100.0	平成 5年 3月	12.0
三大都市圏	A-43	丸の内三丁目ビル	オフィス	愛知県名古屋市	1,626	1,670	1.0	6.0	95.9	昭和63年 7月	7.1
都心6区	B-8	神田リープレックス・リズ	住宅	東京都千代田区	1,813	1,900	1.2	5.0	100.0	平成18年 1月	4.4
都心6区	C-1	小滝橋パシフィカビル	商業施設	東京都新宿区	3,350	3,350	2.1	4.2	90.8	平成20年 10月	4.6
三大都市圏	C-2	光明池アクト	商業施設	大阪府堺市	2,063	2,130	1.3	6.5	92.7	昭和63年 4月	12.7
小計31物件					76,853	79,270	49.2	5.1	94.2	—	—
合計53物件					156,068	160,674	100.0	5.0	94.3	—	4.6

(注2) 上記の表の詳細については、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 (2)投資対象 ③上場日取得済資産、新規取得資産及び上場後取得投資有価証券の概要」をご参照ください。

ポートフォリオマップ



A-41 I-S南森町ビル



A-33 (仮称)FORECAST高田馬場

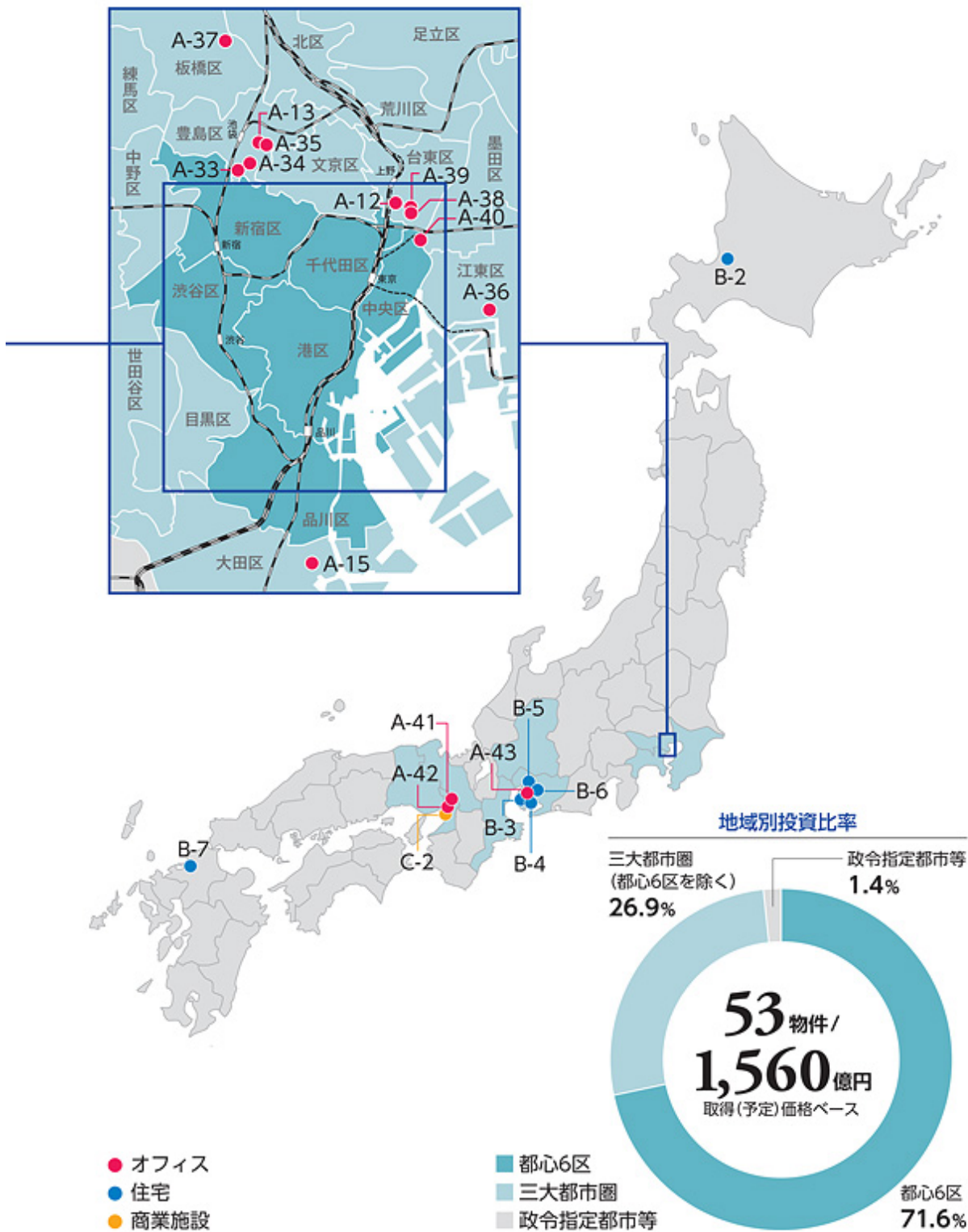


A-36 三井ウツディビル



A-18 (仮称)FORECAST飯田橋

(注) 上記については、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 (2)投資対象 ①上場日取得済資産、新規取得資産及び上場後取得投資有価証券の概要」をご参照ください。



Nippon REIT area map

西新宿駅～新宿御苑前駅



四谷三丁目駅～後楽園駅



御徒町駅～小伝馬町駅



上場後取得済資産

A-14 セントラル代官山

都心6区

- 代官山のランドマーク的存在である複合施設をはじめ、大小さまざまな個性的なショップが建ち並ぶ周辺環境
- アパレル、IT、広告業など、街のイメージや流行感度等を重視する企業に対しては訴求力が発揮されやすいものと推察される



所在地	東京都渋谷区
アクセス	東京急行電鉄東横線 代官山駅 徒歩約5分
敷地面積	515.10㎡
延床面積	1,994.95㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺地下1階付8階建

A-15 JSプログレビル

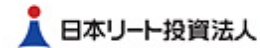
三大都市圏

- 平和島ランプに近接し、首都高速又は幹線道路(環七通り)へのアクセスが容易な場所に位置し交通利便性に優れることから、営業車を持つテナントや、搬入・搬出ニーズのあるテナント等に対して一定の訴求力を有する
- 基準階面積約350坪の汎用性の高い長方形(整形)のフロアに、ゆとりある2.6mの天井高や500kg/㎡の床荷重等、テナントニーズに対応した高いスペックを備える



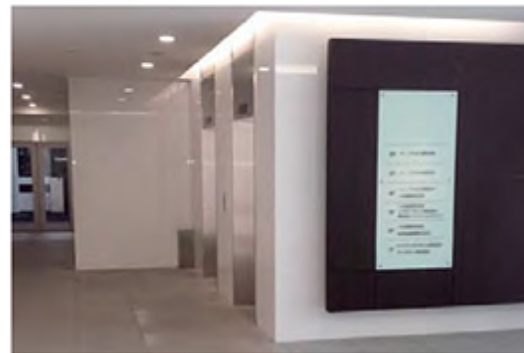
所在地	東京都大田区
アクセス	京浜急行電鉄本線 平和島駅 徒歩約9分
敷地面積	5,480.28㎡
延床面積	17,868.72㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付11階建

取得予定資産



A-17 芝公園三丁目ビル

都心6区



- 周辺には大型ビルやホテル、大使館などが立地するほか、愛宕神社、青松寺、増上寺などの文化的施設や公園緑地(芝公園)があり、落ち着いた雰囲気
- 基準階面積約420坪は大型ビル並みで、規模的訴求力は高い評価
- 耐震補強済みでそのスペック水準は標準的、全面リニューアルも実施されており、競争力が維持されている

所在地	東京都港区
アクセス	都営地下鉄三田線 御成門駅 徒歩約5分、東京メトロ日比谷線 神谷町駅 徒歩約5分
敷地面積	2,876.99㎡
延床面積	8,855.23㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建



取得予定資産

A-16 広尾リープレックス・ビズ

都心6区

- 「広尾」駅徒歩約1分と、駅からの近接性と都心部へのアクセス性の面で高い訴求力を有し、「外苑西通り」に面し視認性も高い
- 外資系企業やデザイン・マスコミ関連の企業が集積しているエリア
- 富裕層関連ビジネス等のエリア内需要に関連する企業に訴求力を発揮



所在地	東京都港区
アクセス	東京メトロ日比谷線 広尾駅 徒歩約1分
敷地面積	394.84㎡
延床面積	1,650.05㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建

A-18 (仮称)FORECAST飯田橋 (ダヴィンチ飯田橋)

都心6区

- JRや複数の地下鉄路線が利用可能で交通利便性が高い
- 整形・無柱のフロア形状で、レイアウトの汎用性・利用効率が高い



所在地	東京都千代田区
アクセス	JR中央・総武線 飯田橋駅 徒歩約4分
敷地面積	907.59㎡
延床面積	5,077.26㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建

A-19 九段北325ビル

都心6区

- JR、都営地下鉄、東京メトロなどの複数の路線が利用可能で交通利便性が高い
- オフィスビルが集積する「靖国通り」に面し、視認性に一定以上の評価
- 整形・無柱のフロア形状で、レイアウトの汎用性・利用効率が高い

所在地	東京都千代田区
アクセス	都営地下鉄新宿線 市ヶ谷駅 徒歩約4分
敷地面積	334.44㎡
延床面積	2,152.31㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建



A-20 (仮称)FORECAST内神田 (ダヴィンチ内神田133)

都心6区

- 「大手町」駅、「神田」駅といった複数の駅、JR、東京メトロ、都営地下鉄などの複数の路線が利用可能な交通利便性に優れたゾーン
- 主要オフィスエリアに近接する需要をベースに業種による偏りが見られず、幅広い業種のテナントが見受けられる

所在地	東京都千代田区
アクセス	東京メトロ・都営地下鉄各線 大手町駅 徒歩約4分
敷地面積	388.88㎡
延床面積	2,051.61㎡
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-24 久松町リープレックス・ビズ

都心6区

- JR、都営地下鉄の各駅が所在するゾーンで、駅近接性、アクセス性の面で高い訴求力
- 古くから繊維産業を中心に栄え、アパレル卸企業が多数見受けられるエリア

所在地	東京都中央区
アクセス	都営地下鉄新宿線 馬喰横山駅 徒歩約3分
敷地面積	730.94㎡
延床面積	4,623.55㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付7階建



取得予定資産

A-21 イトーピア岩本町二丁目ビル

都心6区

A-22 イトーピア岩本町一丁目ビル

都心6区

A-23 イトーピア岩本町ANNEXビル

都心6区

- 東京メトロ日比谷線、都営地下鉄新宿線、JR各線が利用可能であり、交通アクセス性の高さに一定の評価
- 「秋葉原」駅を中心として広がるエリアであり、再開発事業によりオフィス集積度が高まり、オフィスエリアとしての認知度が向上
- 高い交通利便性を備えながらも相対的に割安感のある賃料を求めるテナントの需要の受け皿
- 3物件ともに70VA/m²の電気容量を確保
- 長方形(整形)のフロア形状で、レイアウトの汎用性・利用効率が高い(イトーピア岩本町二丁目ビル)



A-21 イトーピア岩本町二丁目ビル



所在地	東京都千代田区
アクセス	都営地下鉄新宿線 岩本町駅 徒歩約3分
敷地面積	651.16㎡
延床面積	4,589.88㎡
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-22 イトーピア岩本町一丁目ビル



所在地	東京都千代田区
アクセス	東京メトロ日比谷線 小伝馬町駅 徒歩約3分
敷地面積	690.17㎡
延床面積	4,078.48㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建

A-23 イトーピア岩本町ANNEXビル



所在地	東京都千代田区
アクセス	都営地下鉄新宿線 岩本町駅 徒歩約4分
敷地面積	631.74㎡
延床面積	3,829.74㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建

A-25 (仮称)FORECAST人形町 (ダヴィンチ人形町) 都心6区

- 東京メトロ半蔵門線・日比谷線及び都営地下鉄浅草線が利用可能であり、交通便利性は高く評価
- 中央区の中では、相対的に低廉な賃料水準を志向するテナントが多い

所在地	東京都中央区
アクセス	東京メトロ半蔵門線 水天宫前駅 徒歩約2分 東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線 人形町駅 徒歩約3分
敷地面積	555.39㎡
延床面積	3,390.96㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付7階建


A-26 KDX人形町ビル 都心6区

- 都営地下鉄浅草線と東京メトロ日比谷線「人形町」駅から徒歩約1分と、駅近接性と都心部へのアクセス性の面で高い訴求力を有し、「金座通り」に面し視認性も高い

所在地	東京都中央区
アクセス	東京メトロ日比谷線 都営地下鉄浅草線 人形町駅 徒歩約1分
敷地面積	394.68㎡
延床面積	2,193.10㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建


A-27 (仮称)FORECAST新常盤橋 (ダヴィンチ新常盤橋) 都心6区

- 古くから金融機関や製菓業の集積が見られるゾーン
- 複数路線が利用可能で交通アクセス性に優れ、「江戸通り」と「外堀通り」の交差点の角地に位置することから視認性も高い
- 整形・無柱のフロア形状で、レイアウトの汎用性・利用効率が高い

所在地	東京都中央区
アクセス	東京メトロ半蔵門線・銀座線 三越前駅 徒歩約4分
敷地面積	342.52㎡
延床面積	2,132.83㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート 造陸屋根地下1階付11階建



取得予定資産

A-28 西新宿三晃ビル

都心6区

- 世界でも有数のターミナル駅であるJR「新宿」駅より以西に構成されるゾーン
- JR、地下鉄など徒歩圏で7路線4駅が利用可能で、交通利便性に優れている

所在地	東京都新宿区
アクセス	JR新宿駅 徒歩約11分
敷地面積	1,022.43㎡
延床面積	3,618.66㎡
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付4階建



A-29 飯田橋リープレックス・ビズ

都心6区

- JR中央・総武線に加え、東京メトロ東西線をはじめとする地下鉄4路線が利用可能
- 近隣に集積する大学や病院の分室や医薬品・医療用機器関連企業の需要が比較的多いゾーン

所在地	東京都新宿区
アクセス	JR中央線・総武線 飯田橋駅 徒歩約4分
敷地面積	361.60㎡
延床面積	1,657.22㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建



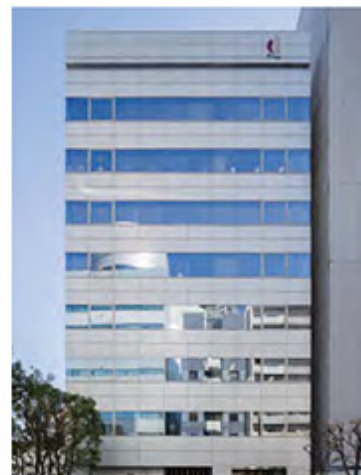
A-30 (仮称) FORECAST品川 (ダヴィンチ品川)

都心6区

- 交通インフラの拡充、大規模再開発による大型ビルの供給等により、企業集積、交通利便性の高さを背景に、東京23区の中でも上位のエリアポテンシャルを有するゾーン

- 整形・無柱のフロア形状で、レイアウトの汎用性・利用効率が高く、EV3基が設置され、縦動線の利便性に優れる

所在地	東京都品川区
アクセス	京浜急行電鉄本線 北品川駅 徒歩約5分
敷地面積	705.37㎡
延床面積	3,400.87㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建



A-31 西五反田8丁目ビル

都心6区

- ゾーン内にJR、東急池上線、都営地下鉄浅草線が所在し交通利便性は比較的良好
- 「第二京浜国道」に面し視認性は良好で、「首都高速2号目黒線」の出入口に程近く、車利用における交通利便性にも優れる
- 都内周辺部における営業拠点としての需要が中心であり、業種の幅は広い

所在地	東京都品川区
アクセス	東京急行電鉄池上線 大崎広小路駅 徒歩約4分
敷地面積	491.86㎡
延床面積	3,963.82㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建



A-32 藤和東五反田ビル

都心6区

- ゾーン内にJR、東急池上線、都営地下鉄浅草線が所在し交通利便性は比較的良好
- 都内周辺部における営業拠点としての需要が中心であり、業種の幅は広い

所在地	東京都品川区
アクセス	都営地下鉄浅草線 五反田駅 徒歩約3分 JR山手線・東京急行電鉄池上線 五反田駅 徒歩約5分
敷地面積	805.45㎡
延床面積	4,178.07㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付7階建



A-35 東信東池袋ビル

三大都市圏

- 「春日通り」に面し視認性は良好
- 独立商圏的な色合いが強く安定的な需要が見込まれるゾーン
- 整形・無柱のフロア形状で、レイアウトの汎用性・利用効率が高い

所在地	東京都豊島区
アクセス	東京メトロ丸ノ内線 新大塚駅 徒歩約4分 JR山手線 大塚駅 徒歩約5分
敷地面積	397.05㎡
延床面積	1,998.75㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付7階建



取得予定資産

A-33 (仮称)FORECAST高田馬場 (ダヴィンチ高田3丁目)

三大都市圏

- 「新目白通り」沿いに面し視認性は良好で、車利用における交通利便性にも優れる
- 小型オフィスビルが多い高田馬場エリアにおいて、基準階面積約280坪と規模的訴求力を発揮



所在地	東京都豊島区
アクセス	JR山手線・東京メトロ東西線 高田馬場駅 徒歩約6分
敷地面積	2,099.82㎡
延床面積	7,496.30㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付6階建

A-34 目白NTビル

三大都市圏

- JR山手線「目白」駅に加えて、東京メトロ副都心線「雑司が谷」駅が最寄駅となり、東急東横線と相互直通運転を開始したことにより交通利便性が飛躍的に向上
- 「明治通り」と「目白通り」が交差する付近に位置し、車の利用を重視するテナントに対して一定の訴求力を有する



所在地	東京都豊島区
アクセス	東京メトロ副都心線 雑司が谷駅 徒歩約2分
敷地面積	1,197.40㎡
延床面積	6,315.72㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付7階建

A-36 三井ウッディビル

三大都市圏

- ビジネスラインとしての利便性に優れる東京メトロ東西線が利用可能で都心部へのアクセスは良好
- 金融・IT関連企業などのバックオフィス機能のニーズや、城東エリアを管轄する支店営業所等のニーズに対して訴求力を発揮

所在地	東京都江東区
アクセス	東京メトロ東西線 東陽町駅 徒歩約3分
敷地面積	1,713.50㎡
延床面積	6,341.82㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付6階建



A-37 板橋本町ビル

三大都市圏

- 「中山道」に面し視認性が高く、コの字型(整形)・無柱のフロア形状で、レイアウトの汎用性・利用効率が高い
- 駐車場(51台)は車利用を重視するテナントを中心に評価されやすい

所在地	東京都板橋区
アクセス	都営地下鉄三田線 板橋本町駅 徒歩約3分
敷地面積	1,645.77㎡
延床面積	8,237.40㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨 造陸屋根8階建



A-38 ANTEX24ビル

三大都市圏

- 複数の路線が利用可能で拠点性が高く、城東地域への営業拠点を構える事業者が多い
- 駐車場(32台)は車利用を重視するテナントを中心に評価されやすい

所在地	東京都台東区
アクセス	JR総武線・都営地下鉄浅草線 浅草橋駅 徒歩約9分
敷地面積	448.98㎡
延床面積	2,730.13㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨 造陸屋根8階建



取得予定資産

A-39 イトーピア清洲橋通ビル

三大都市圏

- 上野の拠点性を選好し、城東地域への営業拠点を構える事業者が多く、古くから卸売業の集積が見られる
- 「清洲橋通り」に面し視認性は良好で、駐車場(32台)は車利用を重視するテナントを中心に評価されやすい
- 100VA/m²の電気容量を確保し、テナントニーズに対応

所在地	東京都台東区
アクセス	都営地下鉄大江戸線・つくばエクスプレス 新御徒町駅 徒歩約8分、JR総武線・都営地下鉄浅草線 浅草橋駅 徒歩約10分
敷地面積	550.87m ²
延床面積	3,310.05m ²
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建



A-40 イーストサイドビル

三大都市圏

- 都営地下鉄浅草線など複数路線が利用可能で都心部のサブマーケット的な位置付け
- 都心部と比較して低廉な賃料が選好され、メーカー関連企業や卸売業などのニーズが確認

所在地	東京都台東区
アクセス	JR総武線・都営地下鉄浅草線 浅草橋駅 徒歩約3分
敷地面積	503.57m ²
延床面積	2,349.54m ²
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付6階建



A-41 I・S南森町ビル

三大都市圏

- JR東西線「大阪天満宮」駅のほか、「南森町」駅から大阪市営地下鉄谷町線を利用して「東梅田」駅まで1駅と交通利便性が高い
- 基準階面積約130坪の中型ビルで、整形・無柱のフロアは約30坪からの分割が可能

所在地	大阪府大阪市
アクセス	JR東西線 大阪天満宮駅 徒歩約1分
敷地面積	796.15m ²
延床面積	6,509.84m ²
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付10階建



A-42 サンワールドビル

三大都市圏

- 「四つ橋」ゾーンは、「四つ橋筋」沿い及び「長堀通」沿いを中心として中小規模のビルが立ち並ぶ地域
- 「四つ橋筋」沿いに面し、「長堀通」との交差点付近に位置する高い立地評価

所在地	大阪府大阪市
アクセス	大阪市営地下鉄四つ橋線 四ツ橋駅 徒歩約1分
敷地面積	388.90㎡
延床面積	3,314.58㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付11階建



A-43 丸の内三丁目ビル

三大都市圏

- 複数の地下鉄路線が利用可能で一定の利便性は評価され、駐車場(60台)は、営業車ニーズが多い名古屋市においては一定の訴求力を有する
- 中小型ビルが多いエリア内において、基準階面積、延床面積ともに優位性を有する規模

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・鶴舞線 丸の内駅 徒歩約4分
敷地面積	892.31㎡
延床面積	5,268.20㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建



B-8 神田リープレックス・リズ

都心6区

- 東京メトロ丸の内線「淡路町」駅から徒歩約3分と交通利便性に優れている
- 都心へのアクセスは極めて良好で、設備・仕様は標準以上であり、相応の競争力を有している

所在地	東京都千代田区
アクセス	東京メトロ丸の内線 淡路町駅 徒歩約3分
敷地面積	407.23㎡
延床面積	2,909.82㎡
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建



取得予定資産

C-1 小滝橋パシフィカビル

都心6区

- 日本一の利用客を有するターミナル駅である「新宿」駅周辺は日本最大の繁華街
- オフィスワーカーや学生を中心に小滝橋通りの歩行者通行量は非常に多く、飲食店やサービス業種に適した場所



所在地	東京都新宿区
アクセス	都営地下鉄大江戸線 新宿西口駅 徒歩約1分 JR新宿駅 徒歩約5分
敷地面積	217.53㎡
延床面積	1,528.45㎡
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

C-2 光明池アクト

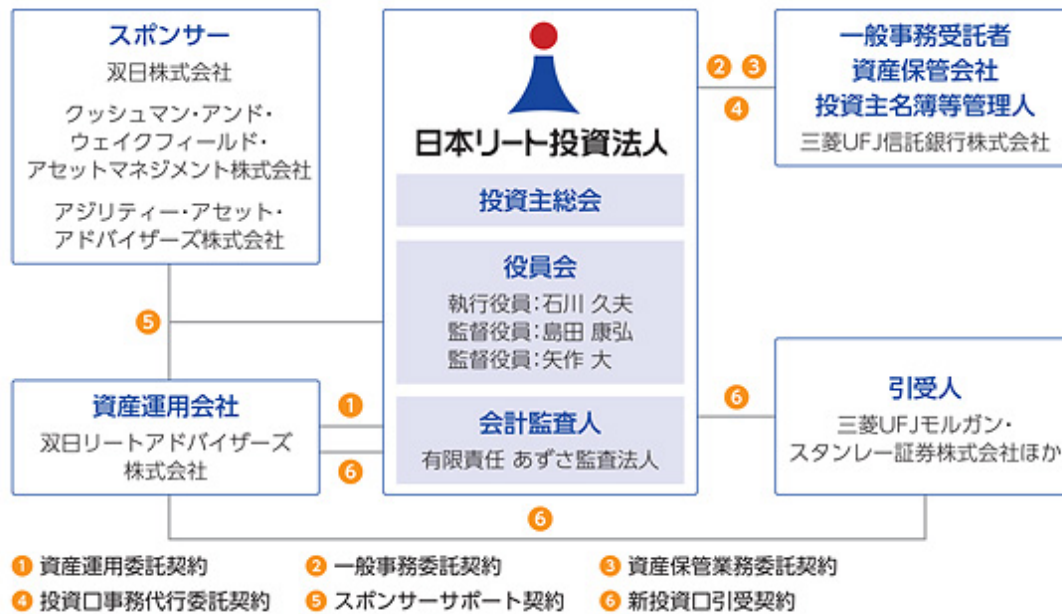
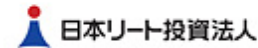
三大都市圏

- 泉北ニュータウン内の、最も泉北高速鉄道「光明池」駅寄りに位置する商業施設
- 駅からデッキで接続しており利便性に優れ、視認性も良好で、サービス・飲食業種を中心に駅利用者・周辺居住者のニーズに対応



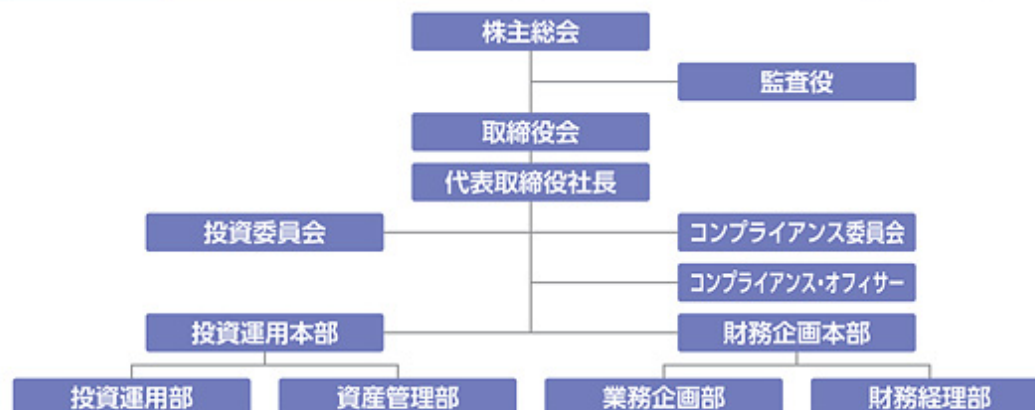
所在地	大阪府堺市
アクセス	泉北高速鉄道 光明池駅 徒歩約2分
敷地面積	2,081.39㎡
延床面積	12,013.67㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付7階建

本投資法人の概要

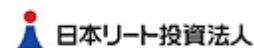


資産運用会社の概要

高号	双日リートアドバイザーズ株式会社	株主の状況 (本書の日付現在)	
設立年月日	平成18年11月2日	名称	所有株式数 (株)
資本金	1億5,000万円	双日株式会社	2,010
代表取締役社長	石川 久夫	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	540
登録・免許等	金融商品取引業 関東財務局長(金商)第1632号	アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社	450
	宅地建物取引業 東京都知事(2)第86984号	合計	3,000
	取引一任代理等 国土交通大臣認可第56号		100.0



オフリングスケジュール



平成27年1月/2月

(発行価格等決定日が平成27年2月3日(火)の場合)

日	月	火	水	木	金	土
1 / 18	1 / 19 有価証券 届出書提出日	1 / 20	1 / 21	1 / 22	1 / 23	1 / 24
1 / 25	1 / 26	1 / 27	1 / 28	1 / 29 需要状況等の把握期間	1 / 30	1 / 31
2 / 1	2 / 2	2 / 3	2 / 4	2 / 5	2 / 6	2 / 7
			申込期間			
		発行価格等 決定日				
2 / 8	2 / 9	2 / 10 払込期日	2 / 11	2 / 12 受渡期日	2 / 13	2 / 14
2 / 15	2 / 16	2 / 17	2 / 18	2 / 19	2 / 20	2 / 21

(注1) 需要状況等の把握期間は、平成27年1月29日(木)から、最長で平成27年2月3日(火)まで、最長で平成27年2月5日(木)までを予定しています。

(注2) 発行価格等決定日は、平成27年2月3日(火)から平成27年2月5日(木)までのいずれかの日を予定していますが、上記表は発行価格等決定日が平成27年2月3日(火)の場合を示しています。なお、

①発行価格等決定日が平成27年2月3日(火)の場合、

申込期間は上記申込期間のとおり、払込期日は上記払込期日のとおり、受渡期日は上記受渡期日のとおり

②発行価格等決定日が平成27年2月4日(水)の場合、

申込期間は「平成27年2月5日(木)から平成27年2月6日(金)まで」、払込期日は「平成27年2月12日(木)」、受渡期日は「平成27年2月13日(金)」

③発行価格等決定日が平成27年2月5日(木)の場合、

申込期間は「平成27年2月6日(金)から平成27年2月9日(月)まで」、払込期日は「平成27年2月13日(金)」、受渡期日は「平成27年2月16日(月)」となりますのでご注意ください。

独立監査人の監査報告書

平成26年9月24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
業務執行社員 公認会計士 根本 剛 光指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 田 澤 治 郎

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25年7月1日から平成26年6月30日までの第4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26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）が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。