

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年9月26日
【計算期間】	第4期(自平成25年7月1日至平成26年6月30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
【連絡場所】	東京都中央区新川一丁目17番18号
【電話番号】	03-3552-8883
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

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
発行済投資口総数	(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30日まで及び7月1日から12月31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30日まで、第2期から第4期までは7月1日から翌年6月30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。

(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) / 発行済投資口総数

(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、当該資産につきバス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、テナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)はエンドテナントの総数を用いて算出しています。

(注7) 第2期から第4期までの財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けていますが、第1期の財務諸表については、当該監査を受けていません。

事業の状況

(イ)業績等の概要

a. 投資法人の主な推移

日本リート投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下、「投信法」といいます。)に基づき、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(以下「本資産運用会社」といいます。))を設立企画人として、平成22年9月8日に設立され、平成22年10月26日関東財務局への登録が完了し(登録番号 関東財務局長第72号)、平成23年3月29日に、オフィス3物件及び住宅1物件の計4物件(取得価格合計17,700百万円)を取得し、私募リートとしての運用を開始しました。

その後、本投資法人は、平成26年1月17日の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を経て、平成26年4月23日に公募による新投資口の発行(144,200口)を行い、翌24日付で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。)不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード3296)し、同日付でオフィス10物件及び住宅6物件の計16物件(取得価格合計52,680百万円)を取得しました。さらに、平成26年5月23日に第三者割当による新投資口の発行(7,210口)を実施し、当期末現在の発行済投資口数は151,810口です。

また、当期末現在の本投資法人の保有資産は20物件、取得価格の合計は70,380百万円となっています。

b. 運用実績

当期(平成26年6月期)のわが国の経済をみると、景気は緩やかな回復基調が続いていますが、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられます。しかしながら、日本銀行が「量的・質的金融緩和」を推進する中、金融環境の緩和度合は一段と強まっており、こうした緩和的な金融環境が民間需要を刺激する効果は景気の改善につれて高まっていくと考えられます。また、雇用・所得環境の改善に支えられて、個人消費の基調的な底堅さは維持されており、民間企業による設備投資の増加などを軸として前向きな景気の循環をみせています。

不動産市場においては、平成26年地価公示によると、三大都市圏では住宅地、商業地ともに6年ぶりに地価が上昇に転じています。特に東京圏の地価動向(商業地)における上昇傾向が顕著であり、東京圏の都心部を中心に周辺部への地価上昇の動きもみられ、収益性や利便性に優れた地域や、今後収益性、利便性の向上が見込まれる地域における地価上昇が、東京圏全体の地価の回復を牽引しています。

オフィスの賃貸市場においては、景気回復傾向を背景として都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)のAクラス、Sクラスビル及び立地条件が良く、築年数の浅い物件を中心として稼働率が回復傾向にあり、賃料水準についても底打ち感がつつあります。

一方、Bクラスビルを含む賃貸物件全般における本格的な需要回復には今しばらく時間を要する模様ですが、今後の景気回復の進展とともに稼働率や賃料水準が改善に向かうものと考えられます。

住宅の賃貸市場については稼働率・賃料水準とも概ね安定した状況が継続しており、三大都市圏において人口が集中する傾向が継続することが見込まれています。

商業施設の賃貸市場については、景気回復により、都市型商業施設については売上の増加が期待され、生活必需品商業施設については、底堅い個人消費を背景に安定した収益が期待されます。

また、不動産売買市場については、上場リートや私募リートだけでなく、海外投資家の資金を背景に私募ファンドも物件取得意欲は旺盛であり、活発な取引が継続しています。

こうした状況の中、本投資法人は第3期末(平成25年6月30日)時点で保有していた、合計4物件(取得価格合計17,700百万円)の運用資産に加え、当期(平成26年6月期)においては、平成26年4月24日に都心6区のオフィス8物件(FORECAST新宿AVENUE:取得価格6,500百万円、FORECAST市ヶ谷:取得価格4,800百万円、FORECAST三田:取得価格1,800百万円、(仮称)FORECAST新宿SOUTH:取得価格13,990百万円、(仮称)FORECAST桜橋:取得価格5,760百万円、グリーンオーク茅場町:取得価格2,860百万円、グリーンオーク九段:取得価格2,780百万円、グリーンオーク高輪台:取得価格2,260百万円)、三大都市圏のオフィス2物件(グリーンオーク御徒町:取得価格3,330百万円、東池袋センタービル:取得価格2,520百万円)、三大都市圏の住宅4物件(マイアトリア名駅:取得価格1,280百万円、マイアトリア栄:取得価格1,110百万円、マックヴィラージュ平安:取得価格785百万円、シーム・ドエル筒井:取得価格695百万円)及び政令指定都市等の住宅2物件(スカイヒルズN11:取得価格1,570百万円、シエル薬院:取得価格640百万円)を取得しました。

その結果、当期末現在のポートフォリオは、合計20物件(取得価格総額70,380百万円)となり、取得価格に基づく用途別の割合は、オフィス74.5%、住宅25.5%、地域別の割合は、都心6区83.0%、三大都市圏13.8%、政令指定都市等3.1%となっています。また、総賃貸可能面積89,839.03㎡における当期末現在のポートフォリオの稼働率は96.2%であり、概ね安定した運営管理を行っています。

c. 資金の調達

本投資法人は、平成26年4月23日を払込期日として公募による新投資口の発行（144,200口）を実施し、平成26年4月24日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。また、平成26年5月23日には第三者割当による新投資口の発行（7,210口）を実施しました。この結果、平成26年6月30日時点での出資総額は36,919百万円、発行済投資口数は151,810口となりました。

また、特定資産の取得資金及び借入金の返済等に充当するため、平成26年4月24日付で38,800百万円の借入れを行いました。平成26年5月26日に上記第三者割当による手取金を原資として1,750百万円を期限前弁済した結果、平成26年6月30日現在の借入金残高は37,050百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は47.8%となりました。

なお、平成26年6月30日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	格付の方向性
株式会社日本格付研究所	A -	安定的

d. 業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益1,890百万円、営業利益954百万円、経常利益184百万円、当期純利益182百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）が適用されるように、また、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を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、投資口1口当たりの分配金を1,207円としました。

(口) 今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 基本方針

本投資法人は、「投資主との利害一致の徹底的な追求」を基本方針として、総合型リートの特性を活かして、収益の成長性及び安定性を重視し、機動的かつタイムリーな投資と投資主との利害一致を通じて、投資主価値の最大化を図るため、以下の施策に取り組む方針です。

b. 外部成長戦略

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み合わせによるリスク分散のため、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。

また、本投資法人は、本資産運用会社独自の物件取得ネットワークを基盤とし、メインスポンサーである双日株式会社（以下「双日」といいます。）、サブスポンサーであるクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社（以下「クッシュマン」といいます。）及びアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下「アジリティー」といいます。）といったスポンサー各社の不動産投資におけるネットワークも活用し、第三者からの相対取引を中心とした物件取得を通じて資産規模を拡大し、外部成長を図っていきます。

さらに、本投資法人は、第三者からの物件取得に際して、スポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドによる一時的保有機能の提供を受けることを検討し、かかる機能の提供を受けることで物件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。

c. 内部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社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、主としてメインスポンサーの双日の子会社である双日総合管理株式会社（以下「双日総合管理」といいます。）に対して、運用資産のプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）業務及びビル・マネジメント（以下「BM」といいます。）業務を委託することで、同社の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削減効果により、稼働率の維持及び収益力の向上を図っていきます。

また、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に関しても、適切なプロセスを前提に主として双日総合管理を委託先として活用し、同社の大規模修繕コンサルティング等により培われた知見に基づく、建物診断から修繕設計、施工業者選定、工事管理までの一貫したサポートとともに、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た効率的かつ計画的な修繕を受けることで、運用資産の価値の維持・向上を図っていきます。

さらに、オフィスのリーシング計画については、サブスポンサーのクッシュマンから提供され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っていきます。

d. 財務戦略

本投資法人は、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うことを財務戦略の基本方針としています。

有利子負債については、LTVの上限について60%を目途としていますが、当期末現在における本投資法人のLTVは47.8%であり、45%から55%の間の水準で推移させることを当面のLTV水準に関する方針としています。

また、借入先については、現在のシンジケートローン団を中心とした強固なバンクフォーメーションを維持していきます。

(八) 決算日後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、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。）（以下あわせて「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（規約第31条、別紙１）。

投資法人の特色

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

(注1) 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

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

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

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

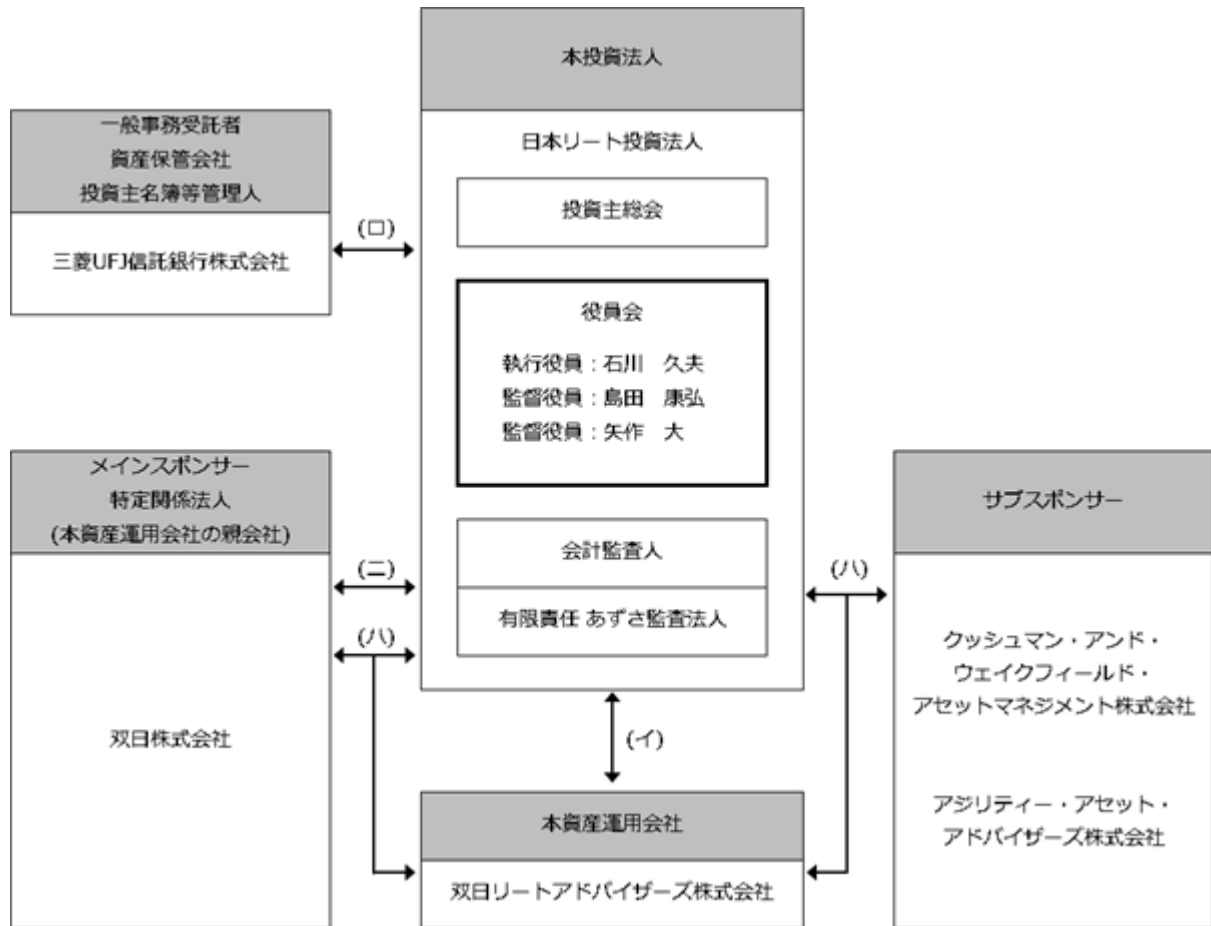
投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

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

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

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

(注2) 本投資法人の投資口は、振替投資口（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。）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
 (二) 信託受益権譲渡契約

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 投資主名簿等管理人 資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成22年9月8日付の一般事務委託契約、資産保管業務委託契約及び投資口事務代行委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第4号、第5号及び第6号)として、一般事務委託契約に基づき、(イ)機関の運営に関する事務、(ロ)計算に関する事務、(ハ)会計帳簿の作成に関する事務、及び(ニ)納税に関する事務を行います。</p> <p>また、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号)として、投資口事務代行委託契約に基づき、(イ)投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、(ロ)投資証券の発行に関する事務、(ハ)投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、(ニ)投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、及び(ホ)納税に関する事務等を行います。</p> <p>更に、投信法上の資産保管会社(投信法第208条第1項)として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。</p>
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>a. 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)」)と締結しています。</p> <p>スポンサーサポート契約(双日)に基づき、スポンサーとしての役務を提供します。スポンサーの役割の詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 スポンサーサポート (イ) スポンサー各社の概要」をご参照下さい。</p> <p>b. 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>c. 本投資法人の保有資産の一部の前信託受益者です。</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	<p>本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成26年2月28日付で、スポンサーサポート契約(以下「スポンサーサポート契約(クッシュマン)」)といたします。)を締結しています。</p> <p>スポンサーサポート契約(クッシュマン)に基づき、スポンサーとしての役務を提供します。スポンサーの役割の詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 スポンサーサポート (イ) スポンサー各社の概要」をご参照下さい。</p>
サブスポンサー	アジリティィー・アセット・アドバイザーズ株式会社	<p>本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成26年2月28日付で、スポンサーサポート契約(以下「スポンサーサポート契約(アジリティィー)」)といたします。)を締結しています。</p> <p>スポンサーサポート契約(アジリティィー)に基づき、スポンサーとしての役務を提供します。スポンサーの役割の詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 スポンサーサポート (イ) スポンサー各社の概要」をご参照下さい。</p>

(4)【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

(イ) 機関の内容

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

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

a. 投資主総会

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

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

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

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

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています(投信法第109条第1項、第5項、会社法(平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。)(以下「会社法」といいます。))第349条第4項)。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を受けなければなりません(投信法第109条第2項)。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています(投信法第111条第1項)。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する(投信法第109条第2項)ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています(投信法第114条第1項)。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることのできる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、出席者の過半数をもって行います(投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第24条)。

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

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが(投信法第115条の6第1項)、本投資法人は、投信法の規定(投信法第115条の6第7項)により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます(規約第22条)。

c. 会計監査人

本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う(投信法第115条の2第1項)とともに、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います(投信法第115条の3第1項等)。

会計監査人は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが(投信法第115条の6第1項)、本投資法人は、投信法の規定(投信法第115条の6第7項)により、規約をもって、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認める

ときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます(規約第30条)。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、執行役員1名及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員2名で構成されています。2名の監督役員は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない弁護士及び税理士で構成されています。

役員は、投資主総会の決議によって選任され、任期は、選任後2年とされています。ただし、補欠又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とされています(規約第20条第2項)。

役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その過半数をもって行うものとされています(投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第24条)。

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

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

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

一方で、会計監査人は、決算期(毎年6月末日及び12月末日)毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を監督役員に報告します。また、会計監査人は、その職務を遂行するに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、これを監督役員に報告しなければなりません。

(二) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

a. 本資産運用会社に対する管理体制

定時役員会には、本資産運用会社の代表取締役の出席を確保し、かかる代表取締役より本資産運用会社の業務執行状況について報告をさせなければならないとされています。また、少なくとも3か月に1回、本資産運用会社の投資運用本部長を定時役員会に出席させ、資産の運用状況について報告をさせなければならないとされています。更に、本資産運用会社が、本投資法人の運用資産に係る運用ガイドライン及び資産管理計画の策定・変更、並びに利害関係者(後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者取引規定」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

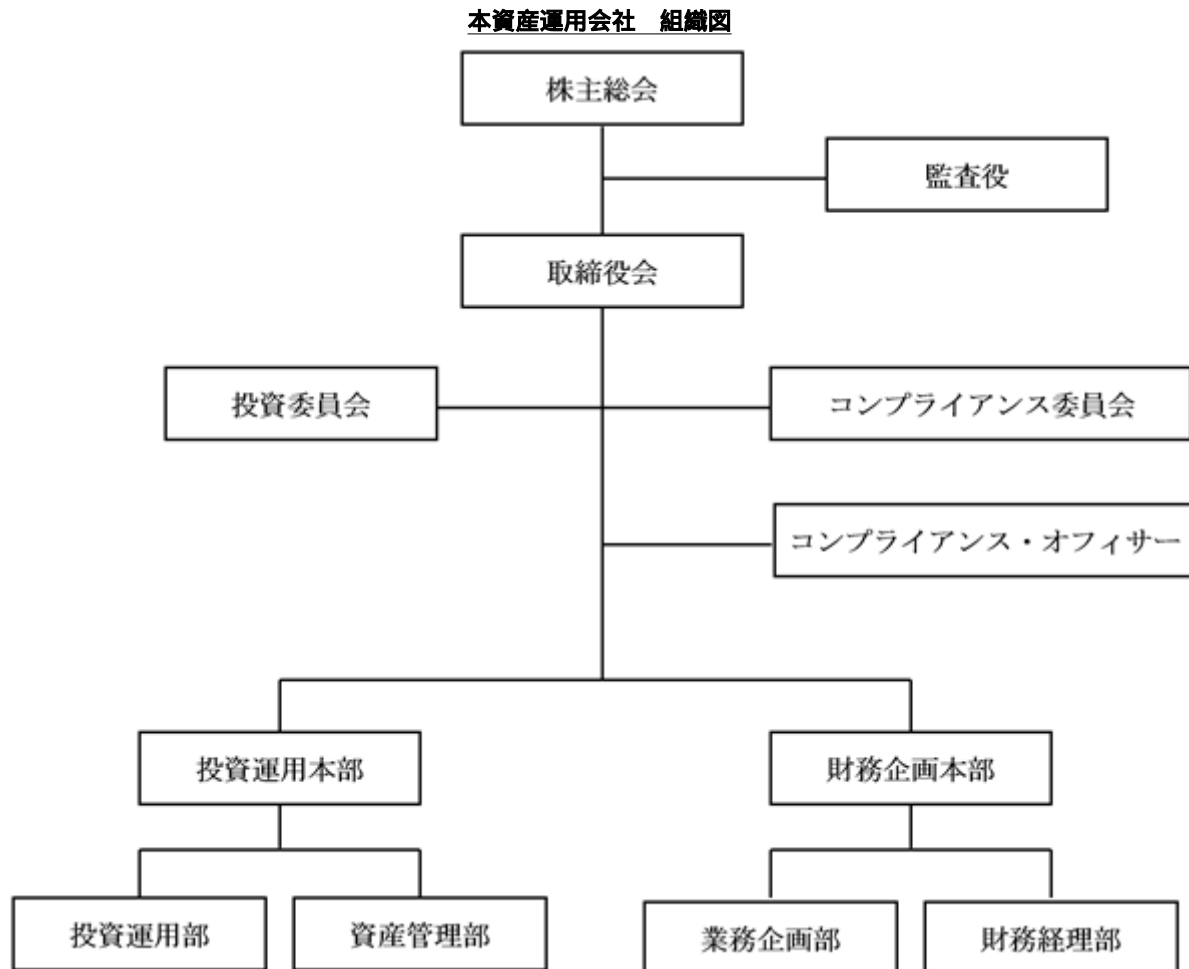
執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、一般事務受託者及び資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。本資産運用会社以外の関係法人については、少なくとも半年に1回、役員会に本投資法人を担当する役職員を出席させ、業務執行状況、法令遵守や内部管理体制等について報告を受けます。なお、本書の日付現在、原則として3か月に1回程度、役員会に本投資法人を担当する役職員を出席させ、かかる報告を受けています。

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。

- (口) 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（PM会社、BM会社等）への指示・監督に関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務
財務企画本部	<ul style="list-style-type: none"> a. 業務企画部 <ul style="list-style-type: none"> ・ 本資産運用会社の経営企画全般の立案に関する業務 ・ 本投資法人の機関運営の立案に関する業務 ・ コンプライアンス委員会、投資委員会事務局としての業務 ・ コンプライアンス・オフィサーの業務サポート ・ 監督官庁及び業界諸団体への対応に関する業務 ・ 法定提出書類及び法定帳簿に係る作成・提出・管理業務 ・ 本資産運用会社の人事・総務・法務に関する業務 ・ 社内諸規程等の策定・改廃に関する業務 ・ 本投資法人のIR及びディスクロージャー全般に関する業務 ・ 投資主その他の問い合わせ、苦情・クレームの受付に関する業務 ・ 個人情報の取扱いに関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務 b. 財務経理部 <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の財務戦略に関する業務 ・ 本投資法人の資金調達計画の策定・実行に関する業務 ・ 本資産運用会社の経理に関する業務 ・ 本投資法人の経理・税務の統括に関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更に関する業務 ・ コンプライアンス・プログラムの策定及び変更に関する業務 ・ コンプライアンス全般の企画・立案・推進に関する業務 ・ 運用資産の取得及び売却その他の取引に関する業務、その他本資産運用会社の業務全般についての法令・諸規則の遵守状況の監視監督・報告・改善に関する業務 ・ コンプライアンスに関する指導・研修の推進に関する業務 ・ 社内諸規程・規則等の策定・改廃及びその遵守状況の監視監督・報告・改善に関する業務 ・ 問い合わせ、苦情・クレームの処理に関する業務 ・ 法人関係情報の管理に関する業務 ・ 内部監査に関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務

(八) 委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

a. コンプライアンス委員会

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

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

b. 投資委員会

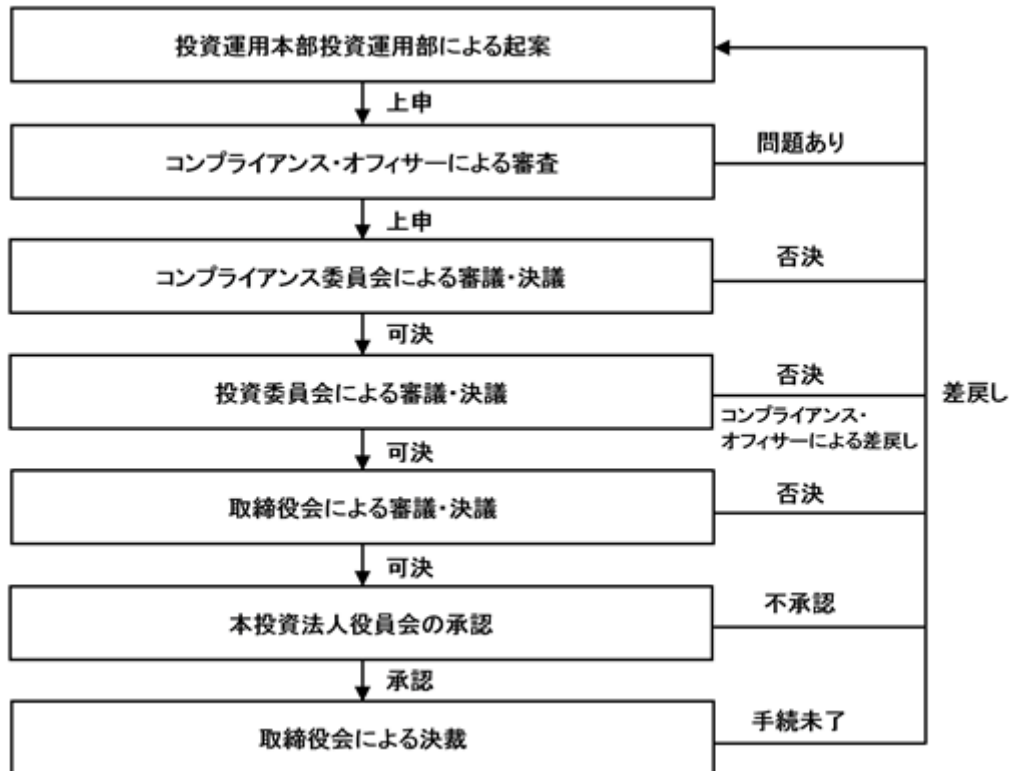
委員	代表取締役社長(委員長)、常勤取締役、1名以上の社外委員(注)、投資運用本部長、財務企画本部長及びコンプライアンス・オフィサー
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運用ガイドラインの策定及び変更 ・ 資産管理計画書の策定及び変更 ・ 賃貸条件等の策定及び変更 ・ 修繕計画の策定及び変更 ・ 経営計画及び経営予算の策定及び変更 ・ 分配政策の策定及び変更 ・ 資金調達、投資口又は投資法人債の発行に関する事項についての計画の策定及び変更 ・ 利害関係者との取引 ・ 運用資産の取得及び売却
審議方法等	<ul style="list-style-type: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

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

投資運用の意思決定機構

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社の資産運用に関する重要な意思決定プロセスは、以下のとおりです。

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



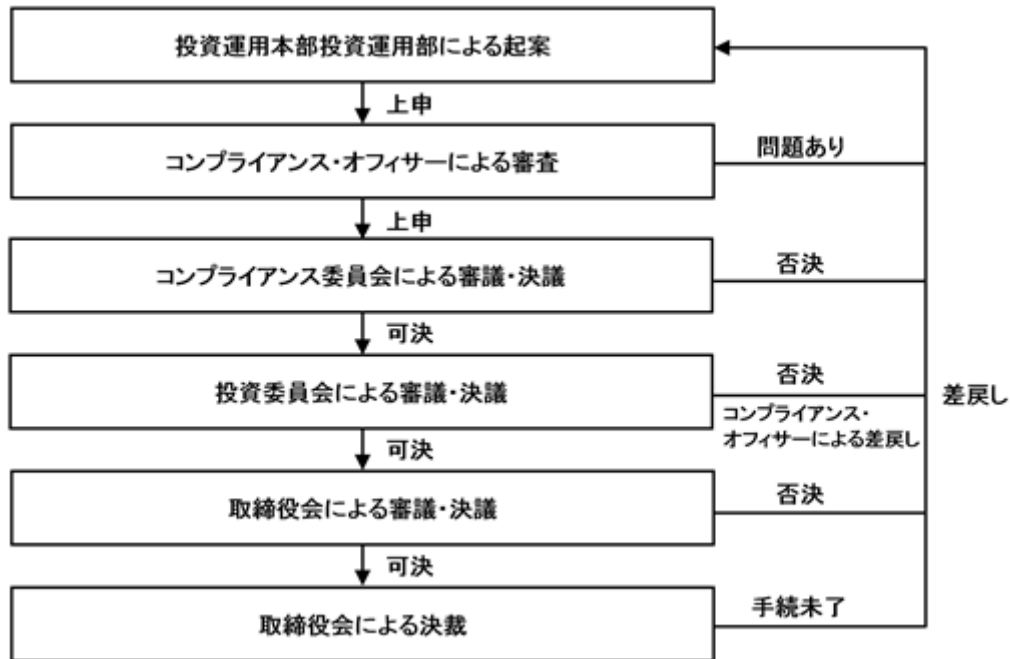
本投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更を行おうとする場合、以下の手続を経るものとします。

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

運用ガイドラインの変更は、上記と同様の手続で行うものとします。

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

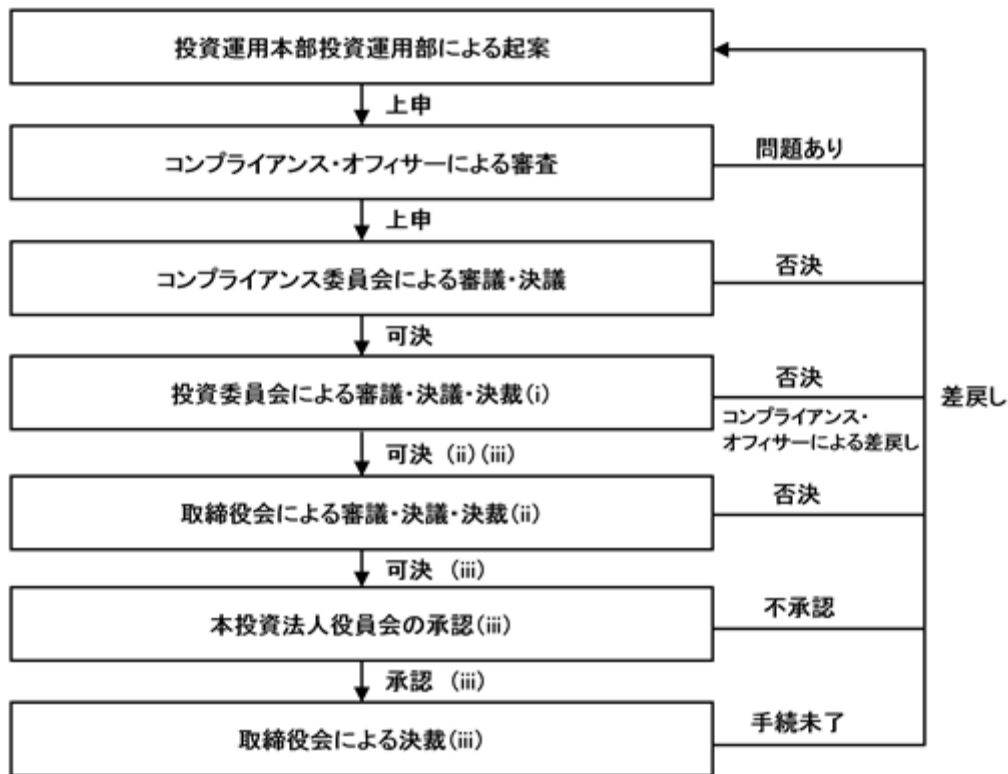
(ロ) 資産管理計画書の策定及び変更に関する意思決定



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

資産管理計画書の変更は、変更計画書を上記と同様の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



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

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

資産の取得又は売却については、以下の各手続を順に経て行われます。

a. 利害関係者以外との取引の場合

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

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

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

なお、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。
 - v. 取締役会に上申された議案は、取締役会において、コンプライアンス委員会と投資委員会の審議内容(少数意見を含みます。)を参考に審議され、取締役会の審議の結果、可決された議案は、代表取締役社長が本投資法人役員会に提出し、本投資法人役員会の承認を得ます。なお、取締役会の審議の結果、否決された場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。
 - vi. 本投資法人役員会の承認を得た後、取締役会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行います。なお、手続が適切に完了していない場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

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

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

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

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

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

(ロ) 組織体制

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

(ハ) 利害関係者取引規程

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

(ニ) 内部者取引等管理規程

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

(ホ) フォワード・コミットメント等

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

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	36,919,883,800円
発行可能投資口総口数	4,000,000口
発行済投資口総数	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総投資口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済総投資口数(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30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1)
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 晴海トリトンスクエアタワーZ	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 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1) 比率とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいい、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30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(総合型の特性を活かした投資主価値の最大化)

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

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

(イ) 成長性と安定性のバランスを意識した分散投資と最適な投資機会の追求

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

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

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

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

(ロ) スポンサー各社からのサポート体制の活用

本投資法人のメインスポンサーは、本投資法人が資産運用を委託する本資産運用会社の発行済株式総数の67.0%を保有する双日です。また、クッシュマン及びアジリティーは、サブスポンサーとして、それぞれ本資産運用会社の発行済株式総数の18.0%及び15.0%を保有しています(以下、双日、クッシュマン及びアジリティーの各社を総称して「スポンサー」又は「スポンサー各社」といいます。なお、スポンサーとスポンサーが組成した特別目的会社を総称して「スポンサー等」ということがあります。)

メインスポンサーである双日は、国内の大手総合商社として、国内外に約430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。また、双日は、その前身である日商岩井株式会社及びニチメン株式会社の時代より40年以上にわたる分譲マンションを中心とした不動産事業の実績を有しており、双日グループ全体で不動産投資・管理運営のネットワーク及び知見を蓄積しています。また、サブスポンサーであるクッシュマン及びアジリティーは、国内の不動産ファンドのアセットマネジメント業務等の実績を通じ、不動産投資における広範なネットワークを有し、不動産投資運用の知見を蓄積しています。スポンサー各社の詳細は、後記「スポンサーサポート (イ) スポンサー各社の概要」をご参照下さい。

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

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

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

更に、本投資法人は、本資産運用会社の内部の意思決定機関であるコンプライアンス委員会及び投資委員会において、外部専門家である社外委員を構成員とし、その出席及び同意を要件とすることで、第三者である社外委員に、不適切と判断した取引を実質的に拒否できる権限(以下「実質的拒否権」といいます。)を付与するとともに、第三者が構成員の過半を占める本投資法人の役員会の事前承認を要件としています。利害関係者との取引(以下「利害関係者取引」といいます。)については、本投資法人は、かかる第三者による監視機能を確保した意思決定プロセスを通じたガバナンス体制を定め、投資主の利益に配慮することで、投資主価値の最大化を図ることを企図しています(利害関係者取引の範囲等の詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者取引規程」を、ガバナンス体制の詳細については、後記「投資主利益に配慮した運営体制の確保(ロ)ガバナンス体制(第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス)」を、それぞれご参照下さい。)

ポートフォリオ構築方針

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ロ) 用途分散

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

(注) 「用途別投資比率」とは、各用途に該当する各投資対象資産の取得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" data-bbox="416 1149 890 1442"> <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									

用途	投資対象タイプ		投資特性
商業施設	以下の3つのタイプの商業施設		(都市型商業施設) ・人口流入を背景として活発な消費活動が見込める都市の中心に立地しており、相対的に高い収益性が見込めます。 ・多様化する消費者ニーズに対応すべく、豊富で多種多様なテナント出店需要が期待でき、代替テナントが比較的多く見込めます。 (生活必需型商業施設及びGMS核店舗型商業施設) ・主要テナントとの長期かつ固定賃料での賃貸借契約に基づく安定した収益が期待できます。 ・地域の生活に密着した安定的なニーズに対応する底堅いテナント需要が見込めます。
	タイプ	定義	
	都市型商業施設	ターミナル駅に隣接するエリア又は繁华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・マーチャンダイズ・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)を目的に投資を行います。

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

(注1) 「各用途における地域別投資比率」とは、当該用途の各地域の投資対象資産の取得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ため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は行いません。ここで短期とは1年未満の期間を、中期とは1年以上5年以下の期間を、長期とは5年を超える期間をいいます。

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

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

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

(八) その他の個別投資対象基準

設備及び仕様	オフィス	貸付床の形状、階高及び天井高、床仕様、OA対応、電気容量、空調方式、セキュリティ対応、防災対応、共用施設（給湯、トイレ、エレベーター、駐車場等）等を総合的に判断し、当該地域における標準以上の仕様の物件又は標準以上の仕様に変更可能な物件を投資対象とします。
	住宅	専有部分の間取り、設備、仕様等及び共用部分の設備、仕様、セキュリティ等を総合的に判断し、当該地域における標準以上の仕様の物件又は標準以上の仕様に変更可能な物件を投資対象とします。
	商業施設	業態別の標準仕様（階高、天井高、フロア形状、電気、水道及びガス容量等）及び商業施設としての汎用性及び転用可能性等を総合的に判断し、当該地域における標準以上の仕様の物件又は標準以上の仕様に変更可能な物件を投資対象とします。
遵法性	都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）等、関連する諸法令を遵守している投資対象資産（既存不適格物件を含みます。）とします。ただし、関連法令を遵守できていない物件のうち、本投資法人の取得後、是正可能な物件に関しては、投資対象とすることがあります。	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の投資対象資産とします。	
耐震性	<p>新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法施行令に基づく建物等の耐震基準をいいます。以下同じです。）に基づく建築物に相当する耐震性を有し、個別のPML(注)値が15%未満であり、かつ、当該投資対象資産の取得後におけるポートフォリオ全体のPML値が15%未満を維持できる投資対象資産とします。</p> <p>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。</p> <p>(i) 地震保険を付保しても、なお投資経済性が維持できる投資対象資産</p> <p>(ii) 取得後に耐震補強工事が実施可能であり、当該工事により上記の基準を満たすことが可能と判断される投資対象資産</p>	
環境及び地質	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低い旨が確認できること。 ・ 専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等は内在しているが、当該有害物質に関連する法令に基づき適法に保管又は処理等がなされている等により、利用者又は近隣等に対する健康被害リスクが低い旨が確認でき、かつ、当該有害物質等が内在していることが運用上の障害となる可能性が低いと判断できること。 	
テナント	属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、テナントの入替えの可能性等を総合的に勘案した上で、投資判断を行います。	

権利関係	<p>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。</p> <p>(i) 共有物件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <p>(ii) 区分所有権及びその敷地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <p>(iii) 借地権付建物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として、旧借地法(大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。)(以下「旧借地法」といいます。)又は借地借家法(平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。)(以下「借地借家法」といいます。)に基づく借地権を投資対象とします。 ・ 底地権者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料が収益性に与える影響を考慮の上、投資判断を行います。 <p>(iv) 借地権が設定された土地(底地)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として、借地借家法第22条に定める定期借地権又は同法第23条に定める事業用定期借地権の設定されている土地のみを投資対象とします。 ・ 借地権者の属性や賃料負担能力の有無等を慎重に検討し、借地契約期間満了後の収益確保の見通しも踏まえて総合的に投資判断を行います。 <p>(v) 境界</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として、隣接地との境界確認が完了している投資対象資産を投資対象としますが、隣接地との境界確認が未了の物件については、隣接地の所有者やその属性、経緯、現地の状況等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で個別に投資判断を行います。 <p>(vi) 用益権や越境物等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者による地上権又は地役権等の用益権が設定されている不動産については、その内容や相手方を確認し、投資対象資産の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 ・ 隣接地からの越境物が存在する物件、又は隣接地への越境物が存在する物件については、越境物の内容や所有者の属性、経緯、覚書締結の有無等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。
------	---

開発案件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として、安定的な賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている若しくは生じる見込みがある物件を投資対象とします。 ・ 建築前又は建築中である建物については、建物の許認可リスクや完工リスクが低減され、不動産賃貸市場の状況や賃貸借予約契約の存在等により竣工後のテナントの確保が十分可能であり、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えない場合には、当該建物の竣工前においても投資対象とすることができます。また、当該取引がフォワード・コミットメント等に該当する場合には、後記「フォワード・コミットメント等に関する基本方針」記載の事項を考慮の上、慎重に投資判断を行います。 ・ 本投資法人が、宅地の造成又は建物の建築に係る工事を自ら実行することとなる取引は行いません。
現物不動産と信託受益権の選択	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。

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

(二) 匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資

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

- a. 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。
- b. 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。
- c. 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の運用対象とされる不動産等の売却時に、本投資法人による取得機会が得られること。

成長戦略

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

(イ) 外部成長

a. 本資産運用会社独自のネットワークを活用した外部成長戦略

本資産運用会社は、スポンサー各社にて第三者との相対での交渉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

i. スポンサー各社のネットワークの活用

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

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

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

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

(ロ) 内部成長

a. 本資産運用会社独自の知見を活用した内部成長戦略

本資産運用会社は、その役職員がスポンサー各社での業務で培った独自のネットワークと知見に基づき、ポートフォリオ及び個別物件の特性に応じた、競争力の維持・向上のための資産運用を行います。また、個別物件の管理運営のために最適な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

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

双日は、その子会社に、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。

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

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

iii. クッシュマンのリサーチ機能を活用した機動的なリーシング活動

本資産運用会社は、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。

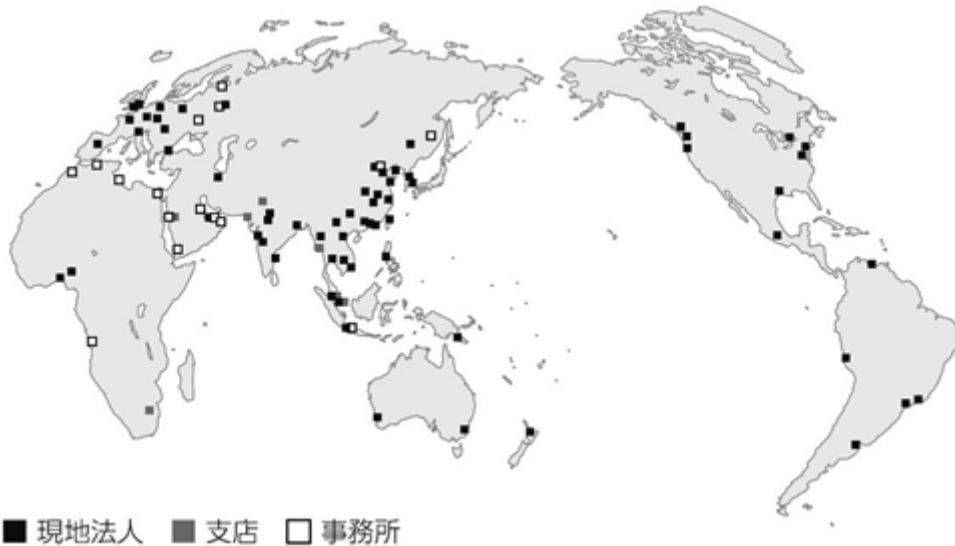
スポンサーサポート

(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）

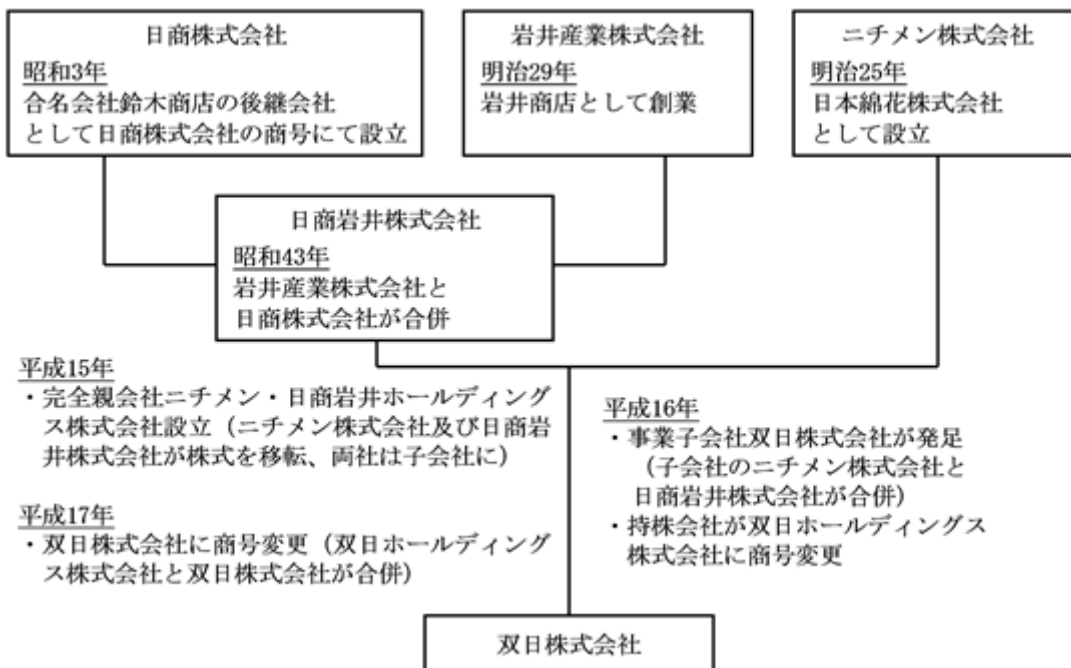
双日は、国内の大手総合商社として、物品の売買及び貿易業をはじめとして、国内及び海外における各種製品の製造・販売やサービスの提供、各種プロジェクトの企画・調整、各種分野への投資、金融活動等の多角的な事業をグローバルに展開しており、国内外に多数の取引先とのネットワークを有しています。平成26年6月30日現在の双日グループの拠点数、グループ会社数及び従業員数は、以下のとおりです。

- ・拠点数 国内7拠点（支店、国内法人等）、海外89拠点（現地法人、駐在員事務所等）
- ・グループ会社 国内118社、海外311社
- ・従業員数 単体2,282名、連結16,130名



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

< 双日グループの成り立ち >



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60か国におよそ250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6月30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>



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

(ロ) スポンサーサポート

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

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

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

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、(i)適格不動産等の取得、運用、リニューアル又は再開発に関する助言・補助、(ii)人材確保への協力、並びに(iii)役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、スポンサーに報酬を支払いません。
契約期間	有効期間は、契約締結日から5年間とします（契約期間満了の1か月前までに申出がなかった場合には、更に5年間更新します。）。 ただし、双日が本資産運用会社の株主でなくなった場合には、当該株主でなくなった日をもって、スポンサーサポート契約（双日）は自動的に終了します。

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

c. アジリティーによるサポート	
優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与	本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権又は不動産対応証券等（開発段階の不動産を含みます。）（以下、本c.において「適格不動産等」といいます。）であり、かつ、アジリティー及びその子会社が出資し又はアジリティーがアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社が保有しているものに関し、左記の事項について、スポンサーサポート契約（双日）と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、スポンサーサポート契約（双日）の概要については、上記「a. 双日によるサポート」をご参照下さい。
物件取得業務の支援業務の提供等	左記の事項について、スポンサーサポート契約（双日）と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、スポンサーサポート契約（双日）の概要については、上記「a. 双日によるサポート」をご参照下さい。
ブリッジファンド組成等による取得機会の提供	
PM業務等の提供	
その他の支援	本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、自ら又はその子会社の他の法人をして、(i)本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致するものの取得、運用、リニューアル又は再開発に関する助言・補助、(ii)人材確保への協力、並びに(iii)役員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」）」をご参照下さい。

b. スポンサーによるセიმボート出資

平成26年6月30日現在、メインスポンサーである双日は、発行済投資口総数の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。

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

デュー・ディリジェンス

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

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

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

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

<デュー・ディリジェンス項目>

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

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

フォワード・コミットメント等に関する基本方針

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

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

管理運営方針

(イ) 基本方針

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

(ロ) PM会社及びBM会社の選定方針

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

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

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

(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。

(ハ) デット・ファイナンス - 借入れ及び投資法人債の発行 -

- a. 本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金の返済及び投資法人債の償還を含みます。）等を使用として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下本(ハ)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す。）からの借入れに限るものとします（規約第33条第1項）。
- c. 本資産運用会社は、前記a.に基づき借入れを行う場合、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。
- d. 本投資法人は、運用資産の新規購入、テナント預り金の返還又は運転資金等への機動的な対応を目的として、特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。
- e. 上記a.に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第33条第3項）。
- f. LTV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。

(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他、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

- a. 預金
- b. コールローン
- c. 合同会社の社員権
- d. 上記(ロ)a. からf. までに掲げる資産を信託する信託の受益権
- e. 上記(ロ)a. からf. までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- f. 有価証券(上記(イ)d. 及びe.、(ロ)並びに本(ハ)c. からe. まで及びi. を除きます。)
- g. デリバティブ取引に係る権利(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。))(以下「投信法施行令」といいます。)に定めるものをいいます。)
- h. 金銭債権(投信法施行令に定めるものをいいます。)
- i. 信託財産を上記a. からh. までに掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

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

- a. 資産流動化法に規定する特定出資(実質的に上記(イ)又は(ロ)に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限ります。)
- 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」をご参照下さい。

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

(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す。)からの借入れに限るものとします。

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

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

d. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。

その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行わないものとします(規約第31条別紙1第4項第5号)。

(ロ) 集中投資

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

(ハ) 他のファンドへの投資

他のファンドへの投資について制限はありません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、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の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であると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

本投資証券の商品性に関するリスク

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

本投資法人の運用方針に関するリスク

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

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 双日、クッシュマン及びアジリティへの依存、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) 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他に換金的手段がないため、本投資証券を本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります。損失を被る可能性があります。

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

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

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります(なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関するリスク (八) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。)

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

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

(ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

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

(ヘ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

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

例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し(投信法第131条第2項)、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は必ずしも決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなされます(投信法第93条第1項、規約第15条第1項)。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) スポンサーサポート契約に基づき想定通りの物件取得が行えないリスク

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

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

(ロ) 不動産を取得又は処分できないリスク

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

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

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

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、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、希望通りの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに運用資産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。この場合、他の借入れ等のために担保が既に設定されているなどの理由で担保に供する適切な資産がない可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、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、本投資法人の希望通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。運用資産が不動産市況によって一定の用途又は地域に偏在した場合には、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

(ホ) テナントの集中に関するリスク

運用資産のテナント数が少ない場合ほど、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響をより受けやすくなります。すなわち、このような場合においてテナントが退去した場合には、空室率の上昇はより顕著なものとなる上、退去したテナントの賃貸面積が運用資産に比して大きな割合を占めるほど、新たなテナントを決定して空室率を回復させることがより困難となることがあり、特にその決定までの期間が長期にわたる場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、テナントが倒産した場合には、双方未履行の双務契約としてテナントの管財人が解除権を行使し、敷金あるいは保証金の返還を求めてくる可能性があります。この場合の解除権の行使は特に法律で認められたものであるため、解除に伴い本投資法人が違約金を取得できる旨の契約条項が存在する場合であっても、本投資法人は違約金を取得できない可能性があります。特に、当該テナントの賃料が相対的に多額である場合は、本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) テナントの業態の偏りに関するリスク

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

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

(ト) PM会社に関するリスク

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

本投資法人は、PM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することはできませんが、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。

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

(八) 本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

(二) 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ平成22年9月8日及び平成18年11月2日に設立されました。本資産運用会社は、本投資法人の不動産等の資産運用を、平成23年3月から本書の日付現在までで約3年6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。しかしながら、本資産運用会社の親会社が双日となったのは平成25年12月であり、本資産運用会社の株主の異動から本書の日付現在までの期間は、わずか約9か月に過ぎません。加えて、平成26年4月に多数の資産を取得し、また、投資主数も大幅に増加したことから、本投資法人の性質は、大きく変化しました。そのため、本投資法人及び本資産運用会社の過去の運用実績から、今後の実績を予測することは困難であって、本資産運用会社は、必ずしも想定どおりの運用を行うことができるとは限らず、運用実績の予測は将来の本投資法人の運用結果と必ずしも一致しないリスクがあります。

(ホ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

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

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

一方で、運用環境の変化に対応して、適切に本投資法人の運用方針、運用形態等を変更できない可能性もあり、そのような場合には、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ハ) 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、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、不動産を信託する信託の受益権を取得した場合に、その信託財産である不動産に関する敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 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ており、これらの解釈・運用が定着していないことに伴い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、今後、不動産に加えて不動産を信託する信託の受益権を取得する可能性があります。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

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

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

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、不動産登記簿中の不動産の権利に関する事項が現況と一致していない場合もあります。加えて、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項も現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

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

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

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

(八) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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

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

b. 賃料不払に関するリスク

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

c. 賃料改定に係るリスク

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

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

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

e. 変動賃料に関するリスク

本投資法人はテナントとの間の賃貸借契約において、固定賃料以外に、売上実績等に連動した変動賃料を定めることがあります。売上実績等に連動した変動賃料の支払を受ける場合には、売上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、劣化又は毀損した箇所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約(地震保険に関する契約を含みます。)が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、今後、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震と同規模又はそれ以上の地震その他の天災、事故等が発生する可能性を否定できません。その場合には、本投資法人が保有又は取得する物件が滅失、劣化又は毀損するおそれがあるほか、賃料水準の低下、稼働率の低下又はテナントの支払能力の低下が

生じる可能性があり、また、周辺地域及び日本の経済全体が悪影響を受ける可能性があり、それらの結果、本投資法人の収益や本投資法人の保有資産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生じます。

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

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

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

(リ) マスターリース会社に関するリスク

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

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

(ヌ) 転貸に関するリスク

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

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

(ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。また、建物そのものが法令や条例等の基準を満た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す（破産法第52条、民事再生法第48条、会社更生法第60条）。

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

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

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

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

(ワ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。)(以下「区分所有法」といいます。)の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分と共有となる共用部分及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約(管理規約の定めがある場合)によって管理方法が定められます。建替え決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権(管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合)の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされる等(区分所有法第62条)、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

(カ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地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に借地権者が登記されている建物を所有していることが該当します。)が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

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

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。その他、地方自治法(昭和22年法律第67号、その後の改正を含みます。)(以下「地方自治法」といいます。)に定める地方公共団体がその普通財産を貸し付けた場合、その貸付期間中であっても、当該地方公共団体において公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、普通地方公共団体の長はその契約を解除できるとされています(地方自治法第238条の5第4項)。した

がって、地方公共団体から土地その他の資産を賃借した場合、本投資法人は、その契約に違反がない場合であっても解除されることがあり、その場合には本投資法人の資産運用及び収益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、(仮称) FORECAST桜橋の底地の一部は、地方公共団体の所有地であり、当該地方公共団体から賃貸借契約に基づき、賃借しています。

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

(ヨ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件には特有のリスクがあります。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります(借地借家法第13条、借地法第4条)。借地権者より時価での建物買取を請求される場合、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合(借地借家法第19条)や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があります、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

更に、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定、又は、借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(タ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

(レ) 開発物件に関するリスク

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

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ことが必要であり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

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

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合には、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」をご参照下さい。

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

導管性要件のうち、配当可能利益の額(会計上の税引前当期純利益に前期繰越損失、負ののれん発生益、減損損失、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。

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

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

(ホ) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク

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

(ヘ) 機関投資家以外からの借入れに関するリスク

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

(ト) 同族会社に該当するリスク

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

(チ) 投資主の減少に関するリスク

本投資口の市場での売上の如何によっては、本投資法人の意思にかかわらず、導管性要件のうち、事業年度終了時に発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていることとする要件が結果として満たされなくなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(リ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産(不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。)の価額の合計額の割合が100分の75以上となるよう資産運用を行うこととしています(規約別紙1第2項(4))。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に倉庫等以外の不動産を取得する場合の不動産流通税(登録免許税及び不動産取得税)の軽減措置(後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い 投資法人の税務 (ロ) 不動産流通税の軽減措置」をご参照下さい。)の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ヌ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

その他

(イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク

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

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

更に、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

加えて、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等のマーケットレポートを取得することがあります。マーケットレポートにより提示される第三者によるマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準等は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査会社及び調査の時期又は方法によってマーケット分析、統計情報及び想定賃料水準等の内容が異なる可能性があります。また、想定賃料水準は、現在及び将来において当該賃料水準による賃貸借の可能性を保証又は約束するものではありません。

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない(税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。)ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

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

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

(二) 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

後記「5 運用状況 (2) 投資資産 その他の投資資産の主要なもの (又) 個別資産の損益状況」記載の過去の収支状況は、投資対象不動産の賃貸事業収支をあくまで参考として記載しています。従って、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

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

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

本投資法人の体制

(イ) 役員会

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

(ロ) 本資産運用会社への牽制

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

(ハ) 内部者取引等管理規程

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

本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記「(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を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、財務リスク、システムに関するリスク、信用リスク、レピュテーションリスク、リーガルリスク及び反社会的勢力に関するリスク等を定義し、取締役会や役職員の役割及びリスク管理状況の定期的モニタリング等を定めています。

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

(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会に報告します。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「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者取引規程」をご参照下さい。

(二) 内部者取引等管理規程

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

(ホ) フォワード・コミットメント等

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

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

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

(3)【管理報酬等】

役員報酬（規約第21条）

- (イ) 各執行役員に対する報酬は、月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。
- (ロ) 各監督役員に対する報酬は、月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

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それぞれ以下のとおりとします。なお、資産運用報酬に係る消費税等は、本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、各資産運用報酬の支払に際して、当該資産運用報酬に係る消費税等を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

(イ) 平成26年6月末日までの期間の資産運用報酬について

a. 運用報酬1

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

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

b. 運用報酬2

i. 取得報酬

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

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

ii. 譲渡報酬

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

c. 資産運用報酬は、以下の期日に支払われるものとします。

i. 運用報酬1

計算期間の末日から3か月以内

ii. 運用報酬2

(i) 取得報酬

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

(ii) 譲渡報酬

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

d. 資産運用報酬に係る消費税等は、本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、各資産運用報酬の支払に際して、当該資産運用報酬に係る消費税等を加えた金額を本資産運用会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

(ロ) 平成26年7月1日からの期間の資産運用報酬

a. 運用報酬1

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

b. 運用報酬2

営業期間毎に、以下の計算式により算出した金額の合計額とします。

当該営業期間の運用報酬2の額 = 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総数で除した金額(1円未満切捨て)をいいます。

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

c. 取得報酬

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

d. 処分報酬

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

e. 上記に定める報酬は、以下の期日に支払われるものとします。

i. 運用報酬1

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

ii. 運用報酬2

当該営業期間に係る決算期から3か月以内

iii. 取得報酬

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

iv. 処分報酬

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

資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人への支払手数料

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

(イ) 資産保管会社の報酬

a. 資産保管業務に係る報酬(以下「資産保管業務報酬」といいます。)は、3月、6月、9月及び12月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間(以下「資産保管業務報酬計算期間」といいます。)において、本投資法人の当該資産保管業務報酬計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額(投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。)に基づき、以下の基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じ本投資法人と資産保管会社の間で別途合意した金額に消費税及び地方消費税額を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の資産保管業務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額(円単位未満切捨てとします。)に消費税及び地方消費税額を加算した金額とします。

(基準報酬額表)

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

- b. 本投資法人は各資産保管業務報酬計算期間の資産保管業務報酬を、各資産保管業務報酬計算期間末日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。
- c. 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が資産保管会社に行ったときは、当該変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。

(ロ) 一般事務受託者の報酬

- a. 一般事務に係る報酬(以下「一般事務報酬」といいます。)は、3月、6月、9月及び12月の末日を最終日とする3か月毎の各計算期間(以下「一般事務報酬計算期間」といいます。)において、本投資法人の当該一般事務報酬計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額(投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。)に基づき、以下の基準報酬額表により計算した額を上限として、その資産構成に応じ本投資法人と一般事務受託者の間で別途合意した金額に消費税及び地方消費税額を加算した金額とします。なお、3か月に満たない場合の一般事務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額(円単位未満切捨てとします。)に消費税及び地方消費税額を加算した金額とします。

(基準報酬額表)

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

- b. 本投資法人は各一般事務報酬計算期間の一般事務報酬を、各一般事務報酬計算期間末日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。
- c. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、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への対価として、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)	<p>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)</p> <p>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</p> <p>ただし、月額最低額を220,000円とします。</p> <p>2. 月中に失格となった投資主1名につき55円</p>	<p>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</p> <p>投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引換投資証券の保管事務</p> <p>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</p> <p>分配金振込指定投資主の管理に関する事務</p> <p>法定帳簿の作成、管理及び備置</p>
名義書換料	<p>1. 名義書換</p> <p>(1) 書換投資証券枚数1枚につき115円</p> <p>(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</p> <p>a. 証券保管振替機構名義への書換の場合100円</p> <p>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</p> <p>c. 合併による名義書換の場合60円</p> <p>2. 投資証券不所持</p> <p>(1) 不所持申出又は交付返還1枚につき115円の2分の1</p> <p>(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)</p>	<p>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</p> <p>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。</p> <p>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</p>
分配金計算料	<p>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</p> <p>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</p> <p>ただし、1回の最低額を350,000円とします。</p> <p>2. 振込指定分 1投資主につき 130円加算</p>	<p>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</p>
分配金支払料	<p>1. 分配金領収証1枚につき500円</p> <p>2. 月末現在未払投資主1名につき5円</p>	<p>取扱(払渡)期間経過後の分配金の支払事務</p> <p>未払投資主の管理に関する事務</p>
投資証券交換分合料	<p>1. 交付投資証券1枚につき75円</p> <p>2. 回収投資証券1枚につき70円</p>	<p>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</p>

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

- b. 投資主名簿等管理人は、前記a.の手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日(銀行休業日の場合は前営業日)までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込み(振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)又は口座振替による方法により支払うものとします。
- c. 前記a.及びb.の手数料が経済事情の変動又は本投資法人及び投資主名簿等管理人の一方若しくは双方の事情の変動により不適正になったときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人の協議の上これを変更することができます。

会計監査人報酬(規約第29条)

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

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

(照会先)

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

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び本資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務又は事務を処理するために要した諸費用
 投資口及び投資法人債の発行に関する費用
 借入れ等に関する費用
 分配金支払に関する費用
 有価証券届出書、目論見書、資産運用報告、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用
 本投資口が東京証券取引所への上場及び上場を維持するのに要する費用
 信託報酬
 その他上記 から までに類する費用

(5) 【課税上の取扱い】

本書の日付現在、日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは以下のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いがなされることがあります。

投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

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

i. 発行済投資口総数の100分の3未満の口数を有する個人投資主の取扱い

- (i) 本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口総数の100分の3以上に相当する口数を有する者以外の個人投資主が、本投資法人より分配を受け取る際の源泉徴収税率は、所得税15%、地方税（住民税）5%とされています。
- (ii) 個人投資主が受け取る分配金については、その金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税についても申告不要です。）。
- (iii) 上場株式等の配当等については、総合課税に代えて申告分離課税を選択することが可能です。申告分離課税を選択した場合の税率は原則20%（所得税15%、住民税5%）です。
- (iv) 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内で本投資法人からの利益の分配を受け取ることも可能です。また、後記「c. 投資口の譲渡に係る税務」記載のとおり、上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）は、一定の上場株式等の譲渡損失の金額と通算できることになっています。

ii. 発行済投資口総数の100分の3以上の口数を有する個人投資主の取扱い

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

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

また、平成26年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、証券会社等で配当金を受け取る「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)」 =

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

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

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

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

(注2) 「投資口の譲渡に係る収入金額」は、以下のとおり算定されます。

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

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

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

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

(***) この割合は、出資の払戻し(資本の払戻し)直前の投資法人の出資等の金額(資本金等の額)が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し(資本の払戻し)直前の投資法人の出資等の金額(資本金等の額)が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)が零以下である場合は1とされます。また、この割合に小数第3位未満の端数が生じるときは切上げとなります。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すが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となったときには、他の所得との損益通算はできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

- i. 本投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その譲渡損失のうちその譲渡日の属する年度分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付し、その後も連続して確定申告書を提出することを要件にその年の翌年以降3年間にわたり、株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。なお、その年分の上場株式等の譲渡損失の金額又はその年の前年以前3年内の各年に生じた譲渡損失の金額は、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付することを要件に、上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）を限度として、配当所得の金額から控除されます。
- ii. 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（所定の手続により源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては、一定の要件の下に源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は20%（所得税15%、住民税5%）とされており、その金額にかかわらず申告不要の選択が適用できます。なお、特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択した場合において、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した残額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。
- iii. 平成26年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年以内にその非課税口座において管理されている上場株式等（新規投資額で毎年100万円を上限（ロールオーバーも可能）。）を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。
- iv. なお、上述のとおり、上記源泉所得税及び申告所得税については、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、復興特別所得税として、所得税額に2.1%を乗じた金額が併せて課されます。

(*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。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、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「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

る収入金額(注2)として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を各自算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の額の取扱いは、後記「d. 投資口の譲渡に係る税務」記載の投資口の譲渡の場合と同様となります。

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

(注) (注1)から(注5)については、前記(イ) b.をご参照下さい。

c. 投資口の保有に係る税務

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

d. 投資口の譲渡に係る税務

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

投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

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

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

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

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

b. 不動産取得税

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

5【運用状況】

(1)【投資状況】

(平成26年6月30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30日現在、該当はありません。

【投資不動産物件】

平成26年6月30日現在、該当はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

(イ) 保有信託不動産の概要

本投資法人の平成26年6月30日現在における保有信託不動産の概要は、以下のとおりです。

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	1,945.68	2,260	3.2
A-2	FORECAST日本橋EAST	オフィス	東京都中央区	2,490.08	2,130	3.0
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,678.15	1,430	2.0
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	4,337.15	6,500	9.2
A-5	FORECAST市ヶ谷	オフィス	東京都新宿区	3,844.66	4,800	6.8
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,786.18	1,800	2.6
A-7	(仮称)FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	14,144.51	13,990	19.9
A-8	(仮称)FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	6,566.76	5,760	8.2
A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	2,984.94	2,860	4.1
A-10	グリーンオーク九段	オフィス	東京都千代田区	2,594.46	2,780	3.9
A-11	グリーンオーク高輪台	オフィス	東京都港区	2,621.74	2,260	3.2
A-12	グリーンオーク御徒町	オフィス	東京都台東区	3,536.39	3,330	4.7
A-13	東池袋センタービル	オフィス	東京都豊島区	4,219.65	2,520	3.6
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	16,913.29	11,880	16.9
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	8,567.50	1,570	2.2
B-3	マイアトリア名駅	住宅	愛知県名古屋市	2,891.42	1,280	1.8
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	3,121.60	1,110	1.6
B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋市	2,250.00	785	1.1
B-6	シーム・ドエル筒井	住宅	愛知県名古屋市	1,800.00	695	1.0
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	1,544.87	640	0.9
	合計			89,839.03	70,380	100.0

(注1)「総賃貸可能面積」は、各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。以下同じです。

(注2)「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでいません。また、百万円未満を切捨てて記載しています。以下同じです。

(注3)「投資比率」は、取得価格の合計に対する各物件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。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。以下同じです。

(ロ) テナント等の概要

a. テナント等の概要

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	総賃料収入 (百万円) (注4)
A-1	FORECAST西新宿	1,945.68	1,945.68	100.0	16	150
A-2	FORECAST日本橋EAST	2,490.08	2,490.08	100.0	2	152
A-3	FORECAST四谷	1,678.15	1,332.91	79.4	11	80
A-4	FORECAST新宿AVENUE	4,337.15	3,871.83	89.3	7	344
A-5	FORECAST市ヶ谷	3,844.66	3,844.66	100.0	22	265
A-6	FORECAST三田	1,786.18	1,786.18	100.0	5	109
A-7	(仮称)FORECAST新宿SOUTH	14,144.51	14,144.51	100.0	23	957
A-8	(仮称)FORECAST桜橋	6,566.76	6,566.76	100.0	6	371
A-9	グリーンオーク茅場町	2,984.94	2,984.94	100.0	6	181
A-10	グリーンオーク九段	2,594.46	2,594.46	100.0	5	172
A-11	グリーンオーク高輪台	2,621.74	1,941.50	74.1	8	109
A-12	グリーンオーク御徒町	3,536.39	3,094.35	87.5	8	198
A-13	東池袋センタービル	4,219.65	4,219.65	100.0	5	195
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	15,853.59	93.7	259	725
B-2	スカイヒルズN11	8,567.50	8,567.50	100.0	1	115
B-3	マイアトリア名駅	2,891.42	2,701.22	93.4	65	84
B-4	マイアトリア栄	3,121.60	3,121.60	100.0	1	74
B-5	マックヴィラージュ平安	2,250.00	2,250.00	100.0	1	55
B-6	シーム・ドエル筒井	1,800.00	1,800.00	100.0	1	50
B-7	シエル薬院	1,544.87	1,304.90	84.5	35	39
	合計	89,839.03	86,416.32	96.2	487	4,426

(注1) 「総賃貸面積」は、平成26年6月30日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成26年6月30日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約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。以下同じです。

(注2) 「稼働率」は、平成26年6月30日現在における総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値であり、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3) 「テナント総数」は、平成26年6月30日現在における各信託不動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、駐車場は含みません。)を記載していますが、マスターリースの種別がパス・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、テナント総数は1と記載しています。

(注4) 「総賃料収入」は、平成26年6月30日現在における当該資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)に表示された建物につき、月間賃料(共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が契約されている資産については、その合計額)(消費税は含みません。)につき百万円未満を四捨五入して記載しています。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。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。

b. 稼働率の推移

各決算期時点における各信託不動産ごとの稼働率の推移は以下のとおりです。

番号	不動産等の名称	第1期	第2期	第3期	第4期
		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	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	(仮称)FORECAST新宿SOUTH	-	-	-	100.0
A-8	(仮称)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
	合計	90.7	90.9	93.4	96.2

(注)本表には、各期末における各信託不動産の稼働率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(八) 期末算定価格の概要(平成26年6月30日現在)

番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,268	2,520	2,550	4.7%	2,480	4.3%	4.9%
A-2	FORECAST日本橋EAST	2,130	2,153	2,240	2,280	4.8%	2,200	4.7%	5.1%
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,438	1,610	1,610	4.7%	1,600	4.4%	4.8%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,515	6,700	6,710	4.3%	6,680	4.0%	4.4%
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,869	5,090	5,160	4.3%	5,020	4.1%	4.5%
A-6	FORECAST三田	1,800	1,809	1,890	1,920	4.5%	1,860	4.3%	4.7%
A-7	(仮称)FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,497	14,400	14,500	4.3%	14,200	4.0%	4.5%
A-8	(仮称)FORECAST桜橋	5,760	5,976	5,820	5,910	4.7%	5,720	4.5%	4.9%
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,973	2,890	2,910	4.7%	2,860	4.4%	4.9%
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,891	2,870	2,900	4.4%	2,830	4.2%	4.6%
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,346	2,280	2,310	4.8%	2,240	4.6%	5.0%
A-12	グリーンオーク御徒町	3,330	3,459	3,210	3,240	4.9%	3,170	4.6%	5.0%
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,621	2,610	2,630	5.2%	2,590	5.0%	5.4%
B-1	タワーコート北品川	11,880	11,616	12,200	12,300	4.8%	12,000	4.6%	5.0%
B-2	スカイヒルズN11	1,570	1,666	1,590	1,600	6.0%	1,580	5.8%	6.2%
B-3	マイアトリア名駅	1,280	1,355	1,300	1,310	5.4%	1,290	5.2%	5.6%
B-4	マイアトリア栄	1,110	1,179	1,110	1,120	5.5%	1,100	5.3%	5.7%
B-5	マックヴィラージュ平安	785	833	805	811	5.8%	798	5.6%	6.0%
B-6	シーム・ドエル筒井	695	751	712	718	5.5%	706	5.3%	5.7%
B-7	シエル薬院	640	679	647	653	5.3%	640	5.1%	5.5%
	合計	70,380	71,904	72,494	73,142		71,564		

(注1) 上記記載の金額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は、平成26年6月30日現在の貸借対照表計上額(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)を記載しています。

(注3) 「期末算定価額」は、平成26年6月30日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。なお、各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所に鑑定評価を委託しています。

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

a. 建物状況評価報告書の概要

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

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

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

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

b. 本投資法人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

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

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	調査機関 又は 構造計算適合性 判定機関
A-1	FORECAST西新宿	株式会社 長谷川建築企画	株式会社中山設計	東海興業株式会社	財団法人住宅金融 普及協会	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-2	FORECAST 日本橋EAST	株式会社建築設計 アーキフォルム	株式会社東都設計	三井住友建設 株式会社	株式会社都市居住 評価センター	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-3	FORECAST四谷	株式会社都市 デザインシステム	中村構造計画設計室	東海興業株式会社	財団法人日本建築 設備・昇降機センター	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-4	FORECAST 新宿AVENUE	株式会社 入江三宅設計事務所	株式会社 入江三宅設計事務所	株式会社スルガコーポ レーション	財団法人東京都 防災・建築まちづくり センター	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-5	FORECAST市ヶ谷	株式会社大建設	株式会社大建設	前田建設工業 株式会社	株式会社都市居住 評価センター	株式会社建築構造 センター
A-6	FORECAST三田	株式会社ウィッシュ ワーク設計事務所	株式会社 アークステーション	三井住友建設 株式会社	株式会社都市居住 評価センター	ビューローベリタス ジャパン株式会社
A-7	(仮称) FORECAST 新宿SOUTH	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	三菱地所株式会社 一級建築士事務所	株式会社 長谷川工務店	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
A-8	(仮称) FORECAST 桜橋	秀和建設株式会社 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
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 ピーエス三菱	日本ERI株式会社	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社

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
B-4	マイアトリア栄	SBIプランナーズ 株式会社 一級建築士事務所	株式会社コア設計	SBIプランナーズ 株式会社	株式会社確認 サービス	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-5	マックヴィラージュ 平安	SBIプランナーズ 株式会社 一級建築士事務所	株式会社コア設計	SBIプランナーズ 株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-6	シーム・ドエル筒井	SBIプランナーズ 株式会社 一級建築士事務所	株式会社コア設計	SBIプランナーズ 株式会社	株式会社 確認サービス	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
B-7	シエル薬院	小野設計株式会社 (新築) 株式会社ディックス クロキ(増築)	有限会社KAZU設計	株式会社吉川工務店	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

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

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

c. 地震リスク分析等の概要

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

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

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

(注2)小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)A-7は、平成16年1月に、耐震補強工事を実施しています。

(注4)A-12は、平成18年1月に、耐震補強工事を実施しています。

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

(ホ) ポートフォリオの分散状況

本投資法人のポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

a. 用途別

用途	物件数 (棟)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
オフィス	13	52,420	74.5
住宅	7	17,960	25.5
合計	20	70,380	100.0

b. 地域別

i. オフィス

地域	物件数 (棟)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
都心6区	11	46,570	88.8
三大都市圏 (都心6区を除く)	2	5,850	11.2
合計	13	52,420	100.0

ii. 住宅

地域	物件数 (棟)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
三大都市圏	5	15,750	87.7
政令指定都市等	2	2,210	12.3
合計	7	17,960	100.0

iii. 全体

地域	物件数 (棟)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
都心6区	12	58,450	83.0
三大都市圏 (都心6区を除く)	6	9,720	13.8
政令指定都市等	2	2,210	3.1
合計	20	70,380	100.0

(ハ) 主要な不動産に関する情報

本投資法人のポートフォリオの各資産のうち、平成26年6月30日現在において、「総賃料収入」が「ポートフォリオ全体の総賃料収入の合計」の10%以上を占める信託不動産の概要は、以下のとおりです。

物件番号	A-7	
物件名称	(仮称) FORECAST新宿SOUTH	
テナント数(注1)	23	
総賃料収入(百万円)(注2)	957	
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(m ²)(注4)	14,144.51	
総賃貸面積(m ²)(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30日	100.0%

物件番号	B-1	
物件名称	タワーコート北品川	
テナント数(注1)	259	
総賃料収入(百万円)(注2)	725	
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(m ²)(注4)	16,913.29	
総賃貸面積(m ²)(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30日	88.4%
	平成24年6月30日	91.6%
	平成25年6月30日	91.2%
	平成26年6月30日	93.7%

(注1) 「テナント数」は、平成26年6月30日現在における当該資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。

(注2) 「総賃料収入」は、平成26年6月30日現在における当該資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている資産については、その合計額）（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注3) 「総賃料収入の合計に占める割合」は、本投資法人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6月30日現在における当該資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

(注5) 「総賃貸面積」は、平成26年6月30日現在における当該資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

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

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

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30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
		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
		(仮称) FORECAST 新宿SOUTH	14,144.51	957	665	平成36年4月30日
		(仮称) 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30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30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）における月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。

(注3) 「敷金・保証金」は、平成26年6月30日現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 「契約満了日」は、締結済み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。

b. 賃貸面積上位10位エンドテナント

本投資法人のポートフォリオの各資産につき、平成26年6月30日現在、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	契約満了日	契約形態 (注2)
コープ総合サービス株式会社 (注3)	スカイヒルズN11	8,567.50	平成28年3月31日	普通建物賃貸借
エイブル保証株式会社(注3)	マイアトリア栄	5,371.60	平成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	普通建物賃貸借
非開示(注4)	東池袋センタービル	2,424.34	平成26年11月30日 (注5)	普通建物賃貸借
非開示(注4)	(仮称) FORECAST新宿SOUTH	2,309.49	平成27年10月31日	普通建物賃貸借
株式会社ミニテック(注3)	シーム・ドエル筒井	1,800.00	平成29年3月31日	普通建物賃貸借
非開示(注4)	グリーンオーク御徒町	1,558.03	平成26年10月25日	普通建物賃貸借
非開示(注4)	FORECAST日本橋EAST	1,533.92	平成27年2月28日	普通建物賃貸借
非開示(注4)	(仮称) FORECAST桜橋	1,532.76	平成26年8月31日	普通建物賃貸借
株式会社フェニックス	FORECAST新宿AVENUE	1,395.96	平成27年3月31日	普通建物賃貸借
非開示(注4)	(仮称) FORECAST新宿SOUTH	1,280.85	平成27年12月31日	普通建物賃貸借

(注1) 「総賃貸面積」は、平成26年6月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注2) 「契約形態」は、平成26年6月30日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

(注3) 当該エンドテナントは、マスターリース会社から一括転賃を受けています。

(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。

(注5) 一部区画については、平成26年7月31日、平成27年4月30日となっています。

(注6) 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。

(チ) 担保の状況

平成26年6月30日現在、該当はありません。

(リ) 個別不動産及び信託不動産の概要

信託不動産の個別の概要は、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」及び「特記事項」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6月30日現在の情報に基づいて記載しています。

a. 「物件番号」の記載について

- ・「物件番号」は、本投資法人の資産について、前記「2 投資方針 (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。

b. 「特定資産の概要」欄の記載について

- ・「取得年月日」は、本投資法人が売主から各資産を取得した日を記載しています。
- ・「取得価格」は、各資産の取得価額を記載しています。なお、取得価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用は含まず、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- ・信託受益権の概要の「信託受託者」は、各資産の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、各資産の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、各資産の信託契約所定の信託期間の満了日を記載しています。
- ・「所在地(住居表示)」は、各不動産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。
- ・土地の「地番」は、登記簿上表示されている地番(複数ある場合にはそのうち2筆の地番)を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しており、小数点以下を四捨五入しています。なお、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「駐車台数」は、本書の日付現在において各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。

c. 「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。

FORECAST西新宿		物件番号		A-1	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託 受益権の 概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
取得年月日	平成23年3月29日		信託設定日	平成23年3月29日	
取得価格	2,260百万円		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	
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>					
(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。					

FORECAST日本橋EAST		物件番号		A-2	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託 受益権の 概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
取得年月日	平成23年3月29日		信託設定日	平成23年3月29日	
取得価格	2,130百万円		信託期間満了日	平成33年3月31日	
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋浜町一丁目9番12号				
土地	地番	東京都中央区日本橋浜町 一丁目4番13	建物	竣工年月	平成21年2月
	建ぺい率	100%(注1)		構造/階数	鉄骨造陸屋根7階建
	容積率	500%		用途	店舗・事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	2,956.10㎡
	敷地面積	593.32㎡		駐車場台数	7台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	双日総合管理株式会社				
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	
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。					

FORECAST四谷		物件番号		A-3	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託 受益権の 概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
取得年月日	平成23年3月29日		信託設定日	平成19年3月30日	
取得価格	1,430百万円		信託期間満了日	平成33年3月31日	
所在地(住居表示)	東京都新宿区四谷二丁目11番6号				
土地	地番	東京都新宿区四谷二丁目 11番6、11番12	建物	竣工年月	平成21年1月
	建ぺい率	100%(注1)		構造/階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	容積率	700%		用途	事務所・店舗・共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	1,920.48㎡
	敷地面積	259.97㎡		駐車場台数	2台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	双日総合管理株式会社				
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・ リーシング	マスターリース種別	パス・スルー		
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。					

FORECAST新宿AVENUE		物件番号		A-4	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	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	
取得年月日	平成26年4月24日		信託設定日	平成19年4月25日	
取得価格	6,500百万円		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・駐車場・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	5,657.17㎡
	敷地面積	741.00㎡(注2)		駐車場台数	18台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	双日総合管理株式会社				
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・ リーシング	マスターリース種別	パス・スルー		
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。					

FORECAST市ヶ谷		物件番号		A-5	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権の概要	
取得年月日		平成26年4月24日		信託受託者	
取得価格		4,800百万円		三菱UFJ信託銀行株式会社	
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
	建ぺい率	100%(注1)			平成21年8月
	容積率	600%		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
	用途地域	商業地域		用途	事務所・共同住宅・駐車場・店舗
	敷地面積	809.55㎡(注2)		延床面積	5,373.78㎡
	所有形態	所有権		駐車場台数	16台
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	
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。					

FORECAST三田		物件番号		A-6	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権の概要	
取得年月日		平成26年4月24日		信託受託者	
取得価格		1,800百万円		三菱UFJ信託銀行株式会社	
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
	建ぺい率	100%(注1)			平成21年9月
	容積率	400%		構造/階数	鉄骨造陸屋根5階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	事務所
	敷地面積	491.40㎡		延床面積	1,940.12㎡
	所有形態	所有権		駐車場台数	2台
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	
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、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。					

(仮称) FORECAST新宿SOUTH		物件番号		A-7	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権の概要	
取得年月日		平成26年4月24日		信託受託者	
取得価格		13,990百万円		三菱UFJ信託銀行株式会社	
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
	建ぺい率	100%(注1)			構造/階数
	容積率	636%			鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付8階建
	用途地域	商業地域			用途
	敷地面積	2,956.08㎡			店舗・事務所・駐車場
	所有形態	借地権(地上権)			延床面積
				駐車場台数	18,423.33㎡(注2)
				所有形態	67台
					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
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>					
(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
(注2) 本物件は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。					
(注3) 本投資法人の区分所有資産は、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。					

(仮称) FORECAST桜橋		物件番号		A-8	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権の概要	
取得年月日		平成26年4月24日		信託受託者	
取得価格		5,760百万円		信託設定日	
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		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	
特記事項					
<p>1. 本件建物は、区分所有建物であり、信託受託者は、本件建物を地方自治体である他の共有者1者(以下「他の共有者」といいます。)との間で区分所有しています。本件建物の前所有者は、他の共有者との間で、本件建物の譲渡の制限及び用途の制限並びに義務違反の際の違約金等について合意をしており、信託受託者はかかる合意を承継していますが、その内容については、本書の日付現在、他の共有者より承諾が得られていないことから非開示としています。</p> <p>2. 本件建物の敷地の一部について、信託受託者は、本件土地の所有者である他の共有者との間で、建物の敷地としての使用を目的とした賃貸借契約を締結しており、賃貸借期間、一定の場合の承諾取得義務及び違約金等を合意しています。当該賃貸借権は、旧借地法に基づくものですが、その内容については、本書の日付現在、他の共有者より承諾が得られていないことから非開示としています。</p> <p>3. 本件土地の一部について、信託受託者は、他の共有者との間で、堅固な建物の所有を目的とした地上権設定契約を締結しており、借地期間、一定の場合の承諾取得義務及び違約金等を合意しています。当該地上権は、旧借地法に基づくものですが、その内容については、本書の日付現在、他の共有者より承諾が得られていないことから非開示としています。</p>					
(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
(注2) 本物件は区分所有建物ですが、一棟の建物全体の数値を記載しています。					
(注3) 本投資法人の区分所有資産は、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。					

グリーンオーク茅場町		物件番号		A-9	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託	
取得年月日		平成26年4月24日		信託受託者	
取得価格		2,860百万円		信託受託者	
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
	建ぺい率	100%(注1)			平成2年3月
	容積率	627%		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・店舗・駐車場
	敷地面積	666.46㎡(注2)		延床面積	4,072.56㎡
	所有形態	所有権		駐車場台数	15台
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	
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。					

グリーンオーク九段		物件番号		A-10	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託	
取得年月日		平成26年4月24日		信託受託者	
取得価格		2,780百万円		信託受託者	
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
	建ぺい率	100%(注1)			昭和62年12月
	容積率	700%		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・駐車場
	敷地面積	460.36㎡		延床面積	3,421.75㎡
	所有形態	所有権		駐車場台数	12台
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	
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。					

グリーンオーク高輪台		物件番号		A-11		
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託 受益権の 概要	信託受託者 三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得年月日		平成26年4月24日		信託設定日	平成24年10月31日	
取得価格		2,260百万円		信託期間満了日	平成36年4月30日	
所在地(住居表示)		東京都港区白金台二丁目26番10号				
土地	地番	東京都港区白金台二丁目 18番1、19番1		建物	竣工年月	平成22年1月
	建ぺい率	100%(注1)			構造/階数	鉄骨造陸屋根地下1階付11 階建
	容積率	500%			用途	事務所・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域			延床面積	3,217.01m ²
	敷地面積	569.43m ²			駐車場台数	9台
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
PM会社		双日総合管理株式会社				
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	
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。						

グリーンオーク御徒町		物件番号		A-12	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	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	
取得年月日	平成26年4月24日		信託設定日	平成17年1月21日	
取得価格	3,330百万円		信託期間満了日	平成36年4月30日	
所在地(住居表示)	東京都台東区上野五丁目23番14号				
土地	地番	東京都台東区上野五丁目 78番1	建物	竣工年月	昭和52年1月
	建ぺい率	100%(注1)		構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建
	容積率	800%		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	4,296.39㎡
	敷地面積	529.75㎡		駐車場台数	8台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	双日総合管理株式会社				
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		
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おります。本投資法人は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より、本件建物は新耐震基準により設計された建物と同等程度の耐震性能を有しているものと考えられる旨の確認を得ています。</p>					
(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。					

東池袋センタービル		物件番号		A-13	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権の概要	
取得年月日		平成26年4月24日		信託受託者	
取得価格		2,520百万円		三菱UFJ信託銀行株式会社	
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
	建ぺい率	100%(注1)			平成3年11月
	容積率	600%		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
	用途地域	商業地域		用途	事務所・駐車場・居宅
	敷地面積	1,041.25㎡		延床面積	5,641.14㎡
	所有形態	所有権		駐車場台数	32台
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	
特記事項					
<p>本件土地の一部(393.4㎡)に、地下鉄道工作物所有を目的とした以下の内容の地上権が設定されています。</p> <p>地上権者：東京地下鉄株式会社</p> <p>目的：地下鉄道工作物所有</p> <p>期間：設定の日より、地下鉄道営業期間中</p> <p>地代：無償</p>					
(注1) 建ぺい率は本来80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

タワーコート北品川		物件番号		B-1	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託 受益権の 概要	信託受託者 みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		平成23年3月29日		信託設定日	平成23年3月29日
取得価格		11,880百万円		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・駐輪場・駐車場
	用途地域	商業地域・第一種住居地域		延床面積	24,007.74m ² (注3)
	敷地面積	2,879.77m ²		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	
特記事項					
該当事項はありません。					
<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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：402.75m²</p>					

スカイヒルズN11		物件番号		B-2	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託	
取得年月日		平成26年4月24日		信託受託者	
取得価格		1,570百万円		三井住友信託銀行株式会社	
				信託設定日	
				平成16年10月12日	
				信託期間満了日	
				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)			平成13年3月
	容積率	300%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	敷地面積	2,688.45㎡		延床面積	8,567.50㎡(注2)
	所有形態	所有権		駐車場台数	74台
				所有形態	所有権
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)	
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、バス・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」としていません。					

マイアトリア名駅		物件番号		B-3	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	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	
取得年月日	平成26年4月24日		信託設定日	平成18年5月23日	
取得価格	1,280百万円		信託期間満了日	平成36年4月30日	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目9番6号				
土地	地番	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目902番、903番1	建物	竣工年月	平成18年3月
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	容積率	400%		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		延床面積	3,168.16㎡
	敷地面積	759.77㎡		駐車場台数	40台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	株式会社リオ				
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別	パス・スルー		
特記事項					
該当事項はありません。					

マイアトリア栄		物件番号		B-4	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	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	
取得年月日	平成26年4月24日		信託設定日	平成19年5月30日	
取得価格	1,110百万円		信託期間満了日	平成36年4月30日	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区栄一丁目29番26号				
土地	地番	愛知県名古屋市中区栄一丁目2918番、2919番	建物	竣工年月	平成19年3月
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	容積率	600%		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	商業地域		延床面積	3,379.21㎡
	敷地面積	550.11㎡		駐車場台数	15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1)		
特記事項					
該当事項はありません。					
(注1) 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」としていません。					

マックヴィラージュ平安		物件番号		B-5	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	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	
取得年月日	平成26年4月24日		信託設定日	平成18年12月26日	
取得価格	785百万円		信託期間満了日	平成36年4月30日	
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市北区平安二丁目24番88号				
土地	地番	愛知県名古屋市北区平安二丁目2406番、2452番	建物	竣工年月	平成18年9月
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建
	容積率	200%		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		延床面積	2,330.02㎡
	敷地面積	1,160.29㎡		駐車場台数	38台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	エイブル保証株式会社				
マスターリース会社	有限会社フォーキャスト・リーシング	マスターリース種別	賃料保証(注1)		
特記事項					
該当事項はありません。					
(注1) 本物件において、締結しているマスターリース契約は、バス・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」としていません。					

シーム・ドエル筒井		物件番号		B-6	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	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	
取得年月日	平成26年4月24日		信託設定日	平成19年5月30日	
取得価格	695百万円		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)		
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、バス・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」としていません。					

シエル薬院		物件番号		B-7	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託	
取得年月日		平成26年4月24日		信託受託者	
取得価格		640百万円		三井住友信託銀行株式会社	
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
	建ぺい率	90%(注1)			平成17年3月
	容積率	400%			構造/階数
	用途地域	商業地域			鉄筋コンクリート造コンクリート屋根12階建
	敷地面積	396.69㎡			用途
	所有形態	所有権			店舗・共同住宅
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	
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。					

(ヌ)個別資産の損益状況

第4期(自平成25年7月1日至平成26年6月30日)

(単位:千円)

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6
物件名称	FORECAST 西新宿	FORECAST 日本橋EAST	FORECAST 四谷	FORECAST 新宿AVENUE	FORECAST 市ヶ谷	FORECAST 三田
運用日数	365日	365日	365日	68日	68日	68日
賃貸事業収益	164,340	163,238	89,579	82,860	63,307	29,584
賃貸事業収入	144,626	153,785	81,396	76,513	59,621	27,181
その他賃貸事業収入	19,714	9,452	8,182	6,347	3,685	2,403
賃貸事業費用	41,628	36,869	28,764	19,486	6,634	2,415
管理業務費	6,703	11,491	4,642	3,769	3,036	1,058
水道光熱費	17,825	12,614	7,075	5,316	3,302	1,040
損害保険料	346	380	263	52	49	18
修繕費	641	565	983	-	58	122
租税公課	4,810	10,633	9,477	-	-	-
信託報酬	1,100	1,100	1,100	130	130	130
その他賃貸事業費用	10,200	84	5,222	10,218	58	45
賃貸NOI(-)	122,712	126,369	60,815	63,373	56,672	27,169
減価償却費	32,668	31,672	15,193	14,328	16,780	3,673
賃貸事業損益(-)	90,043	94,696	45,621	49,044	39,892	23,496

物件番号	A-7	A-8	A-9	A-10	A-11	A-12
物件名称	(仮称) FORECAST 新宿SOUTH	(仮称) 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
運用日数	68日	68日	68日	68日	68日	68日
賃貸事業収益	200,891	73,070	36,795	36,445	21,124	41,548
賃貸事業収入	179,746	66,822	33,294	32,568	19,259	36,890
その他賃貸事業収入	21,144	6,248	3,501	3,877	1,865	4,658
賃貸事業費用	65,695	13,593	6,113	5,178	3,452	6,317
管理業務費	13,611	6,117	2,428	2,148	1,204	1,863
水道光熱費	19,186	6,195	3,380	2,811	1,920	4,083
損害保険料	182	81	37	33	30	40
修繕費	180	293	88	13	-	-
租税公課	-	-	-	-	-	-
信託報酬	130	130	130	130	130	130
その他賃貸事業費用	32,403	775	48	42	166	200
賃貸NOI(-)	135,196	59,477	30,681	31,267	17,672	35,230
減価償却費	9,872	3,952	2,767	2,037	7,757	2,673
賃貸事業損益(-)	125,324	55,524	27,914	29,229	9,914	32,557

物件番号	A-13	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5
物件名称	東池袋 センタービル	タワーコート 北品川	スカイヒルズ N11	マイアトリア 名駅	マイアトリア 栄	マックヴィ ラージュ平安
運用日数	68日	365日	68日	68日	68日	68日
賃貸事業収益	39,425	765,343	22,726	17,479	14,461	10,870
賃貸事業収入	37,009	747,872	22,726	17,199	14,461	10,870
その他賃貸事業収入	2,415	17,470	-	279	-	-
賃貸事業費用	8,242	160,961	321	2,656	1,432	938
管理業務費	3,204	67,351	111	1,228	699	705
水道光熱費	4,101	11,987	-	230	128	84
損害保険料	56	1,741	48	26	24	18
修繕費	689	23,987	30	303	-	-
租税公課	-	25,609	-	-	-	-
信託報酬	130	1,100	130	130	130	130
その他賃貸事業費用	59	29,183	0	736	450	-
賃貸NOI(-)	31,183	604,381	22,404	14,822	13,028	9,931
減価償却費	4,047	194,318	8,119	6,902	7,354	4,631
賃貸事業損益(-)	27,136	410,063	14,285	7,920	5,674	5,299

物件番号	B-6	B-7	合計
物件名称	シーム・ド エル筒井	シエル薬院	
運用日数	68日	68日	
賃貸事業収益	9,271	8,471	1,890,836
賃貸事業収入	9,270	8,250	1,779,367
その他賃貸事業収入	0	220	111,469
賃貸事業費用	1,025	1,204	412,933
管理業務費	701	425	132,501
水道光熱費	-	225	101,511
損害保険料	13	12	3,457
修繕費	-	77	28,034
租税公課	-	-	50,530
信託報酬	130	130	6,486
その他賃貸事業費用	179	334	90,410
賃貸NOI(-)	8,245	7,266	1,477,903
減価償却費	3,469	2,877	375,098
賃貸事業損益(-)	4,775	4,389	1,102,804

(ル) 資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定

本投資法人が平成26年6月30日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)(注1)		
				総額	当期支払額	既支払額
グリーンオーク御徒町	東京都 台東区	トイレ改修工事	自 平成26年8月 至 平成26年12月	14	-	-

(注1)「工事予定金額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

b. 期中の資本的支出

本投資法人が平成26年6月30日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事はありません。当期の資本的支出は1百万円であり、費用に区分された修繕費28百万円と合わせ、合計29百万円の工事を実施しています。

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な大規模修繕等の支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

(単位:百万円)

計算期間	第1期	第2期	第3期	第4期
	自 平成22年9月8日 至 平成23年6月30日	自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日	自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日	自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日
当期首積立金残高	-	6	19	31
当期積立額	6	12	12	58
当期積立金取崩額	-	-	-	(注1) 44
次期繰越額	6	19	31	45

(注1) 第4期の積立金の取崩しは、信託財産内の修繕積立金勘定から取崩し、銀行預金へ振替えたものです。

(注2) 上記記載の金額は百万円未満を切捨てて記載しています。

(3)【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (百万円) (注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次のとおりです。

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
	最高(円)	-	-	-	272,800
	最低(円)	-	-	-	253,200

月別最高・ 最低投資口 価格	月別	平成25年 7月	平成25年 8月	平成25年 9月	平成25年 10月	平成25年 11月	平成25年 12月
	最高(円)	-	-	-	-	-	-
	最低(円)	-	-	-	-	-	-

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

(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。

【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 = 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。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成22年9月2日	設立企画人（ボラリス・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 の 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 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、一時役員職務を行うべき者を選任することができます(投信法第108条第2項、第225条第1項及び第5項)。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です(規約第20条第2項本文)。ただし、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします(規約第20条第2項ただし書)。また、補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、執行役員又は監督役員が選任された直近の投資主総会)において選任された被補欠者である執行役員又は監督役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします(規約第20条第3項)。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います(投信法第104条、第106条)。執行役員又は監督役員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

平成26年1月20日開催の投資主総会において、以下の内容の規約変更を行いました。

- (イ) 本投資法人の英文名称をNippon Reit Investment CorporationよりNIPPON REIT Investment Corporationに変更するもの。
- (ロ) 本投資法人の公告方法を官報に掲載する方法より、日本経済新聞に掲載する方法に変更するもの。
- (ハ) 平成26年1月17日に投資口の分割を実施したことに伴い、発行可能投資口総口数を変更するもの。
- (ニ) 投信法の改正にあわせて、本投資法人が投資主との合意により自己投資口を有償で取得することが可能となるよう、規約の規定を新設するもの。また、この規定新設に係る規約の改正は、かかる投信法改正の施行の日に効力を生じる旨の附則を置くもの。
- (ホ) 資産運用の対象及び方針について、上場後の投資の基本方針にあわせ、変更するもの。
- (ヘ) 本投資法人の資産評価の方法について、字句の修正等を行うもの。
- (ト) 本投資法人の営業期間を毎年7月1日から翌年6月末日までから、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までに変更するもの。また、かかる営業期間の変更にかわらず、平成25年7月1日から始まる営業期間は、平成26年6月末日までとする旨の附則を置くもの。
- (チ) 本投資法人より資産運用会社に支払う資産運用報酬の支払に関する基準について、上場後の本投資法人の方針にあわせ、変更するもの。
- (リ) 上記のほか、表現の変更及び明確化、条文の整備その他上場計画のために必要となる字句の修正等を行うもの。

規約の変更に係る手続等については、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込(販売)手続等】

該当事項はありません。

なお、本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて購入することが可能です。

2【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません(規約第8条第1項)。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます(規約第8条第2項。ただし、同項は投資法人が投資主との合意により自己の投資口の有償での取得を認める投信法の改正の施行日(平成26年12月1日施行予定)に効力を生じます。)。

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

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

本投資法人の資産評価の方法は、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）、投信協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則、並びに一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い、原則として運用資産の種類ごとに以下のとおり定めています（規約第32条、別紙2）。

a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、減価償却の算定方法は、建物部分、設備部分ともに、原則として定額法によりますが、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。

b. 信託の受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が上記a.に掲げる資産の場合は、上記a.に従った評価を、金融資産及び負債の場合には一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をしたうえで、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。

c. 有価証券

(a) 金融商品取引所に上場されている有価証券

金融商品取引所が開設する取引所金融商品市場又は外国金融商品市場における最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値若しくは買い気配の最高値、又はそれらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）をいいます。）に基づき算出した価格により評価します。

(b) 上記以外の有価証券

金融商品取引業者等から気配相場が提示されている場合には、当該気配相場で評価することを原則とします。気配相場が提示されていない場合には、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって評価することを原則とします。

d. 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とします。ただし、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額とします。

e. 金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて上記a.からd.まで並びに下記f.及びg.に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合には一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従ったうえで、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。

f. デリバティブ取引に係る権利

金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、取引所金融商品市場の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値若しくは買い気配の最高値、又はそれらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）をいいます。）に基づき算出した価額とします。基準日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額とします。金融商品取引所の相場がないデリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準じるものとして合理的に算定された価額が得られればその価額とします。公正な評価額を査定することが極めて困難と認められる取引については、取得価額をもって評価します。一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとしてします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとしてします。

g. その他

上記に定めがない場合は、投信法、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価します。

a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額とします。

b. 信託の受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記の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評価額とします。

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。

- a. 当該評価方法の変更の事実及び変更日
- b. 変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容
- c. 期末における変更前に使用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額
- d. 具体的な変更方法
- e. その他、投資主保護に必要な事項

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います(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項乃至第5項、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下さい。

(照会先)

双日リートアドバイザーズ株式会社

東京都中央区新川一丁目17番18号

電話番号 03-3552-8883

(2)【保管】

本投資口は、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)。

上記の規定にかかわらず、平成25年7月1日から始まる営業期間は、平成26年6月末日までとします。

(5)【その他】

増減資に関する制限

(イ) 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします(規約第7条)。

(ロ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、400万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができるものとします。当該募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。)の発行における1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会が承認した金額とします(規約第5条第1項及び第3項)。

(ハ) 国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします(規約第5条第2項)。

解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです(投信法第143条)。

(イ) 投資主総会の決議

(ロ) 合併(合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。)

(ハ) 破産手続開始の決定

(ニ) 解散を命ずる裁判

(ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります(投信法第93条の2第2項、第140条)。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利(1) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

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>i. 本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに資産運用委託契約を解約することができます。</p> <p>ii. 本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用委託契約を解約することができます。</p> <p>iii. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、資産運用委託契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して資産運用委託契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとし、資産運用委託契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申入れに同意するものとし、資産運用委託契約は、通知に定められた解約日において終了するものとし、</p> <p>iv. 前記i.からiii.までの規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の(i)から(iii)までのいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに資産運用委託契約を解約することができます。</p> <p>(i) 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</p> <p>(ii) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>(iii) 前記(i)又は(ii)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>v. 本投資法人は、本資産運用会社が次の各(i)から(iii)までのいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約します。</p> <p>(i) 金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法第28条第4項に定める投資運用業（金融商品取引法第2条第8項第12号イに定める業務を行うものに限ります。）を行うものであり、かつ宅建業法第3条第1項の免許及び宅建業法第50条の2第1項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合</p> <p>(ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</p> <p>(iii) 解散した場合</p>
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って変更することができます。
再委託	本資産運用会社は、委託業務の全部を第三者に委託することはできず、また委託業務の一部を第三者に委託する場合には、事前に本投資法人の書面による同意を得なければなりません。

(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>i. 本投資法人又は一般事務受託者が、その相手方に対し一般事務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、一般事務委託契約は終了します。かかる契約の終了にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を一般事務受託者に行ったときは、当該承諾の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。</p> <p>ii. 本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方が一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは一般事務委託契約を解除することができます。</p> <p>iii. 本投資法人又は一般事務受託者は、本投資法人においては一般事務受託者が、一般事務受託者においては本投資法人又は本資産運用会社が(i)又は(ii)に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時一般事務委託契約を解除することができます。</p> <p>(i) 解散原因の発生、又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき</p> <p>(ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき</p> <p>iv. 本投資法人又は一般事務受託者のいずれかの一方の当事者が、下記(i)から(vi)までのいずれかに該当(その役員が該当する場合を含みます。)し、若しくは下記(vii)から(xi)までのいずれかに違反し、又は本投資法人及び一般事務受託者が、それぞれ、一般事務委託契約締結時現在、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員が下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを確約し、本投資法人及び一般事務受託者がそれぞれ、自ら又は第三者を利用して、下記(vii)から(xi)までに該当する行為を行わないことを確約したことに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>(i) 暴力団</p> <p>(ii) 暴力団員</p> <p>(iii) 暴力団準構成員</p> <p>(iv) 暴力団関係企業</p> <p>(v) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等</p> <p>(vi) その他(i)から(v)までに準ずる者</p> <p>(vii) 暴力的な要求行為</p> <p>(viii) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(ix) 本件機関運営事務に關して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(x) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>(xi) その他(vii)から(x)までに準ずる行為</p>
変更等	本投資法人及び一般事務受託者は、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>i. 本投資法人又は資産保管会社が、その相手方に対し資産保管業務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、資産保管業務委託契約は終了します。</p> <p>ii. 本投資法人及び資産保管会社は、その相手方が資産保管業務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、相手方に相当の期間を定めて催告した上、当該期間内に履行がないときは資産保管業務委託契約を解除することができます。</p> <p>iii. 本投資法人又は資産保管会社は、本投資法人においては資産保管会社が、資産保管会社においては本投資法人又は本資産運用会社が(i)又は(ii)に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時資産保管業務委託契約を解除することができます。</p> <p>(i) 解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申立てがあったとき</p> <p>(ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき</p> <p>iv. 本投資法人又は資産保管会社のいずれかの一方の当事者が、下記(i)から(vi)までのいずれかに該当(その役員が該当する場合を含みます。)し、若しくは下記(vii)から(xi)までのいずれかに違反し、又は本投資法人及び資産保管会社が、それぞれ、資産保管業務委託契約締結時現在、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員が下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを確約し、本投資法人及び資産保管会社が、それぞれ、自ら又は第三者を利用して、下記(vii)から(xi)までに該当する行為を行わないことを確約したことに関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解除の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産保管業務委託契約は終了するものとし、</p> <p>(i) 暴力団</p> <p>(ii) 暴力団員</p> <p>(iii) 暴力団準構成員</p> <p>(iv) 暴力団関係企業</p> <p>(v) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等</p> <p>(vi) その他(i)から(v)までに準ずる者</p> <p>(vii) 暴力的な要求行為</p> <p>(viii) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(ix) 本件事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(x) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>(xi) その他(vii)から(x)までに準ずる行為</p>
変更等	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>i. 投資口事務代行委託契約は、以下の(i)から(iii)までに定めるところにより、その効力を失います。</p> <p>(i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意。この場合、投資口事務代行委託契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>(ii) 以下の から までに掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は 及び の場合においては解約の通知において指定する日、 の場合においては解約の通知において指定する日(ただし、通知到達の日から1か月以上経過した日とします。)又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。</p> <p>本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続き、民事再生手続き、破産手続き、特別清算手続きの各々の開始の申立て(その後の法律改正により新たな倒産手続きが創設された場合、当該手続き開始申立てを含みます。)並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合</p> <p>本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合</p> <p>本投資法人の投資口の金融商品取引所における上場の廃止(本投資法人の投資口が金融商品取引所に上場された場合に限ります。)</p> <p>(iii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。</p> <p>ii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれかの一方の当事者が、下記(i)から(xi)までのいずれかに該当(その役員が該当する場合を含みます。)し、又は本投資法人及び投資主名簿等管理人が、それぞれ、投資口事務代行委託契約締結時現在、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員が下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを確約し、本投資法人及び投資主名簿等管理人がそれぞれ、自ら又は第三者を利用して、下記(vii)から(xi)までに該当する行為を行わないことを確約したことに關して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解除の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資口事務代行委託契約は終了するものとします。</p> <p>(i) 暴力団</p> <p>(ii) 暴力団員</p> <p>(iii) 暴力団準構成員</p> <p>(iv) 暴力団関係企業</p> <p>(v) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等</p> <p>(vi) その他(i)から(v)までに準ずる者</p> <p>(vii) 暴力的な要求行為</p> <p>(viii) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(ix) 委託事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(x) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>(xi) その他(vii)から(x)までに準ずる行為</p>
変更等	投資口事務代行委託契約の内容が法令の変更又は本投資法人若しくは投資主名簿等管理人の一方又は双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人の協議の上これを改定することができます。

(八) 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>i. 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>ii. 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>(i) 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</p> <p>(ii) 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該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

会計監査人：有限責任 あずさ監査法人

本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任します(規約第27条)。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします(規約第28条)。

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います(規約第4条)。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、その親法人等又は子法人等が関与する以下の行為を禁止されています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

- (イ) 通常の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）。
 - (ロ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
 - (ハ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用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）。
- (二) 上記(イ)から(ハ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、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、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。本項において、以下同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。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せん。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

資産の運用の制限

登録投資法人は、a.その執行役員又は監督役員、b.その資産運用会社、c.その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限りません。）、d.当該資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条から第118条まで）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る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、以下、本において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。）。

(2) 利害関係者取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務を適正に遂行するために、本資産運用会社と一定の利害関係を有する利害関係者（後記において定義します。）との取引に関する自主ルールを大要以下のとおり定めています。

利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、以下の(イ)から(ニ)までのいずれかに該当する者をいいます。

- (イ) 投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に定義される、本資産運用会社の「利害関係人等」に該当するもの
- (ロ) 本資産運用会社の総株主の議決権の100分の10以上を保有している株主及び当該株主の関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）第8条第8項に定義される意味を有します。なお、当該株主が同規則に定める財務諸表提出会社であるか否かにかかわらず、財務諸表提出会社とみなして関係会社を判断するものとします。）
- (ハ) 上記(イ)若しくは(ロ)の該当会社が資産運用を受託する、又は上記(イ)若しくは(ロ)の該当会社の役職員が役員の過半数を占める等、その意思決定に関して上記(イ)又は(ロ)の該当会社が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社（資産流動化法第2条第3項に規定する特定目的会社を含みますがこれに限定されないものとします。）
- (ニ) 上記(イ)又は(ロ)に該当するものが過去保有していた資産を所有する特別目的会社

利害関係者取引の範囲

利害関係者との間で行う「取引」とは、以下の(イ)から(ト)までのいずれかの取引をいいます。

- (イ) 物件の取得
- (ロ) 物件の譲渡
- (ハ) 物件の賃貸
- (ニ) 物件に係る不動産管理委託業務等の委託
- (ホ) 物件の売買及び賃貸の媒介委託
- (ヘ) 工事等発注（ただし、利害関係者取引規程に定める基準に満たないものを除きます。）
- (ト) 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資

利害関係者との取引基準

本投資法人が利害関係者との取引を行う場合、以下に定める取引基準に従うものとします。

- (イ) 物件の取得
 - a. 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権、並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託の対象とした信託受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人である不動産鑑定業者を含みます。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額（以下「第三者鑑定評価額」といいます。）を超えて取得してはならないものとします。ただし、第三者鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、消費税等の税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
 - b. 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行うなどして負担した費用が存する場合、上記a.に拘らず、当該費用を第三者鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
 - c. 利害関係者からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記a.及びb.に準ずるものとします。
 - d. 利害関係者から上記a.からc.までに基づく特定資産の取得を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ロ) 物件の譲渡

- a. 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権、並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託の対象とした信託受益権を譲渡する場合は、第三者鑑定評価額未滿で譲渡してはならないものとします。ただし、第三者鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、消費税等の税金、売却費用、信託設定又は信託受益権譲渡若しくは信託終了に要した費用信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b. 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記a. に準ずるものとします。
- c. 利害関係者に対する上記a.又はb.に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ハ) 物件の賃貸

- a. 利害関係者へ物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。
- b. 利害関係者に対する上記a.に基づく賃貸を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(二) 物件に係る不動産管理委託業務等の委託

- a. 利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。
- b. 上記a.にかかわらず、取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当面当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については上記a.に準じます。
- c. 利害関係者に対する上記a.又はb.に基づく不動産管理業務等の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

(ホ) 物件の売買及び賃貸の媒介委託

- a. 利害関係者へ特定資産の取得又は売却の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- b. 利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- c. 利害関係者に対する上記a.に基づく媒介の委託を決定した場合は速やかに、上記b.に基づく媒介の委託を行った場合は毎月に、それぞれ開示するものとします。

(ヘ) 工事等発注

- a. 利害関係者へ工事等を発注する場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。
- b. 利害関係者に対して上記a.に基づく工事の発注を行う場合、毎月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
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) 上表は当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、当期のすべ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、投資主総会ごとにその代理権を証明する書面をあらかじめ本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項及び第2項、規約第12条）。
- (ハ) 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第13条第1項）。
- (ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入しません（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せん（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とその権利を行使することができる者とすることができます（投信法第77条の3第2項、規約第16条第1項、第2項）。

(2) その他の共益権

代表訴訟提起権(投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条(第2項を除きます。))

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

投資主総会決議取消訴権等(投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条)

投資主は、投資主総会の招集の手続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の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、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。

投資主総会招集権(投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項)

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求ことができ、請求の後遅滞なく招集の手続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続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す(振替法第228条、第149条)。

(4) 残余財産分配請求権(投信法第77条第2項第2号、第158条)

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(5) 払戻請求権(規約第8条)

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます(規約第8条第2項。ただし、同項は投資法人が投資主との合意により自己の投資口の有償での取得を認める投信法の改正の施行日(平成26年12月1日施行予定)に効力を生じます。)

(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りません。

(9) 少数投資主権の行使手続(振替法第228条、第154条)

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知(保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。)を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

- a. 名称
双日リートアドバイザーズ株式会社
- b. 資本金の額
本書の日付現在 150百万円
- c. 事業の内容
投資運用業及びこれに付帯関連する業務

会社の沿革

平成18年11月2日	会社設立（エイブル・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（当時））
平成18年12月28日	宅地建物取引業の免許取得 （免許証番号 東京都知事(2)第86984号）
平成19年5月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号 国土交通大臣認可第56号）
平成19年9月3日	投信法上の投資信託委託業者に係る業務認可取得 （認可番号 内閣総理大臣第79号）
平成19年9月30日	金融商品取引業者に係る登録 （登録番号 関東財務局長（金商）第1632号）
平成21年5月13日	ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社に商号変更
平成25年12月24日	双日リートアドバイザーズ株式会社に商号変更

株式の総数及び資本金の額の増減

- (イ) 発行可能株式総数（本書の日付現在）
10,000株
- (ロ) 発行済株式の総数（本書の日付現在）
3,000株
- (ハ) 最近5年間における資本金の額の増減
なし

その他

(イ) 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後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】

本資産運用会社の組織体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況

(4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
双日株式会社	東京都千代田区内幸町二丁目1番1号	2,010	67.0
クッシュマン・アンド・ウェイ クフィールド・アセットマネジ メント株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	540	18.0
アジリティー・アセット・アド バイザーズ株式会社	東京都中央区新川一丁目17番18号	450	15.0

(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4)【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
代表取締役 社長 (常勤)	石川 久夫	昭和56年4月 平成2年11月 平成8年10月 平成11年7月 平成15年3月 平成17年2月 平成18年5月 平成22年2月 平成25年12月 平成26年1月 平成26年5月	日商岩井株式会社(現 双日株式会社) 財務部 日商岩井米国会社 ニューヨーク支店 日商岩井株式会社 金融商品部 同社 財務部 日商岩井証券株式会社(現 株式会社SBI証券) アラディン・キャピタル投資顧問株式会社 同社 取締役 双日株式会社 アセットマネジメント部 双日リートアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長(現任) 日本リート投資法人 執行役員(現任) 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 平成5年12月 平成7年8月 平成12年2月 平成15年7月 平成17年8月 平成20年2月 平成25年12月	株式会社三菱銀行(現 株式会社三菱東京UFJ銀行) 三菱ファイナンス香港リミテッド(出向) 株式会社三菱銀行(現 株式会社三菱東京UFJ銀行) シンガポール支店 株式会社東京三菱銀行(現 株式会社三菱東京UFJ銀行) 金融商品開発部 証券化グループ 三菱証券株式会社 REIT 業務推進課(出向) ドイツ証券株式会社 ディレクター 不動産投資銀行グループ責任者 同社 マネージングディレクター 不動産投資銀行グループ責任者 双日リートアドバイザーズ株式会社 取締役副社長兼財務企画本部長(現任)	-
専務 取締役 (常勤)	水野 文彦	平成3年4月 平成15年4月 平成17年4月 平成19年4月 平成21年4月 平成25年12月	日商岩井株式会社(現 双日株式会社) 国内開発建設部 同社 建設都市開発カンパニー 都市開発建設部 (会社合併) 双日株式会社 建設・木材部門 都市開発部 同社 建設・木材部門 建設本部 建設開発部 同社 アセットマネジメント部 双日リートアドバイザーズ株式会社 専務取締役(出向)(現任)	-
取締役 (常勤)	岩佐 泰志	平成3年4月 平成12年5月 平成17年4月 平成19年6月 平成19年10月 平成21年3月 平成21年7月 平成25年12月	東急不動産株式会社 資産活用事業本部 資産活用第二部 大和証券SBCapital・マーケットズ株式会社(現 大和証券株式会社) ストラクチャード・ファイナンス部 パシフィックマネジメント株式会社 ファンド企画部 ゼネラルマネージャー パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社(現 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社) 投資企画部 ゼネラルマネージャー(出向) 同社 取締役兼投資企画部 ゼネラルマネージャー パシフィックインベストメント株式会社(現 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社) 取締役兼投資運用部 ゼネラルマネージャー(転籍) クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社 投資運用部 ディレクター CIO 双日リートアドバイザーズ株式会社 取締役兼投資運用本部長(出向)(現任)	-

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(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6月30日現在 324,279百万円

c. 事業の内容

銀行法(昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。)に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律(昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。)に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

a. 一般事務受託者としての業務

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

b. 資産保管会社としての業務

- i. 資産保管業務
- ii. 資産保管業務に付随する業務

c. 投資主名簿等管理人としての業務

- i. 投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務(ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限りません。)
- ii. 前記i.に定めるほか、以下の帳簿その他の投信法及び内閣府令の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務(ただし、該当する事務が生じていない場合を除きます。)
 - (i) 分配利益明細簿
 - (ii) 投資証券台帳
 - (iii) 投資証券不発行管理簿
 - (iv) 投資証券払戻金額帳
 - (v) 未払分配利益明細簿
 - (vi) 未払戻金明細簿
- iii. 投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又は抹消
- iv. 振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務
- v. 投資主の投資証券不所持申出並びに投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務
- vi. 投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人(以下「投資主等」といいます。)の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務
- vii. 前記i.からvi.までに掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- viii. 投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務
- ix. 投資主等に対して分配する金銭の支払に関する事務
- x. 投資主等からの照会に対する応答に関する事務
- xi. 投資口の統計資料並びに法令又は契約に基づく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
- xii. 投資口の募集、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務
- xiii. 投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
- xiv. 投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務(前記i.からxiii.までの事務に関連するものに限りません。)
- xv. 前記i.からxiv.までに掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務
- xvi. 前記i.からxv.までに掲げる事項に付随する事務

(3) 【資本関係】

平成26年6月30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1,071口(発行済投資口総数の0.7%)を所有しています。

B 【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6月30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「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要」をご参照ください。

(3) 【資本関係】

平成26年6月30日現在、双日株式会社は、本投資法人の投資口のうち15,181口(発行済投資口総数の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	1,107,107	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		当期	
	自	平成24年7月1日 平成25年6月30日	自	平成25年7月1日 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		1,325,122		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	自	平成25年7月1日
		至	平成25年6月30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	1,779,367
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
不動産賃貸事業収益合計		1,122,147		1,890,836	
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」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額 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30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7【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までに、以下の書類を関東財務局長に提出しました。

平成26年3月20日 有価証券届出書
平成26年3月24日 有価証券届出書の訂正届出書
平成26年4月7日 有価証券届出書の訂正届出書
平成26年4月15日 有価証券届出書の訂正届出書

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。