

## 【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成28年8月5日

【発行者名】 さくら総合リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 村中 誠

【本店の所在の場所】 東京都千代田区九段南三丁目8番11号

【事務連絡者氏名】 さくら不動産投資顧問株式会社  
財務企画部長 小引 真弓

【電話番号】 03-6272-6608

【届出の対象とした募集（売出）内国  
投資証券に係る投資法人の名称】 さくら総合リート投資法人

【届出の対象とした募集（売出）内国  
投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券  
発行価額の総額：一般募集 33,200,000,000円  
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し  
1,040,000,000円

(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。  
ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該  
発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における  
発行価格の総額は、上記の金額とは異なります。

(注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

##### （1）【投資法人の名称】

さくら総合リート投資法人

（英文表示：SAKURA SOGO REIT Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

##### （2）【内国投資証券の形態等】

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

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

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

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

##### （3）【発行数】

332,000口

（注1） 平成28年8月5日（金）開催の本投資法人の役員会において決議された公募による新投資口発行（以下「一般募集」といいます。）の発行投資口数332,000口のうちの一部分が、海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売（以下「海外販売」といいます。）されることがあります。上記の発行数（募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）の発行数）は、本書の日付現在における国内募集に係る投資口数（以下「国内募集投資口数」といいます。）の上限であり、海外販売に係る投資口数（以下「海外販売投資口数」といいます。）は、未定です。国内募集投資口数及び海外販売投資口数は、一般募集（海外販売を含みます。）の需要状況等を勘案した上で、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に決定されます。なお、海外販売投資口数は、一般募集に係る発行投資口数の半数未満とします。

海外販売の内容につきましては、平成28年8月5日付臨時報告書、仮条件提示日（平成28年8月24日（水））に提出される臨時報告書の訂正報告書及び後記「(13) 引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に提出される臨時報告書の訂正報告書の各記載内容をご参照ください。

（注2） 一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、SMB C日興証券株式会社が、ギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッド（Galaxy JREIT Pty Limited）（以下「ギャラクシー」ということがあります。）及び日本管財株式会社（以下「日本管財」ということがあります。）から10,400口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、後記「(16) その他（ハ）」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口がギャラクシー及び日本管財に販売されることを条件とします。以下「借入投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

##### （4）【発行価額の総額】

33,200,000,000円

（注1） 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

（注2） 発行価額の総額は、本書の日付現在における、国内募集投資口数の上限に係るものです。

##### （5）【発行価格】

未定

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

（注2） 発行価格の決定に先立って、平成28年8月24日（水）に発行価格に係る仮条件を提示する予定です。当該仮条件は、本投資法人が取得を予定している資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し、公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。

（注3） 投資家は、本投資口の買付けの申込み在先立ち、平成28年8月25日（木）から平成28年8月30日（火）までの間、引受人に対して、上記仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。引受人は、上記仮条件に基づく需要の申込みの受付に当たり、本投資口が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定です。

- (注4) 発行価格及び発行価額(引受価額)は、上記仮条件による需要状況、上場(売買開始)日(後記「(16) その他(二)」をご参照ください。)までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に、公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。
- (注5) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。
- (注6) 販売にあたっては、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定する投資主数基準の充足、上場後の本投資口の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の価格で需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。配分に関する基本方針については引受人の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認ください。

#### (6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

#### (7) 【申込単位】

1口以上1口単位

#### (8) 【申込期間】

平成28年9月1日(木)から平成28年9月6日(火)まで

#### (9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

#### (10) 【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所で申込みの取扱いを行います。

#### (11) 【払込期日】

平成28年9月7日(水)

#### (12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 日比谷支店

東京都港区西新橋一丁目3番1号

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

#### (13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、平成28年8月31日(水)(以下「発行価格等決定日」といいます。)に決定される発行価額(引受価額)にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
合 計		332,000口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているさくら不動産投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 主幹事会社は、S M B C 日興証券株式会社です。

(注4) 各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計数は、発行価格等決定日に決定します。なお、引受投資口数の合計数は、本書の日付現在における、国内募集投資口数の上限に係るものです。

#### (14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構(以下「保管振替機構」といいます。)

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

国内募集における手取金（33,200,000,000円）については、海外販売の手取金（未定）と併せて、後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当（詳細については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。）による新投資口発行の手取金上限（1,040,000,000円）については、本投資法人が当該取得予定資産の取得資金として借り入れた借入金の返済又は将来の新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。

(注) 上記の各手取金は、本書の日付現在における見込額です。なお、国内募集における手取金は、国内募集投資口数の上限に係るものです。

(16) 【その他】

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

(ロ)申込証拠金には利息をつけません。

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

(ニ)本投資法人は、東京証券取引所に本投資口の上場を予定しており、上場（売買開始）日は、払込期日の翌営業日である平成28年9月8日（木）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。

(ホ)一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成28年9月8日（木）となります。本投資口は、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。

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

(ヘ)引受人は、本投資法人が指定する販売先として、一般募集の対象となる本投資口のうち、本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会社の株主であるギャラクシー及び本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会社の株主である東京キャピタルマネジメント株式会社（以下「東京キャピタルマネジメント」ということがあります。）の完全親会社である日本管財に対し、それぞれ、7億5,000万円を超えない範囲で最大となる口数（100口未満切捨て）の本投資口を販売する予定です。

**2【売出内国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し)】****(1)【投資法人の名称】**

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

**(2)【内国投資証券の形態等】**

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

**(3)【売出数】**

10,400口

(注1) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、S M B C日興証券株式会社がギャラクシー及び日本管財から10,400口を上限として借り入れる本投資口(ただし、かかる貸借は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (16) その他(へ)」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口がギャラクシー及び日本管財に販売されることを条件とします。)の売出しです。

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

(注2) オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

**(4)【売出価額の総額】**

1,040,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

**(5)【売出価格】**

未定

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

**(6)【申込手数料】**

該当事項はありません。

**(7)【申込単位】**

1口以上1口単位

**(8)【申込期間】**

平成28年9月1日(木)から平成28年9月6日(火)まで

**(9)【申込証拠金】**

売出価格と同一の金額です。

**(10)【申込取扱場所】**

S M B C日興証券株式会社の本店及び全国各支店で申込みの取扱いを行います。

**(11)【受渡期日】**

平成28年9月8日(木)

**(12)【払込取扱場所】**

該当事項はありません。

**(13)【引受け等の概要】**

該当事項はありません。

**(14)【振替機関に関する事項】**

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

**(15)【手取金の使途】**

該当事項はありません。

(16)【その他】

- (イ)申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。
- (ロ)申込証拠金には利息をつけません。
- (ハ)オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。  
振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

**第2【新投資口予約権証券】**

該当事項はありません。

**第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。 )】**

該当事項はありません。

**第4【短期投資法人債】**

該当事項はありません。

## 第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、S M B C日興証券株式会社がギャラクシー及び日本管財から10,400口を上限として借り入れる本投資口(ただし、かかる貸借は、前記「第1 内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)」1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (16) その他 (へ)」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口がギャラクシー及び日本管財に販売されることを条件とします。)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、10,400口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるため、本投資法人は平成28年8月5日(金)開催の本投資法人の役員会において、S M B C日興証券株式会社を割当先とする本投資口10,400口の第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)を、平成28年10月12日(水)を払込期日として行うことを決議しています。

また、S M B C日興証券株式会社は、上場(売買開始)日から平成28年10月6日(木)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。S M B C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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



## 2 売却・追加発行の制限

(1) 一般募集に関し、ギャラクシー及び日本管財に対し、S M B C日興証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、S M B C日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却を行わない旨を約するよう要請する予定です。

上記の場合において、S M B C日興証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定です。

(2) 本資産運用会社は、一般募集に関し、S M B C日興証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、S M B C日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却を行わない旨を合意します。

上記の場合において、S M B C日興証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

(3) 本投資法人は、一般募集に関し、S M B C日興証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、S M B C日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行(ただし、本第三者割当、投資口の分割による本投資口の発行及び合併に伴う本投資口の発行を除きます。)を行わない旨を合意します。

上記の場合において、S M B C日興証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

(4) 更に、上記(1)及び(2)に記載の制限とは別に、ギャラクシー、日本管財及び本資産運用会社は、本投資口を東京証券取引所に上場するに際し、同取引所の規則に基づき、本投資法人との間で継続所有に係る確約を行っており、本書の日付現在における所有投資口を平成28年4月1日以後1年間を経過する日まで所有することとされています。

## 第二部【ファンド情報】

### 第1【ファンドの状況】

#### 1【投資法人の概況】

##### (1)【主要な経営指標等の推移】

本投資法人の営業期間（以下「計算期間」又は「事業年度」ということがあります。）は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各6か月間ですが、第1期営業期間は、本投資法人の設立日である平成28年4月1日から平成29年2月末日までとなります（規約第45条）。したがって、本書の日付現在、第1期営業期間は終了しておらず、該当事項はありません。

##### (2)【投資法人の目的及び基本的性格】

###### 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき設立された投資法人であり、投資主価値の最大化を目指して、主として、不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。）へ継続的に投資し、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指してその資産を運用します（規約第31条）。

###### 投資法人の特色

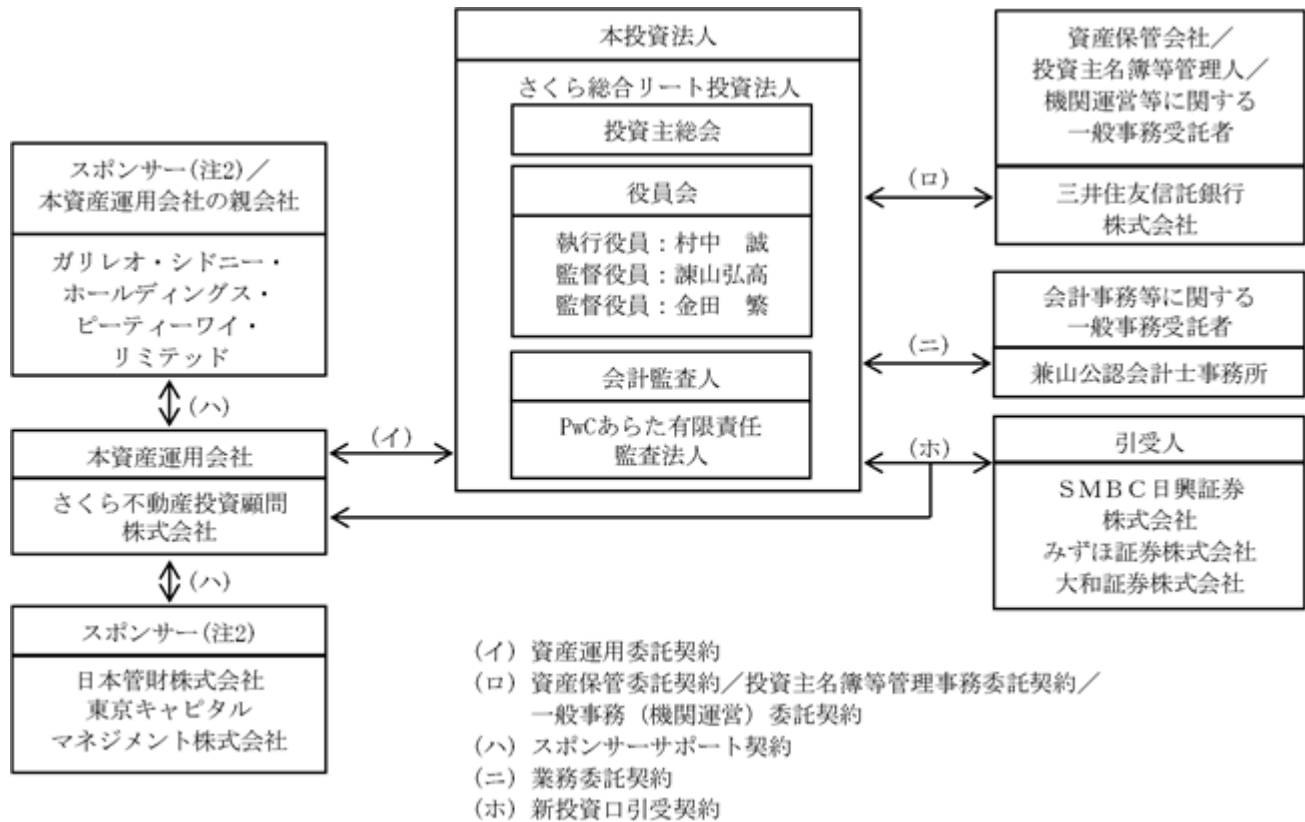
本投資法人は、投信法に基づき、本投資法人の資産を特定資産のうち主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。）に対する投資として運用することを目的とします（規約第2条）。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社に全て委託してこれを行います。

(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等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。また、投資法人は、投信法に定めるところに従って新投資口予約権証券を発行することができます。  
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」をご参照ください。  
投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。  
投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金及び借入金、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針」及び同「(2) 投資対象」をご参照ください。  
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照ください。  
登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うもの）に限り、信託会社を除きます。）にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集並びに新投資口予約権無償割当てに関する事務、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等については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照ください。

(注2) 本投資法人は、平成28年8月5日（金）の役員会において、本投資法人が発行する投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口（振替法第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。）となります（振替投資口である本投資口を、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



(注1) 本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に規定する特定関係法人をいいます。）は、ギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッド（本資産運用会社の直接の親会社）、ガリレオ・シドニー・ホールディングス・ピーティーワイ・リミテッド（ギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッドの直接の親会社）及びウェレット・ファミリー・ピーティーワイ・エルティーディー（ガリレオ・シドニー・ホールディングス・ピーティーワイ・リミテッドの直接の親会社）です。ギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッド、ガリレオ・シドニー・ホールディングス・ピーティーワイ・リミテッド及びウェレット・ファミリー・ピーティーワイ・エルティーディーは、本資産運用会社の親会社（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。）（以下「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」といいます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。）です。

(注2) 以下、ガリレオ・シドニー・ホールディングス・ピーティーワイ・リミテッド、日本管財及び東京キャピタルマネジメントを総称して又は個別に「スポンサー」ということがあります。

本投資法人及び本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	さくら総合リート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に対する投資として運用を行います。
資産運用会社	さくら不動産投資顧問株式会社	<p>本投資法人との間で平成28年4月1日付の資産運用委託契約を締結しています。</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)まで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>
資産保管会社 / 投資主名簿等管理人 / 機関運営等に関する一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成28年4月1日付の資産保管委託契約を締結しています。同契約に基づき、投信法上の資産保管会社(投信法第208条第1項)として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。</p> <p>また、本投資法人の設立企画人たる本資産運用会社が平成28年3月30日付にて投資主名簿等管理事務委託契約を締結し、本投資法人は、平成28年4月1日付で当該契約上の地位を承継しています。同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号)として、投資主名簿等の作成及び備置きその他の投資主名簿等に関する事務並びに投資証券の発行に関する事務等を行います。</p> <p>更に、本投資法人との間で平成28年4月1日付の一般事務(機関運営)委託契約を締結しています。同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第4号)として、機関の運営に関する事務等を行います。</p>
会計事務等に関する一般事務受託者	兼山公認会計士事務所	<p>本投資法人との間で平成28年4月1日付の業務委託契約を締結しています。同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第5号及び第6号)として、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務等を行います。</p>
引受人	S M B C 日興証券株式会社 みずほ証券株式会社 大和証券株式会社	<p>発行価格等決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で新投資口引受契約を締結します。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第1号。ただし、投資法人債及び新投資口予約権無償割当てに関する事務を除きます。)として、一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。</p>

## 上記以外の本投資法人の関係法人

役割	名称	業務の内容
スポンサー / 本資産運用会社の親会社	ガリレオ・シドニー・ ホールディングス・ ピーティーワイ・ リミテッド	本資産運用会社は、平成28年6月30日付でガリレオ・シドニー・ホールディングス・ピーティーワイ・リミテッドとの間でスポンサーサポート契約を締結しています。詳細については、後記「7 管理及び運営の概要 (1) 資産管理等の概要 その他 (二) 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。 また、ガリレオ・シドニー・ホールディングス・ピーティーワイ・リミテッドは本資産運用会社の親会社です。
本資産運用会社の親会社	ギャラクシー・ ジェイリート・ ピーティーワイ・ リミテッド ウェレット・ファミ リー・ピーティーワ イ・ エルティーディー	ギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッド及びウェレット・ファミリー・ピーティーワイ・エルティーディーは、本資産運用会社の親会社です。
スポンサー	日本管財株式会社 東京キャピタルマネジ メント株式会社	本資産運用会社は、平成28年7月1日付で日本管財株式会社及び東京キャピタルマネジメント株式会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。詳細については、後記「7 管理及び運営の概要 (1) 資産管理等の概要 その他 (二) 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。また、東京キャピタルマネジメント株式会社は、本資産運用会社のA種優先種類株式（無議決権）を保有しています。詳細については、後記「第三部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (3) 大株主の状況」をご参照ください。

## (4) 【投資法人の機構】

## 投資法人の統治に関する事項

## (イ) 機関の内容

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上(ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。)とされています(規約第20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(以下「役員」ということがあります。)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、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います(規約第16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ず(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17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5章)。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、平成30年5月1日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年ごとの5月1日及び同日以後遅滞なく招集されます(規約第9条第1項)。

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

## b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています(投信法第109条第1項、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ある場合を除き、議決に加わることのできる役員の過半数が出席し、そ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27条）。

c. 会計監査人

本投資法人は、PwCあらた有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（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公認会計士及び弁護士で構成されています。

監督役員は、投資主総会の決議によって選任され、任期は、選任後2年間となっています。ただし、補欠として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22条第1項、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、役員会において前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、少なくとも3か月に1回開催されるものと定められています。なお、本書の日付現在、実際の運営においては、原則として1か月に1回程度の頻度で役員会を開催しています。役員会においては、執行役員による本資産運用会社や一般事務受託者等の業務執行状況等に関する報告に加え、必要に応じて本資産運用会社や一般事務受託者等の役職員から業務執行状況の詳細について報告が行われます。

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、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。

一方で、会計監査人は、決算期（毎年2月末日及び8月末日。ただし、第1期は平成29年2月末日です。）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、遅滞なくこれを監督役員に報告しなければなりません（投信法第115条の3第1項）。



(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

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、本資産運用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。

b. 一般事務受託者及び資産保管会社等に対する管理体制

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。

c. その他の関係法人に対する管理体制

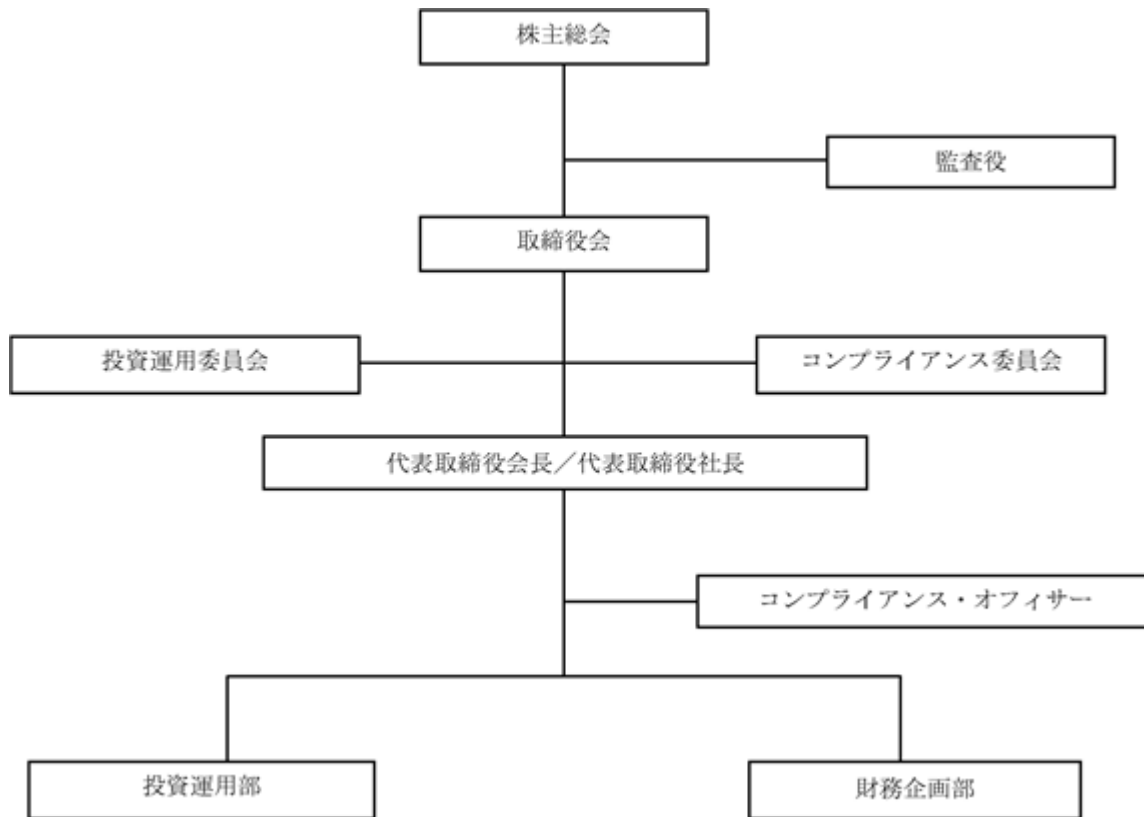
執行役員又は監督役員は、上記以外の関係法人についても、必要と認めるときは、本資産運用会社を通じて、その業務の状況の把握に努めます。

## 投資法人の運用体制

前記「投資法人の統治に関する事項」に記載のとおり、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、投資運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、投資運用部及び財務企画部の各部並びにコンプライアンス・オフィサーに分掌されます。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資運用委員会を、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設置します。

(口) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制  
各組織の主な業務は、以下のとおりです。

組織名	業務範囲
取締役会	<p>以下に掲げる事項に関する重要な決定その他の重要な業務執行の監督並びに代表取締役の選定及び解任を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・株主総会関係</li> <li>・株式及び社債等関係</li> <li>・取締役会・役員・重要な使用人関係</li> <li>・組織及び規程等関係</li> <li>・決算・会計関係</li> <li>・業務関係</li> <li>・重要な財産の処分及び譲受</li> <li>・借財等</li> <li>・社内監査（検査）計画及び改善計画の承認</li> <li>・本投資法人の運用方針及び投資方針の決定</li> <li>・投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の外部委員の選任及び解任</li> </ul>
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の投資運用方針・投資運用計画の策定</li> <li>・本投資法人の資産運用業務に係る取得資産の選定及び評価その他の取得に関する業務</li> <li>・本投資法人の資産運用業務に係る資産の運用に関する事項</li> <li>・本投資法人の保有資産の譲渡に関する業務</li> <li>・本投資法人の保有資産の賃貸借に関する業務</li> <li>・本投資法人の保有資産の管理に関する業務</li> <li>・本投資法人の保有資産のプロパティ・マネジメント会社の選定、指示及び監督に関する業務</li> <li>・本投資法人の保有資産の土木建築請負工事の発注に関する業務</li> <li>・本投資法人の保有資産に関する債権債務の管理に関する業務</li> <li>・その他上記に付随又は関連する業務</li> </ul>
財務企画部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資産管理計画書・投資運用計画の策定に関する業務</li> <li>・本投資法人の経理業務に関する業務</li> <li>・本投資法人の予算の立案及び執行に関する業務</li> <li>・本投資法人の決算及び税務に関する業務</li> <li>・本投資法人の投資主等への情報開示に関する業務</li> <li>・本投資法人の投資主等への対応に関する業務</li> <li>・本投資法人の投資口の発行、投資法人債の発行及び借入れその他の資金調達に関する業務</li> <li>・本投資法人の余資の運用に関する業務</li> <li>・本投資法人の所轄官庁との各種折衝に関する業務</li> <li>・本投資法人の投資主総会及び役員会の運営事務その他の本投資法人の機関運営に関する業務</li> <li>・本資産運用会社の経理業務に関する業務</li> <li>・本資産運用会社の予算の立案及び執行に関する業務</li> <li>・本資産運用会社の決算及び税務に関する業務</li> <li>・本資産運用会社の所轄官庁との各種折衝に関する業務</li> <li>・本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する業務</li> <li>・本資産運用会社の総務、人事等の経営管理に関する業務</li> <li>・本資産運用会社の社内諸規程・規則等の立案及び管理に関する業務</li> <li>・法人関係情報その他の情報管理に関する業務</li> <li>・本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務</li> <li>・その他上記に付随又は関連する業務</li> </ul>

組織名	業務範囲
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの立案その他コンプライアンスの統括に関する事項</li> <li>・本投資法人の所轄官庁との各種折衝に関する業務</li> <li>・監督官庁との折衝等に関する事項</li> <li>・社内諸規程・規則等の制定及び改廃並びにその遵守状況の検証に関する事項</li> <li>・本資産運用会社の社内諸規程・規則等の立案及び管理に関する業務</li> <li>・法人関係情報その他の情報管理に関する業務</li> <li>・本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務</li> <li>・本資産運用会社のコンプライアンスに関する業務</li> <li>・本資産運用会社の内部監査に関する業務</li> <li>・本資産運用会社の業務全般に係る法令諸規則等の遵守状況の検証に関する事項</li> <li>・本資産運用会社の法人関係重要情報及び内部者取引等の管理に関する事項</li> <li>・情報管理の統括に関する事項</li> <li>・リスク管理に関する事項</li> <li>・法令等遵守リスク及び事務リスクの個別管理に関する事項</li> <li>・その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>

## (八) 委員会の概要

投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の概要は、以下のとおりです。

## a. 投資運用委員会

委員	代表取締役会長（委員長）、代表取締役社長、投資運用部長、非業務執行取締役1名、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員1名(注)
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項</li> <li>・ 資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>・ 資産運用業務に係る資産の運用に関する事項</li> <li>・ 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項</li> <li>・ 本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項</li> <li>・ 本投資法人のディスクロージャーに関する事項</li> <li>・ 資産運用業務に係るリスク管理に関する事項</li> <li>・ その他上記 から までに付随又は関連する事項</li> </ul>
審議方法等	<p>投資運用委員会の開催にあたっては、委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、外部委員は必ず出席するものとします。</p> <p>投資運用委員会の決議は、出席した委員の全会一致によります。</p> <p>投資運用委員会は、資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項の審議及び決議に際して、起案部署から提供された、資産の概要及び収支に関する資料並びに当該資産の鑑定評価書等の資料を参照するものとします。</p> <p>投資運用委員会は、コンプライアンス・オフィサーに対して議案に関する審査の内容及び経過についての報告を求めることができます。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、投資運用委員会の審議中においても議案を起案部署に差し戻すことができます。</p>

(注) 本書の日付現在、外部委員には、本投資法人及び本資産運用会社との間に特別の利害関係を有していない不動産鑑定士1名が就任しています。

## b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役会長、代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、外部委員1名(注)
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資産運用業務のうち、利害関係者（後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者取引規程」に定義されます。以下同じです。）又は本資産運用会社と本投資法人との取引に関する事項</li> <li>・ 資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項</li> <li>・ 年度運用計画に定める取得金額の範囲を超える取引に関する事項</li> <li>・ 社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項</li> <li>・ 社内諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項</li> <li>・ その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に係るコンプライアンスに関する事項</li> <li>・ その他上記 . から . までに付随又は関連する事項</li> </ul>
審議方法等	<p>コンプライアンス委員会の開催にあたっては、委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席するものとします。</p> <p>コンプライアンス委員会の決議は、出席した委員の全会一致によります。コンプライアンス委員会は、本投資法人の資産の取得及び処分に関する事項その他の事項につき、必要に応じて外部の意見書等を取得することができ、取得した意見書等は、判断の一助として取締役会に提出するものとします。</p>

(注) 本書の日付現在、外部委員には、本投資法人及び本資産運用会社との間に特別の利害関係を有していない弁護士1名が就任しています。

### 投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、本投資法人の資産運用に関連し、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

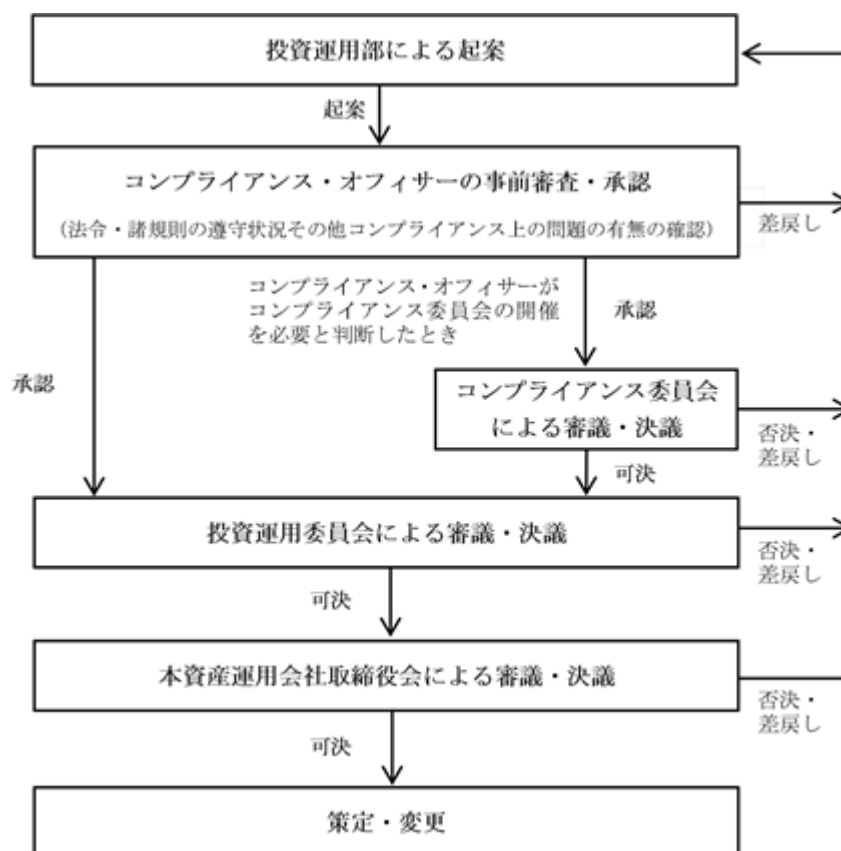
また、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関連し、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等（資産管理計画書のほか、中期運用計画及び年度運用計画を含みます。以下同じです。）を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引のルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

#### (イ) 投資方針の策定及び変更

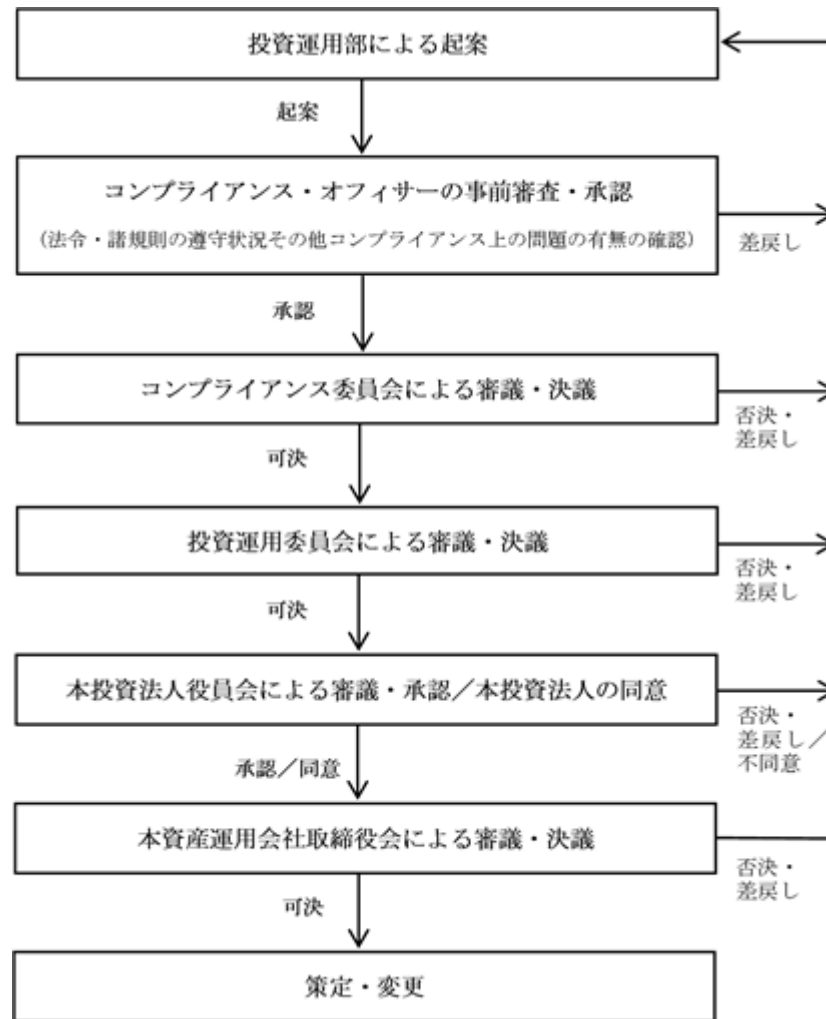
投資方針の策定及び変更については、起案部署である投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査及び承認（コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の開催を必要と判断したときは、更にコンプライアンス委員会による審議及び決議を経ます。）、投資運用委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議されることにより、策定又は変更されます。ただし、当該投資方針の策定又は変更が、利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更である場合には、コンプライアンス・オフィサーの事前審査及び承認、コンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、投資運用委員会の決議後、更に本投資法人役員会に上程され、本投資法人役員会の審議及び承認並びに本投資法人の同意を得て、本資産運用会社の取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議されることにより、策定又は変更されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されます。

< 投資方針の策定及び変更に関する意思決定フロー図 >

#### 利害関係者との取引制限に関する事項以外の事項の策定又は変更



## 利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更

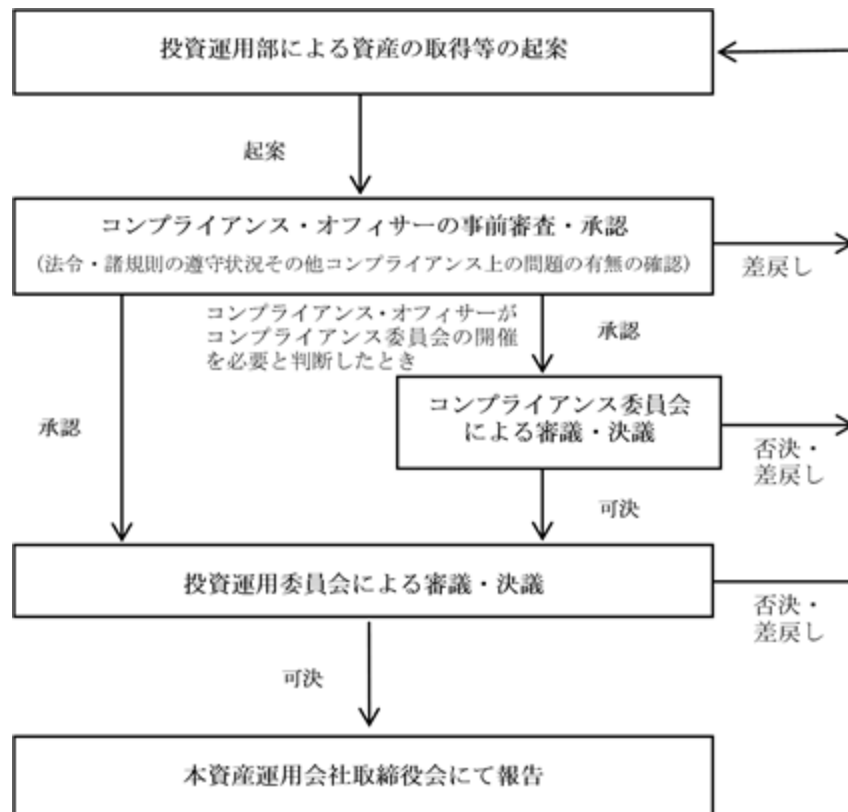


## (ロ) 資産の取得及び譲渡に関する事項

資産の取得及び譲渡については、起案部署である投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査及び承認（コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の開催を必要と判断したときは、更にコンプライアンス委員会による審議及び決議を経ます。）、投資運用委員会の審議及び決議を経て、取締役会に報告されます。ただし、当該資産の取得又は譲渡が、利害関係者との取引である場合には、起案部署である投資運用部が起案した上で、コンプライアンス・オフィサーの事前審査及び承認、コンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、投資運用委員会の審議及び決議を経ます。更に本投資法人役員会の承認及び本投資法人の同意を経て、取締役会に報告されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されます。

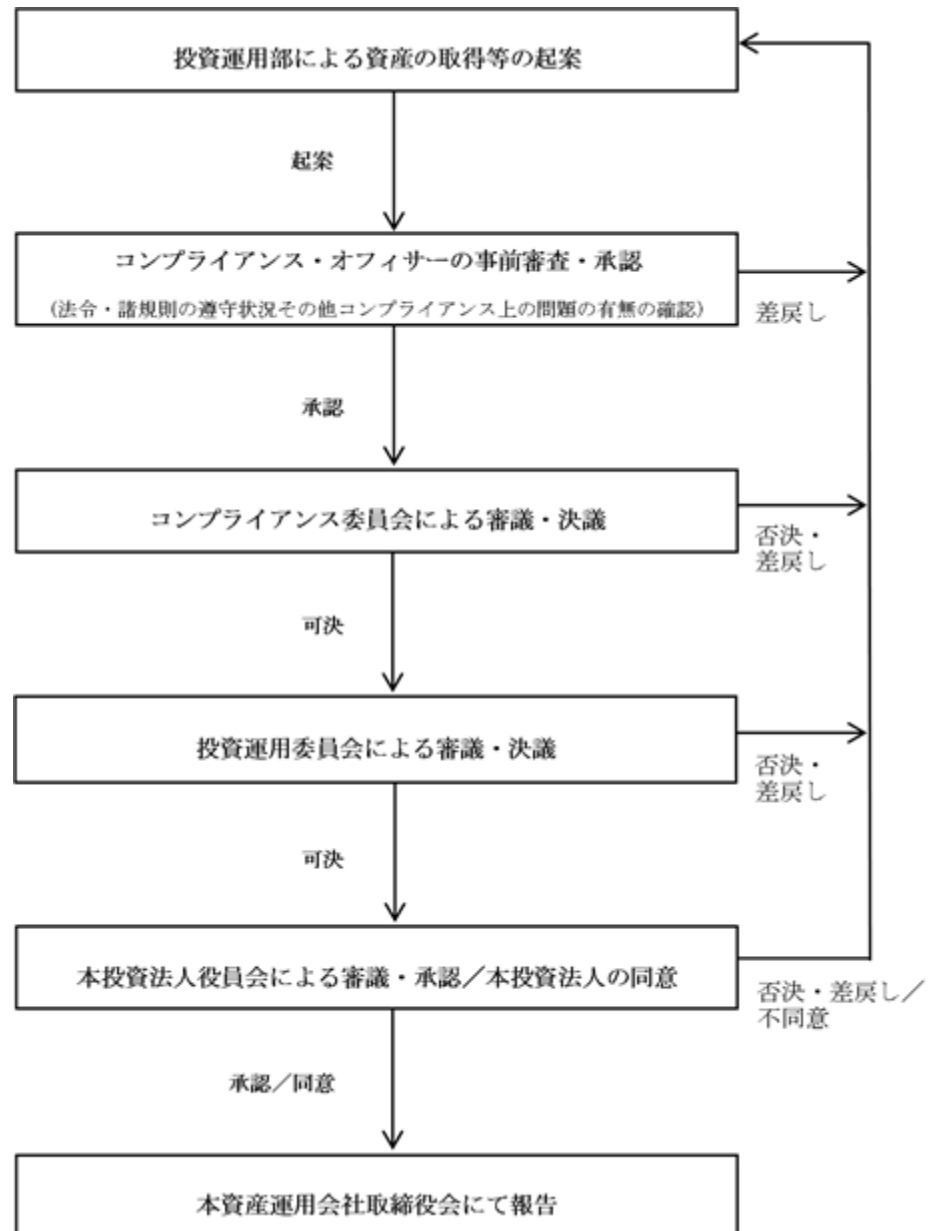
< 資産の取得及び譲渡に関する意思決定フロー図 >

## 利害関係者との取引以外の取引





## 利害関係者との取引に該当する場合



## 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本投資法人及び本資産運用会社は、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) 本投資法人のリスク管理体制

#### a. 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。本投資法人の定時役員会は、少なくとも3か月に一度開催され、定時役員会において、執行役員は、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告するものとされています。

#### b. 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は、本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを策定すること及び投信法、規約、運用ガイドラインその他の本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することが定められています。また、本資産運用会社が策定する資産管理計画書、年度運用計画等につき本投資法人の承認を要求し、かつ、本投資法人に対する報告義務を本資産運用会社に負わせることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。

#### c. 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制定し、役員によるインサイダー取引等（インサイダー情報を利用した取引その他の不適切な取引をいいます。以下同じです。）の防止に努めています。

### (ロ) 本資産運用会社のリスク管理体制

#### a. 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、投資方針、分配の方針及び開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めた運用ガイドラインを策定しており、かかる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ています。

本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理部及びリスク管理方法等を規定し、主要なリスクとして投資運用リスク、運用資産に関するリスク、財務リスク、法令遵守リスク、事務リスク、システムリスク及び事業継続リスクを定義し、それぞれ個別に管理部を定めています。各リスクに関する個別の管理部は、各リスクの項目・内容・対応方針等について、少なくとも1年に1回又は必要に応じて見直します。

また、本資産運用会社では、利害関係者取引規程により、利害関係者との一定の取引についてコンプライアンス・オフィサーが事前に審査した上、コンプライアンス委員会の審議・決議、投資運用委員会における審議・決議を経て、本投資法人役員会において審議・承認の決議及び当該決議による本投資法人の同意を得るという厳格な手続を経ることが要求されています。更に、本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引等の防止に努めています。

#### b. 組織体制

本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つと位置付けており、取締役会、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会により、コンプライアンスを推進する体制を整備しています。取締役会は、コンプライアンスの推進に関する基本方針その他の基本的事項を決定し、また、コンプライアンスの推進状況について、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会に適宜報告を求めることができます。また、取締役会は、コンプライアンス委員会の外部委員、投資運用委員会の外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの任命を決議します。コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定・変更、個別資産の取得等の議案の上程に際して、所定の必要書類が整っていることを確認した上で、法令違反等コンプライアンス上の重大な問題の有無につき

事前の審査を行います。更に、コンプライアンス委員会の委員長として、本資産運用会社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。具体的には、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等のコンプライアンスに関連する規程の立案・整備及びコンプライアンス・プログラムに基づく、本資産運用会社の役員に対する定期的な指導・研修、法令等の遵守状況の検証及び内部監査等の業務を行います。

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査担当者として、内部監査規程に基づき、原則として毎年1回、内部監査を実施し、内部監査で発見・指摘した問題点を正確に反映した内部監査報告書を作成します。内部監査担当者は、内部監査報告書を遅滞なく代表取締役社長及び取締役会に提出し、内部監査の結果を報告します。被監査部門は、内部監査報告書で指摘された問題点について、その重要度合を勘案した上で、遅滞なく策定した改善計画を内部監査担当者に提出し、改善に努めます。内部監査担当者は、被監査部門による改善計画を確認した上で、問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又は内部監査担当者は、本資産運用会社の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ときは、外部の専門家等による外部監査を行います。

c. 利害関係者取引規程

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

d. 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制定し、本資産運用会社の役員等によるインサイダー取引等の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役員(退任又は退職後1年を経過しない者を含みます。)等が本投資口等を売買することは、禁止されています。

e. 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(先日付での売買契約であって、契約締結日から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もの及びその他これに類する契約をいいます。以下同じです。)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、本投資法人の財務に与える影響の大きさに鑑み、原則として、( )違約金の上限、( )物件の取得額の上限、( )契約締結から物件引渡しまでの期間の上限、( )決済資金の調達方法及び( )フォワード・コミットメント等において定めるべき契約条項について基準を設定する等、投資家に与える影響を十分に勘案し、あらかじめ慎重に検討して対応することとし、当該リスクを管理しています。

(注) 取得予定資産に係る売買契約については、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」をご参照ください。

## (5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	100.1百万円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,001口

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

年月日	摘要	出資総額(百万円)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成28年 4月1日	私募設立	100.1	100.1	1,001	1,001	(注)

(注) 1口当たり発行価格100,000円で本投資法人を設立しました。

## (6) 【主要な投資主の状況】

(本書の日付現在)

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%)
ギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッド	オーストラリア ニューサウス・ウェールズ州 シドニー アルフレッドストリート1 9階	500	49.95
日本管財株式会社	兵庫県西宮市六湛寺町9番16号	500	49.95
さくら不動産投資顧問株式会社	東京都千代田区九段南三丁目8番11号	1	0.10
合計		1,001	100.00

(注) 「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

#### 本投資法人の基本理念及び沿革

##### (イ) 基本理念

本投資法人の基本理念（Investment Philosophy）は、総合型REIT(注1)としての特性を活かして、不動産をめぐる投資環境に応じて本投資法人が最適と考えるポートフォリオを構築し、キャッシュフローの成長性（Growth）及び安定性（Stability）を同時に追求することにより、中長期にわたる安定収益を確保し、投資主価値の最大化(注2)を図ることです。

(注1) 本書において、「総合型REIT」とは、オフィスビル、商業施設、住宅及びその他の施設の複数の用途に投資を行う不動産投資法人をいいます。

(注2) 本投資法人が考える「投資主価値の最大化」とは、（スポンサーその他の第三者ではなく）投資主の利益を最優先として、長期投資にふさわしい安定した配当金利回りを実現することを意味します。以下同じです。

本投資法人は、かかる基本理念を実現するため、キャッシュフローの最大化に向けてプロアクティブな運用（将来を見越して想定される問題点等に予防的、主体的に取り組む運用手法をいいます。以下同じです。）に重点を置き、かかる運用により配当金の向上を図ります。加えて、十分に分散した総合型のポートフォリオを構築することがリスクを低減し、投資主価値を最大化することにつながると、本投資法人は考えており、かかる分散化によるリスク低減も本投資法人の現在及び将来にわたる投資戦略の要であると捉えています。

不動産をめぐる投資環境は、経済全体の動向、人口動態、金融環境の変動等により、常に変化し続けると、本投資法人は考えています。例えば、景気の上昇局面では企業によるオフィス需要の拡大を背景としてオフィス賃料の上昇期待が高まる一方、景気の下落局面では、長期賃貸借契約が基本となり、解約不可条項及び賃料改定不可条項を賃貸借契約に付しやすく、かつ、人々の生活に不可欠なサービスを提供しており底堅い需要が見込まれる種類の商業施設の方が景気の影響を受けにくく、底堅い収益を見込めると、本投資法人は考えています。また、生活の本拠である住宅は、景気変動に関わらず賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しているとともに、地域特性や住戸タイプを考慮することで分散化を図ることが可能であるため、成長性と安定性の双方に資する側面を有すると、本投資法人は考えています。

本投資法人は、このような不動産をめぐる投資環境の動向に対する理解を背景として、総合型REITとしての特性を活かして、ガリレオグループ（ガリレオ・シドニー・ホールディングス・ピーティーワイ・リミテッド（Galileo Sydney Holdings Pty Limited）（以下「ガリレオ」ということがあります。）の他、ギャラクシー及びウェレット・ファミリー・ピーティーワイ・エルティーディー（Werrett Family Pty Ltd）を中心とする企業グループをいいます。）並びに日本管財グループ（日本管財の他、東京キャピタルマネジメント、株式会社スリーエス、株式会社日本管財環境サービス等の連結子会社12社、持分法適用関連会社24社及びその他の関係会社1社（平成28年3月末日現在）から構成される企業集団をいいます。また、ガリレオグループ及び日本管財グループを総称して又は個別に、以下「スポンサーグループ」ということがあります。）からのサポートを最大限に活用して、資産規模の拡大及びキャッシュフローの成長性と安定性の両立を目指します。

ガリレオグループは、豪州の独立系不動産・ファンド運用グループであり、平成15年の創設以来、豪州、日本及び米国において、オフィスビル、商業施設及び住宅を含む様々な不動産に投資してきています。ガリレオグループは、前記3か国の不動産市場において投資活動を行う投資運用会社として、これら豪州及びアジアを中心とした投資家の要求に応え得る、グローバルに通用する運用水準を満たす豊富な運用実績を有していると、本投資法人は考えています。ガリレオグループの詳細については、後記「スポンサーサポート（ハ）ガリレオグループの概要」をご参照ください。

日本管財グループは、昭和40年に設立され、建物管理運営業界の代表的企業の一つである日本管財を中核とする企業グループであり、不動産管理に関してフルラインのサービスを提供しています。その中心である建物管理運営業務では、日本全国の主要都市でオフィスビル、マンション及び商業施設にわたる様々な建物に関する管理運営業務を受託しており、平成28年3月期における当該業務に係る事業の売上高は780億円を超える規模となっています。日本管財グループは、当該業務を通じて、様々な規模、用途、立地の建物の管理運営に関する幅広いノウハウを有しています。日本管財

グループの詳細については、後記「 スポンサーサポート (二) 日本管財グループの概要」をご参照ください。

本投資法人は、このようなガリレオグループの豊富な運用実績と日本管財グループの不動産管理に関する幅広いノウハウを最大限に活用し、用途やエリアについて柔軟な投資態度をとることにより、より多くの投資機会を確保できる総合型ポートフォリオを構築することで、着実な資産規模の拡大を目指します。また、常に変化する不動産をめぐる投資環境の下で、本投資法人は、総合型REITの特性を活かして、オフィスビル、商業施設、住宅及びその他の施設を適切に組み合わせ、分散させることで、経済情勢、不動産市場の状況、資産規模等に照らして最適と本投資法人が考えるポートフォリオを構築し、キャッシュフローの成長性及び安定性を同時に追求することにより、安定的な収益を確保して投資主価値の最大化を図ります。

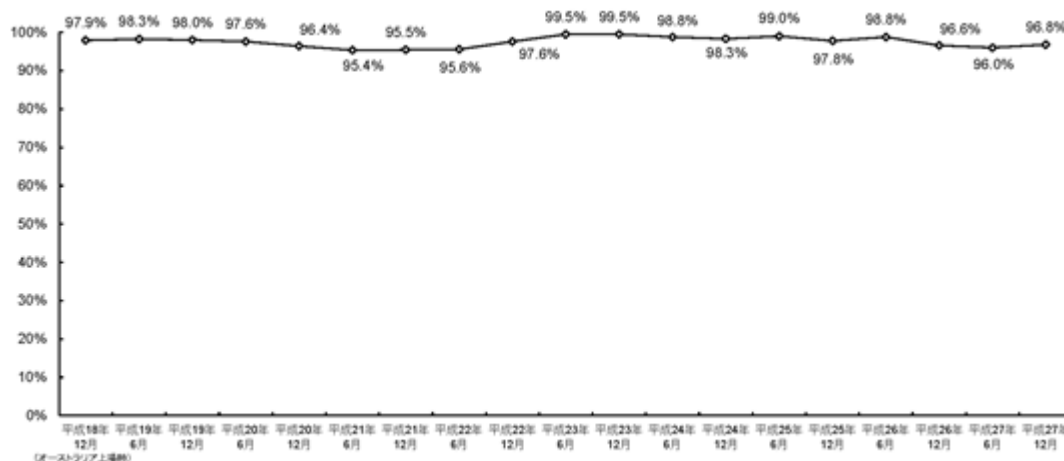
#### (ロ) 我が国の上場REIT市場への参入の背景

本投資法人のスポンサーであるガリレオ及び日本管財(以下、両社を総称して「両スポンサー」ということがあります。)は、オーストラリア証券取引所(以下「豪州証券取引所」といいます。)に上場しているガリレオ・ジャパン・トラスト(Galileo Japan Trust)(以下「GJT」といいます。)のポートフォリオを、平成18年のGJTの設立以来共同して運用しています。GJTのポートフォリオは全て日本国内に所在する資産により構成されており、過去10年にわたり高稼働率を維持しています。GJTが上場時以降保有していた26物件の保有期間中(取得物件の取得前の稼働率及び売却済物件の売却後の稼働率は含まれません。)の平均稼働率(注1)は97.6%です。本投資法人はGJTが上場時から継続して保有している18物件を取得することを予定していますが、GJTはかかる18物件(取得予定資産)について、リーマン・ショックの終焉以降、以下のとおり安定したNOI(注2)を実現してきました。

(注1) GJTが上場時以降保有していた26物件に係る「平均稼働率」は、GJTの上場時並びに上場時以降平成27年12月末日までの期間の毎年6月末日及び12月末日現在における各保有物件の稼働率を各時点の賃貸可能面積で加重平均した値を単純平均することにより算出しています。GJTの上場時並びに各6月末日及び12月末日現在の各保有物件の稼働率は、当該時点における各保有物件の賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出しています。また、GJTによる保有には匿名組合出資持分の取得による間接的な保有を含みます。以下同じです。

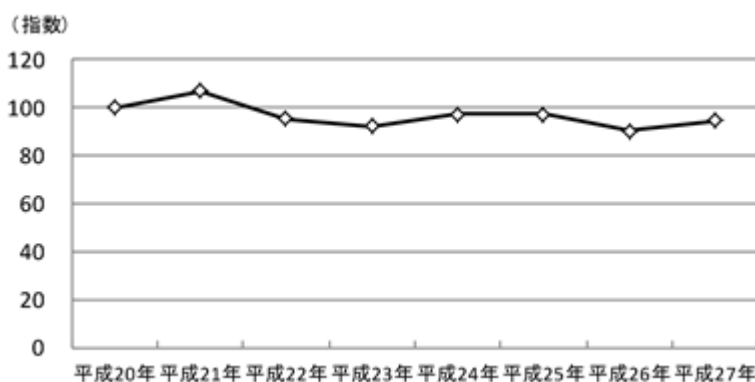
(注2) 「NOI」とは、運営収益から運営費用を控除した運用純収益(Net Operating Income)のことをいい、減価償却費を控除する前の収益をいいます。以下同じです。

## &lt; GJTが上場時以降保有していた26物件に係る平均稼働率の推移 &gt;



(出所) 本資産運用会社

## &lt; GJTの保有資産18物件（取得予定資産）のNOI実績 &gt;



(出所) 本資産運用会社

(注) GJTが豪州証券取引所への上場時から継続して保有していた18物件（取得予定資産）のNOIにつき、平成20年を100とした指数を記載しています。

しかし、リーマン・ショック以降、豪州証券取引所の上場不動産投資信託（以下「豪州上場REIT」といいます。）のうち、GJTを含む豪州以外の国に所在する不動産に投資する豪州上場REITにおいては、為替リスクの影響を直接受けることにも起因し、純資産価値から大幅に割り引かれた価格で投資口の取引が行われています。

また、平成19年から平成27年にかけて、豪州上場REITの海外不動産への投資は著しく減少しており、同期間の豪州国外の不動産への投資環境は必ずしもGJTにとって好ましい状況ではありませんでした。平成19年12月末日現在において、豪州上場REITのうち、運用残高の全て又は一部を海外不動産に投資していたREITは25銘柄あり、それらのREITの豪州国外の不動産への投資額は合計で約9.2兆円（約920億豪ドル）（注1）でした。しかし、平成27年12月末日には、海外不動産に投資していた豪州上場REITは5銘柄にまで減少し、それらのREITの豪州国外の不動産への投資額も約2.8兆円（約317億豪ドル）（注2）にまで落ち込んでいます。豪州上場REITの運用額全体に占める海外不動産への投資額（運用残高）の割合も、平成19年12月末日現在では46.3%でしたが、平成27年12月末日現在では19.7%にまで縮小しており、多くの豪州上場REITが海外不動産への投資から撤退しています。その背景には、平成21年の世界金融危機を経て、海外不動産を投資対象とした豪州上場REITに投資する豪州投資家の投資態度が変化したことがあると、両スポンサーは考えます。すなわち、世界金融危機により投資家のリスク回避の姿勢が強まり、馴染みのある不動産への安心感のある投資へと嗜好が変化し、また、世界金融危機以降、米ドル、ユーロ、中国元、日本円などの主要通貨に対し豪ドルが急変動し、為替リスクの大きさが認識され、為替リスクのある海外不動産投資は好まれなくなったと、両スポンサーは考えています。更に、日本の不動産を嗜好する投資家は、J-REITへの直接投資を行うようになったことも、豪州上場REITが海外不動産への投資から撤退していった原因の一つであると、両スポンサーは考えます。

(注1) 平成19年12月28日現在の株式会社三菱東京UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値(1豪ドル=100.18円)を用いて算出しています。

(注2) 平成27年12月30日現在の株式会社三菱東京UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値(1豪ドル=87.92円)を用いて算出しています。

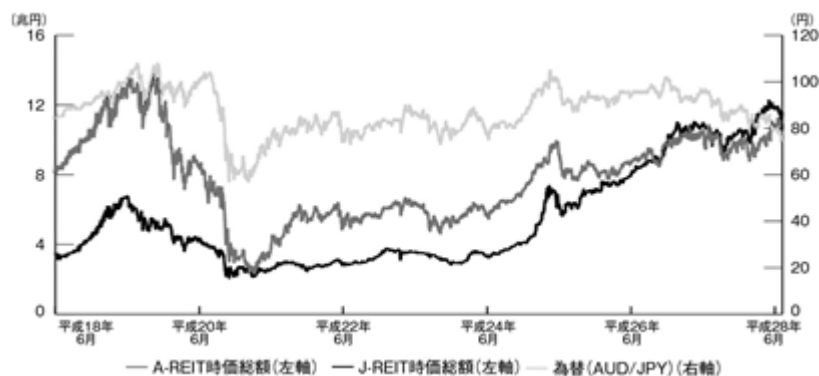
更に、海外不動産に投資する豪州上場REITにおいては不動産の新規取得に向けた資金調達を行うことも極めて困難な状態が続いており、これらの豪州上場REITが増資を行い新たな資産を取得する外部成長サイクルを維持することは困難な状況が続いています。両スポンサーも、現在の豪州市場の状況及び動向に鑑み、今後もこうした状況が継続する可能性が高いと判断しています。

他方、我が国の上場REIT市場は堅調な成長が続いており、我が国の上場REIT市場の時価総額は、平成28年6月末日現在約11.6兆円超と豪州上場REIT市場と肩を並べる水準に達しています。また、リーマン・ショックの終焉以降においても、我が国の上場REIT市場において、公募増資及び新規上場を通じた資金調達が積極的かつ活発に行われていることから、我が国の上場REIT市場の流動性の高さには着目すべきものがあると、両スポンサーは考えています。更に、我が国の上場REIT市場においてはGJTの運用成績の重しとなっていた為替リスクがないこと、日本の投資家の方が日本に所在する不動産に精通し保有資産に対するより適切な評価を行うことができると考えられることから、日本に所在する不動産を保有するREITに対する需要は、今後も引き続き豪州よりも日本の方が高いと、両スポンサーは考えています。

これらの事情に基づき、両スポンサーは、我が国の上場REIT市場は投資家層の厚みに優位性があり、豪州上場REIT市場に比べて活発な取引が行われると考え、これまでの協働関係を維持しつつ、GJTの保有ポートフォリオの一部を当初ポートフォリオとして取得する本投資法人を設立し、我が国のREIT市場に上場することとしました。

なお、本投資法人及び本資産運用会社の名称に使用されている「さくら(桜)」は、我が国において老若男女を問わず愛でられ親しまれており、海外においても日本を象徴する存在として認識されています。本投資法人及び本資産運用会社は、このような「さくら」の圧倒的な存在感に由来するイメージを踏まえ、国内外に所在するステークホルダーに訴求することを目指すという気持ちを込めて、「さくら総合リート投資法人」及び「さくら不動産投資顧問株式会社」という名称を選びました。

#### < 豪州上場REIT及び東証上場REIT(注1)の時価総額並びに為替の動向 >



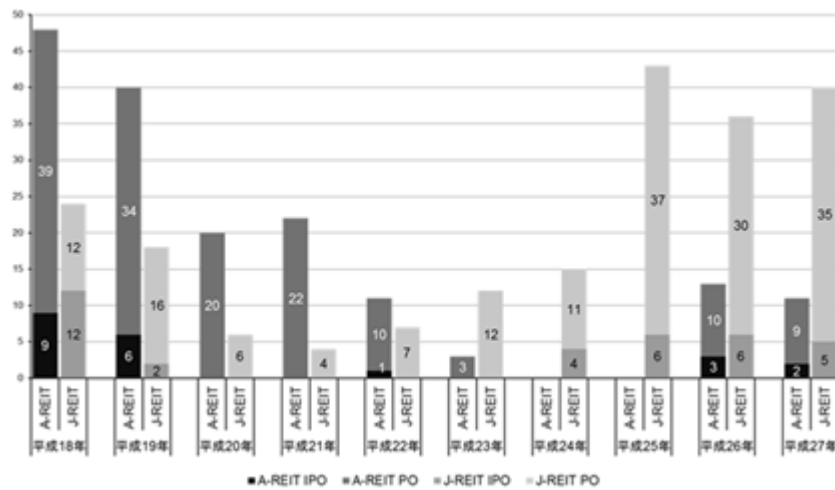
(出所) Bloomberg Finance L.P.

(注1) 東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している投資法人をいいます。以下同じです。

(注2) 「A-REIT時価総額」は、平成18年6月1日以降平成28年6月末日までの東京証券取引所の各取引日における豪州上場REITの時価総額を、当該各取引日における株式会社三菱東京UFJ銀行公表の対顧客電信売買相場の仲値により円換算して記載しています。「J-REIT時価総額」は平成18年6月1日以降平成28年6月末日までの東京証券取引所の各取引日における東証上場REITの時価総額を記載しています。



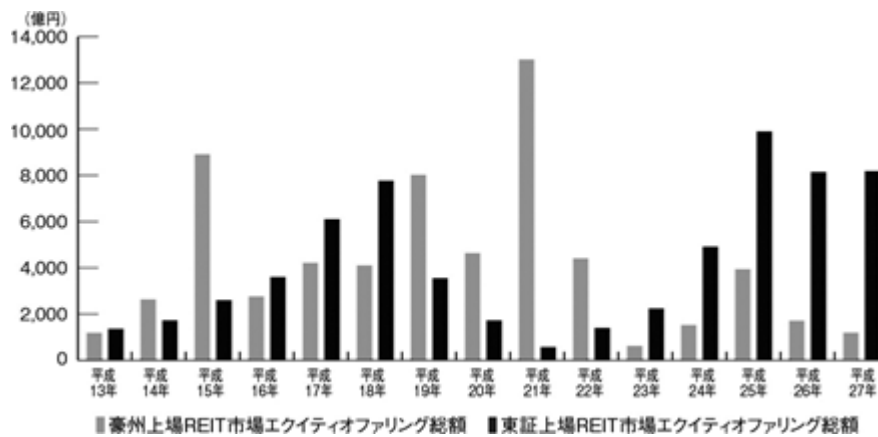
## &lt; 豪州上場REIT市場と東証上場REIT市場の新規公開及び公募増資の件数 &gt;



(出所) Bloomberg Finance L.P.

(注) 「A-REIT IPO」は、豪州証券取引所における各年のREITの新規上場の件数を、「A-REIT PO」は、各年の豪州上場REITの公募増資の件数を記載しています。「J-REIT IPO」は東京証券取引所における各年の東証上場REITの新規上場の件数を、「J-REIT PO」は、各年の東証上場REITの公募増資の件数を記載しています。

## &lt; 豪州上場REIT市場と東証上場REIT市場のエクイティオフリング総額 &gt;



(出所) Bloomberg Finance L.P.

(注) 「豪州上場REIT市場エクイティオフリング総額」は、各年の豪州上場REITの公募増資の総額を、各年の12月末日現在におけるBloomberg Finance L.P.の為替レートにより円換算した数値を記載しています。「東証上場REIT市場エクイティオフリング総額」は、各年の東証上場REITの公募増資の総額を記載しています。

## 本投資法人の特徴及び強み

本投資法人は、以下に掲げる総合型REITの特性を始めとする本投資法人の特徴及び強み（Features & Strengths）を最大限に発揮して、本投資法人の成長戦略の実現を目指します。

### （イ）用途及びエリアの組合せと分散によるキャッシュフローの成長性及び安定性の確保

本投資法人は、景気拡大時に収益のアップサイド（賃料収入の増加による収益の拡大）を享受することができる、都心部のオフィスビルを組み入れたポートフォリオを構築することで、収益のアップサイドポテンシャル（賃料収入の増加による収益の拡大可能性）を積極的に追求し、成長も見込めるポートフォリオの構築を図ります。これに、長期にわたり安定したキャッシュフローが見込まれる、スーパーマーケット、ドラッグストア、衣類販売等の店舗を中心とする生活密着型の商業施設を、賃貸借契約の解約不可期間等にも着目しつつ組み合わせることで、安定したキャッシュフローの創出を目指します。更に、景気変動に関わらず賃貸需要及び賃料相場が比較的安定し、中長期的に安定した運用に適している住宅も組み入れることで、キャッシュフローの成長性と安定性を同時に追求します。加えて、これら3つの用途に属さないその他の施設についても、物件ごとの特徴等に注目し、キャッシュフローの最大化に資すると判断される場合には組入れを検討します。

このように、本投資法人は、各物件の特徴を踏まえて異なる用途の物件を組み合わせることでキャッシュフローの成長性と安定性の実現を目指すとともに、物件の用途に加え、エリア及びテナントタイプを含めポートフォリオ分散を図ることにより、景気動向等によるキャッシュフローへの影響その他のリスクを低減し、安定した収益の確保を図ります。

本投資法人の当初ポートフォリオは、このようなポートフォリオレベルでの分散の視点を反映したものであり、上場後もかかる分散を維持してポートフォリオを更に拡大させていくことにより、リスクを低減しつつ、投資主価値を最大化することができると、本投資法人は考えています。なお、用途別の投資比率及び投資基準については、後記「本投資法人のポートフォリオ構築方針及び当初ポートフォリオ（イ）ポートフォリオ構築方針 a. 各用途の特徴及び投資比率並びに投資基準」をご参照ください。

### （ロ）取得機会の最大化による成長期待

本投資法人は、グローバルに通用する運用水準を満たす豊富な運用実績を有するガリレオグループの国内外に広がるネットワーク及び日本管財グループが約50年にわたる建物管理運営業務を介して構築してきた物件保有者との良好なリレーションシップを最大限に活用することで、総合型REITとして、用途やエリアについて柔軟な投資態度をとることにより、その時々不動産をめぐる投資環境、経済情勢やポートフォリオの状況等に照らして、キャッシュフローの最大化に資すると考えられる物件の取得を目指し、これにより取得機会の最大化を図ります。本投資法人は、このような物件の取得を通じて、安定的な収益を確保しつつ、資産規模の拡大を促進することができると考えます。また、総合型ポートフォリオとすることで、今後の我が国の上場REIT市場における投資セクターの多様化にも対応できるものと、本投資法人は考えています。

### （ハ）ガリレオグループ及び日本管財グループの強い物件ソーシング（調達）力

ガリレオグループは、GJTを通じた過去約10年にわたる日本での不動産運用の実績を背景に、日本国内における不動産取引に関する豊富な情報を収集しています。このような不動産取引情報の収集先としては、金融機関を含む仲介業者及びGJTの運用を通じて信頼関係を構築してきた、デベロッパー、建設会社、不動産ファンド等の外部の物件保有者が存在します。直近3年間でも、仲介業者からは185件、外部の物件保有者からは、相対取引を前提として90件の不動産取引情報の提供を受けており、安定した物件ソーシング力を有しているものと、本投資法人は考えます。また、ガリレオグループは、豪州の独立系不動産・ファンド運用グループとして、海外の不動産業者、投資運用業者、金融機関、年金基金等との間で長期的な取引関係を構築しており、海外で活動するファンドマネジャーと、これらの者が我が国に保有する物件の売却について直接交渉することも可能です。我が国の不動産取引に占める海外投資家の割合はここ数年増加しており、ガリレオグループが海外のファンドマネジャーと物件取得に関し

て相対で交渉できることは、本投資法人独自の物件ソーシングチャネル(物件の調達経路)を構成するものと考えます。平成26年にはシンガポールに所在するファンドマネジャーから1年間で8物件の売却情報の提供を、平成27年には外資系証券会社から18物件の一括での売却情報の提供を受けており、今後もこのような物件売却情報の提供を期待できるものと考えます。

また、50年超の歴史を誇る日本管財グループは、全国各地で様々な物件について幅広いビルメンテナンス業務(注1)及びプロパティ・マネジメント業務(注2)を提供しており、これらの業務を通じて全国のビルオーナー等の物件保有者との間で不動産に関する様々な情報交換を行っており、多種多様な物件に関する売却情報の入手が可能で(注3)。このように、スポンサーグループは多種多様な物件の売却情報を保有しており、本投資法人はスポンサーグループが有する強固なソーシングチャネルを活用することで、資産規模の拡大を達成することを目指します。

(注1) 「ビルメンテナンス業務」とは、オフィスビルや商業施設等の建物を管理するために必要な設備保守管理、警備、清掃等の業務をいいます。以下同じです。

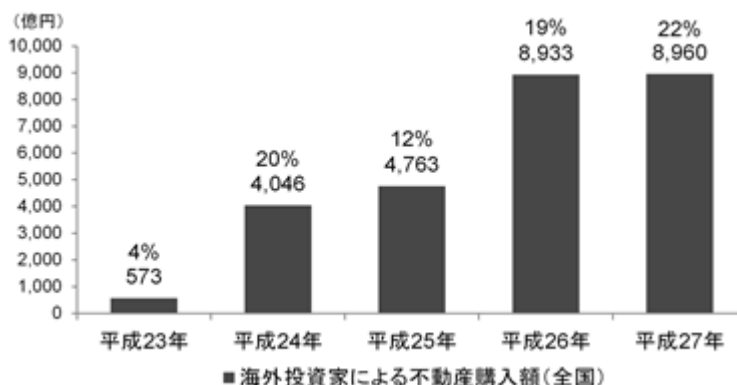
(注2) 「プロパティ・マネジメント業務」とは、ビルメンテナンス業務の管理・確認、入居テナント管理(請求書の送付、入金等の確認、及び、入居テナントと資産運用会社との橋渡し役)、リーシング業務やリニューアルのコンサルティング業務等を遂行し、不動産の資産価値・収益を高める業務をいいます。以下同じです。

(注3) GJTがこれまでに取得した26物件(売却済の物件を含みます。)のうち、3物件は日本管財グループが設立したSPCから取得したものです。

なお、本資産運用会社は、ガリレオ及び日本管財グループの中核企業等(注4)と後記「スポンサーサポート(ロ)ガリレオ及び日本管財グループからの幅広いサポートの活用」に記載のスポンサーサポート契約を締結しており、同契約に基づき、スポンサーからの物件売却情報の提供を受けることとされています。

(注4) 「日本管財グループの中核企業等」とは、日本管財及び東京キャピタルマネジメントをいいます。以下同じです。

#### < 海外投資家による不動産購入額推移 >



(出所) Jones Lang LaSalle

(注) 各年の数値の上部に記載の比率は、出所記載の各年の日本における商業用不動産の直接投資額に対して海外投資家による不動産購入額が占める割合(小数第1位を四捨五入)を示しています。

## (二) 日本管財グループの不動産管理に関するノウハウの活用

日本管財グループは、全国各地のオフィスビル、住宅、商業施設、官公庁施設、厚生医療施設等の物件に関してビルメンテナンス業務及びプロパティ・マネジメント業務等からなる建物管理運営業務を提供しているほか、上下水道処理施設、ゴミ処理施設等の生活環境全般に係る公共施設管理を主体とする環境施設管理業務、不動産ファンドの組成・資産運用を行うアセット・マネジメント業務及び匿名組合への出資を主体とする不動産ファンド・マネジメント業務を含む不動産管理に関するフルラインのサービスを提供しており、多種多様な物件タイプにわたり、幅広いノウハウを蓄積しています。本投資法人は、スポンサーサポート契約に基づき、日本管財を通じてこのような日本管財グループの豊富な実績により蓄積された不動産管理のノウハウを共有し、本投資法人の保有する総合型ポートフォリオにおいて、効率的な管理運営によるコスト最適化及び予防的・計画的な補修・修理計画の立案と遂行による資産価値の継続的な維持・向上を図ります。

また、物件の取得と同時に収益を安定化させるための重要な要素の一つは、当該物件の運用に関して蓄積された知見であり、プロパティ・マネジメント業務やビルメンテナンス業務が一定程度標準化された物件タイプであってもかかる知見は重要であると、本投資法人は考えます。例えば、建物の管理を通じて蓄積した修繕履歴や物件の特性の把握、サブマーケット（一定のマーケット内における下位区分）における位置付けや競合物件との優劣を含む賃貸市場の把握、テナントとの信頼関係の維持・構築等は、直ちに行えるものではないと、本投資法人は考えています。かかる観点から、取得予定資産の一部について、日本管財グループに属する東京キャピタルマネジメントをマスター・プロパティ・マネジャーに指名し、可能な限りGJTの下での運営体制を継続します。これにより、これまでGJTのもとで蓄積してきた知見を本投資法人に引き継ぎ、切れ目のない管理運用を実現し、テナントとのリレーションを維持することで、更なる収益の安定化を図ります。マスター・プロパティ・マネジャーの詳細については、後記「スポンサーサポート（ロ）ガリレオ及び日本管財グループからの幅広いサポートの活用」をご参照ください。

更に、本投資法人は、このような日本管財グループのノウハウを最大限に活用するため、各物件の状況や経緯、必要性を踏まえつつ、将来取得する物件について日本管財グループをプロパティ・マネジャー候補として検討する方針であり、これにより、日本管財グループが持つノウハウを本投資法人の総合型ポートフォリオの管理運営に直接用いることで、より機動的かつ効率的な管理運営体制の構築を目指します。日本管財グループによる本投資法人の保有資産の管理運営については、後記「本投資法人の成長戦略（ロ）内部成長戦略」をご参照ください。

## 本投資法人のポートフォリオ構築方針及び当初ポートフォリオ

## (イ) ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、オフィスビル、商業施設及び住宅を主たる投資対象とし、必要に応じてその他の施設(注1)についても投資を行う総合型のポートフォリオを構築することを基本方針とします。

(注1) 本投資法人は、複数の用途で使用されている物件については、一方の用途における賃貸面積の割合が80%を超える場合には当該用途の施設として分類し、それ以外の場合には複合施設として「その他の施設」に分類します。以下同じです。

本投資法人が考える総合型ポートフォリオの強みは、以下のとおりです。

- ( ) 用途やエリアについて柔軟な投資を行い、その時々不動産をめぐる投資環境、経済情勢やポートフォリオの状況等に照らして、キャッシュフローの最大化に資する物件を取得することができます。
- ( ) 不動産の用途の特徴に応じて、用途別のポートフォリオ分散を図るとともに、首都圏(注2)、地方主要都市(注3)及びその他(注4)のエリア別投資比率を設けてポートフォリオの地域分散も図り、これによりポートフォリオの集中によるリスクを低減することができます。
- ( ) スポンサーからの情報提供及び独自のネットワークを通じて幅広く物件情報を収集し、取得機会の最大化による資産規模の拡大可能性を確保することができます。
- ( ) 将来における投資不動産へのニーズの変化を適切に捉え、柔軟に対応することで新たな収益機会を開拓し、持続的な成長を目指すことができます。

本投資法人は、用途の分散化については、景気の影響を和らげる面から、エリアの分散化については、地域特有の事情（自然災害、経済状況等）の影響を和らげる面からリスクの低減に効果があると考えています。また、用途及びエリアの分散に加え、原則として複数の賃借人に賃貸するマルチテナントの物件を取得し、シングルテナントの場合には、賃貸借契約における解約不可期間やシングルテナントからの収益がポートフォリオ全体の収益に占める割合等を慎重に考慮した上で取得を検討することとし、テナント集中リスクについても低減を図ります。

このように、本投資法人は、総合型REITの特性を活かして、異なる用途及びエリア等の物件を適切に組み合わせ、分散させることで、不動産をめぐる投資環境に応じて本投資法人が最適と考えるポートフォリオを構築し、キャッシュフローの成長性及び安定性を同時に追求することにより、中長期にわたる安定収益を確保し、投資主価値の最大化を図ります。

本投資法人が考える各用途の特徴及び今後の中長期にわたる資産運用において目標とする用途別投資比率(注5)及びエリア別投資比率(注5)並びに投資基準は、以下のとおりです。なお、本投資法人が考える総合型ポートフォリオの強みである用途やエリアについての投資の柔軟性を確保する観点から、用途別の投資比率については幅広く設定するとともに、エリア別投資比率についても幅を持たせた形で比率を設定しています。

(注2) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。

(注3) 「地方主要都市」とは、首都圏を除く政令指定都市及びその通勤圏内に含まれる周辺部をいいます。以下同じです。

(注4) 「その他」とは、首都圏及び地方主要都市以外の地域をいいます。以下同じです。

(注5) 「投資比率」とは、各用途又はエリアの取得価格(注6)の合計額を全用途又はエリアの取得価格の合計額で除したものをいいます。以下同じです。

(注6) 「取得価格」とは、本投資法人が取得した資産の売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含みません。）をいいます。以下同じです。

## a. 各用途の特徴及び投資比率並びに投資基準

## ・ オフィスビル

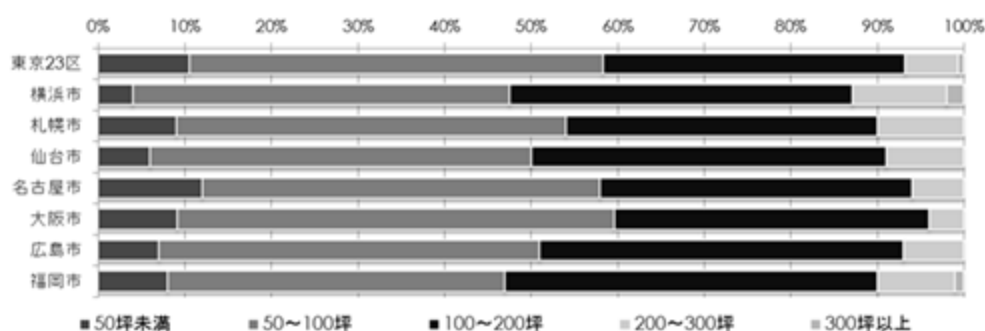
## ( ) 特徴及び投資比率

オフィスビルの収益はテナントである企業の業績の影響を受けやすく、景気上昇局面ではテナント需要が高まり、賃料及び稼働率の上昇が期待できるため、景気拡大時は収益のアップサイドを享受することができると、本投資法人は考えています。

本投資法人は、幅広い規模（首都圏に所在するオフィスビルでは、賃貸可能面積1,500㎡以上を、また、地方主要都市に所在するオフィスビルでは、賃貸可能面積2,500㎡以上を目処とします。）のオフィスビルを投資対象と捉えており、これにより多くの賃貸需要を取り込むことができるとともに、テナントのオフィスビル拡張・縮小のニーズに対しても保有物件で対応することが可能になる場合があると考えています。また、幅広い規模のオフィスビルを投資対象とすることは、大規模かつ高スペックなオフィスビル(注)のみを投資対象とする場合に比べて、物件の取得・売却の機会が豊富に存在しており、相対的に高い流動性を確保できます。以下の基準階面積（棟数割合）及び移転希望件数に関するグラフが示しているとおり、基準階面積200坪未満のオフィスビルが各都市において概ね9割程度を占めるとともに、移転希望件数についても200坪未満が過半数を占めていることから、十分なストックを有するとともに、高い流動性を有していると考えられます。また、規模別ストック割合（棟数ベース）に関するグラフにおいても、延床面積500坪以上3,000坪未満の賃貸オフィスビルが占める割合が70%を超えており、高い流動性を有していることが示されています。更に、リーシング面においては、幅広い規模のオフィスビルを投資対象としているため、各種サイズのテナントに対する幅広いリーシング活動を行う必要があることから、様々な不動産賃貸業者との間で取引関係を持つこととなります。その結果、物件が存する地域の市場を正確に把握することができ、テナントニーズ及び入居可能性の高いテナント候補の情報がより多く入手できると、本投資法人は考えています。かかる活動を通じて空室期間の短縮を図ることにより、安定したキャッシュフローの実現が可能になると、本投資法人は考えています。

(注) 「大規模かつ高スペックなオフィスビル」とは、延床面積約10,000坪以上（基準階面積約500坪以上）であり、かつ、天井高、床荷重、内外装、セキュリティ、省エネ性能等に関し最新の設備、機能を有するオフィスビルを想定しています。

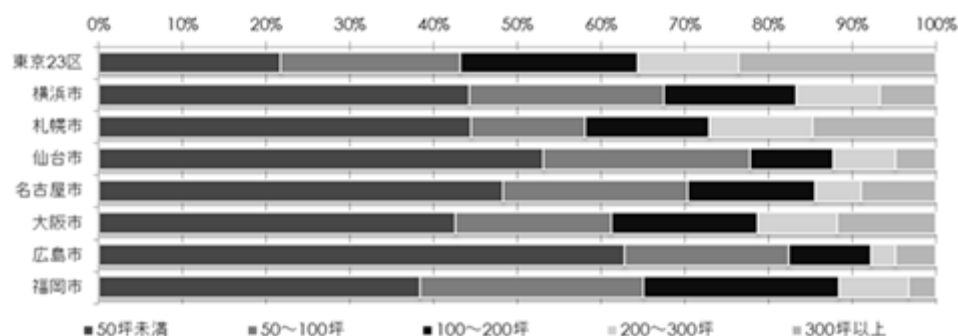
## &lt; 基準階面積（棟数割合） &gt;



(出所) シービーアールイー株式会社「指定都市に関するオフィスマーケット基礎調査」（平成28年6月）

(注) 「50坪未満」とは基準階面積が50坪未満の賃貸オフィスビルをいい、「50~100坪」とは、基準階面積が50坪以上100坪未満の賃貸オフィスビルをいい、「100~200坪」とは、基準階面積が100坪以上200坪未満のオフィスビルをいい、「200~300坪」とは、基準階面積が200坪以上300坪未満の賃貸オフィスビルをいい、「300坪以上」とは、基準階面積が300坪以上の賃貸オフィスビルをいいます。

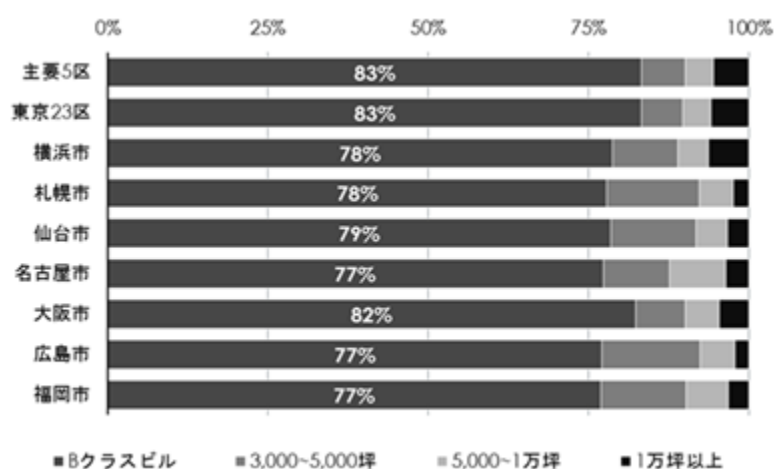
## &lt; 移転希望件数 &gt;



(出所) シービーアールイー株式会社「指定都市に関するオフィスマーケット基礎調査」(平成28年6月)

(注) 「50坪未満」とは基準階面積が50坪未満の賃貸オフィスビルをいい、「50~100坪」とは、基準階面積が50坪以上100坪未満の賃貸オフィスビルをいい、「100~200坪」とは、基準階面積が100坪以上200坪未満の賃貸オフィスビルをいい、「200~300坪」とは、基準階面積が200坪以上300坪未満の賃貸オフィスビルをいい、「300坪以上」とは、基準階面積が300坪以上の賃貸オフィスビルをいいます。

## &lt; 規模別ストック割合 (棟数ベース) &gt;



(出所) シービーアールイー株式会社「指定都市に関するオフィスマーケット基礎調査」(平成28年6月)

(注) 「Bクラスビル」とは、延床面積500坪以上3,000坪未満の賃貸オフィスビルをいい、「3,000~5,000坪」とは、延床面積3,000坪以上5,000坪未満の賃貸オフィスビルをいい、「5,000~1万坪」とは、延床面積5,000坪以上1万坪未満の賃貸オフィスビルをいい、「1万坪以上」とは、延床面積10,000坪以上の賃貸オフィスビルをいいます。

また、本投資法人は、オフィスビルにおいては、テナントと締結する賃貸借契約に市場動向に合わせた賃料交渉の条項を原則として設けることとしており、その動向を迅速に賃料に反映することで、賃料水準の上昇局面ではテナントの入替えを行わなくても、収益のアップサイドが早期に実現することを期待することができると考えています。なお、賃料水準の下降局面においては、当該賃料交渉条項に基づき賃料減額交渉が行われる可能性があります。テナントと直接のリレーションを有するマスター・プロパティ・マネジャー又はプロパティ・マネジャーがテナントのニーズを的確に把握し、日本管財グループの建物管理運營業務のノウハウをもとに、例えば専有部分の経費削減のアドバイス、テナントの入居フロアの共用部分の更新等を通じてテナントの満足度の向上等を実現することにより、ダウンサイドリスク(賃料収入の減少による収益の下落可能性)の低減を図ります。

オフィスビルに対する投資比率は、収益のアップサイドポテンシャルを積極的に追求するため、30%から60%を目標としています。

## ( ) 投資基準

投資に際しては、テナント需要、駅や空港等の主要な交通機関へのアクセス、ビジネスの集積度、今後の発展可能性等に基づき、継続的な収益の向上が見込まれる地域に投資します。加えて、物件の周辺環境（銀行、郵便局、コンビニエンス・ストア等の有無及び風俗街や遊技場の有無等）、築年数、耐震性、物件管理の状況、フロア内の動線等を総合的に検討します。

また、日本管財グループによる効率的、計画的なメンテナンス及びテナントサービスの提供が可能であることから、物件自体のポテンシャルの高さ（フロアレイアウトの柔軟性、中小企業にとって使い勝手のよいフロア面積、維持管理コストの削減余地等）に着目し、物件によっては、地域に関わらず、日本管財グループの知見を活用した修理・改装の実施を前提として取得する場合があります。オフィスビルに求められる具体的な投資基準として、本投資法人は主として以下の点に着目します(注)。

- 最寄駅から徒歩10分以内の立地
- 堅調なテナント需要
- 賃貸可能面積1,500㎡以上（地方主要都市に所在する物件については2,500㎡以上）

(注) 本投資法人は、上記の基準の一部を満たさない物件についても、個別物件の特性を精査し、これらの要素を総合的に勘案した上で取得することがあります。

## 商業施設

### ( ) 特徴及び投資比率

物品の販売や飲食・エンターテイメントなどのサービスを提供する商業施設は人々の生活に不可欠であり、人や物が集積する地域においては、一定の消費が見込まれ、安定した賃料収入を期待することができるため、本投資法人は考えます。

また、商業施設は、販売する商品や提供するサービスの内容、都市型や近郊型といった立地及び専門店から複数の店舗が集まる大型複合商業施設といった店舗態様等の多様性を有しており、テナント属性を含めて、一層の分散化が可能な資産ということが出来ます。本投資法人は、安定性の確保の観点から、スーパーマーケット、ドラッグストア、衣類販売等の店舗を中心とする生活密着型の商業施設を中心に投資を行うことを予定しています。

また、生活密着型の商業施設については、長期賃貸借契約が基本となり、解約不可条項及び賃料改定不可条項を賃貸借契約に付しやすいことから、中途解約が認められない賃貸借期間として最低3年間を目安とし、この目安に沿った長期の賃貸借契約が締結されていることを原則とし、また契約更新時には、従前と同等以上の条件で更新を行うようテナントと交渉します。商業施設については、長期にわたり安定したキャッシュフローを創出する資産として積極的に投資を検討する予定であり、投資比率については30%から60%を目安としています。

### ( ) 投資基準

商業施設については、テナントと長期の賃貸借契約を締結することを前提としていることから、投資を行う時点での商圏の大きさに加え、商圏の属性や将来の人口動態の変化、近隣競合店の有無、テナント構成、インバウンド需要の取込みの可能性等も考慮して、今後も継続的に人や物が集積することが見込まれ、安定した賃料収入を期待できる物件に投資します。

なお、テナントの選別にあたっては、信用力、業界動向や提供する商品及びサービスの内容、物件の特性等に基づき、長期にわたり賃貸借契約を履行できる能力の有無を精査します。本投資法人は、商業施設のリーシングにおいて、商業施設の管理運営に関して豊富な実績を有する日本管財グループの知見及びノウハウを活用します。また、商業施設は、個別の地域性や業種による特殊性があるため、物件によってはこれら地域性及び業種別の特殊性を考慮した上で、当該商業施設のリーシングに強みを発揮できる業者を選定します。

更に、日本管財グループによる効率的、計画的なメンテナンス及びテナントサービスの提供が可能であることから、物件自体のポテンシャルの高さ（フロアレイアウトの柔軟性、維持管理コストの削減余地等）に着目し、物件によっては、地域に関わらず、日本管財グループの知見を活用した修理・改装の実施を前提として取得する場合があります。



商業施設に求められる具体的な投資基準として、本投資法人は主として以下の点に着目します(注)。

- 各商業施設の売上げに寄与する、当該施設の特성에応じて把握される商圈人口の存在(将来的な人口動態の検証を含みます。)
- テナントとの賃貸借契約は、最低3年間を解約不可期間とするものが賃料収入ベースで過半数を目処とすること

(注) 本投資法人は、上記の基準の一部を満たさない物件についても、個別物件の特性を精査し、これらの要素を総合的に勘案した上で取得することがあります。

## 住宅

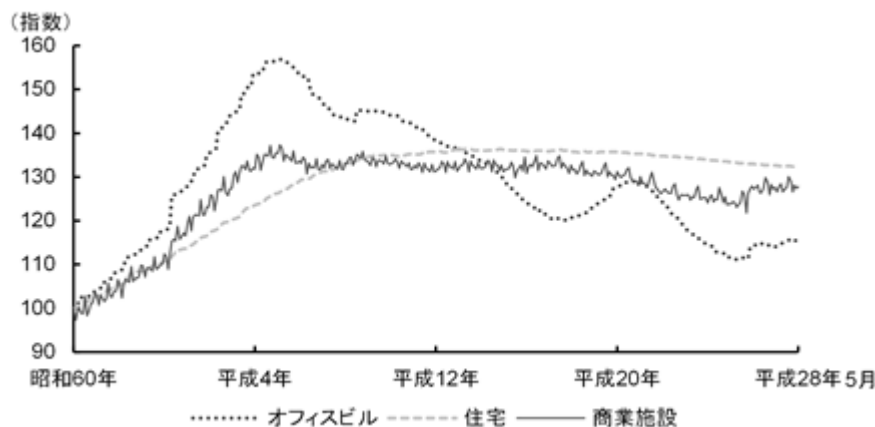
### ( ) 特徴及び投資比率

住宅は、景気変動に関わらず、賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しており、また、1件当たりの賃貸借契約から得られる賃料も比較的少額であり、テナントも分散されていることから中長期的に安定した運用に適していると、本投資法人は考えています。

住宅のうち、単身者用住宅は比較的短期(2年から4年程度毎)にテナントの入替えが発生するため、景気が上向き、賃料相場が上昇している局面では、新規募集賃料の増額や礼金の設定等による収益のアップサイドも期待でき、成長性にも資すると考えています。他方で、ファミリー向け住宅は、子供の交友関係や学区、家族単位での引越しの手間等の理由に基づき、比較的長期間の賃貸借期間が見込めること、入退去の時期が入学・転勤時期に集中するため、適切な運営管理を行うことにより空室リスクも抑えられると判断されることから、安定性に寄与すると考えています。

上記のとおり、地域特性や住戸タイプを考慮することで更なる分散化を図ることが可能であり、加えて主要都市周辺や駅近物件など、今後も需要の底堅い物件を厳選して取得することにより、本投資法人の収益の安定性を更に高めることも可能であると、本投資法人は考えています。住宅については、収益の成長性と安定性の双方を補完する投資対象と位置付けており、投資比率としては10%から30%を目標としています。

### <用途別の賃料指数の推移>



(出所) 日本銀行「企業向けサービス価格指数」及び総務省統計局「消費者物価指数」をもとに本資産運用会社にて作成

(注) 「オフィスビル」については「企業向けサービス価格指数(2010年基準)」における「事務所賃貸」の値、「商業施設」については同資料における「店舗賃貸」の値、「住宅」については消費者物価指数の「家賃」の値について、それぞれ昭和60年の値を100とした指数を記載しています。

## ( ) 投資基準

本格化する少子高齢化に備えて、将来の人口動態を慎重に検討し、今後も人口及び世帯数の増加又は維持が見込まれる地域に投資します。具体的には、交通アクセス(最寄駅からの距離及び幹線道路へのアクセスを含みます。)、近隣環境、学校や医療施設、図書館などの文教施設の有無など、住む人の目線に立って住宅地としての魅力があると考えられる地域に投資します。

物件の選別にあたっては、原則として駅から徒歩10分圏内に所在する物件に投資しますが、例えば、自動車での通勤が前提となっている地域では、駐車場の有無等を重視し、徒歩10分圏内にとらわれない柔軟な選別を行います。また、都市中心部では単身者用又はDINKS(子供のいない共働き夫婦)向けのコンパクトマンションを、また郊外ではファミリー向けマンションを主とするなど地域や立地の特性を勘案し、最適と考えられる物件の組入れを行います(注1)。

(注1) 本投資法人は、単身者用のコンパクトマンションとして1R~1LDKのマンションを、DINKS向けのコンパクトマンションとして1LDK~2LDKのマンションを、ファミリー向けマンションとして2LDK以上のマンションを想定しています。

また、日本管財グループによる効率的、計画的なメンテナンス提供が可能であることから、物件自体のポテンシャルの高さ(物件のリノベーションの可能性、居室の間取り変更によるバリューアップの可能性、維持管理コストの削減余地等)に着目し、物件によっては、日本管財グループの知見を活用した修理・改装の実施を前提として取得する場合があります。

住宅に求められる具体的な投資基準として、本投資法人は主として以下の点に着目します(注2)。

- ファミリー向け住宅は、最寄駅まで徒歩10分以内に立地、又は徒歩10分以上の場合には全戸数分の駐車場完備
- 教育機関や生活密着型の商業施設等への良好なアクセス
- 単身者用住宅は、最寄駅まで徒歩10分以内に立地

(注2) 本投資法人は、上記の基準の一部を満たさない物件についても、個別物件の特性を精査し、これらの要素を総合的に勘案した上で取得することがあります。

## その他の施設

上記 .ないし .の用途に属さない不動産についても、物件毎のポテンシャルや価格等を見極めながら、総合型REITとしての特性を活かして、機動的な取得及び運用を目指しており、0%から20%を投資比率の目標とします。なお、取得予定資産に含まれている工場は、相対的に利回りが高く、かつ、契約期間も比較的長期であることから、長期的に安定した収益をもたらすとともに、幹線道路に近いことから、近隣を中心とした生もの加工・中食産業等から一定のテナント需要が見込まれ、今後も工場としてのリーシングが可能な物件であると、本投資法人は考えています。本投資法人は、その他の施設に属する物件として、物流施設、ホテル、工場並びにオフィスビル・商業施設・住宅等が混在する複合施設及びこれらに限られない様々なタイプの物件について、本投資法人の投資基準に合致するか、並びに、本投資法人の基本方針であるキャッシュフローの成長性及び安定性の追求による中長期にわたる安定収益の確保に資するかを慎重に判断し、今後幅広く取得を検討します。

### <用途別投資比率>

	用途別投資比率 (取得価格ベース)(注)	用途の特徴
GROWTH 成長性	OFFICE オフィスビル 30～60%	<ul style="list-style-type: none"> <li>●景気拡大時は収益のアップサイドを享受することができる</li> <li>●幅広い規模のオフィスビルを投資対象と捉えることで、物件の取得・売却の機会が豊富に存在し、相対的に高い流動性が確保できる</li> </ul>
	RESIDENTIAL 住宅 10～30%	<ul style="list-style-type: none"> <li>●景気変動に関わらず、賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しており、テナントも分散されていることから中長期的に安定した運用に適している</li> </ul>
STABILITY 安定性	RETAIL 商業施設 30～60%	<ul style="list-style-type: none"> <li>●人や物が集結する地域においては、一定の消費が見込まれ、安定した賃料収入を期待することができる</li> <li>●中途解約が認められない賃貸借期間として、最低3年間を目安とする賃貸借契約を原則とし、長期にわたり安定したキャッシュフローを創出する</li> </ul>
	OTHERS その他の施設 0～20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>●物件毎のポテンシャルや価格等を見極めながら、機動的な取得及び運用を目指す</li> </ul>

(注) 上記の投資比率は、本投資法人が今後の中長期にわたる資産運用において、目標とする比率です。不動産市況及び今後の物件取得等により、一時的に当該比率を超え、又は下回る可能性があります。

## b. エリア別投資比率

本投資法人は、引き続き日本経済の中心であり、人、物、ビジネスが集積する首都圏への投資比率を50%程度とすることにより、収益の安定性の確保を図ります。特に少子高齢化が本格化する中で、人口の流入が多い首都圏は、オフィスビル、商業施設及び住宅のいずれの用途においても活発な需要を生む重要な地域として捉えています。

地方主要都市は、首都圏に比べて競合が少なく、比較的高い利回りが見込めることから、収益のアップサイドを目指してポートフォリオに組み入れます。ただし、安定性を重視する観点から、首都圏への投資比率を下回る40%程度をエリア別投資比率としています。

その他の地域に関しては、高い安定性や収益性が見込める物件は存在しているものの、その数は限定的と考えられるため、ポートフォリオの成長性や効率性等を考慮し、ポートフォリオへの組入上限を10%程度とするエリア別投資比率を設定しています。

## &lt; エリア別投資比率（取得価格ベース）（注） &gt;

首都圏 50%程度	地方主要都市 40%程度	その他 10%程度
--------------	-----------------	--------------

(注) 上記の投資比率は、本投資法人が今後の中長期にわたる資産運用において、目標とする比率です。不動産市況及び今後の物件取得等により、一時的に当該比率を超え、又は下回る可能性があります。

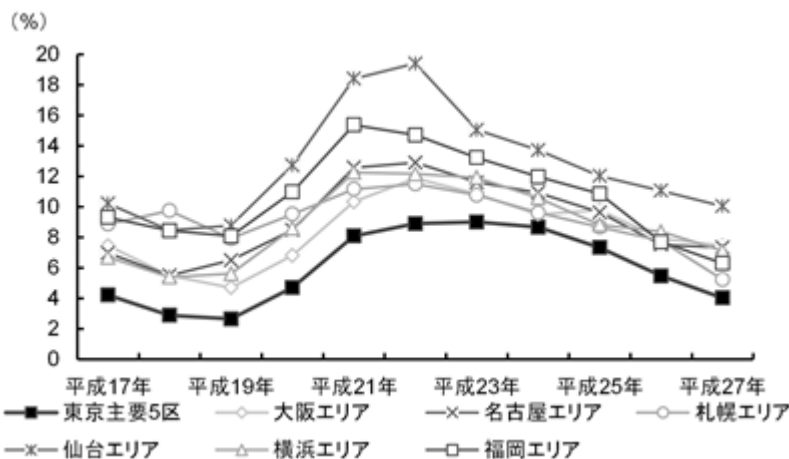
## c. 各用途とエリアの組合せによる成長性と安定性との両立の確保

上記「a. 各用途の特徴及び投資比率並びに投資基準」に記載のとおり、本投資法人は、オフィスビルについては収益のアップサイドポテンシャルを積極的に追求する観点でこれを取得することを予定しており、中でも高いオフィス需要が見込まれる都心主要5区(注)を中心にオフィスビルの購入を収益性確保の観点から優先的に検討します。以下のオフィスビルの空室率及び平均賃料の推移に関するグラフが示しているとおり、都心主要5区に所在するオフィスビルは他のエリアに比して空室率が一般的に低い傾向にあり、かつ、平均賃料も空室率の下落に合わせ上昇する傾向にあることから、これら都心主要5区に所在するオフィスビルについては、収益性確保の観点から重要性が高いと、本投資法人は考えています。なお、本投資法人は、安定性の観点から、首都圏に所在するオフィスビルの購入についても検討するとともに、各地域のマーケット状況等を勘案しながら、地方主要都市に所在するオフィスビルの購入についても慎重に検討します。他方で、商業施設については、中途解約が認められない期間として3年以上を目安とする賃貸借契約を締結することを原則としていることや、現在の不動産をめぐる投資環境下において期待される利回り水準等を考慮の上、主に地方主要都市に所在する生活密着型の商業施設の取得を想定しています。住宅については、エリアにより一律の区別を設けることとはせず、今後も人口及び世帯数が増加又は維持することが見込まれる地域に個別に投資を行います。

なお、上記の用途とエリアの組合せは、本投資法人が判断する現在の不動産をめぐる投資環境に基づく一般的な想定であり、実際の取得に際しては、各用途の投資基準、個々の物件の特性、立地等を具体的に検討し、キャッシュフローの成長性及び安定性の向上に資するかどうかを判断の上、決定します。

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

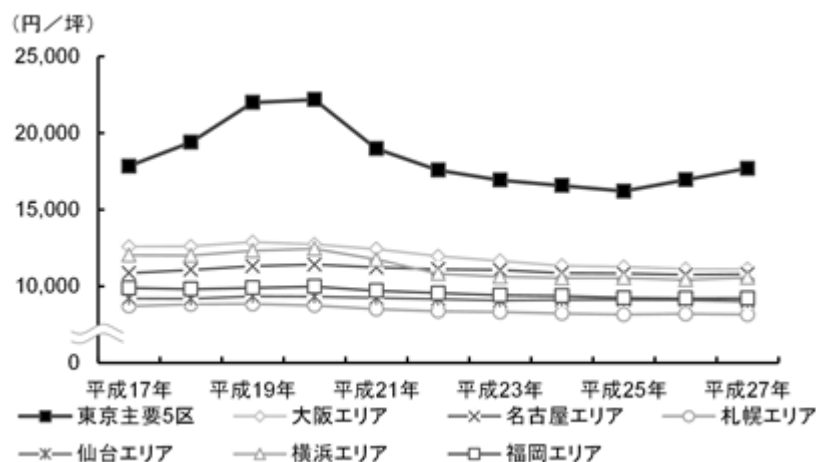
## &lt; オフィスビルの空室率の推移 &gt;



(出所) 三鬼商事株式会社「三鬼オフィスレポート2016」をもとに本資産運用会社にて作成

(注) 「東京主要5区」とは、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）を、「大阪エリア」とは、主要6地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区及び新大阪地区）を、「名古屋エリア」とは、主要4地区（名駅地区、伏見地区、栄地区及び丸の内地区）を、「札幌エリア」とは、主要5地区（駅前通・大通公園地区、駅前東西地区、南1条以南地区、創成川東・西11丁目近辺地区及び北口地区）を、「仙台エリア」とは、主要5地区（駅前地区、一番街周辺地区、県庁・市役所周辺地区、駅東地区及び周辺オフィス地区）を、「横浜エリア」とは、主要4地区（関内地区、横浜駅地区、新横浜地区及びみなとみらい21地区）を、「福岡エリア」とは、主要6地区（赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区及び博多駅東・駅南地区）をいいます。以下同じです。

## &lt; オフィスビルの平均賃料の推移 &gt;



(出所) 三鬼商事株式会社「三鬼オフィスレポート2016」をもとに本資産運用会社にて作成

## (ロ) 当初ポートフォリオ

本投資法人の当初ポートフォリオは、18物件で構成され、取得予定価格の合計は57,360百万円であり、鑑定評価額の合計は58,258百万円です。また、平均鑑定NOI利回り(注1)は5.5%、償却後平均鑑定NOI利回り(注2)は4.6%、平均稼働率(注3)は98.2%です。

(注1) 「平均鑑定NOI利回り」は、各物件について後記「(2) 投資対象 取得予定資産の概要 (ハ) 鑑定評価書に係る概要」に記載の方法により算出した鑑定NOI利回りを取得予定価格により加重平均した数値を記載しています。なお、「鑑定NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益であって、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。鑑定NOIは、直接還元法によるNOIを用いています。以下同じです。

(注2) 「償却後平均鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIから本投資法人が想定する減価償却費を控除した数値に基づき、平均鑑定NOI利回りと同様の方法により算出しています。以下同じです。

(注3) 「平均稼働率」は、平成28年5月末日現在における取得予定資産の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除することにより算出しています。なお、船橋ハイテクパーク工場については、テナントとの間の平成28年3月30日付停止条件付建物賃貸借契約に定められた停止条件（船橋市による、当該物件のテナントに係るハイテクパーク進出企業としての選定等が停止条件とされています。なお、当該テナントは、平成28年7月7日付で、船橋市より進出企業として内定した旨の通知を受領していますが、正式な進出企業としての選定は、本書の日付現在行われていません。）が成就した場合の数値を記載しています。

### ＜上場後ポートフォリオのサマリー＞

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの状況は、以下のとおりです。

取得予定物件数 <b>18</b> 物件	取得予定価格 <sup>(注)</sup> の合計 <b>57,360</b> 百万円	鑑定評価額の合計 <b>58,258</b> 百万円
平均鑑定NOI利回り <b>5.5</b> %	償却後平均鑑定NOI利回り <b>4.6</b> %	平均稼働率 <b>98.2</b> %

(注) 「取得予定価格」とは、各取得予定資産に関し、本件売買契約（後記「(2) 投資対象 取得予定資産の概要」に定義されます。）に記載された各取得予定資産の売買代金額をいいます。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、百万円未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。

なお、当初ポートフォリオにおける用途別投資比率（取得予定価格ベース）は、オフィスビル43.0%、商業施設39.2%、住宅11.2%及びその他の施設6.7%です。

また、用途毎のエリア別投資比率（取得予定価格ベース）について、オフィスビル及びその他の施設では全ての物件は首都圏に所在しており、オフィスビルについてはそのうち92.3%の物件が都心主要5区に所在しています。これに対し、商業施設については、地方主要都市に所在する物件が81.5%、その他エリアが18.5%を占めています。住宅については、首都圏が34.0%、地方主要都市が66.0%を占めています。

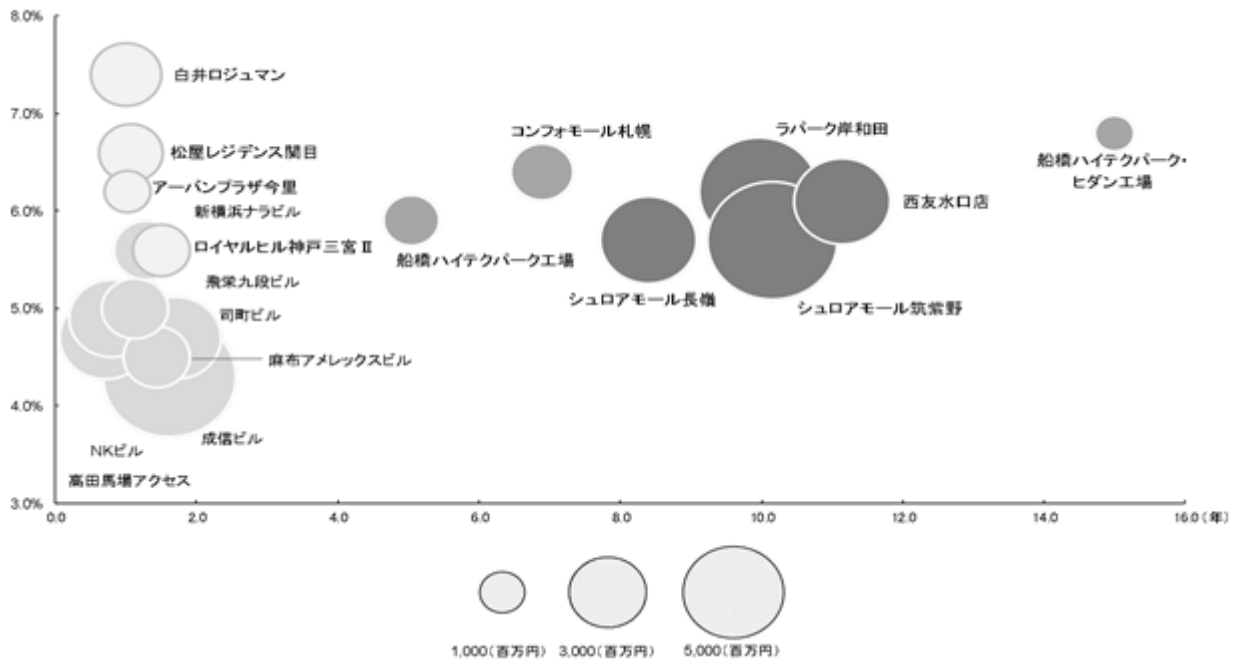
後記＜当初ポートフォリオの鑑定NOI利回り及び平均賃貸残存期間の分散状況＞の図表は、縦軸を鑑定NOI利回り(注4)、横軸を平均賃貸残存期間(注5)とするマトリックス上に各取得予定資産の位置を重ねたものです。

オフィスビルについては、平均賃貸残存期間が2年未満と比較的短期ですが、7物件のうち6物件が都心主要5区に所在しているため、今後もテナント需要が見込まれ、アップサイド・ポテンシャルが期待できるものと、本投資法人は考えています。商業施設については、平均賃貸残存期間が10年程度と比較的長期のものが多く、長期的に安定したキャッシュフローの創出に貢献することが見込まれると、本投資法人は考えています。また、現在の不動産の投資環境を考慮し、期待される利回り水準を保つため、地方主要都市及びその他に所在する生活密着型の商業施設を取得しています。これに対し、住宅については、平均賃貸残存期間は2年未満と比較的短期ですが、周辺の住環境、交通利便性、人口動態等から収益性の追求も可能な物件であると、本投資法人は考えています。更に、工場（その他の施設）については、賃貸残存期間はそれぞれ約7年及び15年と比較的長期であるほか、鑑定NOI利回りも相対的に高く、キャッシュフローの最大化に資する物件であると、本投資法人は考えています。

(注4) 「鑑定NOI利回り」の算出方法については、後記「(2) 投資対象 取得予定資産の概要 (ハ) 鑑定評価書に係る概要」をご参照ください。以下同じです。

(注5) 「平均賃貸残存期間」とは、平成28年5月末日現在（ただし、船橋ハイテクパーク工場については、テナントとの間の平成28年3月30日付停止条件付建物賃貸借契約に定められた停止条件（船橋市による、当該物件のテナントに係るハイテクパーク進出企業としての選定等が停止条件とされています。なお、当該テナントは、平成28年7月7日付で、船橋市より進出企業として内定した旨の通知を受領していますが、正式な進出企業としての選定は、本書の日付現在行われていません。）が成就した場合の、賃貸が開始された時点）における、各物件の賃借人（当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合は、エンドテナントを指します。）との間で締結されている賃貸借契約（ただし、期間の定めのない賃貸借契約を除きます。）の契約満了日までの期間を賃料に基づき加重平均して算出した期間をいいます。

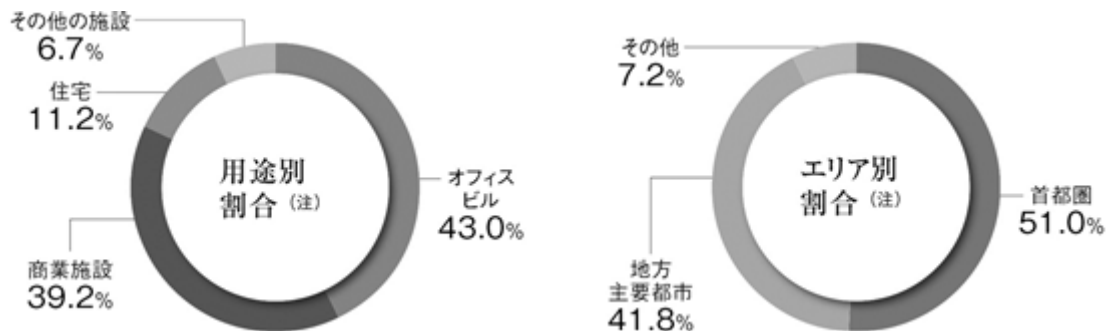
## &lt; 当初ポートフォリオの鑑定NOI利回り及び平均賃貸残存期間の分散状況 &gt;



(注) 各物件の円の大きさは、取得予定価格を示しています。

以上のとおり、本投資法人の当初ポートフォリオは、用途分散及びエリア分散が適切に図られており、また、テナント集中リスクも本投資法人が適切と考える水準に抑えられており、収益の安定性が確保されていると、本投資法人は考えています。本投資法人は、今後もポートフォリオの分散に配慮することで収益の安定性を確保する方針です。

## &lt; 用途・エリアの分散状況 &gt;



(注) 取得予定価格ベース

## (八) 投資対象物件の個別基準

## a. 規模

本投資法人は、投資・運営管理面での経済性及び不動産マーケットにおける流動性を勘案し、規模の分散を図りながら、幅広い規模のオフィスビル、商業施設、住宅及びその他の施設を対象とした分散投資を行います。本投資法人の、投資物件の1投資物件当たりの最低投資規模及び最高投資規模の目標は、下表のとおりとします。本投資法人は、ポートフォリオ分散の視点で、幅広い規模の物件の取得を目指します。

区分		取得価格
最低投資規模	オフィスビル	1投資物件当たり15億円以上
	商業施設	1投資物件当たり30億円以上
	住宅	1投資物件当たり10億円以上
	その他の施設	1投資物件当たり10億円以上
最高投資規模		当該取得物件取得後の取得価格総額に対する当該物件の取得価格の比率について、25%を上限とする。

ただし、上記の最低投資規模に関わらず、以下に該当する場合には個別に当該投資物件の取得を行うことができるものとします。

- ・ 複数の投資物件を一括で取得する際に、最低投資規模を下回る価格の投資物件が一部含まれる場合
- ・ 投資基準に合致する投資物件の取得条件交渉を行った結果、鑑定評価額は最低投資規模を上回るものの、取得価格が最低投資規模を下回る場合
- ・ 最低投資規模を下回るが、近隣の投資基準に合致する投資物件と関連性の高い施設の場合

## b. 保有期間及び売却方針

本投資法人は、原則として中長期的保有を目的として投資物件を取得し、短期売買目的の投資物件の取得は行わないこととします。ただし、以下に該当する事象が発生した場合には、当該物件の短期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な戦略から見て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支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ないと判断される場合

## c. その他の個別投資基準

本投資法人は、前記のとおり、各用途及びエリアに関する投資基準に加え、以下の要素を含む、立地、用途、地域、規模等の特性を総合的に分析・検討した上で個別物件に対する投資判断を行います。

	投資基準
築年数	施設としての機能及び資産の質等を考慮し、必要なりノベーションを行うことも含め総合的に判断します。
面積・仕様・設備	用途、地域、規模等の特性を、総合的に分析・検討した上で投資判断を行うこととしています。



	投資基準
権利関係	<p>原則として、敷地も含めた1棟の建物全体に係る独立した所有権が取得できる物件とします。ただし、後記に示す形態の物件についても、それぞれに定める検証(注1)を行った上で投資対象とすることがあります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 共有物件</li> <li>・ 区分所有建物及びその敷地</li> <li>・ 借地権付建物</li> </ul>
境界	<p>原則として、全ての境界が確定している物件とします。ただし、境界が未確定の場合であっても、隣接土地所有者等との協議状況その他従前の経緯、当該土地及び隣接土地所有者等を含む土地の利用状況、将来の紛争可能性、その他境界未確定に起因して当該建物に対する遵法性の観点等から考え得る検証を行い、これらの影響等についてのデュー・ディリジェンスの結果を総合的に勘案し、運営への影響、リスクの程度を検証した上で適切と認める場合には、投資対象とすることができるものとします。この場合、本資産運用会社が必要と認めるときは、境界が未確定であることを取得価格又は物件の購入条件に適切に反映させるものとします。</p>
テナント	<p>テナントの属性(反社会的勢力に該当しないことの調査を含みます。)、信用力、業種、使用目的及び賃貸借契約の条件並びにテナント入替えの可能性を総合的に判断した上で投資判断を行います。また、原則として複数のテナントと契約を締結している建物とします。ただし、シングルテナント物件の場合にも、退去リスク・テナント信用力を加味した上で投資対象とすることがあります。</p>
稼働率	<p>原則として安定稼働している物件とし、具体的には本投資法人の取得判断の時点において、取得時点における稼働率が75%以上と見込まれる物件とします。なお、当該稼働率の達成までに一定の時間を要すると判断した場合には、賃料固定型マスターリース契約又は当該稼働率の達成までの期間中のキャッシュフローを確保するためのその他の施策の導入を併せて検討するものとします。(注2)</p>
耐震性能	<p>新耐震基準又は同等の耐震性能を有するものとします。</p>
地震PML	<p>投資不動産単体のPMLは20%以下、ポートフォリオのPMLは15%以下を維持するものとします。</p>
遵法性	<p>都市計画法・建築基準法等の各種公共上の規制等を遵守していることを原則とします。</p>
アスベスト	<p>原則として、アスベストを使用している建物は、投資不動産の対象外とします。ただし、環境調査等によりアスベストの飛散防止措置がなされており飛散の可能性が極めて低いと判明した場合には、法令遵守のために建物解体時に発生する費用等を考慮して、取得することも可能とします。アスベストに関する法的規制の動向を、注意深く見守り、将来的に規制が変更強化された場合には、本基準も速やかに見直すこととします。</p>

投資基準	
PCB	PCBがポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成13年法律第65号。その後の改正を含みま す。）に従って保管されていれば投資不動産の対象とします。 ただし、保管費用等を考慮して取得価格を決定するものとしま す。
その他	上記以外の有害物質についても十分に考慮します。
土壌汚染	投資不動産の所在土地が、指定区域に指定、又は過去に指定区 域に指定されていた場合は投資対象外とします。また、投資不 動産について、環境調査により土壌汚染が存在することが判明し た場合には、汚染の分布状況・除去等に要する費用を考慮して 取得価格を決定するものとします。

(注1) 以下に定める検証項目に照らして投資対象とするか否かを判断します。

- ・ 共有物件
- ・ 共有持分の過半以上が売買対象であること。
- ・ 他の共有持分権者が反社会的勢力又はその構成員ではないこと。
- ・ 物件の管理等に関し、共有者間の協定が存在すること。
- ・ 区分所有建物及びその敷地
- ・ 取得により管理組合における議決権の4分の3以上を保有することとなること。
- ・ 複数の用途に供されている建物であり、そのうちの一つの用途について管理組合が存在する場合には、取得により当該管理組合における議決権の4分の3以上を保有することとなること。
- ・ 管理規約その他利用規則等が存在していること。
- ・ 修繕積立金に過度の滞納がないこと。
- ・ 借地権付建物
- ・ 借地上の建物が住宅である場合には、借地契約が普通借地契約であること。
- ・ 借地契約が事業用定期借地権設定契約である場合には、残存期間、更新の可能性等に鑑み、総合的に判断すること。
- ・ 土地所有者が反社会的勢力又はその構成員ではないこと。

(注2) 本投資法人が建物の建築を行う開発型物件への投資は原則として行わないものとします。

#### d. 匿名組合出資持分又は不動産対応証券等への投資

本投資法人は、( )不動産に関する匿名組合出資持分、( )不動産対応証券（後記「(2) 投資対象」に定義されます。以下同じです。）、( )特定社債券、( )不動産等又は不動産対応証券に投資することを目的とする特定目的会社又は特別目的会社その他のこれらに類する形態の法人等に対する貸付債権その他の金銭債権又は( )信託財産を( )から( )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（以下「匿名組合出資持分又は不動産対応証券等」と総称します。）に投資する際には、主として以下の .及び .の基準に従うものとします。

##### ・ 投資総額基準

当該投資後において、匿名組合出資持分又は不動産対応証券等に対する投資額の合計が、本投資法人の総資産額の10%以内となること。

##### ・ 対象資産基準

匿名組合出資持分又は不動産対応証券等の発行者又は債務者（以下「発行者等」といいます。）が直接に又は信託受託者を通じて間接に保有している不動産について、以下の( )及び( )の双方を充足すること。

- ( ) 本投資法人の投資方針及び投資基準に合致していること。
- ( ) 発行者等が売却する際に、本投資法人において取得機会が得られること。

#### e. 付保方針

##### ・ 損害保険

火災・事故等に起因する建物への損害又は対人・対物事故に関する第三者からの損害賠償請求等に対処するため、必要な火災保険又は賠償責任保険等を付保します。

・ 地震保険

個別の不動産のPML値が15%を超過する場合又は個別の不動産が加わることによりポートフォリオ全体のPML値が15%を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等とを総合的に比較した上で、地震保険の付保を検討します。

・ 引受保険会社の保険格付

引受保険会社の保険格付は、付保時点においてスタンダード&プアーズ社によるA以上又はムーディーズ社によるA以上であることを基準とします。

・ 引受保険会社の選定

引受保険会社の選定にあたっては、保険代理店を通じて複数の保険会社の条件を検証し、適切な選定を行います。

## スポンサーサポート

## (イ) ガリレオグループ及び日本管財グループの協働

本投資法人は、前記のとおり、豪州、日本及び米国において、様々な不動産の投資・開発実績を持つ豪州の独立系不動産・ファンド運用グループであるガリレオグループと国内で有数の歴史と実績を誇る建物管理運営会社である日本管財を中核とする日本管財グループをスポンサーグループとして擁しています。

ガリレオグループは、これまでGJTに加えて、主として米国の商業施設に投資する豪州上場REITであるガリレオ・ショッピング・アメリカ・トラスト (Galileo Shopping America Trust) (以下「GSA」といいます。GSAの詳細については、後記「(八) ガリレオグループの概要 b. ガリレオグループの実績 . 米国における投資実績」をご参照ください。) (注)の上場実績を有しています。

(注) ガリレオグループは、平成19年半ばに、GSAの経営権をセントロプロパティグループ (Centro Properties Group) に売却しました。

また、ガリレオグループの経営陣 (ニール・リチャード・ジョン・ウェレット (Neil Richard John Werrett) 及びピーター・クレイグ・マーフィー (Peter Craig Murphy)) は、これまでに前記の豪州上場REIT2件を含む8件の豪州上場REITの上場手続及び運営に関与 (前職での関与を含みます。) しています。その詳細は、以下のとおりです。

名称	関与形態
AMPオフィス・トラスト	投資法人の執行役員に就任し、平成8年の上場手続に関与
AMPショッピングセンター・トラスト	資産運用会社の取締役役に就任し、平成9年の上場手続及び資産運用に関与
AMPダイバーシファイド・トラスト	資産運用会社の取締役役に就任し、平成10年の資産運用会社の買収に関与
AMPインダストリアル・トラスト	資産運用会社の取締役役に就任し、平成11年の資産運用会社の買収に関与
ANZO オフィスREIT ローニン・プロパティ・グループ	平成15年から平成17年まで資産運用会社の最高経営責任者に就任し、他の資産運用会社の50%の株式の買収に関与
GSA	ガリレオグループがスポンサーであるREITとして、平成15年の上場手続及び資産運用に関与
マルチプレックス・プロパティ・トラスト マルチプレックス・アキューマン・プライム・プロパティ・トラスト マルチプレックス・アキューマン・プロパティ・トラスト	平成17年から平成18年まで各REITの機関投資家ファンド部門長及びマルチプレックス・プロパティ・トラストのグループコミュニケーションマネージャーに就任
GJT	ガリレオグループがスポンサーであるREITとして、平成18年の上場手続及び資産運用に関与

ガリレオグループは、米国・日本をそれぞれ投資対象地域とする2つの豪州上場REITの運営実績を有し、平成15年以降約13年に及ぶ不動産投資・開発の実績・知見を持つ豪州の独立系不動産・ファンド運用グループです。同グループは日本における不動産投資をGJTを設立した平成18年から開始しており、本投資法人は、かかる不動産投資及び不動産運用のプロフェッショナルであるガリレオグループのノウハウを活用します。

日本管財グループは、約50年にわたって建物管理運営業務に携わっており、不動産管理に関するフルラインのサービスを提供しています。また、約10年間にわたり、GJTの運営を通じた建物管理、賃貸市場の把握、テナントとの良好な関係構築等を行ってきたことに鑑み、本投資法人が、引き続き日本管財グループによる物件管理が適当であると考える取得予定資産について、GJTにおける物件管理と同様に、一部物件においては東京キャピタルマネジメントをマスター・プロパティ・マネージャー (後記「(ロ)

ガリレオ及び日本管財グループからの幅広いサポートの活用 b. 東京キャピタルマネジメントのマスター・プロパティ・マネジャーへの指名」をご参照ください。)及びプロパティ・マネジャーに指名し、切れ目のない管理運用を実現することによる継続した安定稼働を図ります。これにより、不動産賃貸市場の動向、テナントの動向やニーズ等の情報を取得日から本資産運用会社にリアルタイムで提供することが可能になります。

また、ガリレオグループ及び日本管財グループは、GJTの不動産運用・管理に関し、約10年にわたる協働実績を有しています。GJTが上場時以降保有していた26物件の保有期間中(取得物件の取得前の稼働率及び売却済物件の売却後の稼働率は含まれません。)の平均稼働率は97.6%であり、また、リーマン・ショックの終焉以降安定したNOIを実現させただけでなく、平成21年から平成26年にかけてはGJTの融資借換えを3回成功させ、リーマン・ショック及びこれに引き続く世界金融危機等の厳しい経済状況を共に乗り越えてきました。更に、ガリレオグループ及び日本管財グループは、鑑定評価額を上回る価格でGJTの保有物件2件を売却し(商業施設であるライオンズスクエアについて、鑑定評価額比+32.5%、オフィスビルである道修町東藤ビルについて、鑑定評価額比+14.0%)、売却により取得した資金をGJT投資口の買戻し及びユーロ債のリファイナンスに充当することにより活用し、負債コストの削減を図りました。この結果、平成18年頃に豪州証券取引所に上場した日本の不動産を投資対象とする豪州上場REIT(JLPT)4件のうち、GJTだけが、設立から現在まで運営主体を変更することなく運営を継続していますが、このことは、ガリレオグループ及び日本管財グループの堅実な運用方針が背景にあると、本投資法人は考えています。

ガリレオグループ及び日本管財グループの協働の一例としては、物件毎に積み立てられている資本的支出留保金について、日本管財グループは、実際に資本的支出が必要となる時期等、主に物件の管理運営面から検討し、必要な工事を割安な価格で実施しました。かかる工事により、新横浜ナラビル、シュロアモール筑紫野、飛栄九段ビル及び船橋ハイテクパーク・ヒダン工場において当初予測以上の留保金(約4,000万円)を発生させるとともに、ガリレオグループが関係者との調整を速やかに行ったことにより、当該留保金をラパーク岸和田の資本的支出(天井補強工事及び新規テナントリーシングのための区画造成工事)に使用することが可能となり、追加の資金調達を行うことなく必要な工事を実施したことが挙げられます。

このように、ガリレオグループと日本管財グループは、ビジネス・パートナーとして強固な信頼関係を築いており、本投資法人の運営に関しても継続してタイアップすることにより、様々なシナジーを享受できると、本投資法人は考えています。

## (ロ) ガリレオ及び日本管財グループからの幅広いサポートの活用

## a. スポンサーサポート契約に基づくサポート

本資産運用会社は、ガリレオ及び日本管財グループの中核企業等と締結したスポンサーサポート契約に基づき、後記のとおり、本投資法人の外部成長及び内部成長に関する幅広いサポートを受けます。また、ガリレオ並びに日本管財及び東京キャピタルマネジメントが保有する多様なノウハウ等を最大限に活用します。

	サポート内容	ガリレオ	日本管財グループの中核企業等
外部成長サポート	所有物件についての売却情報の提供及び優先交渉権の付与	●(注)	●
	外部物件情報の提供等	●	●
	ウェアハウジング機能の提供	●	●
	不動産取引市場の情報収集及び分析結果の提供	●	●
	物件の共同所有に関する検討	●	—
	投資戦略及びグローバル・オフリングに関する助言の提供	●	—
内部成長サポート	物件の管理・運用に関する助言の提供	●	▲(維持管理(メンテナンス)に関する助言の提供)
	リーシング・再開発・改修に関するサポート及び協力	●	▲(助言の提供)
	出向者派遣などの人的支援	●	●

(注) 直接所有するか又はアセット・マネジメント業務を受託している投資ビークルを通じて間接的に所有するかを問わず、また、第三者と共同で保有する場合があります。

ガリレオとのスポンサーサポート契約の概要は、以下のとおりです。

サポートの内容	<p>・ 売却情報の提供及び優先交渉権の付与</p> <p>( ) ガリレオは、所有（直接所有するか又はアセット・マネジメント業務を受託している投資ビークル（以下、本サポートの内容において「投資ビークル」といいます。）を通じて間接的に所有するかを問わず、また第三者と共同で保有する場合があります。以下本サポートの内容において同じです。）若しくは開発し、又は自らの関連会社（ウェレット・ファミリー・パーティーワイ・エルティーディー（Werrett Family Pty Ltd）を含みますがこれに限られません。以下、本サポートの内容において「関連会社」といいます。）が所有若しくは開発する、本投資法人の投資基準を満たす不動産又は当該不動産に係る不動産信託受益権その他の資産（以下、本サポートの内容において「対象不動産」といいます。）に係る売却情報を、第三者に優先して本資産運用会社に提供します。ただし、当該対象不動産が共有物件である又は投資ビークルの関係者の承諾が必要である等の理由により、当該売却情報の提供に第三者の同意又は承諾等が必要である場合には、当該第三者の同意又は承諾等が得られた場合に限りです。</p> <p>( ) 前( )に基づき売却情報の提供を受けた場合において、本資産運用会社が、本投資法人による対象不動産の取得検討を申し出たときは、ガリレオは、本資産運用会社に対し、当該対象不動産の取得に関して第三者に優先して交渉を行う権利（以下、本サポートの内容において「優先交渉権」といいます。）を付与し、又は関連会社をして優先交渉権を付与させるよう最大限努めるものとします。</p>
---------	--

## 外部物件情報の提供等

- ( ) ガリレオは、自ら又は関連会社以外の第三者が所有する対象不動産(ガリレオ又は関連会社が投資ビークルを通じて所有する対象不動産を除きます。)に係る売却情報を取得した場合、国内に所在する対象不動産に係る全ての売却情報を速やかに本資産運用会社に提供します。ただし、本資産運用会社への情報提供について、当該第三者から承諾が得られない場合等やむを得ない理由により提供することができない場合はこの限りではありません。
- ( ) 本資産運用会社が、前( )に基づき提供を受けた売却情報に基づき、当該物件の取得に着手することを希望する旨をガリレオに書面により通知した場合、ガリレオは、本投資法人による当該物件の取得に向け必要となる協力(当該第三者の本資産運用会社への紹介を含みますがこれに限られません。)を行うものとしします。

## ウェアハウジング機能の提供

- ( ) 本資産運用会社は、ガリレオ以外の第三者が売主となる対象不動産に関し、売主の希望する取引実行時期又は当該物件の状況等を理由として、売主と本投資法人との間で直接売買を行うことが困難である場合、将来の本投資法人による取得を目的として、当該対象不動産の取得及び一時的な保有(以下、本において「ウェアハウジング」といいます。)を、ガリレオに依頼することができます。
- ( ) ガリレオは、ウェアハウジングの依頼を本資産運用会社から受けた場合、当該依頼について誠実に検討します。
- ( ) ガリレオは、ウェアハウジングを実施することにつき同意した場合、(a)対象不動産を自ら取得し、又は、(b)ガリレオ又は関連会社がアセット・マネジメント業務を受託する(又は当該業務の受託が合理的に見込まれる)投資ビークル(以下、本において「ウェアハウジング投資ビークル」といいます。)を取得者として取得させるものとしします。
- ( ) 前( )に規定する場合、ガリレオは、対象不動産の本投資法人への売却について、(a)自ら取得する場合又は自らがアセット・マネジメント業務を受託するウェアハウジング投資ビークルを取得者として取得する場合には本資産運用会社に対し優先交渉権を付与し、(b)関連会社がアセット・マネジメント業務を受託するウェアハウジング投資ビークルが取得する場合には、ウェアハウジング投資ビークルのアセット・マネージャーをして優先交渉権を付与させるものとしします。
- ( ) 本投資法人がガリレオ又はウェアハウジング投資ビークルより取得する対象不動産の取得価格については、ガリレオ又はウェアハウジング投資ビークルと本投資法人が売買契約を締結する時点で別途合意するものとしします。

## その他スポンサーサポート

ガリレオは本資産運用会社に対して、本資産運用会社の要請に応じ、以下のサポートを行います。

- ( ) 国内外の不動産取引市場の情報収集及び分析結果の提供
- ( ) 本投資法人が保有する物件の管理・運用に関する助言の提供

	<ul style="list-style-type: none"> <li>( ) ガリレオとの共同所有が物件取得に有益でありポートフォリオにとって利益となると本資産運用会社が判断しガリレオが共同所有に合意した場合における、本投資法人の新規取得物件の共同所有に関する検討</li> <li>( ) 本投資法人が取得した物件のリーシング・再開発・改修に関するサポート及び協力</li> <li>( ) 適切と認められ、特定のプロジェクトのため必要と本資産運用会社が認めた場合の出向者の派遣</li> <li>( ) 本投資法人の投資戦略に関する助言</li> <li>( ) 今後のグローバル・オファリングに関する資本市場動向等に係る助言</li> <li>( ) 本資産運用会社、ガリレオ並びに共同スポンサーである日本管財及び東京キャピタルマネジメントとの合意に基づく取締役会構成員の派遣</li> </ul>
期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から1年間とします。
更新	本契約は、有効期間満了日の1か月前までにいずれかの本契約当事者が更新しない旨を文書で通知した場合を除き、同一の内容で更に1年間有効なものとして更新されるものとし、以後も同様とします。
解約	該当事項はありません。
変更等	該当事項はありません。

また、日本管財及び東京キャピタルマネジメントとのスポンサーサポート契約の概要は、以下のとおりです。

サポートの内容	<p>・ 売却情報の提供及び優先交渉権の付与</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>( ) 日本管財及び東京キャピタルマネジメントは、(a)自らが直接全部を所有する、本投資法人の投資基準を満たす不動産又は当該不動産に係る不動産信託受益権その他の資産(以下、本サポートの内容において「対象不動産」といいます。)(共有持分を含みます。)、(b)自らがその出資金の全額を出資している投資ビークル(不動産又は不動産信託受益権等に対する投資のみを目的として設立又は組成された法人、組合又はこれらに準ずる主体をいいます。以下同じです。)(以下、本( )において「自社投資ビークル」といいます。)が所有する対象不動産若しくは(c)自ら若しくは自社投資ビークルが第三者と共有する対象不動産、又は、(d)自らが開発する対象不動産(第三者による出資を受けて開発するものを除きます。本サポートの内容において以下同じです。)のうち、国内に所在する対象不動産に係る売却情報について、その全てを第三者に優先して本資産運用会社に提供するものとします。ただし、当該対象不動産が共有物件である又は投資ビークルの関係者の承諾が必要である等の理由により、当該売却情報の提供に第三者の同意又は承諾等が必要である場合には、当該第三者の同意又は承諾等が得られた場合に限りします。</li> <li>( ) 前( )に基づき売却情報の提供を受けた場合において、本資産運用会社が、本投資法人による対象不動産の取得検討を申し出たときは、日本管財又は東京キャピタルマネジメントは、本資産運用会社に対し、当該対象不動産の取得に関して第三者に優先して交渉を行う権利(以下、本サポートの内容において「優先交渉権」といいます。)を付与するものとします。ただし、当該対象不動産が共有物件である又は投資ビークルの関係者の承諾が必要である等の理由により、当該優先交渉権の付与に第三者の同意又は承諾等が必要である場合には、当該第三者の同意又は承諾等が得られた場合に限りします。</li> </ul>
---------	---



( ) 日本管財及び東京キャピタルマネジメントは、自らとともに第三者が出資している投資ピークルが保有する対象不動産、又は、自らがアセット・マネジメント業務を受託している投資ピークルが保有する対象不動産に係る売却情報を、第三者に遅れることなく本資産運用会社に提供します。ただし、投資ピークルの関係者の承諾が必要である等の理由により、当該売却情報の提供に第三者の同意又は承諾等が必要である場合には、当該第三者の同意又は承諾等が得られた場合に限り、また、当該売却情報の提供が、日本管財又は東京キャピタルマネジメントに適用される法令等(監督指針、ガイドライン、自主規制機関の規則等を含みます。)及び対象不動産に関連して締結された契約等に基づく日本管財又は東京キャピタルマネジメントの義務(忠実義務、善管注意義務等を含みます。)に違反するおそれがない場合に限り、また、

( ) 前( )に基づき売却情報の提供を受けた場合において、本資産運用会社が、当該売却情報に係る対象不動産の取得に着手することを希望する旨を日本管財又は東京キャピタルマネジメントに書面により通知したとき(情報提供に際し回答期限が設定されている場合には当該期限までに書面により通知したとき)は、当該通知を受けた日本管財又は東京キャピタルマネジメントは、本投資法人による当該対象不動産の取得について合理的な範囲で協力(当該対象不動産の売却に係る競争入札への招聘等を含みますがこれに限られません。)するものとします。

#### 外部物件情報の提供等

( ) 日本管財及び東京キャピタルマネジメントは、第三者が所有する対象不動産(日本管財又は東京キャピタルマネジメントが投資ピークルを通じて所有する対象不動産を除きます。)に係る売却情報を取得した場合、本投資法人に当該売却情報を提供することが適当であると日本管財又は東京キャピタルマネジメントが判断した対象不動産に係る売却情報を、速やかに本資産運用会社に提供します。

( ) 本資産運用会社が、前( )に基づき提供を受けた売却情報に基づき、当該売却情報に係る対象不動産の取得に着手することを希望する旨を日本管財又は東京キャピタルマネジメントに書面により通知した場合(情報提供に際し回答期限が設定されている場合は当該期限までに書面により通知した場合)、当該通知を受けた日本管財又は東京キャピタルマネジメントは、合理的な範囲内で本投資法人による当該対象不動産の取得に向け必要となる協力(当該第三者の本資産運用会社への紹介を含みますがこれに限られません。)を行うものとします。

#### ウェアハウジング機能の提供

( ) 本資産運用会社は、日本管財又は東京キャピタルマネジメント以外の第三者が売主となる対象不動産に関し、売主の希望する取引実行時期又は当該物件の状況等を理由として、売主と本投資法人との間で直接売買を行うことが困難である場合、将来の本投資法人による取得を目的として、当該対象不動産の取得及び一時的な保有(以下、本 .において「ウェアハウジング」といいます。)を、日本管財又は東京キャピタルマネジメントに依頼することができます。

	<p>( ) 日本管財又は東京キャピタルマネジメントは、ウェアハウジングの依頼を本資産運用会社から受けた場合、当該依頼について誠実に検討します(ただし、日本管財及び東京キャピタルマネジメントはウェアハウジングの実施に同意する義務を負うものではありません。 )。</p> <p>( ) 日本管財又は東京キャピタルマネジメントは、ウェアハウジングを実施することにつき同意した場合、(a)対象不動産を自ら取得し、又は、(b)日本管財又は東京キャピタルマネジメントがアセット・マネジメント業務を受託する(又は当該業務の受託が合理的に見込まれる)投資ピークル(以下、本 .において「ウェアハウジング投資ピークル」といいます。 )を取得者として取得させるよう最大限努力するものとします。</p> <p>( ) 前( )の規定により対象不動産を日本管財若しくは東京キャピタルマネジメントが自ら取得し又はウェアハウジング投資ピークルをして取得させた場合、日本管財又は東京キャピタルマネジメントは、対象不動産の本投資法人への売却について、本資産運用会社に対し優先交渉権を付与するものとします。</p> <p>( ) 本投資法人が日本管財若しくは東京キャピタルマネジメント又はウェアハウジング投資ピークルより取得する対象不動産の取得価格については、日本管財若しくは東京キャピタルマネジメント又はウェアハウジング投資ピークルと本投資法人が売買契約を締結する時点で別途合意するものとします。</p> <p>その他スポンサーサポート</p> <p>日本管財及び東京キャピタルマネジメントは、本資産運用会社から依頼を受け必要と判断した場合には、本資産運用会社に対して、上記 .ないし .に規定するもののほか、以下のサポートを行います。</p> <p>( ) 国内不動産市場に関する情報収集及び分析結果の提供</p> <p>( ) 本投資法人が取得を検討する投資物件に関する情報収集、本資産運用会社が行う当該情報の分析に関する助言(本資産運用会社から個別に依頼された投資物件に限ります。 )</p> <p>( ) 本投資法人が保有する物件の再開発又は改修を希望する場合における、当該物件の再開発又は改修に関する助言の提供</p> <p>( ) 本投資法人の取得した物件の維持管理(メンテナンス)に関する助言の提供</p> <p>( ) 役員の派遣を含む人材確保のための協力</p>
期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から1年間とします。
更新	本契約は、有効期間満了日の1か月前までにいずれかの本契約当事者が更新しない旨を文書で通知した場合を除き、同一の内容で更に1年間有効なものとして更新されるものとし、以後も同様とします。
解約	該当事項はありません。
変更等	該当事項はありません。

b. 東京キャピタルマネジメントのマスター・プロパティ・マネジャーへの指名

前記のスポンサーサポート契約に基づくサポートに加え、本投資法人は、取得予定資産のうち一部の物件について日本管財グループに属する東京キャピタルマネジメントをマスター・プロパティ・マネジャーに指名し、可能な限りGJTの下で実施されていた運営体制を継続します。これにより、これまでGJTのもとで蓄積してきた知見を本投資法人に引き継ぎ、切れ目のない管理運用を実現し、テナントとのリレーションを維持することで、更なる収益の安定化を図ります。

GJTにおいては、東京キャピタルマネジメントがGJTの保有資産について管理運営を包括的に受託することで各物件の管理を統括しており、GJTの保有資産に関する知見を蓄積しています。本投資法人は、東京キャピタルマネジメントのかかる知見を活用するため、東京キャピタルマネジメントをマスター・プロパティ・マネジャーに指名することとしました。東京キャピタルマネジメントは、マスター・プロパティ・マネジャーとして、能動的に物件運用に関与し、NOIや資産価値の向上に向けた各種施策を

本資産運用会社に提案するとともに、本資産運用会社の承認を得て当該施策を実行する役割をも担います。

本投資法人は、J-REITとしての運用体制を構築するに当たり、その体制の適切性、運用の効率性、物件の特性といった観点から総合的に検討し、GJTにおいて東京キャピタルマネジメントが包括的な管理運営業務を受託していた物件のうち、取得予定資産のうち9物件についてマスター・プロパティ・マネジメント業務を委託することとしました。

#### (八) ガリレオグループの概要

##### a. ガリレオグループの概要

ガリレオグループは、豪州、日本及び米国において、様々な不動産の投資・開発実績を持つ豪州の独立系不動産・ファンド運用グループであり、投資物件の取得、バリューアップ及びエクイティや借入れによる資金調達等の多面的な不動産投資及び開発に関する実績及びノウハウを有しています。

ガリレオグループは、不動産投資の運用方針として、キャッシュフローの最大化に向けてプロアクティブな運用に重点を置き、豪州、日本及び米国での運用経験をもとに、これらの国を含むグローバルに所在する投資家に対する説明責任を果たすべく、経済的合理性に立脚した投資運用を行っており、グローバルに通用する運用水準を満たしていると、本投資法人は考えています。例えば、物件の運営に関して第三者と交渉する際には、交渉の継続又は打切りの判断を、交渉担当者の主観的な見通しのみならず、当該時点における交渉継続のメリット及びデメリットを数値化し、例えば得られる賃料、それによる物件評価額の変動を考慮し賃料の下限(上限)を定める等、客観的に比較考慮した上で、判断しています。また、テナントの視点に立ち、テナントニーズに即した貸室のレイアウト作成、敷金の段階的預入、工事業者の紹介等の提案を可能な限り行ってきました。財務面では、金利先高観が見込まれる場合には積極的に借入金の金利を固定化したり、取得を予定している資産の規模が小さい場合には、借入金と手元資金で物件を取得する等の方法により、外部成長と内部成長を同時に達成することを目指します。

日本においては平成18年から日本に所在する不動産への投資活動及び運用を開始しており、GJT及びGJT以外のファンドを通じて現在まで累計で33物件983億円超(取得価格の合計)相当の不動産を運用してきており、今後も本投資法人に対するスポンサーサポートの提供を通じて、日本の不動産マーケットにおいて真摯に投資運用活動に取り組みます。

## b. ガリレオグループの実績

## ・ ガリレオグループの実績の概要

平成28年6月3日現在、日本においてガリレオグループが運用を受託している投資用不動産（GJT保有18物件を含みます。）は総額590億円です（注1）。その他に、平成28年6月3日現在、ガリレオグループは豪州で総額555億円の住宅開発及び総額91億円の住宅用地開発を手がけるとともに、97億円の商業施設の開発を完了し自ら運営しており（注2）、これらの合計は1,332億円です（注3）。これらの運用及び開発物件の用途別の内訳は、オフィスビル18.8%、商業施設23.9%、住宅46.9%、その他の施設10.4%となっています（注4）。また、これらの運用及び開発物件が所在する地域については、豪州が55.7%、日本が44.3%となっています。

（注1） 平成27年12月31日を価格時点とする、ディーティーゼット・デベンハム・タイ・レオン株式会社又はサヴィルズ・ジャパン株式会社作成の鑑定評価書に記載の鑑定評価額又は価格調査報告書に記載の調査価格に基づく価格です。

（注2） 豪ドルベースの実績については、平成27年12月30日現在の株式会社三菱東京UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値（1豪ドル=87.92円）を用いて算出しています。以下同じです。

（注3） 平成28年6月3日現在ガリレオグループが豪州で開発中の物件及び開発が完了し、ガリレオグループが自ら運営している物件の詳細は、以下のとおりです。なお、本投資法人は海外不動産を投資対象としていないため、以下の表中の物件はいずれも本投資法人の取得対象には該当しません。

プロジェクト名	用途	報告書の種類	作成者	価格時点	価格（億円）
アーリントン・グローブ （Arlington Grove）	住宅	鑑定業者作成の 価格調査報告書	ジョーンズ ラング ラサール （Jones Lang LaSalle）	平成27年 2月13日	182 （完工を前提とした見積額）
フィリップ・ストリート （Phillip Street）	住宅	鑑定業者作成の 価格調査報告書	ジョーンズ ラング ラサール （Jones Lang LaSalle）	平成28年 3月2日	230 （完工を前提とした見積額）
ミランダ（Miranda） 1	住宅	仲介業者作成の 報告書	シービーアールイー（CBRE）	平成28年 5月6日	142 （完工を前提とした見積額）
チャッツウッド・トランスポート・インターチェンジ・ショッピングセンター（Chatswood Transport Interchange Shopping Center）	商業施設	鑑定業者作成の 価格調査報告書	ナイト フランク（Knight Frank）	平成27年 9月30日	97 （調査価格）
ワンティーナ （Wantirna）	住宅用地	鑑定業者作成の 価格調査報告書	チャーター ケック クレイマ - （Charter Keck Cramer）	平成28年 1月8日	48 （完工を前提とした見積額）
キースボロー （Keysborough） 2	住宅用地	仲介業者作成の 報告書	シーオーアールイー プロ ジェクツ（CORE PROJECTS）	平成28年 5月23日	9 （完工を前提とした見積額）
オフィサー（Officer）	住宅用地	仲介業者作成の 報告書	ケーアールピーターズ （K R Peters）	平成28年 5月20日	34 （完工を前提とした見積額）

1 ミランダ（Miranda）については、所有権は移転していませんが、売主に対する買取オプションを有しています。

2 キースボロー（Keysborough）については124区画が売却済みであり、その売却価格の合計は42億円です。上記の表中には、開発中の30区画に係る完工を前提とした見積額を記載しています。

（注4） 比率は、運用物件については鑑定業者作成の鑑定評価書に記載の鑑定評価額又は鑑定業者作成の価格調査報告書に記載の調査価格ベース、開発が完了し、売却済の物件については売却価格ベース、開発が完了し、ガリレオグループが自ら運営している物件については鑑定業者作成の価格調査報告書に記載の調査価格ベース、開発中の物件については鑑定業者作成の価格調査報告書又は仲介業者作成の報告書に記載の完工を前提とした見積額ベースで算出し、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。

また、ガリレオグループが設立された平成15年から平成28年6月3日までの累積では、投資用物件について、取得価格ベースで3,395億円の不動産の取得をガリレオグループとして行ってきました（注5）。また、開発物件について、累計1,612億円（注6）の開発をガリレオグループとして行ってきました。これらの総計は5,006億円であり、これらの投資用物件及び開発物件の用途別の内訳は、オフィスビル6.3%、商業施設59.1%、住宅30.5%、その他の施設4.0%となっています（注6）。また、これらの投資用物件及び開発物件が所在する地域については、米国が50.1%、豪州が32.2%、日本が17.7%となっています（注7）。

（注5） 米ドルベースの実績については、平成27年12月30日現在の株式会社三菱東京UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値（1米ドル=120.61円）を用いて算出しています。以下同じです。

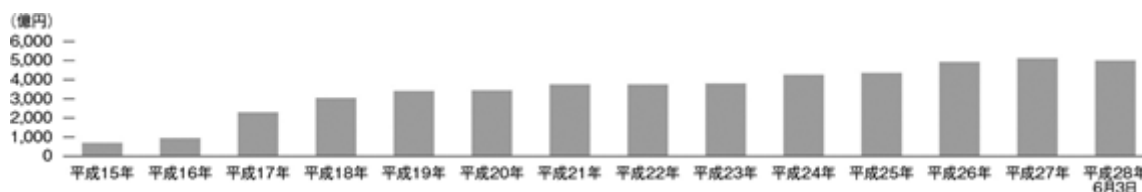
（注6） 開発が完了し、売却済の物件については売却価格により算出しており、その総計は870億円です。開発が完了し、ガリレオグループが自ら運営している物件については鑑定業者作成の価格調査報告書に記載の調査価格により算出しており、その金額は97億円です。開発中の物件については、鑑定業者作成の価格調査報告書又は仲介業者作成の報告書に記載の完工を前提とした見積額により算出しており、その総計は645億円です。

- (注7) 比率は、投資用物件については取得価格ベース、開発物件のうち、開発が完了し、売却済の物件については売却価格ベース、開発が完了し、ガリレオグループが自ら運営している物件については鑑定業者作成の価格調査報告書に記載の調査価格ベース、開発中の物件については鑑定業者作成の価格調査報告書又は仲介業者作成の報告書に記載の完工を前提とした見積額ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、投資用物件に係る用途別の内訳は、オフィスビル9.4%、商業施設84.3%、住宅3.1%、その他の施設3.3%であり、地域別の内訳は、米国が73.9%、豪州が0.0%、日本26.1%です。開発が完了し、売却済の物件に係る用途別の内訳は、住宅95.3%、その他の施設4.7%、オフィスビル及び商業施設0.0%であり、地域別の内訳は、豪州が100.0%、米国及び日本が0.0%です。開発が完了し、ガリレオグループが自ら運営している物件及び開発中の物件に係る用途別の内訳は、オフィスビル0.0%、商業施設13.0%、住宅74.7%、その他の施設12.2%であり、地域別の内訳は、豪州が100.0%、米国及び日本が0.0%です。

このようにガリレオグループは、幅広い用途について不動産投資及び開発のノウハウを有しています。

ガリレオグループの豪州及び米国における不動産投資及び開発により蓄積されたノウハウは、GJTにおける運用に生かされてきました。その例としては、通路や休憩スペースの広さといった豪州及び米国においてよく見られる商業施設の特徴を日本に所在する物件に活用し、来場者数の増加につなげるための検討を行ったことや、日本ではテナント負担が一般的であるテナント入居工事について、協議により決定するという豪州及び米国の商慣習を生かし、工事代金の一部負担を行うことで、解約不可期間の伸長や賃料増額を行ったことが挙げられます。したがって、ガリレオグループの海外における不動産投資及び開発により蓄積されたノウハウは、今後の本投資法人の運用においても生かすことができると、本投資法人は考えています。

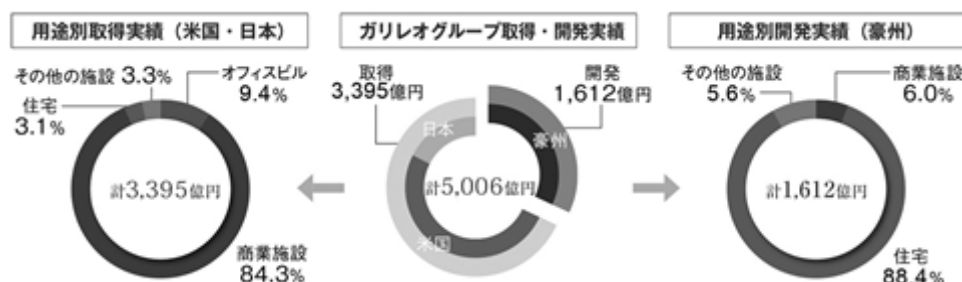
#### <ガリレオグループの累積取得・開発額推移（売却済物件を含みます。）>



(出所) ガリレオグループ

- (注) 取得額については、各年の12月末日及び平成28年6月3日時点における取得価格の合計（売却済物件を含みます。）に記載しています。開発額については、各年の12月末日及び平成28年6月3日時点における開発物件の売却価格の合計を記載していますが、平成28年6月3日現在開発が完了し、ガリレオグループが自ら運営している物件については、鑑定業者作成の価格調査報告書に記載の調査価格を、平成28年6月3日現在ガリレオグループが開発中の物件については、鑑定業者作成の価格調査報告書又は仲介業者作成の報告書に記載の完工を前提とした見積額を記載しています。

#### <ガリレオグループの用途別及び地域別取得・開発実績>



(出所) ガリレオグループ

(注1) 平成15年から平成28年6月3日までの累積の数値。

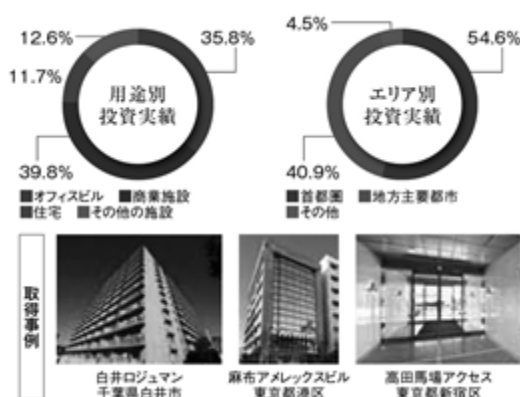
(注2) 取得実績については、上記期間中の取得価格の合計（売却済物件を含みます。）に記載しています。開発実績については、上記期間中における開発物件の売却価格の合計を記載していますが、平成28年6月3日現在開発が完了し、ガリレオグループが自ら運営している物件については、鑑定業者作成の価格調査報告書に記載の調査価格を、平成28年6月3日現在ガリレオグループが開発中の物件については、鑑定業者作成の価格調査報告書又は仲介業者作成の報告書に記載の完工を前提とした見積額を記載しています。

(注3) 比率は、取得実績については取得価格ベース、開発実績のうち、開発が完了し、売却済の物件については売却価格ベース、平成28年6月3日現在開発が完了し、ガリレオグループが自ら運営している物件については鑑定業者作成の価格調査報告書に記載の調査価格ベース、平成28年6月3日現在ガリレオグループが開発中の物件については、鑑定業者作成の価格調査報告書又は仲介業者作成の報告書に記載の完工を前提とした見積額ベースで算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 日本における投資実績

ガリレオグループは、平成18年に日本の不動産を投資対象とするGJTを設立し、豪州証券取引所に上場後、日本の不動産への投資を開始しています。GJTの豪州証券取引所への上場時には、21物件を570億円（取得価格の合計）で取得し、平成19年7月には1億1,560万豪ドル（102億円）の増資を達成するとともに、3物件（地方主要都市及びその他に所在する商業施設であるラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及び西友水口店）を取得し、同年9月に1物件（シュロアモール長嶺）、平成20年1月に1物件（新横浜ナラビル）を取得し、これらの取得価格の合計は318億円です。その投資対象は、オフィスビル、商業施設、住宅及び工場等であり、平成27年12月末日現在では、累積で887億円（取得価格ベース）の投資実績を有しており、オフィスビル、商業施設、住宅及びその他の施設の割合は、それぞれ35.8%、39.8%、11.7%及び12.6%です。また、その投資エリアは全国に分散しており、首都圏54.6%、地方主要都市40.9%及びその他4.5%（それぞれ取得価格ベース）となっています。GJTが上場時以降保有していた合計26物件の保有期間中（GJTの上場時以降平成27年12月末日までの期間）の平均稼働率は97.6%（取得物件の取得前の稼働率及び売却済物件の売却後の稼働率は含みません。）と、高稼働率を維持していました。

### <日本における投資実績>



(出所) ガリレオグループ

(注) 比率は平成27年12月末日現在の数値（取得価格ベース）

## 豪州における開発実績

ガリレオグループは、主要機関投資家と提携し、豪州において住宅開発及び住宅用地開発を行っています。

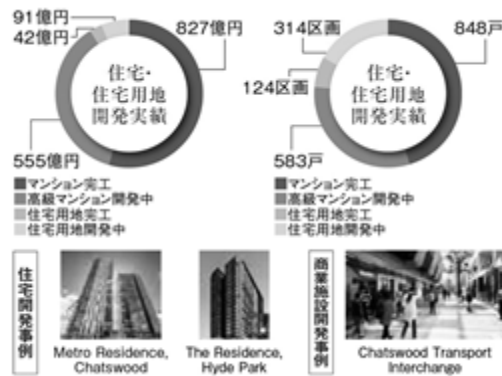
平成21年から平成26年にかけて、シドニーとブリスベンにおいて合計848戸のマンション建設プロジェクト（総売上高9億4,100万豪ドル（827億円））を完了させており、平成28年6月3日現在、シドニーにおいて、複数のマンション建設プロジェクトを行っており、平成29年から平成31年までの間に583戸を供給する予定です。また、平成28年6月3日現在、メルボルンにおいて住宅用地開発を行っており、314区画の土地を管理しています。

平成26年12月に完了したメトロ・レジデンス・チャッツウッド（Metro Residence, Chatswood）プロジェクトにおいては、シドニー北部の主要な乗換駅の隣接地に553戸の高級マンション（注）を開発し、平成24年12月に完了したザ・レジデンス・ハイドパーク（The Residence, Hyde Park）プロジェクトでは、シドニー・セントラル・ビジネス・ディストリクト（Sydney Central Business District）に所在するオフィスビルを87戸の高級マンションに用途変更する等の実績を残しています。

住宅以外には、平成26年2月にシドニーにおいて開発中の商業施設を取得し、チャッツウッド・トランスポート・インターチェンジ（Chatswood Transport Interchange）ショッピングセンター（鑑定業者作成の価格調査報告書に記載の調査価格1億1,000万豪ドル（97億円））の開発を完了した上で、現在も保有し自ら運営しており、高級飲食店街のレストラン運営会社13社を含む76のテナント管理を行っており、商業施設の取得及び運営実績も有しています。

(注) 「高級マンション」とは、立地、質、価格等において富裕層を対象として建設されたマンションをいいます。

## < 豪州における開発実績 >



(出所) ガリレオグループ

- (注1) 「マンション完工」及び「住宅用地完工」に記載の金額は、売却価格の合計額です。「高級マンション開発中」及び「住宅用地開発中」に記載の金額は、平成28年6月3日現在ガリレオグループが豪州において開発中の高級マンション及び住宅用地に係る、鑑定業者作成の価格調査報告書又は仲介業者作成の報告書に記載の完工を前提とした見積額の合計額です。
- (注2) 「高級マンション開発中」及び「住宅用地開発中」に記載の戸数は、平成28年6月3日現在ガリレオグループが豪州において開発中の高級マンション及び住宅用地について、完工を予定している戸数の合計です。
- (注3) 上記物件は、いずれもガリレオグループが過去に開発又は運用を行った住宅物件や商業施設であり、また、本投資法人は海外不動産を投資対象としていないため、本投資法人の取得対象には該当しません。

## ・ 米国における投資実績

ガリレオグループは、平成15年10月にGSAを豪州証券取引所に上場し、GSAを通じて、平成15年10月から平成19年2月にかけて合計147物件の米国所在の商業施設を取得・運用していました。GSAは、平成15年の上場時に、5億7,300万米ドル（691億円）（取得価格の合計）で51物件のショッピングセンターを取得し、その後、平成16年に10物件、平成17年に76物件、平成18年に7物件、平成19年に3物件をそれぞれ追加取得し、合計で96物件を約15.1億米ドル（1,821億円）（取得価格の合計）で取得しました。また、平成15年から平成19年までの累計公募増資額は5億3,100万豪ドル（467億円）を達成し、所在地は米国の35州に及びました。なお、平成19年5月にGSAの資産運用会社を他の資産運用会社に売却し、ガリレオグループは、GSAの運用を終了しています。

ガリレオグループは、GSAを通じて、ショッピングセンター、ロードサイド店舗等多岐にわたる商業施設の運用に関するノウハウを得ることができました。これによりテナントの構成及びテナント同士の相乗効果も含めて商業施設の特性を把握するとともに、運用ノウハウを蓄積し、GJTが取得した商業施設6物件の運用に活用してきました。このノウハウは、スポンサーサポート契約に基づく国内外の不動産取引市場の情報収集及び分析結果の提供及び投資法人が保有する物件の管理・運用に関する助言の提供面でのサポートとして、今後も本投資法人の商業施設に対するプロアクティブな運用方法として活用されていくものと、本投資法人は考えています。

これらの米国の商業施設のうち、代表的な物件は、平成16年1月に取得した米国東海岸のコネチカット州に所在するウォーターフォード・コモンズ（Waterford Commons）（60.3億円、取得価格ベース）、平成17年1月に取得した米国南部のアラバマ州に所在するスプリングデール・モール（Springdale Mall）（56.4億円、取得価格ベース）及び平成17年10月に取得した米国ニューヨーク州のウェストチェスター市に所在するコートランド・タウン・センター（Cortlandt Town Center）（124.2億円、取得価格ベース）です。

## < 米国における代表的な商業施設取得事例 >



Waterford Commons



Springdale Mall



Courtlandt Town Center

(注) 上記物件は、いずれもガリレオグループがGSAを通じて過去に運用を行った商業施設であり、また、本投資法人は海外不動産を投資対象としていないため、本投資法人の取得対象には該当しません。

## (二) 日本管財グループの概要

日本管財グループは、昭和40年に設立され、50年超の歴史を誇る建物管理運營業界の代表的企業の一つである日本管財を中核とする企業グループです。日本管財グループのグループ全体の売上高は平成28年3月期で90,078百万円であり、主な事業セグメントは、建物管理運營業、環境施設管理事業、不動産ファンド・マネジメント事業です。最大の事業分野である建物管理運營業の売上高は、同決算期において78,772百万円と、全体の87.4%であり、8割以上を占めています。同事業においては、ビルメンテナンス事業、分譲マンション管理事業を軸として、関東、近畿地方を中心に全国主要都市で事業展開しており、全国各地に広がる強固なネットワークを活用し、効率的な管理運営を行っています。同事業で手掛ける物件タイプは多岐にわたりますが、売上高構成比で4割弱がオフィスビル及び商業施設です。マンション管理事業については、豪州でもシドニーを中心に約20万戸の管理実績を有します。

日本管財グループの特徴の一つは、不動産管理に関してフルラインのサービスを提供していることです。中核となるビルメンテナンス事業においては、設備管理、清掃、警備の単独業務に加え、統括管理を他社に先駆けて開始することにより、環境衛生管理やテナント管理業務を含む各管理業務を一元的に統括し、オーナーのビル管理を効率的にサポートする体制を整えています。更に、リーシングやリニューアルのコンサルティングも遂行することで不動産の価値を高めるプロパティ・マネジメント業務、投資家のために金融資産としての不動産を運用するアセット・マネジメント業務などの業務分野もグループ全体でカバーしています。

日本管財グループのもう一つの特徴は、高い管理品質です。遠隔地にある建物も365日・24時間リモート管理を可能にするネットワークによるシステムである「広域遠隔監視システムWAFM™」、複数の建物の管理情報を建物オーナーと共有し、一元管理できるポータルサイトシステム「LEAD-Webシステム」、詳細な建物管理情報や修繕コスト等、管理下にある建物に関するデータを蓄積した日本管財グループの内部データベースである「建物カルテ」といった独自の技術やデータベースを開発・活用することで、より適切で効率的な建物の維持管理を実現しています。

なお、日本管財単体としては、ビル統括管理業務（品質マネジメントシステム）において、製品やサービスの質の向上を図るためのマネジメントシステムの国際規格で、一定の基準を満たした製品・サービス提供プロセスを確立した企業のみ取得が可能なISO 9001(注)を、環境マネジメントシステムにおいて、企業活動の環境への影響を抑えるための国際規格で、一定の基準を満たした環境対策を仕組化し、継続的に実施している企業のみ取得が可能なISO 14001を、更にエネルギーマネジメントシステムにおいて、企業のエネルギーパフォーマンス改善のためのエネルギーマネジメントシステムの国際規格で、一定の基準を満たした省エネ・節電対策の仕組みを確立した企業のみ取得が可能なISO 50001を、それぞれ取得しています。このように、日本管財は国際規格に裏付けられた高い管理品質を有するものと、本投資法人は考えています。

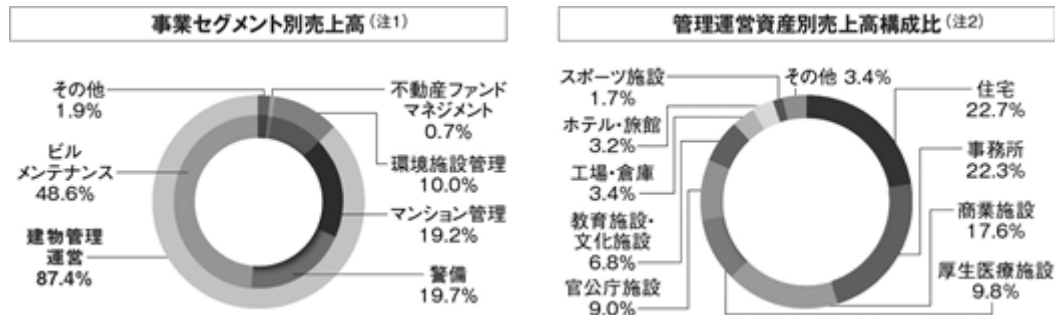
(注) 「ISO」とは、は正式名称を国際標準化機構（International Organization for Standardization）といい、各国の代表的標準化機関により構成される国際標準化機関であり、電気・通信及び電子技術分野を除く全産業分野（鉱工業、農業、医薬品等）に関する国際規格の作成を行っています。

日本管財グループは、このような実績を評価され、現在も複数のJ-REITからその保有物件につき、ビルメンテナンス業務やプロパティ・マネジメント業務を受託しています。J-REITからの受託状況は、ビルメンテナンス業務とプロパティ・マネジメント業務を合わせて40物件強であり、物件タイプはオフィスビル、商業施設、物流施設及びホテルと、様々な物件を手掛けています。



本投資法人は、日本管財グループが提供する幅広いサービスメニューの中から、各物件の状況や経緯、必要性に応じて最適なサポートを受けることで、投資主価値の最大化を図ります。

#### < 日本管財グループの概要 >

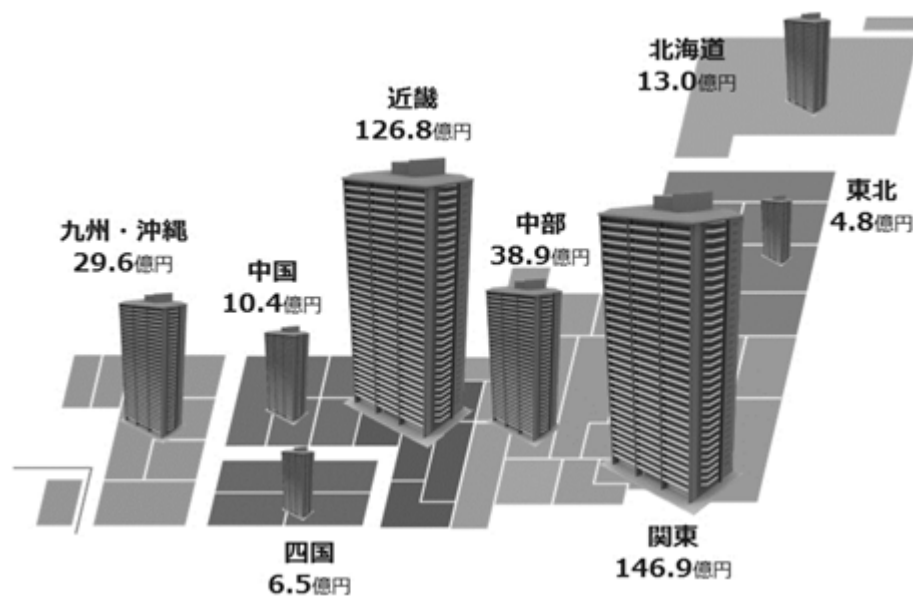


(出所) 日本管財

(注1) 事業セグメント別売上高は、平成28年3月期の日本管財グループの連結ベース売上高に基づき算出しています。

(注2) 管理運営資産別売上高構成比は、平成28年3月期の日本管財（単体）の売上高に基づき算出しており、住宅の売上高にはマンション管理事業の売上高を含みます。

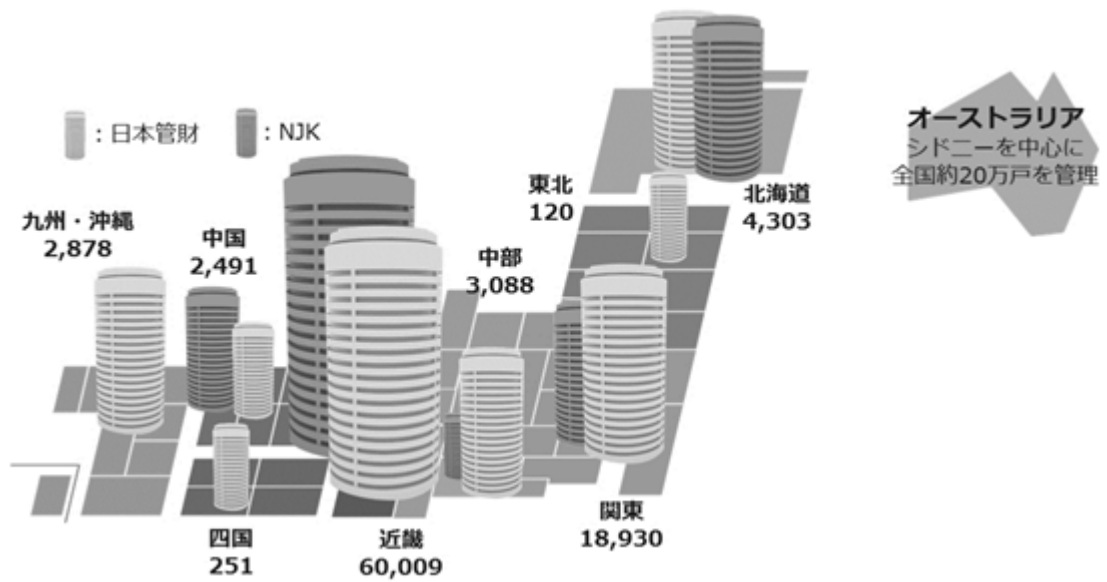
#### < 管理運営資産地域別分散（ビル等管理物件売上高ベース） >



(出所) 日本管財

(注) 平成28年3月期の日本管財の単体売上高に基づき作成しています。なお、記載未満の数値は切り捨てて記載しています。

## &lt;管理運営資産地域別分散(マンション管理戸数ベース)&gt;



(出所) 日本管財

(注) 平成28年4月1日現在の日本管財グループ各社の管理戸数の合計を記載しています。「NJK」とは、日本管財の完全子会社である株式会社エヌ・ジェイ・ケイ・ホールディング及びその子会社を意味します。

## 本投資法人の成長戦略

### (イ) 外部成長戦略

#### a. スポンサーの有する物件ソーシング（調達）力の活用

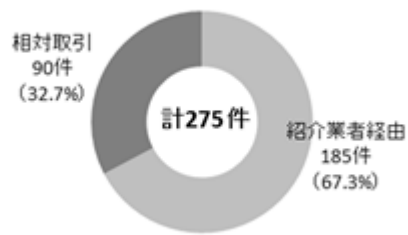
前記「本投資法人の特徴及び強み（八）ガリレオグループ及び日本管財グループの強い物件ソーシング（調達）力」に記載のとおり、ガリレオグループは、平成18年12月のGJTの豪州上場に当たり、不動産関連のネットワークを構築し、そのネットワークを用いて物件の取得を開始しました。ガリレオグループは、これまでに積極的に物件取得機会を開拓してきており、これらの実績を背景に仲介業者及びデベロッパー等の外部の物件保有者から不動産取引に関する豊富な情報を収集しています。また、豪州、日本及び米国の不動産市場において投資活動を行う投資運用会社の一つとして、海外の不動産業者、投資運用業者、金融機関、年金基金等との間で長期的な取引関係を構築しており、海外で活動するファンドマネジャーと直接交渉できる強みを有しています。このように、海外のファンドマネジャーとの接点を有することにより、本投資法人は、これらの者が有している世界経済の状況、不動産マーケットの状況及び世界の投資家の動向に対する認識並びに新たな不動産投資手法等に関する知識を共有することができます。また、これらのファンドマネジャーから、当該ファンドマネジャーが保有する物件について、売却情報を含む運用方針の情報提供を受ける場合があり、日本国内に当該物件に関する売却情報が持ち込まれるよりも前に、当該物件の精査、分析等を完了させることができました。更に、このような直接交渉を行うことで、競合を排し、迅速な物件取得が可能になるものと考えます。加えて、独立系不動産・ファンド運用グループとして、ガリレオグループは特定の企業グループのサポートがないにも関わらず複数の国において多数の投資機会を調達する能力を発揮してきました。また、ガリレオグループは、特定の不動産会社、金融機関等の企業グループに属さない独立系不動産・ファンド運用グループであることから、企業グループの垣根にとらわれることなく幅広い相手方と取引を行うことができる点において柔軟性を有するとの強みも兼ね備えています。

日本管財グループは、全国主要都市で展開している建物管理運営業務を通じて、多数の会社と取引があり、物件保有者との良好なリレーションシップを構築しています。かかるリレーションシップを活用し、不動産の売却ニーズを保有者から直接聴取できることが日本管財グループの強みであり、全国にわたり多種多様な物件に関する売却情報の入手が可能です。実際に、本投資法人の取得予定資産のうち、3物件（成信ビル、NKビル及び麻布アメレックスビル）については日本管財グループが取得予定資産の売主へ譲渡した物件です。また、日本管財グループは、物件売却情報の提供等に関する契約の締結等を通じて、物件ソーシングルートの新なる強化を図ります。

GJTにおいては、これらのスポンサーグループが有するネットワークを生かして積極的に物件取得機会を開拓してきました。また、物件購入時には、日本管財グループのサポートも得ながら適切なデュー・ディリジェンスを行ってきました。

本投資法人は、スポンサーサポート契約に従い、ガリレオ及び日本管財グループの中核企業等から豊富な物件売却情報の提供を受け、本投資法人の投資方針に適合する物件については積極的に取得を検討することで、外部成長の実現を目指します。

## &lt; ガリレオグループの物件情報収集実績（平成25年～27年） &gt;



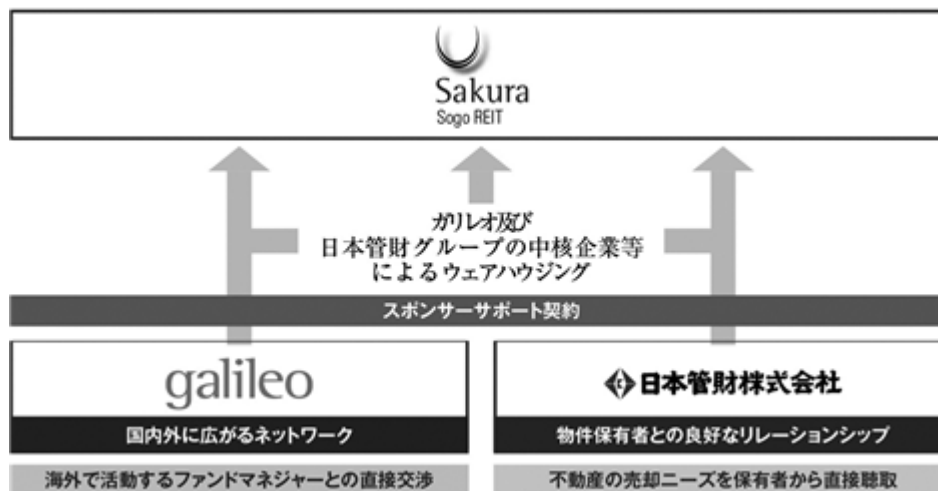
(出所) ガリレオグループ

(注) 上記の比率は、受領した物件情報の件数をベースに算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## b. ガリレオ及び日本管財グループの中核企業等によるウェアハウジング

本投資法人は、スポンサーによるウェアハウジング機能を活用します。スポンサーによるウェアハウジングにより、適切なタイミングで本投資法人が物件を取得することが可能になり、入手した物件情報を有効に活用することができます。また、本投資法人の投資基準に合致しない物件が含まれる一括売却案件について、スポンサーが一度取得することにより、本投資法人の投資基準に合致する物件のみをスポンサーから取得することが可能となります。このようなウェアハウジング機能の活用により、本投資法人は、本投資法人の資金調達時期と売主の売却希望時期との不一致による物件取得機会の喪失を回避するとともに、投資基準に合致した物件の取得機会を広げることができると考えています。また、本投資法人による取得機会の増加は、本投資法人がより多くの売却情報を得ることを可能とするものであり、安定的な収益を確保しつつ資産規模を拡大するという本投資法人の中長期的な目標の実現にも資するものであると、本投資法人は考えています。

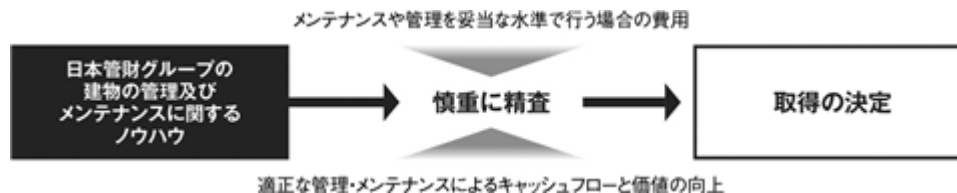
## &lt; 豊富な物件ソーシングルート &gt;



## c. 物件に対する高い精査力に基づく投資判断

本投資法人が投資対象としている不動産の多くは、一部の大規模オフィスビルや商業施設等を除き、物件所有者の属性（ファンド、個人、不動産会社、事業会社等）に幅があり、メンテナンスや管理の水準にもばらつきが存在し、十分なメンテナンスや管理が行われていない場合もあり得ます。本投資法人は、スポンサーグループのうち、特に日本管財グループの建物の管理及びメンテナンスに関するノウハウを活かして、取得を検討している物件のメンテナンスや管理を妥当な水準で行う場合の費用とそれによるテナントの満足度の向上の程度を検討し、当該物件のキャッシュフローと適正な管理・メンテナンスによる価値の向上可能性を慎重に精査した上で物件の取得を決定します。このような物件に対する高い精査力に基づく投資判断を行うことで、現在のメンテナンスや管理水準では一般的には投資適格とならないと思われる物件についても投資が可能になる場合があります。

## &lt; 物件に対する高い精査力に基づく投資判断 &gt;

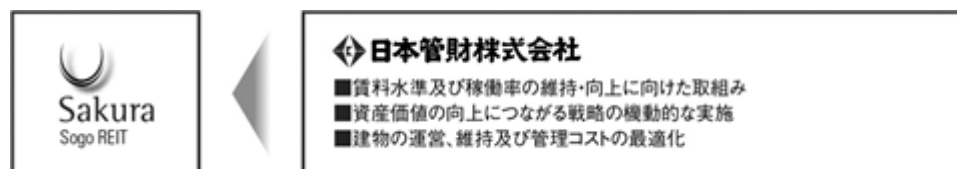


#### (ロ) 内部成長戦略

ガリレオグループ及び日本管財グループは、不動産サービスの様々な事業領域において、日本の国内外を問わず豊富な実績を有しており、かかる実績を活用して、継続的な資産価値の維持・向上を図り、プロアクティブな運用を目指します。とりわけ、日本管財グループは、不動産管理に関する幅広いノウハウを有しており、単に既存保有資産の価値を維持する管理運用にとどまらず、より積極的に資産価値の維持・向上を図る、すなわち資産価値を高める（物件を育てる）運用を可能にする能力を有するものと、本投資法人は考えています。本投資法人は、日本管財グループよりかかるノウハウの提供を受け、積極的な内部成長の実現を目指します。

##### a. 賃料水準及び稼働率の維持・向上に向けた取組み

ガリレオグループ及び日本管財グループは、GJTにおける不動産の管理・運用に関して、下記の各種取組みを通じて、積極的に賃料水準及び稼働率の維持・向上に努めてきました。



- ・ 両スポンサーで、定点的及び定期的な賃貸市場調査の重要性を共有していることから、四半期毎に賃貸市場調査を行い、その結果をもとに各テナントの賃料とマーケット賃料とのギャップを確認し、更新時期を踏まえた賃料提案を行います。例えば、成信ビルにおいては、両スポンサーで賃貸市場調査を行い類似物件に係る賃料水準と乖離が存在するテナントを発見し、平成28年2月に、あるテナントについて17,000円/坪から19,000円/坪への賃上げ改定を実現させました。
- ・ マーケットで競合する物件を定期的に観察することにより、物件の競争力を維持・向上するための総合的なメンテナンスを継続的に実施します。具体的には、エントランス及び共用部の改修により既存テナントの満足度を高めるとともに、空室期間の短縮化を図っています。GJTの保有物件では、周辺の物件の評判及び観察から、専有部分の電気容量を上げることにより、IT企業の誘致に成功した例もあります。
- ・ 日本管財グループは、幅広い物件タイプに関する建物管理運営業務に関して一元的なデータベースを構築しており、最適なプロパティ・マネジメント戦略の立案や、テナントリレーションの構築に活用しています。また、リーシング、エンジニアリングの専門部署を内包しており、物件価値の再生につながるコンバージョン（用途変更）やリテナント（新規賃借人への貸出し）などに対しても機動的に対応することが可能です。本施策の具体例については、下記「b. 資産価値向上につながる戦略の機動的な実施」をご参照ください。
- ・ 建物本体及び付属設備の寿命を詳細に把握し、予防的、計画的に補修、修理を行うほか、必要に応じて資本的支出を行い、賃料増額や優良テナントの確保に資する戦略的な設備投資を実施します。
- ・ 専有部分の照明のLED化を推進し、経費の削減とともに環境負荷の低減を目指すなど、マーケットの変化に対応できるようテナントの要望をモニタリングを通じて把握し、テナント満足度の向上を図ります。例えば、平成27年4月には、シュロアモール筑紫野の大型テナントからの要望を受け、専有部分の照明のLED化を実施しました。
- ・ 決算期毎にプロパティ・マネジメントのパフォーマンスをレビューし、必要であれば改善を求めフォローアップするなど、定期的な評価制度を採用します。例えば、

白井ロジューマンにおいては、定期的な評価を踏まえてプロパティ・マネジメント会社を変更し、変更後は稼働率の上昇、収入増等を実現させました。

- 賃料減額の申し出があった場合でも、専有部の電気料金の経費削減等の提案又は商業テナントへ販売促進の提案及び専有部の業態変更のタイムリーな承諾により、経費削減や売上げの向上を実現し、賃料据置を実現し又は減額幅を可能な限り低く抑えます。例えば、シュロアモール筑紫野では、テナントから専有部分の一部について業態変更依頼があり、これを速やかに承諾することにより、賃料の減額を回避することができました。

これらの各種施策を実施した結果、平成26年4月から平成28年3月の対象期間において、取得予定資産であるオフィスビル及び商業施設で賃貸借契約の満了を迎えた12テナントについて、平均12%(注)以上の賃上げ改定を達成しました。住宅においても、市場賃料と乖離のある38テナントと賃料増額の交渉を行い、27テナントとの間で合計年間約100万円の収入増を達成し、年間NOIは約1%増加しました。

本投資法人は、かかるノウハウを受け継ぎ、これらの取組みを継続することで、積極的に賃料水準及び稼働率の維持・向上を目指します。

(注) 各賃料の上昇額を賃貸面積で加重平均して算出しています。

#### b. 資産価値向上につながる戦略の機動的な実施

本投資法人の保有資産につき、ガリレオグループ及び日本管財グループがアセット・マネジメントとプロパティ・マネジメントの立場から闊達な意見交換を行うことにより、コンバージョン等の資産価値の向上につながる戦略を立て、かかる戦略の提案を受けた本投資法人においてこれを必要に応じて機動的に実施することにより、資産価値を向上することができると、本投資法人は考えています。GJTの運用においてかかる戦略の実施例と本投資法人が考えている事例には、以下のようなものがあります。

##### ・ 用途変更(コンバージョン)

- ( ) 収入を得られなかったスペースから、得られるスペースへの変更機会を常に追求します。例えば、ラパーク岸和田においては、使用されておらず収益を生み出していなかった倉庫のうち、約200㎡を改修して事務所として賃貸し、更に駐車場を賃貸した結果、年間で約1,043万円の収入増を達成しました。また、ライオンズスクエア内に設置されている付置義務以上の駐車場スペースのうち、屋上に所在する駐車場は、日光・風雨が直接車に当たることから使用が避けられており、需要と供給のバランスを欠き収益を生まないものでした。かかる駐車場を廃止しても付置義務台数を遵守できることから、フットサルコートを誘致し、当該スペースから収益を生むことに成功しました。この結果、年間で約564万円の収入増を達成しました。

ラパーク岸和田では、  
使用されていなかった倉庫のうち、  
約200㎡を改修して事務所として賃貸し、  
更に駐車場を賃貸

年間で  
約1,043万円の  
収入増を達成

付置義務以上の屋上駐車場を廃止し、フットサルコートを誘致

ライオンズスクエア



Before



After

年間で  
約564万円の  
収入増を達成

- ( ) 用途変更を含む建物の最有効活用方法を常に探索します。例えば、商業施設であるスーパーマーケットの駐輪場を店舗に用途変更し、第三者に賃貸することにより年間で約162万円の収入増を達成しました。

スーパーマーケットの駐輪場を店舗に用途変更し、第三者に賃貸

ベルメゾン板橋本町



Before



After

年間で  
約162万円の  
収入増を達成

(注) 上記物件は、ラパーク岸和田を除き、いずれもガリレオグループ及び日本管財グループがGJTを通じて過去に管理・運用を行った物件であり、本投資法人の取得予定資産ではありません。また、本書の日付現在、本投資法人がこれらの物件を取得する予定もありません。

## 物理的な形状の変更

テナント視点に立ち、物理的に現在の形状を変更し、早期のテナント導入、テナントの満足度向上を図ります。本投資法人が取得を予定している松屋レジデンス関目では、リーシングの障害となっていた公開空地部分に車両進入路を設置することにより介護施設を誘致し、その結果、以前の賃料から年間で約180万円の収入増が達成でき、かつ、従前のテナントに比してテナント与信が大幅に向上しました。

リーシングの障害となっていた公開空地部分に車両進入路を設置することにより、介護施設を誘致

松屋レジデンス関目



Before



After

年間で約180万円の  
収入増を達成

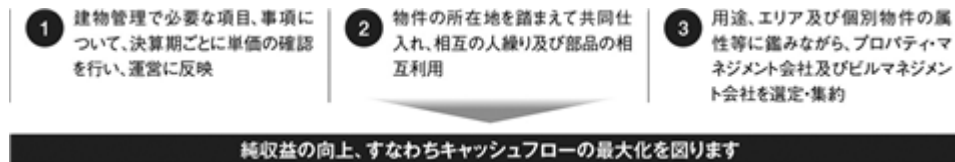
従前のテナントに比して  
テナント与信が大幅に向上

本投資法人は、取得予定資産の取得後においてもガリレオグループのプロアクティブな運営方針と日本管財グループの内部管理能力を十分に活用し、常に賃料増収の可能性を探るとともに、計画的に修理、改修を進めること、また、豊富なノウハウをもとにテナント満足度を高めることで、稼働率の維持・向上、既存部分以外からの追加収益、賃料の引上げ等を目指します。

## c. 建物の運営、維持及び管理コストの最適化

本投資法人は、ガリレオグループ及び日本管財グループのノウハウの活用を通じて、保有物件について計画的に修理、補修を行い、老朽化、陳腐化を防止するなどして、建物の運営、維持及び管理コストの最適化を目指します。これにより、純収益の向上、すなわちキャッシュフローの最大化を図ります。

- ・ 建物管理に必要な項目、事項について、本投資法人の決算期ごとに単価の確認を行い、運営に反映します。
- ・ 物件の所在地を踏まえて共同仕入れ、相互の人繰り及び部品の相互利用等を効率的に行います。
- ・ 用途、エリア及び個別物件の属性等に鑑みながら、プロパティ・マネジメント会社及びビルマネジメント会社を選定・集約し、管理コストの最適化を図ります。



ガリレオグループ及び日本管財グループによるGJTの運用における実績としては、廃棄物処理業者の見直し・集約化を進め、エリアが重複せず、かつ、物件の所在が近いところでは、かかる集約化により年間100万円超（3物件合計）の経費を削減したことが挙げられます。



### 投資主価値最大化のためのガバナンス体制

本投資法人は、スポンサーと本投資法人との間における利益相反による投資主価値の毀損がないよう、投資主価値の最大化に向けたガバナンス体制（Governance Structure）を構築しています。具体的には、前記「第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構」に記載のとおり、利害関係者との取引において、コンプライアンス委員会、投資運用委員会及び本投資法人役員会における審議及び決議を必要とする仕組みを採用しています。また、スポンサーと本投資法人の投資主との利益の方向性の共通化を図るべく、スポンサーによるセイムポート出資を予定しています。

#### (イ) 資産の取得等が利害関係者取引となる場合の意思決定フロー

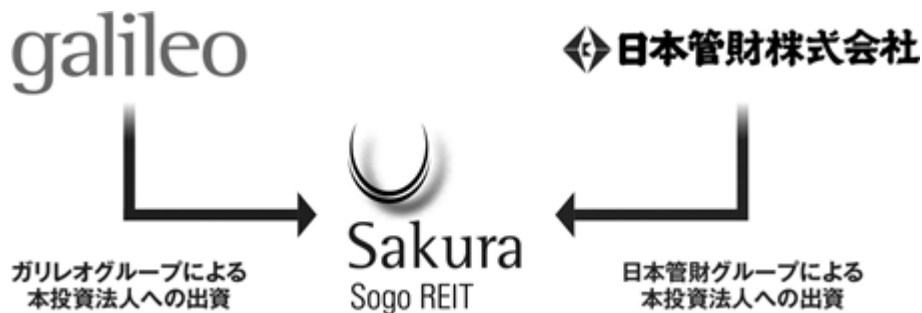
本資産運用会社は、運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配・開示の方針等の基本的な考え方について定め、それに従い本投資法人の運用を行います。運用資産の取得等が利害関係者取引となる場合には、独立性のある意思決定プロセスで運用します。詳細は、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構 (ロ) 資産の取得及び譲渡に関する事項」をご参照ください。

#### (ロ) 資産運用報酬体系

本投資法人が本資産運用会社に対して支払う資産運用報酬は、総資産及びNOIに基づく運用報酬と、取得報酬及び譲渡報酬から構成されています。なお、本投資法人が定める利害関係者との取引においては、取得報酬及び譲渡報酬の上限料率を0.5%としています。資産運用報酬体系の詳細は、後記「4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 本資産運用会社への資産運用報酬」をご参照ください。

#### (ハ) ガリレオグループ及び日本管財グループによるセイムポート出資

一般募集において、引受人は本投資法人が指定する販売先として、ギャラクシー及び日本管財に対して、それぞれ7億5,000万円を超えない範囲で最大となる口数（100口未満切捨て）の本投資口（注）を販売する予定です。スポンサーグループの会社が本投資法人に出資し、本投資法人の投資主となることで、本投資法人の投資主とスポンサーの利益の一致を図ります。なお、本投資法人の設立時において、ギャラクシー及び日本管財は、それぞれ本投資口を500口取得しています。



(注) ギャラクシー及び日本管財に対して販売される本投資口の口数については、前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（引受人の買取受けによる一般募集）(16) その他（ハ）」をご参照ください。なお、本第三者割当による新投資口発行に係る投資口の全部が発行された場合、ギャラクシー及び日本管財の保有割合は、それぞれ、2.3%程度となる予定です。ただし、実際の保有割合はギャラクシー及び日本管財に対して販売される本投資口の口数に応じて変動することがあります。

## デュー・ディリジェンス

## a. 不動産に関するデュー・ディリジェンス

本投資法人は、投資対象資産の取得に際しては、売主からの開示情報のみならず、独立した第三者である専門家から不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート及び環境調査報告書並びに必要なに応じて法務調査報告書等を取得し、また、投資対象資産のうち商業施設については、原則として外部の調査会社からマーケットレポートを取得することで、客観性及び透明性を確保したデュー・ディリジェンスを行います。本投資法人は、オフィスビル、商業施設、住宅及びその他の施設について、以下に掲げる項目について適正なデュー・ディリジェンスを行い、本資産運用会社が投資の可否を判断します。

	調査事項	調査内容
経済的調査	取得価格	取得価格の妥当性
	市場調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸市場の現況（賃料相場、稼働率、テナント需要）</li> <li>・ 賃貸市場の動向（賃料相場推移、稼働率推移、中長期の需要動向）</li> <li>・ 新規供給状況、競合物件の状況</li> </ul>
	入居テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ テナント信用力、賃料収受状況</li> <li>・ 建物利用目的、使用状況、紛争の有無、世帯状況</li> <li>・ 業種及び営業状況</li> </ul>
	収益関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 契約条件（賃料・その他収益）</li> <li>・ 賃貸稼働状況、収益実績</li> <li>・ 賃貸運営方法・運営費用、運営費用の削減余地</li> </ul>
物理的調査	立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生活上の利便性</li> <li>・ 土地利用状況、嫌悪施設の有無</li> <li>・ 都市計画及び地域計画と将来動向</li> </ul>
	建築及び設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類</li> <li>・ 外溝、屋上、外装、設備等</li> <li>・ 物件に則した設備・仕様</li> <li>・ 関係法令の遵守状況等</li> </ul>
	建物管理関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理運営方法・規約等</li> <li>・ 関係法規の遵守状況</li> <li>・ 管理会社の管理状況</li> <li>・ 緊急修繕の必要性</li> <li>・ 長期修繕計画と実施状況</li> </ul>
	耐震性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新耐震基準又はそれと同等水準以上の性能の確保</li> <li>・ 地震調査（PML値（予想最大損失率）（注））</li> </ul>
	環境・地質等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況</li> <li>・ 土地利用履歴、土地汚染調査等</li> </ul>

	調査事項	調査内容
法的調査	権利関係	<p>前所有者等の権利の確実性。特に区分所有・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"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> <li>・ 敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置</li> <li>・ 積立金の滞納の有無</li> <li>・ 区分所有形態</li> <li>・ 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認の有無</li> <li>・ 借地権設定者、区分所有者等の法人・個人の別等の属性</li> <li>・ 不動産信託の受益権については信託契約の内容</li> </ul>
	境界調査	境界画定の状況と書面の有無、越境物の有無とその状況

(注) 「PML値(予想最大損失率)」とは、対象施設又は施設群に対し最大級の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震(再現期間475年相当の地震)が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合(%)を意味します。以下同じです。

b. 取得予定資産に関するデュー・ディリジェンス

本投資法人は、取得予定資産について、上記a.に定める基準に従いデュー・ディリジェンスを実施し、いずれも適切と判断しています。

## 財務戦略

## (イ) 財務の基本方針

本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上を目的とし、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とします。本投資法人は、かかる基本方針を実現するために、以下に掲げる方針に従い、資金の調達及び運用を行います。

## a. 資金調達（エクイティ・ファイナンス）

新投資口の発行は、運用資産の規模と価値の成長を目的として、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率（以下「LTV」といいます。）、金融環境及び経済市況等を総合的に勘案して機動的に行います。

## b. 資金調達（デット・ファイナンス）

- ・ LTVの水準は60%を上限とし、資金余力の確保に留意した機動的かつきめ細やかなレバレッジコントロールを行います。
- ・ 安定的な財務基盤を構築し、将来の成長戦略を支えるため、主要金融機関を中心とした強固なバンクフォーメーションを構築しつつ、借入先の分散、投資法人債（短期投資法人債も含まれます。）の発行等による資金調達先の多様化にも積極的に取り組みます。なお、借入先は、金融商品取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（ただし、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。
- ・ 資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。また、資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、調達コスト、期間、担保提供の要否等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、金利動向、マーケット水準、財務の機動性及び安定性、並びに借入先構成等のバランスを考慮しつつ諸条件を総合的に検討した上で、適切な資金調達を行います。
- ・ 金利上昇リスク及びリファイナンス・リスクを軽減するため、調達期間の長期化、金利の固定化、返済期日の分散、デリバティブの活用及び柔軟性の高い財務制限条項の導入等を必要に応じて検討します。
- ・ 各種必要資金を機動的に調達するために、コミットメントライン及び極度貸付枠等の融資枠の確保を必要に応じて検討します。
- ・ 借入れに際しては、無担保・無保証を原則としますが、円滑な資金調達のため、本投資法人の保有資産を担保として提供する場合があります。

## c. 資金運用

- ・ 本投資法人は、資金需要（投資対象資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる修繕及び資本的支出、本投資法人の運転資金、債務の返済並びに分配金の支払等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案の上、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。
- ・ 上記の現預金は、原則として無利息型の普通預金口座（預金保険制度により全額保護の対象となる預金）又はムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（ムーディーズ・ジャパン株式会社を含みます。）の短期格付がP 2以上、S&Pグローバル・レーティング（スタンダード&プアーズ・レーティング・ジャパン株式会社を含みます。）の短期格付がA以上、株式会社格付投資情報センターの短期格付がa 2以上若しくは株式会社日本格付研究所の短期格付がJ 2以上である銀行に開設した無利息型の普通預金口座以外の普通預金口座に預け入れます。
- ・ 余剰資金は、安定性及び流動性の高い有価証券及び金銭債権へ投資を行う場合があります。
- ・ デリバティブ取引については、本投資法人の負債に起因する金利変動リスクをヘッジすることを目的とした運用に限定します。

## d. キャッシュ・マネジメント

本投資法人は、資金効率の向上に向けた適切なキャッシュ・マネジメントを実施する方針です。具体的には、減価償却費相当額の手元預金やテナントから預かった敷金

及び保証金等の内部留保を主なキャッシュ原資として、以下の用途への配分を検討し、有効活用することにより、1口当たりの分配金の最大化を目指すものとします。

- ・ 新規の物件取得資金の一部への充当を通じたポートフォリオの収益力の向上
- ・ 修繕費や資本的支出への活用を通じた保有施設の競争力強化
- ・ 借入金等の有利子負債の返済資金の一部への充当を通じた金利コストの削減
- ・ 利益超過分配(出資の払戻し)の実施による安定的な分配金額の確保



(ロ) 本投資法人が実行予定の借入れについて

本投資法人は、取得予定資産の取得資金に充当するため、以下の借入れを平成28年9月9日に行います。ただし、かかる借入れは別途定められる貸出前提条件を全て充足することに加え、下記「借入先」欄記載の借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

区分 (注1)	借入先	借入 予定総額 (注2)	利率(注3)	返済期限	返済方法 (注4)	用途	摘要
短期	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	310億円 (上限)	基準金利に 0.2%を加えた 利率	平成29年8月31日	期限一 括返済	取得予定資産の購 入及びそれらの付 随費用	無担保 無保証
長期			基準金利に 0.5%を加えた 利率	平成30年8月31日			
			基準金利に 0.6%を加えた 利率	平成31年8月30日			
			基準金利に 0.7%を加えた 利率	平成32年8月31日			
			基準金利に 0.8%を加えた 利率	平成33年8月31日			

(注1) 「短期」とは融資実行日から返済期限までが1年以下である借入れをいい、「長期」とは1年超である借入れをいいます。

(注2) 「借入予定総額」は、本書の日付現在における予定額かつ上限額であり、本投資法人が行う一般募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入金額及び短期又は長期の内訳は、上限額の枠内で、借入実行の時点までに変更される可能性があります。

(注3) 「基準金利」は、短期については各利払日の2営業日前における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月日本円TIBOR、長期については借入実行日の2営業日前の時点における融資期間に対応したREUTERSスクリーン9154頁に掲載されるスワップオフアードレードに同期間のTibor-Libor Spread (offeredレート) に365を乗じ360で除した数値を加算した数値であり、アップフロントフィーを除いた数値です。

(注4) 本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は上記借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

(注5) 本投資法人は、本投資法人の借入れに係る全貸付人との間で、本投資口の上場の際に融資合意書を締結する予定であり、当該融資合意書においては、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ことを定める等の財務制限条項が設けられます。

## (2) 【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として以下の不動産等に投資を行います(規約第32条第1項)。

- (イ) 不動産等
  - a. 不動産
  - b. 不動産の賃借権
  - c. 地上権
  - d. 前記a. からc. までに掲げる資産のみを信託する信託の受益権
  
- (ロ) 本投資法人は、不動産等のほか、以下に掲げる特定資産に投資することができます。
  - a. 地役権又は地役権及び不動産等(信託の受益権を除きます。)のみを信託する信託の受益権
  - b. 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(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。ただし、不動産等及び前記a. に掲げる資産に該当するものを除きます。)
  - c. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(不動産等並びに前記a. 及びb. に掲げる資産に該当するものを除きます。)
  - d. 当事者の一方が相手方の行う不動産等又は前記a. からc. までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)
  - e. 信託財産を主として不動産に関する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
  - f. 不動産対応証券(裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等又は前記a. からe. までに掲げる資産(以下「不動産関連資産」といいます。))に投資することを目的とするもので、以下に掲げるものをいいます。以下同じです。
    - ・ 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項に規定する優先出資証券をいいます。)
    - ・ 受益証券(投信法第2条第7項に規定する受益証券をいいます。)
    - ・ 投資証券(投信法第2条第15項に規定する投資証券をいいます。)
    - ・ 特定目的信託の受益証券(資産流動化法第2条第15項に規定する特定目的信託の受益証券をいいます。)(不動産等、前記a. からc. まで又はe. に掲げる資産に投資するものを除きます。)
  - g. 預金
  - h. コール・ローン
  - i. 譲渡性預金証書
  - j. 有価証券(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。)第3条第1号に規定するもの(本 に掲げる資産のうち有価証券に該当するものを除きます。)をいいます。)
  - k. 不動産関連資産又は不動産対応証券に投資することを目的とする特定目的会社又は特別目的会社その他のこれらに類する形態の法人等に対する貸付債権その他の金銭債権
  - l. 金銭債権(投信法施行令第3条第7号に規定するものをいいます。ただし、前記g. 又はh. に掲げるものを除きます。)
  - m. 社債券(金融商品取引法第2条第1項第5号に規定するものをいいます。)
  - n. 特定社債券(金融商品取引法第2条第1項第4号に規定するものをいいます。)
  - o. 信託財産を前記g. からn. 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
  - p. 市場デリバティブ取引(金融商品取引法第2条第21項に規定するものをいいます。))に係る権利
  - q. 店頭デリバティブ取引(金融商品取引法第2条第22項に規定するものをいいます。))に係る権利

- (八) 本投資法人は、前記(イ)及び(ロ)に定める特定資産のほか、不動産関連資産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資産に投資することがあります。
- a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
  - b. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第2条第1項に規定す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
  - c. 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
  - d. 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。）第667条に規定する組合（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限ります。）の出資持分
  - e. 民法に規定する動産
  - f. 株式（投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随する場合に取得する当該不動産の管理会社等の株式に限ります。）
  - g. 会社法に定める合同会社の社員たる地位
  - h. 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号。その後の改正を含みます。）に定める一般社団法人の基金拠出者の地位（基金返還請求権を含みます。）
  - i. 不動産関連資産及び不動産対応証券への投資に付随して取得するその他の権利
  - j. 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資
  - k. 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。）
  - l. 信託財産を前記a. からk. 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
  - m. その他、金融商品取引所等の規則上取得可能なものであり、本投資法人の保有に係る不動産関連資産の運用に必要又は有益なもの
- (二) 金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、前記(イ)から(八)までを適用します。

#### 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

- (イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 本投資法人のポートフォリオ構築方針及び当初ポートフォリオ (八) 投資対象物件の個別基準」をご参照ください。
- (ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 本投資法人のポートフォリオ構築方針及び当初ポートフォリオ (イ) ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

#### 取得予定資産の概要

本投資法人は、一般募集の対象とする本投資口の発行により調達した資金及び借入金により、後記「(イ) 取得予定資産の概要」に記載の不動産信託受益権（以下、総称して「取得予定資産」といいます。）を取得することを予定しています。取得予定資産の取得予定価格の合計は57,360百万円（消費税等相当額及び取得に要した諸費用は含みません。）です。

本投資法人は、取得予定資産の売主との間で平成28年7月22日付で信託受益権売買契約（以下「本件売買契約」といいます。）を締結しています。

なお、取得予定資産の売主であるCENTRAL SUB合同会社(注)は、本投資法人の利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、利害関係者取引規程に基づく自主ルールに則り、必要な審議及び決議を経ていきます。利害関係者取引規程に基づく自主ルールについては、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者取引規程」をご参照ください。

なお、本投資法人は、本件売買契約を締結するに当たり、一般募集の払込期日後に決済を行うことを企図し、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしたため、本件売買契約はフォワード・コミットメント等に該当します。

本投資法人が本件売買契約上の義務に違反した場合、本投資法人は売主に対して売主が被った損害について賠償する責任を負うこととなります。しかしながら、本件売買契約においては、当該契約に基づく売買代金の支払に必要な資金調達（増資及び借入れを含みますがこれに限られません。）を完了していること等が売買代金の支払義務履行の前提条件とされており、かつ、本投資法人は、本投資法人が本件売買契約に定める義務に違反した場合を除き、本件売買契約の前提条件が成就せず解除されたことにより生じた損害について、損害賠償その他の責任を負わないものとされています。したがって、一般募集又は資金の借入れが完了できずに本件売買契約に基づく売買代金の支払義務を履行できない場合でも、それにより本投資法人の財務及び分配金等に重大な悪影響が生じる可能性は低いと、本投資法人は考えています。

(注) GJTが匿名組合出資の形態により投資を行う信託受益権の保有を目的として設立された特別目的会社であり、本資産運用会社の親会社であるウェレット・ファミリー・ピーティールワイ・エルティールディーの子会社がアセット・マネジメント業務を受託しています。



## (イ) 取得予定資産の概要

取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

物件番号 (注1)	地域	用途	信託不動産 (物件名称)	信託受託者	信託期間 満了日 (予定)	取得予定 価格 (百万円)	取得先	取得予定 年月日
OF-01	首都圏	オフィスビル	成信ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年 9月8日	7,880	CENTRAL SUB合 同会社	平成28年 9月9日
OF-02	首都圏	オフィスビル	NKビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年 9月8日	3,730	CENTRAL SUB合 同会社	平成28年 9月9日
OF-03	首都圏	オフィスビル	司町ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成38年 9月8日	3,820	CENTRAL SUB合 同会社	平成28年 9月9日
OF-04	首都圏	オフィスビル	高田馬場アクセス	三井住友信託銀行株式会社	平成38年 9月8日	3,330	CENTRAL SUB合 同会社	平成28年 9月9日
OF-05	首都圏	オフィスビル	麻布アメレックスビル	あおぞら信託銀行株式会社	平成38年 9月8日	2,020	CENTRAL SUB合 同会社	平成28年 9月9日
OF-06	首都圏	オフィスビル	飛柴九段ビル	みずほ信託銀行株式会社	平成38年 9月8日	1,960	CENTRAL SUB合 同会社	平成28年 9月9日
OF-07	首都圏	オフィスビル	新横浜ナラビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年 9月8日	1,910	CENTRAL SUB合 同会社	平成28年 9月9日
RT-01	地方主要都市	商業施設	ラパーク岸和田	オリックス銀行株式会社	平成36年 7月19日	6,460	CENTRAL SUB合 同会社	平成28年 9月9日
RT-02	地方主要都市	商業施設	シュロアモール筑紫野	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年 9月8日	7,670	CENTRAL SUB合 同会社	平成28年 9月9日
RT-03	その他	商業施設	西友水口店	三井住友信託銀行株式会社	平成38年 9月8日	4,150	CENTRAL SUB合 同会社	平成28年 9月9日
RT-04	地方主要都市	商業施設	シュロアモール長嶺	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年 9月8日	4,180	CENTRAL SUB合 同会社	平成28年 9月9日
RS-01	首都圏	住宅	白井ロジマン	みずほ信託銀行株式会社	平成38年 9月8日	2,180	CENTRAL SUB合 同会社	平成28年 9月9日
RS-02	地方主要都市	住宅	松屋レジデンス関目	あおぞら信託銀行株式会社	平成38年 9月8日	1,820	CENTRAL SUB合 同会社	平成28年 9月9日
RS-03	地方主要都市	住宅	ロイヤルビル神戸三宮	あおぞら信託銀行株式会社	平成38年 9月8日	1,480	CENTRAL SUB合 同会社	平成28年 9月9日
RS-04	地方主要都市	住宅	アーバンプラザ今里	あおぞら信託銀行株式会社	平成38年 9月8日	940	CENTRAL SUB合 同会社	平成28年 9月9日
OT-01	首都圏	その他の施設	船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年 9月8日	1,720	CENTRAL SUB合 同会社	平成28年 9月9日
OT-02	首都圏	その他の施設	船橋ハイテクパーク工場	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年 9月8日	710	CENTRAL SUB合 同会社	平成28年 9月9日
OT-03	地方主要都市	その他の施設	コンフォモール札幌	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成38年 9月8日	1,400	CENTRAL SUB合 同会社	平成28年 9月9日
合計	-	-	-	-	-	57,360	-	-

(注1) 「物件番号」は、オフィスビルについてはOF、商業施設についてはRT、住宅についてはRS、その他の施設についてはOTと分類し番号を付しています。以下同じです。

(注2) 各取得予定資産に係る本件売買契約には、売主又は買主が本件売買契約に違反し、違反により本件売買契約の目的を達成することができない場合に、催告の上契約の解除ができ、違反した当事者は、相手方に対し、相手方が解除に基づいて被った損害等を補償する旨の定めがあります（ただし、上場日までに上場できないことをもって無条件解除となった場合を除くものとされています。）。

本件売買契約においては、本投資口の上場等が売買代金の支払義務の条件とされています。したがって、一般募集が完了できずに本件売買契約を履行できない場合において、当該履行できないことが本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと、本投資法人は考えています。

## (口) ポートフォリオ一覧

取得予定資産に係る信託不動産に関する概要は、以下のとおりです。

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	建築時期 (注1)	取得予定価格		鑑定 評価額 (百万円) (注2)	テナント 数 (注3)	年間賃料 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	総賃貸 面積 (m <sup>2</sup> ) (注6)	稼働率 (%) (注7)
				価格 (百万円)	比率 (%)						
OF-01	成信ビル	東京都 新宿区	平成元年 3月31日	7,880	13.7	7,960	21	407	5,616.89	5,616.89	100.0
OF-02	NKビル	東京都 千代田区	平成3年 10月28日	3,730	6.5	3,780	4	218	3,394.35	3,394.35	100.0
OF-03	司町ビル	東京都 千代田区	昭和63年 1月20日	3,820	6.7	3,860	4	201	3,250.68	3,250.68	100.0
OF-04	高田馬場 アクセス	東京都 新宿区	平成6年 1月14日	3,330	5.8	3,370	7	172	3,691.34	3,691.34	100.0
OF-05	麻布アメリ クスビル	東京都 港区	昭和63年 6月30日	2,020	3.5	2,050	7	122	2,240.02	2,240.02	100.0
OF-06	飛栄九段ビル	東京都 千代田区	平成3年 9月17日	1,960	3.4	1,990	10	129	2,298.86	2,298.86	100.0
OF-07	新横浜 ナラビル	神奈川県 横浜市	平成4年 3月17日	1,910	3.3	1,930	16	127	4,049.99	3,646.62	90.0
オフィスビル(7物件)合計				24,650	42.9	24,940	69	1,376	24,542.13	24,138.76	98.4
RT-01	ラパーク 岸和田	大阪府 岸和田市	平成6年 8月30日	6,460	11.3	6,510	46	766	38,090.54	36,942.39	97.0
RT-02	シュロアモ ール筑紫野	福岡県 筑紫野市	平成19年 6月22日	7,670	13.4	7,810	23	586	32,159.64	32,040.63	99.6
RT-03	西友水口店	滋賀県 甲賀市	平成11年 5月31日	4,150	7.2	4,240	1	非開示 (注8)	23,814.88	23,814.88	100.0
RT-04	シュロアモ ール長嶺	熊本県 熊本市	平成19年 8月23日	4,180	7.3	4,320	22	304	12,600.68	12,600.68	100.0
商業施設(4物件)合計				22,460	39.2	22,880	92	非開示 (注9)	106,665.74	105,398.58	98.8
RS-01	白井 ロジマン	千葉県 白井市	平成7年 5月9日	2,180	3.8	2,190	286	262	21,896.86	20,959.47	95.7
RS-02	松屋レジデ ンス関目	大阪府 大阪市	平成元年 8月18日	1,820	3.2	1,850	128	158	7,749.11	7,581.64	97.8
RS-03	ロイヤルヒ ル神戸三宮	兵庫県 神戸市	平成16年 9月17日	1,480	2.6	1,500	111	109	3,217.93	3,119.32	96.9
RS-04	アーバンブ ラザ今里	大阪府 大阪市	平成3年 12月20日	940	1.6	959	63	74	4,648.64	4,303.26	92.6
住宅(4物件)合計				6,420	11.2	6,499	588	603	37,512.54	35,963.69	95.9
OT-01	船橋ハイテ クパーク・ヒ ダン工場	千葉県 船橋市	平成15年 5月19日	1,720	3.0	1,760	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
OT-02	船橋ハイテ クパーク工 場(注10)	千葉県 船橋市	平成13年 9月5日	710	1.2	749	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
OT-03	コンフォモ ール札幌	北海道 札幌市	平成15年 3月10日	1,400	2.4	1,430	46	121	5,941.26	5,816.19	97.9
その他の施設(3物件)合計				3,830	6.7	3,939	48	非開示 (注9)	18,516.16	18,391.09	99.3
ポートフォリオ合計/平均				57,360	100.0	58,258	797	4,185	187,236.57	183,892.12	98.2

- (注1) 「建築時期」は、主たる建物の不動産登記簿上の新築年月日を記載しています。
- (注2) 「鑑定評価額」の価格時点は平成28年2月19日です。なお、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、平成28年熊本地震（以下「熊本地震」といいます。）の発生を踏まえ、平成28年5月20日付で鑑定評価書を受領していますが、同日以後に行われた損傷箇所の修復工事の完了を踏まえ、更に、平成28年7月15日を価格時点とする新たな鑑定評価書を受領しており、当該鑑定評価書に基づく金額を記載しています。
- (注3) 「テナント数」は、平成28年5月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書上のテナント数（倉庫、看板、駐車場等を含みません。）の合計を記載しています。また、同一名義で複数区画契約している場合には、契約区画数に関係なく1テナントとして換算しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合には、エンドテナントの総数（倉庫、看板、駐車場等を含みません。）を記載しています。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転賃先を含みません。
- (注4) 「年間賃料」は、平成28年5月31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年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している又は締結する予定の場合、同日現在における各信託不動産に係るエンドテナントとの各転賃借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の転賃借契約が契約されている又は締結される予定である信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を百万円未満を四捨五入して記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転賃先からの賃料を考慮していません。
- (注5) 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産について、平成28年5月31日現在における各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- (注6) 「総賃貸面積」は、平成28年5月31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（駐車場部分は含みません。）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パス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している又は締結する予定の場合、平成28年5月31日現在における各信託不動産に係る各転賃借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、総賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係る面積は含みません。
- (注7) 「稼働率」は、平成28年5月31日現在の稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）について、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。
- (注9) テナントから開示について承諾が得られていない情報を算出可能な情報であり、かつ、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。
- (注10) テナントとの間の平成28年3月30日付停止条件付建物賃貸借契約に定められた停止条件（船橋市による、当該物件のテナントに係るハイテクパーク進出企業としての選定等が停止条件とされています。なお、当該テナントは、平成28年7月7日付で、船橋市より進出企業として内定した旨の通知を受領していますが、正式な進出企業としての選定は、本書の日付現在行われていません。）が成就した場合について記載しています。

## (八) 鑑定評価書に係る概要

取得予定資産に係る鑑定評価の概要は、以下のとおりです。

物件番号	信託不動産 (物件名称)	鑑定機関	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	収益価格					鑑定NO1 利回り (%) (注1)	鑑定NO1 利回り (%) (注2)	償却後 鑑定 NO1利回り (%) (注3)
					直接還元法		DCF法					
					収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
OF-01	成信ビル	大和不動産 鑑定株式会社	平成28年 2月19日	7,960	8,160	4.0	7,870	3.8	4.2	335,610	4.3	4.0
OF-02	NKビル	大和不動産 鑑定株式会社	平成28年 2月19日	3,780	3,850	4.3	3,750	4.1	4.5	174,851	4.7	4.4
OF-03	司町ビル	大和不動産 鑑定株式会社	平成28年 2月19日	3,860	3,960	4.3	3,820	4.1	4.5	178,772	4.7	4.3
OF-04	高田馬場 アクセス	大和不動産 鑑定株式会社	平成28年 2月19日	3,370	3,500	4.3	3,320	4.1	4.5	162,063	4.9	4.4
OF-05	麻布アメ レックスビ ル	大和不動産 鑑定株式会社	平成28年 2月19日	2,050	2,110	4.2	2,030	4.0	4.4	90,894	4.5	4.3
OF-06	飛柴九段 ビル	大和不動産 鑑定株式会社	平成28年 2月19日	1,990	2,060	4.4	1,960	4.2	4.6	97,914	5.0	4.7
OF-07	新横浜 ナラビル	大和不動産 鑑定株式会社	平成28年 2月19日	1,930	1,940	5.1	1,930	4.9	5.3	107,481	5.6	4.9
オフィスビル(7物件)合計				24,940	25,580	-	24,680	-	-	1,147,585	4.7	4.3
RT-01	ラパーク 岸和田	大和不動産 鑑定株式会社	平成28年 2月19日	6,510	6,540	5.2	6,490	5.0	5.4	399,468	6.2	5.0
RT-02	シュロア モール筑紫 野	大和不動産 鑑定株式会社	平成28年 7月15日	7,810	7,840	5.5	7,800	5.3	5.7	436,781	5.7	4.8
RT-03	西友水口店	大和不動産 鑑定株式会社	平成28年 2月19日	4,240	4,300	6.0	4,220	5.8	6.2	252,528	6.1	4.1
RT-04	シュロア モール長嶺	大和不動産 鑑定株式会社	平成28年 7月15日	4,320	4,340	5.5	4,310	5.3	5.7	239,909	5.7	4.9
商業施設(4物件)合計				22,880	23,020	-	22,820	-	-	1,328,686	5.9	4.8
RS-01	白井 ロジューマン	大和不動産 鑑定株式会社	平成28年 2月19日	2,190	2,180	5.9	2,190	5.7	6.1	161,838	7.4	5.8
RS-02	松屋レジデ ンス関目	大和不動産 鑑定株式会社	平成28年 2月19日	1,850	1,860	5.3	1,840	5.1	5.5	120,919	6.6	5.6
RS-03	ロイヤルヒ ル神戸三宮	大和不動産 鑑定株式会社	平成28年 2月19日	1,500	1,510	5.1	1,490	4.9	5.3	82,368	5.6	4.0
RS-04	アーバンブ ラザ今里	大和不動産 鑑定株式会社	平成28年 2月19日	959	965	5.3	956	5.1	5.5	58,086	6.2	5.1
住宅(4物件)合計				6,499	6,515	-	6,476	-	-	423,211	6.6	5.2
OT-01	船橋ハイテ クパーク・ ヒダン工場	大和不動産 鑑定株式会社	平成28年 2月19日	1,760	1,770	6.2	1,760	6.0	6.4	110,155	6.4	5.3
OT-02	船橋ハイテ クパーク工 場	大和不動産 鑑定株式会社	平成28年 2月19日	749	763	6.2	743	6.0	6.4	48,177	6.8	5.8
OT-03	コンフォ ームル札幌	大和不動産 鑑定株式会社	平成28年 2月19日	1,430	1,440	5.4	1,430	5.2	5.6	82,768	5.9	4.1
その他の施設(3物件)合計				3,939	3,973	-	3,933	-	-	241,100	6.3	5.0
ポートフォリオ合計/平均				58,258	59,088	-	57,909	-	-	3,140,582	5.5	4.6

(注1) 「鑑定NO1」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益であって、NO1に敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記鑑定NO1は、直接還元法によるNO1です。なお、「鑑定NO1」は、千円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「鑑定NO1利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。  
各取得予定資産の鑑定NO1 ÷ 取得予定価格

(注3) 「償却後鑑定NO1利回り」とは、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。  
各取得予定資産の鑑定NO1から本投資法人が想定する減価償却費を控除した数値 ÷ 取得予定価格

## (二) 建物状況評価報告書（建物エンジニアリングレポート）の概要

本投資法人は、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書（建物エンジニアリングレポート）を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性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

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る調査業者、調査年月日、短期修繕費及び長期修繕費は、以下のとおりです。

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)
OF-01	成信ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年10月5日	0	18,603
OF-02	NK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27年10月8日	0	16,031
OF-03	司町ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年10月8日	0	12,823
OF-04	高田馬場アクセス	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年10月5日	0	16,108
OF-05	麻布アメレックスビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年10月5日	0	5,682
OF-06	飛栄九段ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年10月8日	0	17,234
OF-07	新横浜ナラビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年10月16日	0	13,798
RT-01	ラパーク岸和田	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年10月5日及び 平成27年10月6日	0	71,684
RT-02	シュロアモール筑紫野	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年6月21日及び 同月22日	0 (注4)	30,314
RT-03	西友水口店	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年10月9日	0	14,058
RT-04	シュロアモール長嶺	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成28年6月26日	0 (注4)	14,857
RS-01	白井ロジューマン	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年10月13日	0	48,374
RS-02	松屋レジデンス関目	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年10月7日	0	22,752
RS-03	ロイヤルヒル 神戸三宮	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年10月6日	0	7,147
RS-04	アーバンプラザ今里	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年10月7日	0	7,993
OT-01	船橋ハイテクパーク・ ヒダン工場	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年10月16日	0	1,901
OT-02	船橋ハイテクパーク 工場	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年10月16日	0	3,123
OT-03	コンフォモール札幌	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	平成27年10月5日	0	7,650
合計	-	-	-	0	330,132

(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、調査書の日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計額を記載しています。なお、緊急修繕費を含めた金額を記載し、千円未満を四捨五入して記載しています。

(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年当たりの平均値を記載しています。なお、千円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、熊本地震を踏まえた損傷状況について東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に調査を委託し、平成28年4月29日付現地調査に基づく平成28年5月付建物損傷状況報告書（以下「損傷報告書」といいます。）を同社より受領した上で、建物の躯体に問題がないことを確認しています。加えて、同社からは、シュロアモール筑紫野については、当該損傷報告書において確認された損傷箇所の修復工事の完了を踏まえ、平成28年6月21日及び同月22日を調査年月日とする、平成28年7月付建物状況評価報告書を受領しており、シュロアモール長嶺については、当該損傷報告書において確認された損傷箇所の修復工事の進捗状況を踏まえ、平成28年6月26日を調査年月日とする、平成28年7月付建物状況評価報告書を受領しています（なお、当該修復工事は平成28年7月14日付で完了しており、本書の日付現在、シュロアモール長嶺に係る全ての店舗が営業しています。）。

- b. 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び調査機関又は構造計算適合性判定機関
- 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び調査機関又は構造計算適合性判定機関は、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、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。

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
OF-01	成信ビル	株式会社梓設計	株式会社梓設計	株式会社熊谷組 東京支店	新宿区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
OF-02	NKビル	株式会社山下設計	株式会社山下設計	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
OF-03	司町ビル	フジタ工業株式会社 東京支店一級建築士 事務所	フジタ工業株式会社 東京支店一級建築士 事務所	フジタ工業株式会社 東京支店	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
OF-04	高田馬場アクセス	株式会社鴻池組 東京本店 一級建築士事務所	株式会社鴻池組 東京本店 一級建築士事務所	株式会社鴻池組 東京本店	東京都	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
OF-05	麻布アメレックスビル	株式会社クリエート 建築設計事務所	株式会社クリエート 建築設計事務所	三井建設株式会社	港区	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
OF-06	飛栄九段ビル	株式会社大塚一級 建築士設計事務所	株式会社大塚一級 建築士設計事務所	飛鳥建設株式会社 東京支店	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
OF-07	新横浜ナラビル	奈良建設株式会社 一級建築士事務所	奈良建設株式会社 一級建築士事務所	奈良建設株式会社	横浜市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
RT-01	ラパーク岸和田	株式会社大建設	株式会社大建設	鹿島建設株式会社才門 建設株式会社日本国土 開発株式会社日信建設 株式会社共同事業体	岸和田市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
RT-02	シュロアモール 筑紫野	東急建設株式会社 九州支店一級建築士 事務所	東急建設株式会社 九州支店一級建築士 事務所	東急建設株式会社 九州支店	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
RT-03	西友水口店	戸田建設株式会社 大阪支店一級建築士 事務所	戸田建設株式会社 大阪支店一級建築士 事務所	戸田建設株式会社	滋賀県	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
RT-04	シュロアモール 長嶺	株式会社イチケン 福岡支店一級建築士 事務所	株式会社イチケン 福岡支店一級建築士 事務所	株式会社イチケン 関西支店	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
RS-01	白井ロジマン	東海興業株式会社 東京支店一級建築士 事務所	東海興業株式会社 東京支店一級建築士 事務所	東海興業株式会社 東京支店	千葉県	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
RS-02	松屋レジデンス 関目	株式会社聖建社建築 事務所	株式会社聖建社建築 事務所	株式会社間組	大阪市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
RS-03	ロイヤルヒル 神戸三宮	株式会社コーキ設計	株式会社コーキ設計	ジェイオー建設株式会 社	日本テストング 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
RS-04	アーバンプラザ 今里	株式会社小林工務店 一級建築士事務所	株式会社小林工務店 一級建築士事務所	株式会社小林工務店	大阪市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
OT-01	船橋ハイテク パーク・ヒダン工場	東洋建設株式会社 一級建築士事務所	東洋建設株式会社 一級建築士事務所	東洋建設株式会社	船橋市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
OT-02	船橋ハイテク パーク工場	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社 首都圏事業本部 千葉支店	船橋市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
OT-03	コンフォモール 札幌	株式会社宮川建設一 級建築士事務所	株式会社宮川建設一 級建築士事務所	株式会社宮川建設	札幌市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社

(注) 上記記載の社名は、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。

## 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）を算定しています。

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る建物のPML値は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率） （％）
OF-01	成信ビル	5.5
OF-02	NKビル	8.4
OF-03	司町ビル	9.4
OF-04	高田馬場アクセス	3.5
OF-05	麻布アメレックスビル	9.3
OF-06	飛栄九段ビル	3.5
OF-07	新横浜ナラビル	4.4
RT-01	ラパーク岸和田	14.8
RT-02	シュロアモール筑紫野	1.7
RT-03	西友水口店	4.2
RT-04	シュロアモール長嶺	8.1
RS-01	白井口ジュマン	3.6
RS-02	松屋レジデンス関目	11.6
RS-03	ロイヤルヒル神戸三宮	8.6
RS-04	アーバンプラザ今里	12.0
OT-01	船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	4.6
OT-02	船橋ハイテクパーク工場	4.6
OT-03	コンフォモール札幌	2.8
ポートフォリオ全体(注)		3.7

(注) ポートフォリオ全体のPML値（予想最大損失率）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28年2月18物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。

## (ホ) 主要な不動産に関する情報

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産のうち、平成28年5月31日現在において、「年間賃料合計」が「ポートフォリオ全体の年間賃料総額」の10%以上を占める不動産の概要は、以下のとおりです。

物件番号	RT-01
物件名称	ラパーク岸和田
テナント数(注1)	46
年間賃料(百万円)(注2)	766
年間賃料の合計に占める割合(%) (注3)	18.3
総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )(注4)	38,090.54
総賃貸面積(m <sup>2</sup> )(注5)	36,942.39
最近5年間の稼働率の推移(%) (注6)	平成23年12月31日 99.4% 平成24年12月31日 99.6% 平成25年12月31日 96.9% 平成26年12月31日 97.3% 平成27年12月31日 98.9%

物件番号	RT-02
物件名称	シュロアモール筑紫野
テナント数(注1)	23
年間賃料(百万円)(注2)	586
年間賃料の合計に占める割合(%) (注3)	14.0
総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )(注4)	32,159.64
総賃貸面積(m <sup>2</sup> )(注5)	32,040.63
最近5年間の稼働率の推移(%) (注6)	平成23年12月31日 100.0% 平成24年12月31日 100.0% 平成25年12月31日 100.0% 平成26年12月31日 100.0% 平成27年12月31日 99.6%

(注1) 「テナント数」は、平成28年5月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書上のテナント数(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。また、同一名義で複数区画契約している場合には、契約区画数に関係なく1テナントとして換算しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合には、エンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を記載しています。また、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転貸先を含みません。

(注2) 「年間賃料」は、平成28年5月31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年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)(消費税を含みません。)を百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している又は締結する予定の場合、同日現在における各信託不動産に係るエンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の転貸借契約が締結されている又は締結される予定である信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)(消費税を含みません。)を百万円未満を四捨五入して記載しています。また、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転貸先からの賃料を考慮していません。

(注3) 「年間賃料の合計に占める割合」は、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産の年間賃料の合計に占める当該資産の年間賃料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28年5月31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面積を記載しています。

(注5) 「総賃貸面積」は、平成28年5月31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(駐車場部分は含みません。)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パス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している又は締結する予定の場合、平成28年5月31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エンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。また、ATMの設置に係る面積は含みません。

(注6) 「最近5年間の稼働率の推移」は、各取得予定資産の売主から受領した情報をもとに、各年の12月31日時点における各取得予定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、小数第2位を四捨五入して記載しています。



## (へ) 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

取得予定資産取得後における、本投資法人が保有する信託不動産における主要なテナントの概要及びテナントの全体概要は、以下のとおりです。

テナント名	業種	保有資産 (物件名称)	賃貸面積 (㎡) (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
合同会社西友	小売業	西友水口店	23,814.88	非開示(注5)	非開示(注5)	非開示(注5)
合計			23,814.88	非開示(注5)	非開示(注5)	-

(注1) 「賃貸面積」は、平成28年5月31日現在における各テナントに係る各賃貸借契約書に表示されている賃貸面積（駐車場部分は含みません。）を、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「年間賃料」は、平成28年5月31日現在における各テナントに係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税を含みません。）を百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 「敷金・保証金」は、平成28年5月31日現在における各テナントに係る各賃貸借契約書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、各テナントに係る各賃貸借契約書に表示された契約満了日を記載しています。

(注5) テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

## b. 賃貸面積上位10位テナント

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

テナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	契約満了日 (注2)	契約形態 (注3)
合同会社西友	西友水口店	23,814.88	非開示(注4)	普通建物賃貸借契約
株式会社長崎屋	ラパーク岸和田	15,249.07	平成29年10月18日	普通建物賃貸借契約
非開示(注4)	船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)
株式会社ミスターマックス	シュロアモール筑紫野	7,997.08	平成39年7月3日	定期建物賃貸借契約
株式会社迫田	シュロアモール筑紫野	非開示(注4)	非開示(注4)	定期建物賃貸借契約
株式会社延田エンタープライズ	ラパーク岸和田	5,424.00	平成39年7月19日	定期建物賃貸借契約
株式会社エディオン	シュロアモール筑紫野	4,955.74	平成39年7月3日	定期建物賃貸借契約
株式会社三喜	ラパーク岸和田	4,281.62	平成35年7月22日	定期建物賃貸借契約
非開示(注4)	船橋ハイテクパーク工場(注5)	非開示(注4)	非開示(注4)	非開示(注4)
セントラルスポーツ株式会社	コンフォモール札幌	3,231.55	非開示(注4)	普通建物賃貸借契約

(注1) 「総賃貸面積」は、平成28年5月31日現在における各テナントとの間の各賃貸借契約書に表示された賃貸面積（駐車場部分は含みません。）の合計を記載しています。

(注2) 「契約満了日」は、平成28年5月31日現在における各テナントとの間の各賃貸借契約書に表示された契約満了日を記載しています。

(注3) 「契約形態」は、平成28年5月31日現在における各テナントとの間の各賃貸借契約書に表示された契約形態を記載しています。

(注4) テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

(注5) テナントとの間の平成28年3月30日付停止条件付建物賃貸借契約に定められた停止条件（船橋市による、当該物件のテナントに係るハイテクパーク進出企業としての選定等が停止条件とされています。なお、当該テナントは、平成28年7月7日付で、船橋市より進出企業として内定した旨の通知を受領していますが、正式な進出企業としての選定は、本書の日付現在行われていません。）が成就した場合について記載しています。

## (ト) 担保の状況

本書の日付現在、取得予定資産について、本投資法人が設定を合意又は約束している担保権は存在せず、かかる担保権の設定は予定されていません。

## (チ) 取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

物件番号	物件名称	前所有者 (前信託受益者)	現所有者 (現信託受益者)
OF-01	成信ビル	有限会社ASKキャピタル(注)	CENTRAL SUB合同会社
OF-02	NKビル	有限会社ASKキャピタル(注)	CENTRAL SUB合同会社
OF-03	司町ビル	エスシージー・セカンド特定目的会社	CENTRAL SUB合同会社
OF-04	高田馬場アクセス	ラインアセット特定目的会社	CENTRAL SUB合同会社
OF-05	麻布アメレックスビル	有限会社ASKキャピタル(注)	CENTRAL SUB合同会社
OF-06	飛栄九段ビル	エイチ・ケー・ビー特定目的会社	CENTRAL SUB合同会社
OF-07	新横浜ナラビル	CENTRAL SUB 2 合同会社	CENTRAL SUB合同会社
RT-01	ラパーク岸和田	株式会社延田エンタープライズ	CENTRAL SUB合同会社
RT-02	シュロアモール筑紫野	株式会社ユニディオコーポレーション、株式会社新日本建物	CENTRAL SUB合同会社
RT-03	西友水口店	ラックヴェール都市開発株式会社	CENTRAL SUB合同会社
RT-04	シュロアモール長嶺	有限会社Landing-two	CENTRAL SUB合同会社
RS-01	白井ロジュマン	有限会社ブライトン・インベストメント	CENTRAL SUB合同会社
RS-02	松屋レジデンス関目	有限会社J-WEST I	CENTRAL SUB合同会社
RS-03	ロイヤルヒル神戸三宮	有限会社J-WEST I	CENTRAL SUB合同会社
RS-04	アーバンプラザ今里	有限会社J-WEST I	CENTRAL SUB合同会社
OT-01	船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	三鷹ホールディング特定目的会社	CENTRAL SUB合同会社
OT-02	船橋ハイテクパーク工場	三鷹ホールディング特定目的会社、東洋建設株式会社	CENTRAL SUB合同会社
OT-03	コンフォモール札幌	三鷹ホールディング特定目的会社	CENTRAL SUB合同会社

(注) 有限会社ASKキャピタルは、日本管財が設立及び出資を行い、アセット・マネジメント業務を受託する特別目的会社です。

## ポートフォリオの分散状況

取得予定資産のポートフォリオ分散状況は、以下のとおりです。

## (イ) 用途別

用途	物件数 (棟)	取得予定価格 (百万円)	投資比率(注) (%)
オフィスビル	7	24,650	43.0
商業施設	4	22,460	39.2
住宅	4	6,420	11.2
その他の施設	3	3,830	6.7
合計	18	57,360	100.0

(注) 「投資比率」は、取得予定価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下本「ポートフォリオの分散状況」において同じです。

## (ロ) エリア別

## a. オフィスビル

地域	物件数 (棟)	取得予定価格 (百万円)	投資比率 (%)
首都圏	7	24,650	100.0
地方主要都市	0	0	0
その他	0	0	0
合計	7	24,650	100.0

## b. 商業施設

地域	物件数 (棟)	取得予定価格 (百万円)	投資比率 (%)
首都圏	0	0	0
地方主要都市	3	18,310	81.5
その他	1	4,150	18.5
合計	4	22,460	100.0

## c. 住宅

地域	物件数 (棟)	取得予定価格 (百万円)	投資比率 (%)
首都圏	1	2,180	34.0
地方主要都市	3	4,240	66.0
その他	0	0	0
合計	4	6,420	100.0

## d. その他の施設

地域	物件数 (棟)	取得予定価格 (百万円)	投資比率 (%)
首都圏	2	2,430	63.4
地方主要都市	1	1,400	36.6
その他	0	0	0
合計	3	3,830	100.0

## e. 全体

地域	物件数 (棟)	取得予定価格 (百万円)	投資比率 (%)
首都圏	10	29,260	51.0
地方主要都市	7	23,950	41.8
その他	1	4,150	7.2
合計	18	57,360	100.0

## 個別不動産及び信託不動産の概要

取得予定資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各物件の「特定資産の概要」、「賃貸借の状況」、「特記事項」、「建物状況評価の概要」、「鑑定評価書の概要」及び「周辺環境・本物件の特徴」の各欄の記載については、特段の記載がない限り以下のとおりであり、平成28年5月31日現在の情報に基づいて記載しています。

### (イ) 「物件番号」欄の記載について

- 「物件番号」は、各取得予定資産について、前記「(1) 投資方針 本投資法人のポートフォリオ構築方針及び当初ポートフォリオ (イ) ポートフォリオ構築方針 a. 各用途の特徴及び投資比率並びに投資基準」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、「OF」はオフィスビル、「RT」は商業施設、「RS」は住宅、「OT」はその他の施設を表します。

### (ロ) 「特定資産の概要」欄の記載について

- 「取得予定年月日」は、各取得予定資産に関し、本件売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。
- 「取得予定価格」は、各取得予定資産に関し、本件売買契約に記載された各取得予定資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- 信託受益権の概要の「信託受託者」は、各取得予定資産について、信託受託者を記載しています。
- 信託受益権の概要の「信託設定日」は、各取得予定資産について、信託契約所定の信託設定日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託設定日を記載しています。
- 信託受益権の概要の「信託期間満了日」は、各取得予定資産について、信託契約所定の信託期間の満了日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- 「鑑定評価額」は、大和不動産鑑定株式会社が作成した鑑定評価書記載の鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。鑑定評価額は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。
- 「所在地（住居表示）」は、各取得予定資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、不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうち一所在地）を記載しています。
- 土地の「地番」は、不動産登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうち1筆の地番）を記載しています。
- 土地の「建ぺい率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しており、小数点以下を四捨五入しています。なお、取得予定資産によっては、本書に記載の「建ぺい率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。また、敷地に適用される容積率が複数存在するときは、敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。
- 土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 土地の「敷地面積」は、不動産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、各取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- 建物の「竣工年月日」は、建物の不動産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、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しており、区分所有建物は一棟の建物全体について記載しています。

- ・ 建物の「用途」は、不動産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、不動産登記簿上の記載に基づいており、区分所有建物は一棟の建物全体について記載しています。
  - ・ 建物の「所有形態」は、各取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
  - ・ 「PM会社」は、各取得予定資産について本書の日付現在において有効なプロパティ・マネジメント契約を締結している又は締結する予定の会社を記載しています。
  - ・ 「マスターリース会社」は、各取得予定資産について本書の日付現在において有効なマスターリース契約を締結している又は締結する予定の会社を記載しています。
  - ・ 「マスターリース種別」は、本書の日付現在において、締結されている又は締結される予定のマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料保証」としており、主たる契約形態を記載しています。
- (八) 「賃貸借の状況」欄の記載について
- ・ 「賃貸借の状況」は、特段の記載がない限り平成28年5月31日現在において有効な賃貸借契約等の内容等を、各取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。なお、特に記載がある場合を除き、各テナントに係る賃貸借契約につき解除又は解約の申入れがなされていても、平成28年5月31日現在において契約が継続している場合、当該テナントに係る賃貸借契約が存在するものとして記載しています。
  - ・ 「賃貸可能面積」は、各取得予定資産について、平成28年5月31日現在における各取得予定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面積を記載しています。
  - ・ 「稼働率」は、平成28年5月31日現在における各取得予定資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
  - ・ 「賃貸面積」は、平成28年5月31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（駐車場部分は含みません。）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パス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している又は締結する予定の場合、平成28年5月31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エンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、総賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係る面積は含みません。
  - ・ 住宅については、次の項目も記載しています。「賃貸可能戸数」は、各取得予定資産について、平成28年5月31日現在、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。「賃貸戸数」には、各取得予定資産について、平成28年5月31日現在、実際にテナントとの間で賃貸借契約が締結され、テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。「稼働率（戸数ベース）」は、平成28年5月31日現在における各取得予定資産に係る賃貸可能戸数に対して賃貸戸数が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
  - ・ 「敷金等」は、平成28年5月31日現在における取得予定資産に係る各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金（同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限ります。）の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合には、エンドテナントとの間で締結されている又は締結される予定である賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。また、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「敷金等」欄の記載を省略しています。
  - ・ 「代表的テナント」は、オフィスビル、商業施設又はその他の施設につき、各取得予定資産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。な

お、テナントより開示の承諾を得られていない場合、「代表的テナント」欄の記載を省略しています。

- ・ 「テナントの総数」は、平成28年5月31日現在における各取得予定資産に係る各賃貸借契約書上のテナント数(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、同一名義で複数区画契約している場合には、契約区画数に関係なく1テナントとして換算しています。また、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合には、エンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を記載しています。なお、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及び当該テナントによる転貸先を含みません。
- ・ 「年間賃料」は、平成28年5月31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年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)(消費税を含みません。)を百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している又は締結する予定の場合、同日現在における各信託不動産に係るエンドテナントとの各転貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の転貸借契約が締結されている又は締結される予定である信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)(消費税を含みません。)を百万円未満を四捨五入して記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及び当該テナントによる転貸先からの賃料を考慮していません。

(二) 「特記事項」欄の記載について

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

(ホ) 「建物状況評価の概要」欄の記載について

- ・ 「建物状況評価の概要」には、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が取得予定資産に関して作成したエンジニアリング・レポートの記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。
- ・ 「短期修繕費の見積額」は、調査書の日付から起算して1年以内に必要とされる修繕費用の合計額を記載しています。なお、緊急修繕費を含めた金額を記載し、千円未満を四捨五入して記載しています。
- ・ 「長期修繕費の見積額」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用の合計額を12で除することにより算出した1年当たりの平均値を記載しています。なお、千円未満を四捨五入して記載しています。
- ・ 「再調達価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 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、利害関係はありません。

- (へ) 「鑑定評価書の概要」欄の記載について
- ・ 「鑑定評価書の概要」は、大和不動産鑑定株式会社が各取得予定資産に関して作成した不動産鑑定評価書をもとに、数値については百万円未満を四捨五入して記載しています。
  - ・ 不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものに留まります。
  - ・ 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、時点及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
  - ・ 鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、利害関係はありません。
- (ト) 「周辺環境・本物件の特徴」欄の記載について
- ・ 「周辺環境・本物件の特徴」は、大和不動産鑑定株式会社が各取得予定資産に関して作成した不動産鑑定評価書又は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が取得予定資産に関して作成したエンジニアリング・レポートの記載等及び本資産運用会社の分析に基づき、取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。



## a. オフィスビル

成信ビル		物件番号		OF-01		
<b>特定資産の概要</b>						
取得予定年月日	平成28年9月9日	特定資産の種類		信託受益権		
取得予定価格	7,880百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社		
鑑定評価額 (価格時点)	7,960百万円 (平成28年2月19日)		信託設定日	平成13年3月16日		
			信託期間満了日	平成38年9月8日		
所在地(住居表示)	東京都新宿区新宿二丁目5番10号					
土地	地番	東京都新宿区新宿二丁目 78番1	建物 (注1)	竣工年月日	平成元年3月31日	
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋 根地下1階付10階建	
	容積率	800%		用途	事務所・店舗	
	用途地域	商業地域		延床面積	7,624.66㎡	
	敷地面積	886.93㎡		所有形態	区分所有権	
	所有形態	所有権	PM会社	東京キャピタル マネジメント株式会社		
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社(注2)	マスターリース種別	パス・スルー			
<b>賃貸借の状況</b>						
賃貸可能面積	5,616.89㎡	稼働率	100.0%			
賃貸面積	5,616.89㎡	敷金等	255百万円			
代表的テナント	ジオルダン株式会社	テナントの総数	21			
年間賃料	407百万円					
<b>特記事項</b>						
該当事項はありません。						
(注1) 本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が全ての専有部分を保有しています。						
(注2) マスターリース業務を行うことを目的として設立された特別目的会社です。なお、本投資法人による取得予定資産の取得と併せて、本資産運用会社の親会社であるギャラクシーが、マスターリース会社の持分を取得する予定です。以下同じです。						

<b>建物状況評価の概要</b>			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円	長期修繕費の見積額	18,603千円
評価書日付	平成28年2月	再調達価格	2,018百万円

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	7,960	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	7,960	直接還元法とDCF法の2手法を適用したが、将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	8,160	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	444	-	
可能総収益	470	可能貸室賃料収入 28.3百万円×12か月 可能共益費収入 6.8百万円×12か月 その他水道光熱費収入、駐車場収入を含む。	
空室損失等	26	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入、水道光熱費年額収入に対し各5%を計上、駐車場収入に対して30%を計上。	
(2) 運営費用	108	-	
維持管理費	19	現行契約額を妥当と判断し、計上。	
水道光熱費	39	実績値を参考に、賃貸可能面積当り月額1,700円/坪と査定し、計上。	
修繕費	5	ERの中長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上。	
PMフィー	5	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の1.19%相当額を計上。	
テナント募集費用等	3	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0か月分と査定し、計上。	
公租公課	41	土地 26百万円、建物他 15百万円	
損害保険料	0	類似不動産の損害保険料を参考に査定。404千円	
その他費用	1	維持管理費、その他雑費の予備費について賃貸可能面積当り月額50円/坪と査定し、計上。	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	336	-	
(4) 一時金の運用益	5	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを2.0%と査定。	
(5) 資本的支出	14	ERの中長期更新費用年平均額を妥当と判断し、計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	327	-	
(7) 還元利回り	4.0%	-	
DCF法による価格（百万円）	7,870	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	
割引率	3.8%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。	
最終還元利回り	4.2%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。	
積算価格（百万円）	4,860	-	
土地比率	91.6%	-	
建物比率	8.4%	-	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に関差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>		

**周辺環境・本物件の特徴****周辺環境：**

本物件の周辺環境は、新宿通り沿道の中高層店舗付オフィスビル等が建ち並ぶ商業地域です。西方側の「新宿柳通り」を挟んだ、新宿駅までの「新宿通り」沿道は、百貨店、高層店舗ビル等が集積し高度な繁華性を有するものの、東側については中高層店舗付オフィスビルが並ぶ事務所色が強いエリアとなっています。

**本物件の特徴：**

本物件は、東京メトロ丸の内線・副都心線・都営新宿線「新宿三丁目」駅から徒歩約2分と都心接近性及び交通利便性は良好です。また幹線道路沿道に立地していることもあいまって、その視認性は良好です。

建物については、平成元年竣工のオフィスビルであり、基準階貸室は約180坪の分割可能な区画を確保しています。元々が企業の本社ビルであったこともあり、建物外観やエントランス等共用部分についてのグレードは高いといえます。

また、維持管理の状態は概ね良好であることから、今後計画的な修繕・更新を行うことにより機能性を維持することが可能であり、賃貸についても標準的な競争力を有しています。

NKビル		物件番号		0F-02		
<b>特定資産の概要</b>						
取得予定年月日		平成28年9月9日		特定資産の種類		
取得予定価格		3,730百万円		信託受益権		
鑑定評価額 (価格時点)		3,780百万円 (平成28年2月19日)		信託受託者		
				三菱UFJ信託銀行 株式会社		
				信託設定日		
				平成16年8月30日		
				信託期間満了日		
				平成38年9月8日		
所在地(住居表示)		東京都千代田区神田須田町二丁目7番2号				
土地	地番	東京都千代田区神田須田町二丁目7番2		建物 (注)	竣工年月日	平成3年10月28日
	建ぺい率	80%			構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付10階建
	容積率	800%			用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域			延床面積	4,994.70㎡
	敷地面積	590.72㎡			所有形態	区分所有権
	所有形態	所有権			PM会社	東京キャピタル マネジメント株式会社
マスターリース会社		Master Lessee Mars Limited 合同会社		マスターリース種別		パス・スルー
<b>賃貸借の状況</b>						
賃貸可能面積		3,394.35㎡		稼働率		100.0%
賃貸面積		3,394.35㎡		敷金等		194百万円
代表的テナント		株式会社ヴィンクス		テナントの総数		4
年間賃料		218百万円				
<b>特記事項</b>						
該当事項はありません。						
(注) 本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が全ての専有部分を保有しています。						

<b>建物状況評価の概要</b>			
委託調査業者		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
短期修繕費の見積額		0千円	長期修繕費の見積額
			16,031千円
評価書日付		平成28年2月	再調達価格
			1,369百万円

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	3,780	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	3,780	直接還元法とDCF法の2手法を適用したが、将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	3,850	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	239	-	
可能総収益	251	可能貸室賃料収入 15.7百万円×12か月 可能共益費収入 3.0百万円×12か月 その他水道光熱費収入、駐車場収入及びその他収入を含む。	
空室損失等	12	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入、水道光熱費年額収入に対し各5%を計上。駐車場収入はマスターリース契約額に基づき計上しており、空室損失は計上していない。	
(2) 運営費用	64	-	
維持管理費	14	実績額を参考に、賃貸可能面積当月額1,150円/坪と査定し、計上。	
水道光熱費	20	実績額を参考に、賃貸可能面積当月額1,650円/坪と査定し、計上。	
修繕費	4	ER記載の修繕費用の年平均額を計上。	
PMフィー	4	現行契約を妥当と判断し、運営収益収入等の1.59%相当額を計上。	
テナント募集費用等	1	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0か月分と査定し、計上。	
公租公課	20	土地 10百万円、建物他10百万円	
損害保険料	0	実績額を妥当と判断し、計上。293千円	
その他費用	1	消耗品費等の予備費について賃貸可能面積当月額50円/坪と査定し、計上。	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	175	-	
(4) 一時金の運用益	3	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを2.0%と査定。	
(5) 資本的支出	12	ER記載の更新費用の年平均額を計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	166	-	
(7) 還元利回り	4.3%	-	
DCF法による価格（百万円）	3,750	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	
割引率	4.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。	
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。	
積算価格（百万円）	3,970	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。	
土地比率	90.6%	-	
建物比率	9.4%	-	

<p>試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項</p>	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>
-----------------------------------	---

### 周辺環境・本物件の特徴

#### 周辺環境：

本物件の周辺環境は、靖国通り沿いに中高層の店舗付オフィスビル、オフィスビル等が建ち並ぶ商業地域です。靖国通り沿いには中高層のオフィスビルが多く建ち並んでおり、1階部分については、周辺に勤務するオフィスワーカーをターゲットとした物販・飲食業等の店舗利用も見受けられます。当該地域は古くからのビジネス街であるため、築年数の経過したオフィスビルや小規模店舗も見受けられます。

#### 本物件の特徴：

本物件は、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より徒歩約1分と最寄駅への接近性に優れているほか、「神田」駅、「秋葉原」駅、「淡路町」駅等、徒歩圏内に複数の駅が存して多数の路線が利用可能であり、交通の利便性は良好です。また、靖国通り沿いに位置しており、視認性も良好です。

本建物は、平成3年に竣工した店舗付オフィスビルです。基準階面積は約110坪を有し、貸室形状についても特段の難点は見られません。設備面ではOAフロア・個別空調等を備えており、当該エリアにおいて概ね標準的な水準です。

また、現時点で早急に補修が必要かつ機能的に大きな問題となるような不具合はなく、今後計画的な修繕・更新を行うことにより機能性を維持することが可能であり、賃貸についても同一需給圏内において標準的な競争力を有しています。

司町ビル		物件番号		OF-03		
<b>特定資産の概要</b>						
取得予定年月日		平成28年9月9日		特定資産の種類		
取得予定価格		3,820百万円		信託受益権		
鑑定評価額 (価格時点)		3,860百万円 (平成28年2月19日)		信託受託者		
				みずほ信託銀行株式会社		
				信託設定日		
				平成18年6月30日		
				信託期間満了日		
				平成38年9月8日		
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田司町二丁目6番				
土地	地番	東京都千代田区神田司町二丁目6番7		建物	竣工年月日	昭和63年1月20日
	建ぺい率	80%			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	600%			用途	事務所
	用途地域	商業地域			延床面積	4,629.27㎡
	敷地面積	709.52㎡			所有形態	所有権
	所有形態	所有権			PM会社	東京キャピタル マネジメント株式会社
マスターリース会社		Master Lessee Mars Limited 合同会社		マスターリース種別		
				パス・スルー		
<b>賃貸借の状況</b>						
賃貸可能面積		3,250.68㎡		稼働率		
				100.0%		
賃貸面積		3,250.68㎡		敷金等		
				153百万円		
代表的テナント		スペクトリス株式会社		テナントの総数		
				4		
年間賃料		201百万円				
<b>特記事項</b>						
該当事項はありません。						
(注) テナント1社（賃貸面積505.16㎡）から、平成28年12月3日付で賃貸借契約を解約する旨の通知を受領しています。						

<b>建物状況評価の概要</b>			
委託調査業者		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
短期修繕費の見積額		0千円	長期修繕費の見積額
			12,823千円
評価書日付		平成28年2月	再調達価格
			1,295百万円

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	3,860	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	3,860	直接還元法とDCF法の2手法を適用したが、将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	3,960	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	228	-	
可能総収益	240	可能貸室賃料収入 14.7百万円×12か月 可能共益費収入 2.9百万円×12か月 その他水道光熱費収入、駐車場収入及びその他収入等を含む。	
空室損失等	13	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入、水道光熱費年額収入に対し5%、駐車場収入に対し10%を計上。	
(2) 運営費用	49	-	
維持管理費	10	実績値を参考に、賃貸可能面積当り月額850円/坪と査定し、計上。	
水道光熱費	18	実績値を参考に、賃貸可能面積当り月額1,500円/坪と査定し、計上。	
修繕費	2	ER記載の修繕費用の年平均額を計上。	
PMフィー	3	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の1.5%相当額を計上。	
テナント募集費用等	1	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0か月分と査定し、計上。	
公租公課	14	土地 6百万円、建物他 8百万円	
損害保険料	0	実績額を妥当と判断し、計上。275千円	
その他費用	0	消耗品費等について過年度の実績に基づき査定。400千円	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	179	-	
(4) 一時金の運用益	3	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを2.0%と査定。	
(5) 資本的支出	11	ER記載の更新費用の年平均額に別途CMフィーを考慮して計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	170	-	
(7) 還元利回り	4.3%	-	
DCF法による価格（百万円）	3,820	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	
割引率	4.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。	
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。	
積算価格（百万円）	2,470	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。	
土地比率	90.0%	-	
建物比率	10.0%	-	



試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。 また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。
----------------------------	--

### 周辺環境・本物件の特徴

#### 周辺環境：

本物件の周辺環境は、幹線道路の背後において中高層オフィスビル、店舗付オフィスビル等が建ち並ぶ商業地域です。古くからの小規模ビルが多く、低層階では小売店や飲食店等としての利用も見受けられます。

#### 本物件の特徴：

本物件は、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅から徒歩約3分と最寄駅への接近性に優れています。そのほか都営地下鉄新宿線「小川町」駅、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅、JR各線・東京メトロ銀座線「神田」駅など複数路線が利用可能であり、都心主要中心部へのアクセスも良好です。

本物件は、外堀通りから約20m入った所に位置する二方路地に建ち、外観やエントランス、外装等による全体的なグレードは標準的です。設備面では、標準的なテナントの希望する設備水準を概ね満たしています。また、比較的小規模ビルが多い当該エリアにおいて、本物件は、基準階の貸室面積約140坪以上を確保できる仕様となっています。

また、現時点で早急に補修が必要かつ機能的に大きな問題となるような不具合はなく、今後計画的な修繕・更新を行うことにより機能性を維持することが可能であり、賃貸についてもエリア内において標準的な競争力を有しています。

高田馬場アクセス		物件番号		0F-04	
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日		平成28年9月9日		特定資産の種類	
取得予定価格		3,330百万円		信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)		3,370百万円 (平成28年2月19日)		信託受託者	
				三井住友信託銀行株式会社	
				信託設定日	
				平成17年3月10日	
				信託期間満了日	
				平成38年9月8日	
所在地（住居表示）		東京都新宿区西早稲田二丁目20番15号			
土地	地番	東京都新宿区西早稲田二丁目80番2		建物	竣工年月日
	建ぺい率	80%			平成6年1月14日
	容積率	600%			構造 / 階数
	用途地域	商業地域			鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建
	敷地面積	930.70㎡			用途
	所有形態	所有権			事務所・共同住宅
				延床面積	5,757.14㎡
				所有形態	所有権
			PM会社	東京キャピタル マネジメント株式会社	
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社		マスターリース種別	パス・スルー	
<b>賃貸借の状況(注)</b>					
賃貸可能面積	3,691.34㎡		稼働率	100.0%	
賃貸面積	3,691.34㎡		敷金等	104百万円	
代表的テナント	エムティ・エンド・エムティ ビー株式会社		テナントの総数	7	
年間賃料	172百万円				
<b>特記事項</b>					
土地の一部について、都市計画道路（環状第5の1号線）の対象となっています。事業決定はなされておらず、事業実施時期等は未定ですが、拡幅事業が実施され完了した場合には、容積率超過により、対象建物が建築基準法等の制限につき一部適合しないものとなる可能性があり、したがって、対象建物の増改築や新築を行う場合、対象建物と同種同規模の建物が建築できない可能性があります。					
(注) テナント1社（賃貸面積1,183.60㎡）から平成28年10月31日付で賃貸借契約を解約する旨の通知を受領しています。					

<b>建物状況評価の概要</b>			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円	長期修繕費の見積額	16,108千円
評価書日付	平成28年2月	再調達価格	1,607百万円

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	3,370	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	3,370	直接還元法とDCF法の2手法を適用したが、将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行き、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	3,500	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	231	-	
可能総収益	244	可能貸室賃料収入 11.3百万円×12か月 可能共益費収入 5.1百万円×12か月 その他水道光熱費収入、駐車場収入及びその他収入を含む。	
空室損失等	12	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入、水道光熱費年額収入に対し5%、駐車場収入に対し10%を計上。	
(2) 運営費用	69	-	
維持管理費	20	現行の契約額を妥当と判断し、計上。	
水道光熱費	22	実績額を参考に、賃貸可能面積当り月額1,650円/坪と査定し、計上。	
修繕費	3	ER記載の修繕費用の年平均額を計上。	
PMフィー	4	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の2.0%相当額を計上。	
テナント募集費用等	1	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0か月分と査定し、計上。	
公租公課	17	土地 6.6百万円、建物他 10.7百万円	
損害保険料	0	類似不動産の損害保険料を参考に、建物再調達価格の0.02%相当額と査定し、計上。0.3百万円	
その他費用	1	消耗品費、その他予備費を含む運営管理費用について賃貸可能面積当り月額90円/坪と査定し、計上。	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	162	-	
(4) 一時金の運用益	2	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを2.0%と査定。	
(5) 資本的支出	14	ER記載の更新費用の年平均額にCMフィーを考慮して計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	151	-	
(7) 還元利回り	4.3%	-	
DCF法による価格（百万円）	3,320	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	
割引率	4.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。	
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。	
積算価格（百万円）	3,190	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。	
土地比率	84.6%	-	
建物比率	15.4%	-	

<p>試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項</p>	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>
-----------------------------------	---

### 周辺環境・本物件の特徴

#### 周辺環境：

本物件の周辺環境は、中高層マンション、オフィスビルのほか、低層の店舗も見られる商住混在地域です。早稲田大学等の大学に近接しているため、落ち着いた雰囲気呈し、住宅及び事務所としても利用が比較的多く見られる地域です。

#### 本物件の特徴：

本物件は、至近にある東京メトロ副都心線「西早稲田」駅のほか、徒歩約6分の東京メトロ東西線「高田馬場」駅、徒歩約9分のJR山手線・西武新宿線「高田馬場」駅も利用でき、これらの駅から池袋、新宿三丁目、渋谷、大手町等の都心主要中心部へのアクセスは良好です。

本物件は、平成6年竣工の住宅付高層オフィスビルであり、築年は一定程度経過しているものの、個別空調をはじめ標準的なテナントが要求するオフィス機能を確保しています。

また、現時点で早急に補修が必要かつ機能的に大きな問題となるような不具合はなく、今後計画的な修繕・更新を行うことにより機能性を維持することが可能であり、賃貸についても概ね標準的な水準の競争力を有しています。

麻布アメレックスビル		物件番号	0F-05		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	平成28年9月9日	特定資産の種類	信託受益権		
取得予定価格	2,020百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	2,050百万円 (平成28年2月19日)		信託設定日	平成16年7月22日	
			信託期間満了日	平成38年9月8日	
所在地(住居表示)	東京都港区麻布台三丁目5番7号				
土地	地番	東京都港区麻布台三丁目 1番7	建物	竣工年月日	昭和63年6月30日
	建ぺい率	97.83%		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	478.32%		用途	事務所・店舗
	用途地域	商業地域・第二種住居地域		延床面積	2,909.80㎡
	敷地面積	601.71㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		PM会社	東京キャピタル マネジメント株式会社
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社	マスターリース種別	パス・スルー		
<b>賃貸借の状況</b>					
賃貸可能面積	2,240.02㎡	稼働率	100.0%		
賃貸面積	2,240.02㎡	敷金等	64百万円		
代表的テナント	ナミビア共和国大使館	テナントの総数	7		
年間賃料	122百万円				
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					

<b>建物状況評価の概要</b>			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円	長期修繕費の見積額	5,682千円
評価書日付	平成28年2月	再調達価格	791百万円

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	2,050	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	2,050	直接還元法とDCF法の2手法を適用したが、将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	2,110	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	130	-	
可能総収益	137	可能貸室賃料収入 8.1百万円×12か月 可能共益費収入 2.3百万円×12か月 その他水道光熱費収入、駐車場収入を含む。	
空室損失等	7	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入、水道光熱費年額収入に対し5%、駐車場収入に対し10%を計上。	
(2) 運営費用	39	-	
維持管理費	7	現行契約額を妥当と判断し、計上。	
水道光熱費	11	実績値を参考に、賃貸可能面積当り月額1,350円/坪と査定し、計上。	
修繕費	2	ERの中長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上。	
PMフィー	3	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の2.34%相当額を計上。	
テナント募集費用等	1	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0か月分と査定し、計上。	
公租公課	15	土地 8.1百万円、建物他 6.8百万円	
損害保険料	0	過去実績額を妥当と判断し、計上。167千円	
その他費用	0	維持管理費、その他雑費の予備費について賃貸可能面積当り月額30円/坪と査定し、計上。	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	91	-	
(4) 一時金の運用益	2	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを2.0%と査定。	
(5) 資本的支出	4	ERの中長期更新費用年平均額にCMフィーを考慮して計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	89	-	
(7) 還元利回り	4.2%	-	
DCF法による価格（百万円）	2,030	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	
割引率	4.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。	
最終還元利回り	4.4%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。	
積算価格（百万円）	2,600	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。	
土地比率	94.3%	-	
建物比率	5.7%	-	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に関差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。 また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。
----------------------------	---

### 周辺環境・本物件の特徴

#### 周辺環境：

本物件は、幹線道路である外苑東通り沿いに位置し、周辺は高層オフィスビル、店舗兼オフィスビル等の建ち並ぶ商業地域です。在日ロシア連邦大使館や外務省板倉公館等の外交関係施設が多く存在します。

#### 本物件の特徴：

本物件は、幅員約5.7～7.5mの区道を挟み日ロシア連邦大使館に隣接しています。また、東京メトロ南北線、都営大江戸線「麻布十番」駅、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅からそれぞれ徒歩約8分の距離にあり複数駅、複数路線が利用できるため交通利便性は良好です。

建物の事務所フロアは、0Aフロア、個別空調、天井高2,550mmなど、事務所需要者のニーズを概ね満たす仕様となっています。また、店舗部分については、外苑東通りに面し視認性も良好であり、背後に高級住宅街を有していることから潜在顧客も豊富にあり、幅広い業種からの需要が想定されます。

また、現時点で早急に補修が必要かつ機能的に大きな問題となるような不具合はなく、今後計画的な修繕・更新を行うことにより機能性を維持することが可能であり、賃貸についても概ね標準的な水準の競争力を有しています。

<b>飛栄九段ビル</b>		物件番号	0F-06		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	平成28年9月9日	特定資産の種類	信託受益権		
取得予定価格	1,960百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	1,990百万円 (平成28年2月19日)		信託設定日	平成17年3月29日	
			信託期間満了日	平成38年9月8日	
所在地(住居表示)	東京都千代田区九段南三丁目8番11号				
土地	地番	東京都千代田区九段南 三丁目5番8	建物	竣工年月日	平成3年9月17日
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄骨造陸屋根地下1階付 11階建
	容積率	700%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	4,246.29㎡
	敷地面積	633.51㎡		所有形態	区分所有権(注)
	所有形態	所有権(注)		PM会社	東京キャピタル マネジメント株式会社
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社	マスターリース種別	パス・スルー		
<b>賃貸借の状況</b>					
賃貸可能面積	2,298.86㎡	稼働率	100.0%		
賃貸面積	2,298.86㎡	敷金等	81百万円		
代表的テナント	一般社団法人日本アミューズ メントマシン協会	テナントの総数	10		
年間賃料	129百万円				
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					
(注) 本物件は区分所有建物であり、土地については所有権(敷地権割合: 310,017分の234,046)を、建物については区分所有権(専有面積比率: 約75.5%)を保有しています。					

<b>建物状況評価の概要</b>			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円	長期修繕費の見積額	17,234千円
評価書日付	平成28年2月	再調達価格	1,204百万円(注)
(注) 一棟の試算価格であり、持分割合を考慮していません。			



鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	1,990	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	1,990	直接還元法とDCF法の2手法を適用したが、将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	2,060	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	138	-	
可能総収益	146	可能貸室賃料収入 9.4百万円×12か月 可能共益費収入 2.4百万円×12か月 その他駐車場収入を含む。	
空室損失等	8	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入に対して5%、駐車場収入に対し25%を計上。	
(2) 運営費用	40		
維持管理費	17	現行契約額を妥当と判断し、計上。	
水道光熱費	0	実績値を参考に、賃貸可能面積当り月額20円/坪と査定し、計上。167千円	
修繕費	2	ERの中長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上。	
PMフィー	3	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の2.0%相当額を計上。	
テナント募集費用等	1	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0か月分と査定し、計上。	
公租公課	13	土地 6.6百万円、建物他 6.3百万円	
損害保険料	0	過去実績値を妥当と判断し、計上。255千円	
その他費用	4	機械式駐車場費 1.2百万円、修繕積立金 1.9百万円、その他費用 0.7百万円	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	98	-	
(4) 一時金の運用益	2	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを2.0%と査定。	
(5) 資本的支出	9	ERの中長期更新費用年平均額に修繕積立金とCMフィーを考慮して計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	91	-	
(7) 還元利回り	4.4%	-	
DCF法による価格（百万円）	1,960	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	
割引率	4.2%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。	
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。	
積算価格（百万円）	2,660	積算価格は価格時点における対象不動産（一棟建物及びその敷地の積算価格 3,590百万円）に敷地権割合、区分所有であることの減価率を考慮した試算価格である。	
土地比率	91.4%	-	
建物比率	8.6%	-	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間の開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。 また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。
----------------------------	---

#### 周辺環境・本物件の特徴

##### 周辺環境：

本物件が位置するエリアは、オフィスビルのほか、靖国神社、大学・高校校舎等の教育関連施設、大使館、高級住宅街を有し、歴史・伝統のある地域を形成しています。また、東京都心に位置しながらも緑が多く、落ち着いた環境にあります。

##### 本物件の特徴：

都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅から徒歩約5分、JR中央本線「市ヶ谷」駅から徒歩約9分、その他東京メトロ有楽町線、同南北線も利用可能であるなど、交通利便性に優れています。また靖国通りを挟んで靖国神社が存し、緑豊かな環境を提供しています。

建物においては、天井高2,550mm、0Aフロア、個別空調、セキュリティーカードによる入室管理などを備えており、外観やエントランスもハイグレードな印象を与えています。

また、現時点で早急に補修が必要かつ機能的に大きな問題となるような不具合はなく、今後計画的な修繕・更新を行うことにより機能性を維持することが可能であり、賃貸についても同一需給圏において標準的な競争力を有しています。

新横浜ナラビル		物件番号		0F-07	
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日		平成28年9月9日		特定資産の種類	
取得予定価格		1,910百万円		信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)		1,930百万円 (平成28年2月19日)		信託受託者	
				三菱UFJ信託銀行株式会社	
				信託設定日	
				信託期間満了日	
所在地(住居表示)		神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目2番8			
土地	地番	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目2番8		建物	竣工年月日
	建ぺい率	80%			構造/階数
	容積率	800%			用途
	用途地域	商業地域			延床面積
	敷地面積	700.59㎡			所有形態
	所有形態	所有権		PM会社	東京キャピタルマネジメント株式会社
マスターリース会社		Master Lessee Mars Limited 合同会社		マスターリース種別	
				パス・スルー	
<b>賃貸借の状況</b>					
賃貸可能面積		4,049.99㎡		稼働率	
				90.0%	
賃貸面積		3,646.62㎡		敷金等	
				87百万円	
代表的テナント		アンフェノールジャパン株式会社		テナントの総数	
				16	
年間賃料		127百万円			
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					

<b>建物状況評価の概要</b>			
委託調査業者		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
短期修繕費の見積額		0千円	長期修繕費の見積額
			13,798千円
評価書日付		平成28年2月	再調達価格
			1,505百万円

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	1,930	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	1,930	直接還元法とDCF法の2手法を適用したが、将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	1,940	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	159	-	
可能総収益	168	可能貸室賃料収入 7.3百万円×12か月 可能共益費収入 4.2百万円×12か月 その他水道光熱費収入、駐車場収入等を含む。	
空室損失等	9	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入、水道光熱費年額収入に対し5%、駐車場収入に対し10%を計上。	
(2) 運営費用	52		
維持管理費	12	現行契約額を妥当と判断し計上。	
水道光熱費	16	実績値を参考に、賃貸可能面積当り月額1,100円/坪と査定し、計上。	
修繕費	4	ERの中長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上。	
PMフィー	3	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の1.8%相当額を計上。	
テナント募集費用等	1	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0か月分と査定し、計上。	
公租公課	15	土地 4百万円、建物他 12百万円	
損害保険料	0	類似不動産の損害保険料を参考に建物再調達価格の0.02%相当額と査定、計上。301千円	
その他費用	1	消耗品費等、その他雑費の予備費について賃貸可能面積当り月額50円/坪と査定し、計上。	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	107	-	
(4) 一時金の運用益	2	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを2.0%と査定。	
(5) 資本的支出	10	ERの中長期更新費用年平均額にCMフィーを考慮して、計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	99	-	
(7) 還元利回り	5.1%	-	
DCF法による価格（百万円）	1,930	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	
割引率	4.9%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。	
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。	
積算価格（百万円）	1,580	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。	
土地比率	73.2%	-	
建物比率	26.8%	-	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。 また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。
----------------------------	--

#### 周辺環境・本物件の特徴

##### 周辺の環境:

区画整理されて一定幅員が確保された碁盤目状の道路沿いに、中高層店舗付オフィスビルや中高層オフィスビル、ホテル等が密集する商業地域が形成されています。

##### 本物件の特徴:

東海道新幹線の拠点駅である「新横浜」駅から徒歩約7分の距離に位置しており、主要都市へのアクセスが良好です。建物の基準階の面積は約120坪、個別空調、0Aフロア、天井高2,500mmと一般的な想定テナント層が求めるであろう水準を概ね満たしています。

また、現時点で早急に補修が必要かつ機能的に大きな問題となるような不具合はなく、今後計画的な修繕・更新を行うことにより機能性を維持することが可能であり、賃貸についても同一需給圏において標準的な競争力を有しています。

## b. 商業施設

ラパーク岸和田		物件番号		RT-01	
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日		平成28年9月9日		特定資産の種類	
取得予定価格		6,460百万円		信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)		6,510百万円 (平成28年2月19日)		信託受託者	
				信託設定日	
				信託期間満了日	
所在地（住居表示）		大阪府岸和田市春木若松町21番1号			
土地	地番	大阪府岸和田市春木若松町555番1		建物 (注1) (注2)	竣工年月日
	建ぺい率	60%			構造 / 階数
	容積率	200%			用途
	用途地域	準工業地域			延床面積
	敷地面積	39,779.74㎡			所有形態
	所有形態	所有権		PM会社	ジョーンズ ラング ラサール株式会社
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社		マスターリース種別	パス・スルー	
<b>賃貸借の状況</b>					
賃貸可能面積	38,090.54㎡		稼働率	97.0%	
賃貸面積	36,942.39㎡		敷金等	230百万円	
代表的テナント	株式会社長崎屋		テナントの総数	46	
年間賃料	766百万円				
<b>特記事項</b>					
隣接地との境界の一部について、境界確認書が未取得です。なお、本書の日付現在、境界確定のために必要な準備を進めています。また、本投資法人の投資基準に照らし、境界が未確定であることを考慮に入れた上で投資に係る意思決定を行っています。					

- (注1) 本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が全ての専有部分を保有しています。
- (注2) 本物件はショッピングセンター棟・スポーツ棟・ファンタジードーム棟・キスパ棟・市民センター棟及び建物内駐車場、立体駐車場から構成されていますが、登記上はショッピングセンター棟・スポーツ棟・ファンタジードーム棟・キスパ棟・市民センター棟及び建物内駐車場が1棟として登記されています。各棟の延床面積はそれぞれショッピングセンター棟・スポーツ棟・ファンタジードーム棟38,452.04㎡(専有部分1)、キスパ棟7,604.83㎡(専有部分2)及び市民センター棟1,723.03㎡(専有部分3)、建物内の駐車場14,179.96㎡(専有部分4)です。なお、建物内の駐車場及び立体駐車場(延床面積2,095.96㎡)は賃貸可能面積に含めていません。

#### 一棟の表示

所在:大阪府岸和田市春木若松町555番地1、555番地8、555番地9

竣工年月日:平成6年8月30日

構造/階数:鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ステンレス鋼板ぶき3階建

延床面積:65,663.02㎡(1階 23,837.23㎡、2階 22,649.59㎡、3階 19,176.20㎡)

・専有部分1(ショッピングセンター棟・スポーツ棟・ファンタジードーム棟)

家屋番号:春木若松町555番1

建物の名称:101号

種類:店舗、遊技場、体育館、駐車場

構造:鉄筋コンクリート造・鉄骨造3階建

床面積:合計38,452.04㎡(1階部分 18,345.78㎡、2階部分 17,608.33㎡、3階部分 2,497.93㎡)

(附属建物)

符号1:ポンプ室/鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建/1階部分 26.97㎡

符号2:ポンプ室/鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建/1階部分 18.78㎡

符号3:倉庫/鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建/1階部分 68.02㎡

符号4:店舗/鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建/1階部分 23.60㎡

符号5:店舗・倉庫/鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建/1階部分 29.79㎡

・専有部分2(キスパ棟)

家屋番号:春木若松町555番8

建物の名称:102号

種類:店舗

構造:鉄筋コンクリート造2階建

床面積:合計7,604.83㎡(1階 3,798.80㎡、2階 3,806.03㎡)

・専有部分3(市民センター棟)

家屋番号:春木若松町555番9

建物の名称:103号

種類:事務所・集会所

構造:鉄筋コンクリート造3階建

床面積:合計1,723.03㎡(1階 569.15㎡、2階 586.52㎡、3階 567.36㎡)

・専有部分4(駐車場)

家屋番号:春木若松町555番1の2

建物の名称:301号

種類:駐車場

構造:鉄筋コンクリート造1階建

床面積:1階 14,179.96㎡

#### 立体駐車場

所在:大阪府岸和田市春木若松町555番地1

家屋番号:555番1の3

種類:駐車場

構造/階数:鉄骨造陸屋根3階建

竣工年月日:平成14年11月6日

床面積:合計 2,095.96㎡(1階部分 10.68㎡、2階部分 1,042.64㎡、3階部分 1,042.64㎡)

#### 建物状況評価の概要

委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円	長期修繕費の見積額	71,684千円
評価書日付	平成28年2月	再調達価格	9,628百万円

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	6,510	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	6,510	直接還元法とDCF法の2手法を適用したが、将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	6,540	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	1,060	-	
可能総収益	1,067	可能貸室賃料収入 52.9百万円×12か月 可能共益費収入 11.5百万円×12か月 その他水道光熱費収入、駐車場収入等を含む。	
空室損失等	7	専門店・倉庫部分可能年額賃料収入及び可能共益費収入に対しそれぞれ2%・10%、水道光熱費年額収入に対し0.7%を計上。	
(2) 運営費用	660		
維持管理費	207	実績値を参考に、賃貸可能面積当り月額1,500円/坪と査定し、計上。	
水道光熱費	290	実績値を参考に、賃貸可能面積当り月額2,100円/坪と査定し、計上。	
修繕費	8	ERの中長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上。	
PMフィー	30	現行契約に基づき査定。	
テナント募集費用等	2	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0か月分と査定し、計上。	
公租公課	90	土地 22百万円、建物他 68百万円	
損害保険料	2	類似不動産の損害保険料を参考に、再調達原価の0.02%相当額と査定し、計上。	
その他費用	32	販売促進費、その他雑費の予備費について賃貸可能面積当り月額230円/坪と査定し、計上。	
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	399	-	
(4) 一時金の運用益	5	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを2.0%と査定。	
(5) 資本的支出	64	ERの中長期更新費用年平均額にCMフィーを考慮して計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3)+(4)-(5))	340	-	
(7) 還元利回り	5.2%	-	
DCF法による価格（百万円）	6,490	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	
割引率	5.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。	
最終還元利回り	5.4%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。	
積算価格（百万円）	11,400	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。なお、左記数値は、建物・立体駐車場一体の価格である。	
土地比率	68.5%	-	
建物比率	31.5%	-	



試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間の開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。 また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。
----------------------------	---

#### 周辺環境・本物件の特徴

##### 周辺環境：

本物件が所在するエリアは、商業店舗が存する路線商業地域です。大通り沿いには各種店舗のほか居住用建物の並びも見られ、また、本物件の周辺においては、一般住宅や共同住宅が多く見られます。商業用途にあっては一定の集客力を備えた相応の収益ポテンシャルを有するエリアです。

##### 本物件の特徴：

本物件は、南海電鉄本線「春木」駅から徒歩約3分であり、最寄駅からの近接性は良好です。本物件は、各種専門店から生活雑貨・必需品の販売店舗、複数の飲食店舗やボウリング場等の娯楽施設、スポーツクラブが入居しており、幅広い年齢層の需要を確保できるテナントミックスが図られています。このような状況のなか、特に郊外においては、自店だけの集客性だけでなく、複合商業施設独自の、他テナントと一体として生み出される相乗的な集客性に期待するテナントは多く、上記テナントミックスを有する本物件についても相応の需要が見込まれます。

また、現時点で早急に補修が必要かつ機能的に大きな問題となるような不具合はなく、今後計画的な修繕・更新を行うことにより機能性を維持することが可能です。

シュロアモール筑紫野		物件番号		RT-02	
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日		平成28年9月9日		特定資産の種類	
取得予定価格		7,670百万円		信託受益権	
鑑定評価額 (価格時点)		7,810百万円 (平成28年7月15日)		信託受託者	
				三菱UFJ信託銀行 株式会社	
				信託設定日	
				平成19年7月20日	
				信託期間満了日	
				平成38年9月8日	
所在地（住居表示）		福岡県筑紫野市大字原田836番1			
土地	地番	福岡県筑紫野市大字原田 811番1		建物	竣工年月日
	建ぺい率	60%			(注2)
	容積率	200%		構造 / 階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平 屋建（A棟、CD棟、EFG棟、 HIJ棟、KLM棟、O棟、QRSTUY 棟、V棟、W棟及びX棟） / 鉄 骨造合金メッキ鋼板ぶき2階 建（B棟、N棟及びP棟）
	用途地域	市街化調整区域		用途	店舗
	敷地面積	96,101.96㎡(注1)		延床面積	31,086.23㎡(注2)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
				PM会社	東京キャピタル マネジメント株式会社
マスターリース会社		Master Lessee Mars Limited 合同会社		マスターリース種別	
				パス・スルー	
<b>賃貸借の状況</b>					
賃貸可能面積		32,159.64㎡		稼働率	
				99.6%	
賃貸面積		32,040.63㎡		敷金等	
				498百万円	
代表的テナント		株式会社ミスターマックス		テナントの総数	
				23	
年間賃料		586百万円			
<b>特記事項</b>					
隣接地との境界の一部について、境界確認書が未取得です。なお、本書の日付現在、隣接地所有者と境界確認書の締結 に向け継続的に協議を行っています。また、本投資法人の投資基準に照らし、境界が未確定であることを考慮に入れた 上で投資に係る意思決定を行っています。					

- (注1) 上記敷地のほか、借地 25,321.5㎡があります。借地権設定契約の主な内容は以下のとおりです。  
 借地期間：平成28年4月1日から平成31年3月31日まで  
 賃貸借の目的：駐車場用地・多目的広場用地・緑地帯として借り受けます。借地人は当該使用目的以外に土地を使用することはできません。  
 賃料：月額1,678,300円  
 譲渡・転貸の禁止：借地人は土地を第三者に転貸し、若しくは土地の使用権を第三者に譲渡することは禁止されています。  
 解除：借地権設定者は、6か月前に予告して本契約を解約することができ、また借地権設定者が土地を必要とするとき又は借地人が当該契約に違反したときは直ちに契約を解除できます。借地人が土地を必要としなくなったときは、借地権設定者にその旨を申し出ることにより、本契約は終了します。
- (注2) 本物件は、登記上はA棟、B棟、CD棟、EFG棟、HIJ棟、KLM棟、N棟、O棟、P棟、QRSTUY棟、V棟、W棟及びX棟の13棟の建物から構成されており、延床面積には合計を記載しています。
- ・A棟:店舗 / 1,829.00㎡ / 平成19年6月22日竣工
  - ・B棟:店舗 / 1階 743.07㎡、2階4,210.80㎡ 合計 4,953.87㎡ / 平成19年6月22日竣工
  - ・CD棟:店舗 / 2,488.84㎡ / 平成19年6月22日竣工
  - ・EFG棟:店舗 / 1,380.61㎡ / 平成19年6月22日竣工
  - ・HIJ棟:店舗 / 2,079.27㎡ / 平成19年6月22日竣工
  - ・KLM棟:店舗 / 8,073.38㎡ / 平成19年6月22日竣工
  - ・N棟:給油所 / 1階 100.80㎡ 2階 10.80㎡ 合計111.60㎡ / 平成19年6月22日竣工
  - ・O棟:店舗 / 825.39㎡ / 平成19年6月22日竣工
  - ・P棟:店舗 / 1階 3,870.00㎡ 2階 3,729.81㎡ 合計 7,599.81㎡ / 平成19年6月22日竣工
  - ・QRSTUY棟:店舗 / 1,051.30㎡ / 平成19年6月22日竣工
  - ・V棟:店舗 / 150.20㎡ / 平成19年8月20日竣工
  - ・W棟:店舗 / 238.00㎡ / 平成19年9月19日竣工
  - ・X棟:店舗 / 250.97㎡ / 平成19年7月11日竣工
- 総合計 31,086.23㎡  
 ( 附属建物： CD棟 倉庫 / 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建 / 35.84㎡、KLM棟 店舗 / 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建 / 18.15㎡ )

建物状況評価の概要			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円(注)	長期修繕費の見積額	30,314千円
評価書日付	平成28年7月(注)	再調達価格	4,781百万円 (13棟合計)

(注) 熊本地震を踏まえた損傷状況については、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に調査を委託し、平成28年4月29日付現地調査に基づく平成28年5月付建物損傷状況報告書を同社より受領した上で、建物の躯体に問題がないことを確認しています。加えて、同社からは、当該損傷報告書において確認された損傷箇所の修復工事の完了を踏まえ、平成28年6月21日及び同月22日を調査年月日とする、平成28年7月付建物状況評価報告書を受領しています。

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	7,810	価格時点	平成28年7月15日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	7,810	直接還元法とDCF法の2手法を適用したが、将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	7,840	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	584	-	
可能総収益	596	可能貸室賃料収入 44.2百万円×12か月 可能共益費収入 4.8百万円×12か月 その他駐車場収入、看板収入等を含む。	
空室損失等	12	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入に対し2%又は3%を計上。	
(2) 運営費用	147		
維持管理費	32	現行契約額を妥当と判断し、計上。	
水道光熱費	9	実績値を参考に、賃貸可能面積当り月額75円/坪と査定し、計上。	
修繕費	16	ERの中長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上。	
PMフィー	12	現行契約及び過年度実績を参考に、月額1百万円と査定し、計上。	
テナント募集費用等	2	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0か月分と査定し、計上。	
公租公課	40	土地 21百万円、建物他 19百万円	
損害保険料	1	類似不動産の保険料を参考に、建物再調達価格の0.02%相当額と査定し、計上。	
その他費用	35	・敷地外駐車場の使用料 20百万円 ・販促費を過年度実績に基づき計上 13百万円 ・予備費として 2百万円	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	437	-	
(4) 一時金の運用益	10	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを2.0%と査定。	
(5) 資本的支出	15	ERの中長期更新費用年平均額を妥当と判断し、計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	431	-	
(7) 還元利回り	5.5%	-	
DCF法による価格（百万円）	7,800	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	
割引率	5.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。	
最終還元利回り	5.7%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。	
積算価格（百万円）	15,400	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。	
土地比率	75.5%	-	
建物比率	24.5%	-	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に関差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>
----------------------------	--

#### 周辺環境・本物件の特徴

##### 周辺環境：

国道沿いに沿道型店舗、飲食店舗等が建ち並び路線商業地域です。国道に面していることから、周辺市町村からのアクセスに優れ、広域的な範囲から集客可能な立地です。

##### 本物件の特徴：

本物件は、家電量販店、ホームセンターや家具店等、延床面積が1,000坪を超えるものから、飲食店舗などの延床面積が100坪未満の小規模店舗まで各種テナントが入居しており、多様な顧客ニーズに対応するものとなっています。また、各建物は、敷地内に適切に配置されており、接面する国道3号線からの視認性も良好です。更に、敷地内には十分な台数の駐車場が確保されており、周辺からの顧客の受入れに対応できる状況にあります。

西友水口店		物件番号		RT-03		
<b>特定資産の概要</b>						
取得予定年月日	平成28年9月9日	特定資産の種類		信託受益権		
取得予定価格	4,150百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
鑑定評価額 (価格時点)	4,240百万円 (平成28年2月19日)		信託設定日	平成19年7月20日		
			信託期間満了日	平成38年9月8日		
所在地(住居表示)	滋賀県甲賀市水口町水口6084番1					
土地	地番	滋賀県甲賀市水口町水口字掛田6087番1	建物	竣工年月日	平成11年5月31日	
	建ぺい率	89%		構造/階数	鉄骨造陸屋根4階建	
	容積率	252.01%		用途	店舗	
	用途地域	商業地域・近隣商業地域・準工業地域		延床面積	31,829.71㎡	
	敷地面積	19,917.56㎡(注)		所有形態	所有権	
	所有形態	所有権、賃借権、転借権		PM会社	東京キャピタル マネジメント株式会社	
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社	マスターリース種別		パス・スルー		
<b>賃貸借の状況</b>						
賃貸可能面積	23,814.88㎡	稼働率	100.0%			
賃貸面積	23,814.88㎡	敷金等	非開示(注)			
代表的テナント	合同会社西友	テナントの総数	1			
年間賃料	非開示(注)					
<b>特記事項</b>						
対象土地のうち16,444.53㎡は、信託受託者が土地を賃借又は転借しています(借地: 5,351㎡、転借地: 11,093.53㎡)。						
土地の一部について、都市計画道路(大橋内貴橋線)の対象となっています。今後拡幅事業が実施された場合には対象土地の一部が収容されますが、これによって建物の利用に影響はなく、また建ぺい率及び容積率に問題は生じません。						
(注) テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。						

<b>建物状況評価の概要</b>			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円	長期修繕費の見積額	14,058千円
評価書日付	平成28年2月	再調達価格	4,204百万円

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	4,240	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	4,240	直接還元法とDCF法の2手法を適用したが、将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	4,300	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	非開示(注)		
可能総収益	非開示(注)		
空室損失等	非開示(注)		
(2) 運営費用	非開示(注)		
維持管理費	非開示(注)		
水道光熱費	非開示(注)		
修繕費	非開示(注)		
PMフィー	4	現行契約を妥当と判断し、月額30万円を計上。	
テナント募集費用等	0	-	
公租公課	非開示(注)		
損害保険料	非開示(注)		
その他費用	非開示(注)		
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	253	-	
(4) 一時金の運用益	17	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを2.0%と査定。	
(5) 資本的支出	12	類似不動産の更新費を参考に、建物再調達価格の0.28%相当額と査定し、計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	258	-	
(7) 還元利回り	6.0%	-	
DCF法による価格（百万円）	4,220	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	
割引率	5.8%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。	
最終還元利回り	6.2%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。	
積算価格（百万円）	3,280	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。	
土地比率	16.4%	-	
借地比率	17.0%	-	
建物比率	66.6%	-	

(注) テナントから開示について承諾が得られていない情報又は当該情報を算出可能な情報であり、かつ、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>
----------------------------	--

#### 周辺環境・本物件の特徴

##### 周辺地域：

本物件の周辺は幹線街路沿いに大型商業施設、公共施設等が建ち並び商業地域です。甲賀市役所、滋賀県甲賀合同庁舎等の官公署が集積するエリアですが、一角に大型商業施設があるなど繁华性は比較的高く、交通・接近条件も良好なことから、商圈の範囲も近隣の居住者のみならず、比較的広範囲に及ぶものと考えられます。

##### 本物件の特徴：

本物件は、主要幹線道路との位置関係も良好であり、車両利用の利便性が高いといえます。テナント構成は1、2階が総合スーパーであり、本物件の近くに位置するホームセンターである「アヤハディオ水口店」及び「コメリパワー水口店」、並びにショッピングセンターである「イオンタウン湖南」があるものの、セグメントが異なるため、競合による影響は限定的と判断されます。



シュロアモール長嶺		物件番号		RT-04		
<b>特定資産の概要</b>						
取得予定年月日	平成28年9月9日		特定資産の種類	信託受益権		
取得予定価格	4,180百万円		信託 受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	4,320百万円 (平成28年7月15日)			信託設定日	平成18年11月6日	
				信託期間満了日	平成38年9月8日	
所在地(住居表示)	熊本県熊本市東区長嶺西一丁目5番1号					
土地	地番	熊本県熊本市東区長嶺西一丁目2331番37		建物	竣工年月日	(注)
	建ぺい率	60%		PM会社	構造/階数	鉄骨造陸屋根平家建 (イ棟)/鉄骨造合金 メッキ鋼板ぶき2階建 (ロ棟、ハ棟)/鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき平屋建 (ニ棟、ホ棟)
	容積率	200%			用途	店舗
	用途地域	準工業地域			延床面積	13,130.23㎡(注)
	敷地面積	28,546.00㎡			所有形態	所有権
	所有形態	所有権			東京キャピタルマネジメント 株式会社	
	マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社			マスターリース種別	パス・スルー
<b>賃貸借の状況</b>						
賃貸可能面積	12,600.68㎡		稼働率	100.0%		
賃貸面積	12,600.68㎡		敷金等	205百万円		
代表的テナント	株式会社東祥		テナントの総数	22		
年間賃料	304百万円					
<b>特記事項</b>						
該当事項はありません。						
(注) 本物件は、登記上は5棟の建物から構成されており、延床面積には合計を記載しています。各棟の詳細は、以下のとおりです。 ・イ棟: 店舗/8,865.07㎡/平成19年8月23日竣工 ・ハ棟: 事務所/1階 672.00㎡ 2階 672.00㎡ 計1,344.00㎡/平成19年8月23日竣工 ・ニ棟: 店舗/530.20㎡/平成19年8月23日竣工 ・ホ棟: 店舗・倉庫/418.00㎡/平成19年8月23日竣工 ・ロ棟: 練習場1階/1,053.71㎡ 2階 919.25㎡ 計1,972.96㎡/平成19年12月5日竣工						

<b>建物状況評価の概要</b>			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円(注)	長期修繕費の見積額	14,857千円
評価書日付	平成28年7月(注)	再調達価格	1,700百万円

(注) 熊本地震を踏まえた損傷状況については、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に調査を委託し、平成28年4月29日付現地調査に基づく平成28年5月付建物損傷状況報告書を同社より受領した上で、建物の躯体に問題がないことを確認しています。加えて、同社からは、当該損傷報告書において確認された損傷箇所の修復工事の進捗状況を踏まえ、平成28年6月26日を調査年月日とする、平成28年7月付建物状況評価報告書を受領しています。なお、当該修復工事は平成28年7月14日付で完了しており、本書の日付現在、本物件に係る全ての店舗が営業しています。

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	4,320	価格時点	平成28年7月15日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	4,320	直接還元法とDCF法の2手法を適用したが、将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	4,340	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	354	-	
可能総収益	363	可能貸室賃料収入 23.5百万円×12か月 可能共益費収入 1.8百万円×12か月 その他水道光熱費収入、駐車場収入を含む。	
空室損失等	8	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入に対して2%又は3%、水道光熱費年額収入に対して2.2%、駐車場収入に対し15%を計上。	
(2) 運営費用	115		
維持管理費	16	現行契約額を妥当と判断し、計上。	
水道光熱費	53	実績値を参考に、賃貸可能面積当り月額1,150円/坪と査定し、計上。	
修繕費	10	ERの中長期修繕費用年平均額を妥当と判断し、計上。	
PMフィー	6	現行契約を妥当と判断し、計上。	
テナント募集費用等	1	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0か月分と査定し、計上。	
公租公課	27	土地 13百万円、建物他 13百万円	
損害保険料	0	実績額に基づき計上。406千円	
その他費用	2	実績額を参考に、雑費等その他運営費用を査定し、計上。	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	240	-	
(4) 一時金の運用益	4	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを2.0%と査定。	
(5) 資本的支出	5	ERの中長期更新費用年平均額を妥当と判断し、計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	239	-	
(7) 還元利回り	5.5%	-	
DCF法による価格（百万円）	4,310	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	
割引率	5.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。	
最終還元利回り	5.7%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。	
積算価格（百万円）	5,740	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。	
土地比率	77.7%	-	
建物比率	22.3%	-	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>
----------------------------	--

#### 周辺環境・本物件の特徴

##### 周辺環境：

本物件の周辺は、店舗、マンション、工場等が混在する地域です。比較的交通量の多い市道沿いに位置することから、周辺市町村からのアクセスも比較的良く、広域的な範囲からの集客が見込めるエリアです。

##### 本物件の特徴：

本物件は、食品スーパー等が入居する「イ棟」、スポーツクラブが入居する「ロ棟」、歯科医院等が入居する「ハ棟」、整骨院等が入居する「ニ棟」、飲食店が入居する「ホ棟」の計5棟から構成される低層の商業施設です。敷地内には駐車場を確保しており、当該エリアにおいて一定規模を有する商業施設です。近隣に競合となる店舗も散見されますが、立地、規模、建物の築年数からみてこれら競合物件と比しても一定の競争力を有しています。

## c. 住宅

白井ロジマン		物件番号		RS-01		
<b>特定資産の概要</b>						
取得予定年月日	平成28年9月9日	特定資産の種類		信託受益権		
取得予定価格	2,180百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
鑑定評価額 (価格時点)	2,190百万円 (平成28年2月19日)		信託設定日	平成17年2月23日		
			信託期間満了日	平成38年9月8日		
所在地(住居表示)	千葉県白井市富士151番2					
土地	地番	千葉県白井市富士字西 151番2	建物	竣工年月日	平成7年5月9日	
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13 階建	
	容積率	200%		用途	居宅	
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	25,307.87m <sup>2</sup>	
	敷地面積	12,950.70m <sup>2</sup>		駐車場台数	340台	
	所有形態(注)	敷地権		所有形態	区分所有権	
PM会社	株式会社リオ・コンサルティング					
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社	マスターリース種別	パス・スルー			
<b>賃貸借の状況</b>						
賃貸可能面積	21,896.86m <sup>2</sup>	稼働率	95.7%			
賃貸面積	20,959.47m <sup>2</sup>	賃貸可能戸数	299戸			
賃貸戸数	286戸	稼働率(戸数ベース)	95.7%			
テナントの総数	286	敷金等	22百万円			
年間賃料	262百万円					
<b>特記事項</b>						
対象土地の敷地北側(面積217.33m <sup>2</sup> )には、千葉県文化財指定の野馬除土手の一部が存在し、将来的に野馬除土手の形状を変更する場合には、白井市及び千葉県との協議が必要となります。						
(注) 本物件は区分所有建物であり、土地については所有権(敷地権割合:2,467,350分の2,188,119)を、建物については区分所有権(専有面積比率:約88.7%)を保有しています。						

<b>建物状況評価の概要</b>			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円	長期修繕費の見積額	48,374千円
評価書日付	平成28年2月	再調達価格(注)	5,982百万円

(注) 一棟の再調達価格

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	2,190	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	2,190	直接還元法とDCF法の2手法を適用したが、将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	2,180	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	261		
可能総収益	274	可能貸室賃料収入 19.9百万円×12か月 可能共益費収入 2.6百万円×12か月	
空室損失等	14	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入に対して5%を計上。	
(2) 運営費用	99	-	
維持管理費	33	実績額(水道光熱費支出分を含む)を妥当と判断し、計上。	
水道光熱費	0	上記管理費に含むものとして、非計上。	
修繕費	13	ERの中長期修繕費用年平均額(持分考慮後)を妥当と判断し、2.6百万円計上。また、賃借人の退去に伴う貸室メンテナンス費用を賃借人の原状回復費を考慮して8,000円/坪と査定し、10百万円計上。	
PMフィー	12	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の4.5%相当額を計上。	
テナント募集費用等	6	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.5か月分と査定し、計上。	
公租公課	28	土地 1百万円、建物他 27百万円	
損害保険料	1	上記管理費に一部含まれることを考慮し、実績額に基づき計上。	
その他費用	7	実績額に基づき計上。	
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	162	-	
(4) 一時金の運用益	0	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを2.0%と査定。378千円	
(5) 資本的支出	34	ERの中長期更新費用年平均額(持分考慮後)から、修繕積立金を控除し、CMフィーも考慮の上、計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3)+(4)-(5))	128	-	
(7) 還元利回り	5.9%	-	
DCF法による価格（百万円）	2,190	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	
割引率	5.7%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。	
最終還元利回り	6.1%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。	
積算価格（百万円）	3,550	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上一棟の積算価格(4,080百万円)を試算し、導き出されたものに対して敷地権割合に基づく配分率(0.88683)及び区分所有であることの減価率(2%)を加味して算出した。	
土地比率	40.5%	-	
建物比率	59.5%	-	

<p>試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項</p>	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に関差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>
-----------------------------------	--

<b>周辺環境・本物件の特徴</b>
<p><b>周辺環境：</b> 本物件の南東側にはホームセンターやスーパーマーケットが隣接しており、また北総線「西白井」駅と東武野田線・新京成線・総北線「鎌ヶ谷大仏」駅をつなぐ市道沿いには医療施設、書店、レンタルショップ、大型家電店舗等が建ち並んでおり、生活利便性は良好です。</p> <p><b>本物件の特徴：</b> 本物件は、新京成線「鎌ヶ谷大仏」駅より徒歩約19分に位置しています。本物件は、当初分譲目的で建築されたことから、面積70㎡弱～90㎡強と一般的な賃貸物件がメインターゲットとする賃貸面積帯よりもかなり広い住戸で構成されています。設備水準については、分譲仕様で建築されており、賃貸物件として必要な水準は充足されています。このような特性もあいまって、白井市及び鎌ヶ谷市界隈に地縁があり、勤務ないし生活の拠点を置くファミリー層が本物件の賃貸需要層の中心となると想定されます。</p>

松屋レジデンス関目		物件番号		RS-02		
<b>特定資産の概要</b>						
取得予定年月日	平成28年9月9日	特定資産の種類		信託受益権		
取得予定価格	1,820百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社		
鑑定評価額 (価格時点)	1,850百万円 (平成28年2月19日)		信託設定日	平成18年12月15日		
			信託期間満了日	平成38年9月8日		
所在地(住居表示)	大阪府大阪市城東区関目六丁目6番24号					
土地	地番	大阪府大阪市城東区関目 六丁目33番34号	建物 (注)	竣工年月日	平成元年8月18日	
	建ぺい率	準住居地域:80%、第一種住 居地域:80%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根15階建	
	容積率	準住居地域:300%、第一種住 居地域:200%		用途	共同住宅	
	用途地域	準住居地域、第一種住居地域		延床面積	8,190.11㎡	
	敷地面積	2,346.39㎡		駐車場台数	92台	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
PM会社	東京キャピタルマネジメント株式会社					
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社	マスターリース種別	パス・スルー			
<b>賃貸借の状況</b>						
賃貸可能面積	7,749.11㎡	稼働率	97.8%			
賃貸面積	7,581.64㎡	賃貸可能戸数	131戸			
賃貸戸数	128戸	稼働率(戸数ベース)	97.7%			
テナントの総数	128	敷金等	13百万円			
年間賃料	158百万円					
<b>特記事項</b>						
該当事項はありません。						
(注) 附属建物: 車庫/鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建/81.65㎡						

<b>建物状況評価の概要</b>			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円	長期修繕費の見積額	22,752千円
評価書日付	平成28年2月	再調達価格	2,372百万円

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	1,850	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	1,850	直接還元法とDCF法の2手法を適用したが、将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	1,860	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	164		
可能総収益	173	可能貸室賃料収入 12.2百万円×12か月 可能共益費収入 1.2百万円×12か月 その他駐車場収入、自販機収入等含む。	
空室損失等	9	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入、水道光熱費収入に対して5%、可能駐車場収入に対して10%を計上。	
(2) 運営費用	43	-	
維持管理費	13	類似不動産の維持管理費の水準を参考に、現行契約額を妥当と判断し、計上。	
水道光熱費	4	実績額を参考に、賃貸可能面積当たり150円/坪と査定し、計上。	
修繕費	5	ERの中長期修繕費用年平均額を0.9百万円、また賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を賃借人の原状回復費を考慮して9,000円/坪と査定し、計上。	
PMフィー	5	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の3.0%相当額を計上。	
テナント募集費用等	4	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.5か月分と査定し、計上。	
公租公課	10	土地 1百万円、建物他 9百万円	
損害保険料	0	類似不動産の損害保険料を参考に、現行の契約額を妥当と判断し、計上。410千円	
その他費用	1	維持管理費、その他雑費の予備費について賃貸可能面積当たり月額50円/坪と査定し、計上。	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	121	-	
(4) 一時金の運用益	0	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを2.0%と査定。255千円	
(5) 資本的支出	23	ERの中長期更新費用年平均額にCMフィーを考慮して、計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	99	-	
(7) 還元利回り	5.3%	-	
DCF法による価格（百万円）	1,840	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	
割引率	5.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。	
最終還元利回り	5.5%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。	
積算価格（百万円）	1,970	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。	
土地比率	73.3%	-	
建物比率	26.7%	-	



試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。 また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。
----------------------------	--

#### 周辺環境・本物件の特徴

##### 周辺環境:

本物件の周辺は、国道163号沿道を中心に、店舗付共同住宅、飲食店等が点在しており、ドラッグストア、コンビニエンス・ストア、スーパー等、単身者、DINKS及びファミリー層が重宝する店舗が多く存在しており、生活利便性は良好です。

##### 本物件の特徴:

本物件は、大阪市営地下鉄谷町線「関目高殿」駅より徒歩約6分、京阪本線「関目」駅・大阪市営地下鉄今里筋線「関目成育」駅より徒歩約7分の距離にあります。本物件は、築27年と年数は経過していますが、維持管理は適切に行われており、内装仕上げや貸室の規模等についても周辺の競合物件と遜色なく保たれています。また、今後計画的な修繕・更新を行うことにより機能性を維持することが可能です。更に、24時間緊急通報システムやオートロックが設置されるなどセキュリティ面が充実しており、かつシステムキッチン、シャワートイレ、シャンプードレッサーなど設備面においても賃貸需要者のニーズを考慮した仕様となっており、都心生活の利便性や生活環境を重視する単身層、DINKS層及びファミリー層の需要が見込まれます。

ロイヤルヒル神戸三宮		物件番号		RS-03			
<b>特定資産の概要</b>							
取得予定年月日	平成28年9月9日		特定資産の種類	信託受益権			
取得予定価格	1,480百万円		信託 受益権 の概要	信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社		
鑑定評価額 (価格時点)	1,500百万円 (平成28年2月19日)			信託設定日	平成18年12月15日		
				信託期間満了日	平成38年9月8日		
所在地(住居表示)	兵庫県神戸市中央区加納町三丁目5番11号						
土地	地番	兵庫県神戸市中央区加納町三丁目5番13		建物 (注)	竣工年月日	平成16年9月17日	
	建ぺい率	80%			構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付14階建	
	容積率	700%			用途	居宅	
	用途地域	商業地域			延床面積	5,088.35㎡	
	敷地面積	529.72㎡			駐車場台数	31	
	所有形態	所有権			所有形態	区分所有権	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット						
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社		マスターリース種別	パス・スルー			
<b>賃貸借の状況</b>							
賃貸可能面積	3,217.93㎡		稼働率	96.9%			
賃貸面積	3,119.32㎡		賃貸可能戸数	114戸			
賃貸戸数	111戸		稼働率(戸数ベース)	97.4%			
テナントの総数	111		敷金等	8百万円			
年間賃料	109百万円						
<b>特記事項</b>							
該当事項はありません。							
(注) 本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が全ての専有部分を保有しています。							

<b>建物状況評価の概要</b>			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円	長期修繕費の見積額	7,147千円
評価書日付	平成28年2月	再調達価格	1,413百万円

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	1,500	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	1,500	直接還元法とDCF法の2手法を適用したが、将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	1,510	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	113	-	
可能総収益	118	可能貸室賃料収入 8.5百万円×12か月 可能共益費収入 0.7百万円×12か月 その他駐車場収入等含む。	
空室損失等	5	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入に対して概ね5%（旧地権者居住区画については0%と設定）を計上。	
(2) 運営費用	31	-	
維持管理費	7	現行契約額を妥当と判断し、計上。	
水道光熱費	4	実績額を参考に、賃貸可能面積当り月額350円/坪と査定し、計上。	
修繕費	3	ERの中長期修繕費用年平均額を1.6百万円、また賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を賃借人の原状回復費を考慮して6,000円/坪と査定し、計上。	
PMフィー	3	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の3.0%相当額を計上。	
テナント募集費用等	3	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.5か月分と査定し、計上。	
公租公課	9	土地 0.8百万円、建物他 8.2百万円	
損害保険料	0	類似不動産の損害保険料を参考に建物再調達価格の0.02%相当額と査定し、計上。283千円	
その他費用	0	維持管理費、その他雑費の予備費について賃貸可能面積当り月額30円/坪と査定し、計上。350千円	
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	82	-	
(4) 一時金の運用益	0	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを2.0%と査定。166千円	
(5) 資本的支出	6	ERの中長期更新費用年平均額にCMフィーを考慮して、計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	77	-	
(7) 還元利回り	5.1%	-	
DCF法による価格（百万円）	1,490	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	
割引率	4.9%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。	
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。	
積算価格（百万円）	1,720	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。	
土地比率	44.8%	-	
建物比率	55.2%	-	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>
----------------------------	---

#### 周辺環境・本物件の特徴

##### 周辺環境：

本物件が位置するエリアは、市道沿いに中高層の共同住宅、オフィスビル、店舗ビルが建ち並ぶ住商混在地域です。従前はオフィスビルが多く見受けられましたが、交通利便性及び生活利便性が高く、また近年の住宅の都心回帰もあって、現在では中高層の分譲又は賃貸マンションが多く建ち並ぶなど、利便性に優れた住宅地域としての色合いを強めています。

##### 本物件の特徴：

本物件は、JR線「三ノ宮」駅徒歩約6分の距離にあるほか、神戸市営地下鉄「三宮」駅を利用すればJR山陽新幹線停車駅である「新神戸」まで乗車時間約2分であり、主要都市部へのアクセスに優れています。

また、本物件は、高級感のある外観を有し、設備面においてもオートロックや宅配ボックス、エレベーター3基、システムキッチン、独立洗面台等都心生活の利便性を追求するものとなっており、所得水準の比較的高い単身者層及びDINKS層の需要が見込まれます。

アーバンプラザ今里		物件番号		RS-04		
<b>特定資産の概要</b>						
取得予定年月日	平成28年9月9日	特定資産の種類		信託受益権		
取得予定価格	940百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社		
鑑定評価額 (価格時点)	959百万円 (平成28年2月19日)		信託設定日	平成18年3月24日		
			信託期間満了日	平成38年9月8日		
所在地(住居表示)	大阪府大阪市生野区新今里六丁目11番17号					
土地	地番	大阪府大阪市生野区新今里六丁目63番	建物	竣工年月日	平成3年12月20日	
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄筋コンクリート造 ルーフィング葺10階建	
	容積率	300%		用途	共同住宅	
	用途地域	第一種住居地域		延床面積	4,862.83㎡	
	敷地面積	1,803.70㎡		駐車場台数	34	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
PM会社	東京キャピタルマネジメント株式会社					
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社	マスターリース種別	パス・スルー			
<b>賃貸借の状況</b>						
賃貸可能面積	4,648.64㎡	稼働率	92.6%			
賃貸面積	4,303.26㎡	賃貸可能戸数	68戸			
賃貸戸数	63戸	稼働率(戸数ベース)	92.6%			
テナントの総数	63	敷金等	3百万円			
年間賃料	74百万円					
<b>特記事項</b>						
対象物件は、竣工後、建築確認を伴う増築が実施されていますが、建築確認がなされたことを示す書類は確認できません。なお、現状の対象物件につき、建築基準法等の遵法性に関しては特に問題はない旨の専門家による報告書を取得しており、増築部分について撤去等の指導は行わない旨の大阪市の回答を得ています。						

<b>建物状況評価の概要</b>			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円	長期修繕費の見積額	7,993千円
評価書日付	平成28年2月	再調達価格	1,132百万円

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	959	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	959	直接還元法とDCF法の2手法を適用したが、将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	965	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	79		
可能総収益	84	可能貸室賃料収入 5.8百万円×12か月 可能共益費収入 0.8百万円×12か月 その他駐車場収入等含む。	
空室損失等	4	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入に対して5%、可能駐車場収入に対して10%を計上。	
(2) 運営費用	21		
維持管理費	5	現行契約額を妥当と判断し、計上。	
水道光熱費	2	実績額を参考に、賃貸可能面積当り月額100円/坪と査定し、計上。	
修繕費	3	ERの中長期修繕費用年平均額を1.2百万円、また賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を賃借人の原状回復費を考慮して8,000円/坪と査定し、計上。	
PMフィー	2	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の3.0%相当額を計上。	
テナント募集費用等	2	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.5か月分と査定し、計上。	
公租公課	6	土地 0.8百万円、建物他 5.6百万円	
損害保険料	0	類似不動産の損害保険料を参考に査定。227千円	
その他費用	1	維持管理費、その他雑費の予備費について実績値に基づき賃貸可能面積当り月額20円/坪と査定し、計上（338千円）。また、USEN（380千円）、町会費（100千円）を実績値に基づき計上。	
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	58	-	
(4) 一時金の運用益	0	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを2.0%と査定。113千円	
(5) 資本的支出	7	ERの中長期更新費用年平均額にCMフィーを考慮して、計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3)+(4)-(5))	51	-	
(7) 還元利回り	5.3%	-	
DCF法による価格（百万円）	956	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	
割引率	5.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。	
最終還元利回り	5.5%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。	
積算価格（百万円）	952	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。	
土地比率	63.8%	-	
建物比率	36.2%	-	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>
----------------------------	---

#### 周辺環境・本物件の特徴

##### 周辺環境：

近隣地域周辺においては戸建住宅が多く、幹線道路の背後であることから騒音等の心配もなく、最寄駅周辺にはスーパーや雑貨店等が立地しており、住宅地域として標準的な品等です。

##### 本物件の特徴：

本物件は、近鉄大阪線「今里」駅徒歩約5分の距離にあり、交通利便性に優れた地域です。築24年が経過しているものの、維持管理は適切になされており、交通利便性や生活利便性等の環境も整っていると判断され、一般的な需要者のニーズを十分に満たす仕様となっています。

## d. その他の施設

船橋ハイテクパーク・ヒダン工場		物件番号		OT-01		
<b>特定資産の概要</b>						
取得予定年月日	平成28年9月9日	特定資産の種類		信託受益権		
取得予定価格	1,720百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社		
鑑定評価額 (価格時点)	1,760百万円 (平成28年2月19日)		信託設定日	平成17年2月4日		
			信託期間満了日	平成38年9月8日		
所在地(住居表示)	千葉県船橋市鈴身町606番11					
土地	地番	千葉市船橋市鈴身町488番20	建物	竣工年月日	平成15年5月19日	
	建ぺい率	60%		構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建	
	容積率	200%		用途	工場	
	用途地域	工業地域		延床面積	7,813.65㎡	
	敷地面積	13,420.44㎡		所有形態	所有権	
	所有形態	所有権		PM会社	東京キャピタル マネジメント株式会社	
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社	マスターリース種別		パス・スルー		
<b>賃貸借の状況</b>						
賃貸可能面積	非開示(注)	稼働率	100.0%			
賃貸面積	非開示(注)	敷金等	非開示(注)			
代表的テナント	非開示(注)	テナントの総数	1			
年間賃料	非開示(注)					
<b>特記事項</b>						
該当事項はありません。						
(注) テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。						

<b>建物状況評価の概要</b>			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円	長期修繕費の見積額	1,901千円
評価書日付	平成28年2月	再調達価格	1,008百万円



鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	1,760	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	1,760	直接還元法とDCF法の2手法を適用したが、将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	1,770	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	非開示(注)		
可能総収益	非開示(注)		
空室損失等	非開示(注)		
(2) 運営費用	非開示(注)		
維持管理費	非開示(注)		
水道光熱費	非開示(注)		
修繕費	非開示(注)		
PMフィー	2	現行契約を妥当と判断し計上。	
テナント募集費用等	0	-	
公租公課	非開示(注)		
損害保険料	非開示(注)		
その他費用	非開示(注)		
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	110	-	
(4) 一時金の運用益	2	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを2.0%と査定。	
(5) 資本的支出	3	類似不動産の修繕費を参考に、建物再調達価格の0.28%相当額と査定し、計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	110	-	
(7) 還元利回り	6.2%	-	
DCF法による価格（百万円）	1,760	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	
割引率	6.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。	
最終還元利回り	6.4%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。	
積算価格（百万円）	1,580	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。	
土地比率	66.3%	-	
建物比率	33.7%	-	

(注) テナントから開示について承諾が得られていない情報又は当該情報を算出可能な情報であり、かつ、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>
----------------------------	--

#### 周辺環境・本物件の特徴

##### 周辺環境:

本物件は、工業団地「船橋ハイテクパーク」内に所在し、周辺は工場・倉庫等が建ち並ぶ地域です。「船橋ハイテクパーク」は先端技術・成長産業や低公害型の工場、研究所等の誘致と周辺環境との調和を図ることを目的として整備された工業団地です。

##### 本物件の特徴:

本物件は、平成15年築の鉄骨造2階建の工場です。作業所のほか、事務所、応接室、食堂、更衣室を有しており、製品の生産拠点として十分な機能を有しています。また、建物延床面積が約2,500坪あり、作業スペースも十分に確保されていることから、工場の標準的なスペックを有していると考えられます。

船橋ハイテクパーク工場		物件番号	OT-02		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	平成28年9月9日	特定資産の種類	信託受益権		
取得予定価格	710百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	749百万円 (平成28年2月19日)		信託設定日	平成18年12月15日	
			信託期間満了日	平成38年9月8日	
所在地（住居表示）	千葉県船橋市豊富町631番13				
土地	地番	千葉県船橋市豊富町 631番地13	建物 (注1)	竣工年月日	平成13年9月5日
	建ぺい率	60%		構造 / 階数	鉄骨造陸屋根2階建
	容積率	200%		用途	工場
	用途地域	工業地域		延床面積	4,384.83㎡
	敷地面積	8,268.35㎡		所有形態	所有権
	所有形態	所有権		PM会社	東京キャピタル マネジメント株式会社
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社	マスターリース種別	パス・スルー		
<b>賃貸借の状況(注2)</b>					
賃貸可能面積	非開示(注3)	稼働率	100.0%		
賃貸面積	非開示(注3)	敷金等	非開示(注3)		
代表的テナント	非開示(注3)	テナントの総数	1		
年間賃料	非開示(注3)				
<b>特記事項</b>					
隣接地との境界の一部について、境界確認書が未取得です。なお、本書の日付現在、隣接地所有者と境界確認書の締結に向け継続的に協議を行っています。また、本投資法人の投資基準に照らし、境界が未確定であることを考慮に入れた上で投資に係る意思決定を行っています。					
(注1) 附属建物 符号1: 機械室 / 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根2階建 / 135.40㎡、符号2: 機械室・物置 / 鉄骨造陸屋根平屋建 / 116.50㎡					
(注2) テナントとの間の平成28年3月30日付停止条件付建物賃貸借契約に定められた停止条件（船橋市による、当該物件のテナントに係るハイテクパーク進出企業としての選定等が停止条件とされています。なお、当該テナントは、平成28年7月7日付で、船橋市より進出企業として内定した旨の通知を受領していますが、正式な進出企業としての選定は、本書の日付現在行われていません。）が成就した場合について記載しています。					
(注3) テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。					

<b>建物状況評価の概要</b>			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円	長期修繕費の見積額	3,123千円
評価書日付	平成28年2月	再調達価格	612百万円

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	749	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	749	直接還元法とDCF法の2手法を適用したが、将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	763	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	非開示(注)		
可能総収益	非開示(注)		
空室損失等	非開示(注)		
(2) 運営費用	非開示(注)		
維持管理費	非開示(注)		
水道光熱費	非開示(注)		
修繕費	非開示(注)		
PMフィー	2	類似不動産の水準に基づき月額150千円を計上。	
テナント募集費用等	0	テナント入替を想定しないため非計上。	
公租公課	非開示(注)		
損害保険料	非開示(注)		
その他費用	非開示(注)		
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	48	-	
(4) 一時金の運用益	1	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを2.0%と査定。	
(5) 資本的支出	2	ERの中長期更新費用年平均額を妥当と判断し、CMフィーを考慮の上計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	47	-	
(7) 還元利回り	6.2%	-	
DCF法による価格（百万円）	743	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	
割引率	6.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。	
最終還元利回り	6.4%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。	
積算価格（百万円）	971	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。	
土地比率	69.9%	-	
建物比率	30.1%	-	

(注) テナントから開示について承諾が得られていない情報又は当該情報を算出可能な情報であり、かつ、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<p>試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間に開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。</p> <p>また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。</p>
----------------------------	--

#### 周辺環境・本物件の特徴

##### 周辺環境:

本物件は、工業団地「船橋ハイテクパーク」内に所在し、周辺は工場・倉庫等が建ち並ぶ地域です。「船橋ハイテクパーク」は先端技術・成長産業や低公害型の工場、研究所等の誘致と周辺環境との調和を図ることを目的として整備された工業団地です。

##### 本物件の特徴:

本物件は、平成13年築の鉄骨造2階建の工場です。作業所のほか、事務所、応接室、食堂、更衣室を有しており、食品加工・製品加工生産拠点として十分な機能を有しています。

コンフォモール札幌		物件番号		OT-03		
<b>特定資産の概要</b>						
取得予定年月日	平成28年9月9日	特定資産の種類		信託受益権		
取得予定価格	1,400百万円	信託 受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社		
鑑定評価額 (価格時点)	1,430百万円 (平成28年2月19日)		信託設定日	平成17年2月4日		
			信託期間満了日	平成38年9月8日		
所在地(住居表示)	北海道札幌市中央区南4条西10丁目1005番4号					
土地	地番	北海道札幌市南四条 西十丁目1005番4	建物	竣工年月日	平成15年3月10日	
	建ぺい率	80%		構造/階数	鉄骨造陸屋根地下1階付 10階建	
	容積率	400%		用途	練習所	
	用途地域	商業地域		延床面積	13,366.28㎡	
	敷地面積	2,742.55㎡		所有形態	所有権	
	所有形態	所有権		PM会社	日本管財株式会社	
マスターリース会社	Master Lessee Mars Limited 合同会社	マスターリース種別	パス・スルー			
<b>賃貸借の状況</b>						
賃貸可能面積	5,941.26㎡	稼働率	97.9%			
賃貸面積	5,816.19㎡	敷金等	119百万円			
代表的テナント	セントラルスポーツ 株式会社	テナントの総数	46			
年間賃料	121百万円					
<b>特記事項</b>						
隣接地との境界の一部について、境界確認書が未取得です。なお、本書の日付現在、境界確定のために必要な準備を進めています。また、本投資法人の投資基準に照らし、境界が未確定であることを考慮に入れた上で投資に係る意思決定を行っています。						

<b>建物状況評価の概要</b>			
委託調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
短期修繕費の見積額	0千円	長期修繕費の見積額	7,650千円
評価書日付	平成28年2月	再調達価格	2,482百万円

鑑定評価書の概要			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額（百万円）	1,430	価格時点	平成28年2月19日
項目	内容	概要等	
収益価格（百万円）	1,430	直接還元法とDCF法の2手法を適用したが、将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算した。	
直接還元法による価格（百万円）	1,440	同一需給圏内の類似不動産に係る市場動向等を分析の上、適正想定賃料に基づき査定した純収益を採用するとともに、類似不動産の評価利回り等を参考として査定した還元利回りを採用して求めた。	
(1) 運営収益	140		
可能総収益	144	可能貸室賃料収入 10百万円×12か月 可能共益費収入 0.2百万円×12か月 その他水道光熱費収入、駐車場収入を含む。	
空室損失等	4	可能年額賃料収入、可能年額共益費収入に対して5%を、水道光熱費収入に対して2.3%、駐車場収入に対して20%を計上。	
(2) 運営費用	57	-	
維持管理費	10	現行契約額を妥当と判断し、計上。	
水道光熱費	18	実績額を参考に、賃貸可能面積当り月額850円/坪を査定し、計上。	
修繕費	4	類似不動産の修繕費を参考に、建物再調達価格の0.12%相当額を、また、テナント入替に伴う貸室のメンテナンス費用として、6,000円/坪を計上。	
PMフィー	2	現行契約を妥当と判断し、賃料収入等の1.3%相当額を計上。	
テナント募集費用等	1	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0か月分と査定し、計上。	
公租公課	18	土地 3百万円、建物他 15百万円	
損害保険料	0	類似不動産の損害保険料を参考に査定。497千円	
その他費用	3	雑費、消耗品費として、賃貸可能面積当り月額70円/坪、その他予備費について実績額に基づきを計上。	
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	83	-	
(4) 一時金の運用益	2	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを2.0%と査定。	
(5) 資本的支出	7	類似不動産の更新費を参考に、建物再調達価格の0.28%相当額と査定し、計上。	
(6) 純収益 (NCF = (3)+(4)-(5))	78	-	
(7) 還元利回り	5.4%	-	
DCF法による価格（百万円）	1,430	現在の賃貸借契約内容やテナントの属性を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させている。	
割引率	5.2%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。	
最終還元利回り	5.6%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。	
積算価格（百万円）	1,710	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、更に土地建物一体としての市場性をも考慮の上試算した。	
土地比率	43.2%	-	
建物比率	56.8%	-	

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	試算価格の調整については、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の両試算価格間開差が認められるため、鑑定評価の手法及び採用した資料の有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価の手順の各段階について客観的批判的に再吟味するとともに、対象不動産に係る市場特性等を検討した。 また、鑑定評価額については、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性、単価と総額との関連について再度検討を行った。更に対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性、各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性等の観点から各試算価格が有する説得力を考察し、専門職業家としての良心に従い決定した。
----------------------------	--

#### 周辺環境・本物件の特徴

##### 周辺環境：

本物件の周辺は、中高層のオフィスビルや店舗付共同住宅が建ち並ぶ地域であり、最寄駅及び市内中心部への接近性は概ね良好です。このような駅接近性、交通利便性、生活利便性を背景に、当該地域への単身者層及びDINKS層からの住宅需要動向は底堅く、近年ではマンション建設が進み人口は増加傾向にあることから、店舗需要も堅調な動きを見せています。

##### 本物件の特徴：

本物件は、商業施設と住宅の複合物件であり、札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅から徒歩約8分、札幌市電「資生館小学校前」駅から徒歩約6分の距離にあり、市内各所へのアクセスに優れています。

住宅においては、システムキッチン、オートロック等の需要者ニーズを満たす設備が整えられており、立地の利便性から単身者層及びDINKS層からの需要は旺盛です。

店舗においては、本物件の間口が広く取られており視認性が高く、建物内に十分な駐車スペースが設けられており、車客の取込みも可能です。



### (3)【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

#### 利益の分配(規約第46条第1号)

(イ) 本投資法人の利益(以下本「(3) 分配方針」において「利益」といいます。)

は、投信法第136条第1項に規定する利益とします。

(ロ) 本投資法人は、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額の100分の90に相当する金額(法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。以下本「(3) 分配方針」において同じです。)を超えて金銭の分配を行います。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の分配を行います。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上及び財務状況の向上に必要と認められる長期修繕積立金、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積み立てることができるほか、一時差異等調整積立金の積立て及び一時差異等調整引当額の戻入れを行うことができます。

#### 利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)(規約第46条第2号)

本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断した場合、利益の額に本投資法人が決定した額を加算した金額をもって投資主に金銭の分配を行うことができます。ただし、当該加算する金額は、法令等(一般社団法人投資信託協会(以下「投信協会」といいます。))の規則等を含みます。)に定める金額を限度とします。また、本投資法人は、本投資法人における課税負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断した場合、本投資法人が決定した金額により、利益を超えて金銭の分配を行うことができます。

#### 分配金の分配方法(規約第47条)

本投資法人は、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者に対して、その所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に相当する金銭の分配を行います。当該分配は、原則として決算期から3か月以内に行われます。

#### 分配金請求権の除斥期間(規約第48条)

投資主に対する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、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします。

#### 投信協会規則(規約第49条)

本投資法人は、その規約に定めるほか、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34条)

- a. 本投資法人は、金銭債権及び有価証券(不動産関連資産に該当するものを除きます。)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. 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 (ロ) p.」及び同「q.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人の運用資産又は負債から生じる価格変動リスク、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. 本投資法人は、特定不動産(本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。)の価額の合計額の本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が100分の75以上となるよう資産運用を行うものとします。

## (ロ) 組入資産の貸付けの目的及び範囲(規約第36条)

- a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産(不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。)を、原則として賃貸するものとします。
- 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本投資法人の規約の定めに従い運用します。
- c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産(不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。)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(規約第43条)

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いません。

## (ロ) 集中投資

集中投資について制限はありません。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 本投資法人のポートフォリオ構築方針及び当初ポートフォリオ (イ) ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

## (ハ) 他のファンドへの投資

他のファンドへの投資について制限はありません。

### 3【投資リスク】

#### (1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではありません。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減少、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
- 本投資法人の運用方針に関するリスク
  - (イ) スポンサーサポート契約に基づき想定どおりのサポートが得られないリスク
  - (ロ) 運用資産の偏在に関するリスク
  - (ハ) シングルテナント・核テナント物件に関するリスク
  - (ニ) テナントの業態の偏りに関するリスク
  - (ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク
  - (ヘ) 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
  - (ト) オフィスビル、商業施設及び住宅以外の用途の不動産への投資に関するリスク
- 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
  - (イ) スポンサーグループへの依存、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) 本投資法人の執行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) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
  - (ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
  - (ヘ) 敷金及び保証金に関するリスク
  - (ト) 本投資法人及び本資産運用会社の実績に関するリスク
- 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) 周辺環境の悪化等に関するリスク
  - (ワ) 共有物件に関するリスク
  - (カ) 区分所有建物に関するリスク
  - (ヨ) 借地物件に関するリスク
  - (タ) 底地物件に関するリスク
  - (レ) 借家物件に関するリスク
  - (ソ) 開発物件に関するリスク

- (ツ) 築古物件に関するリスク
- (ネ) 仮換地に関するリスク
- (ナ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ラ) 有害物質に関するリスク
- (ム) 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) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (ロ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- (ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (ニ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
- (ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
- (ヘ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
- (ト) 税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク
- (チ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (リ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- (ヌ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ル) 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク
- その他
- (イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク
- (ロ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ハ) 優先出資証券への投資に関するリスク
- (二) 取得予定資産を取得することができないリスク

## 本投資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、本投資証券が上場を予定している東京証券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。本投資証券の市場価格は、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で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

### (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、一般募集の払込期日の翌営業日である上場（売買開始）日から東京証券取引所において売買が開始される予定です。しかしながら、一般募集の完了後に本投資証券が東京証券取引所に上場されるとの保証はありません。また、上場後においても、投資家の希望する時期や条件で取引できる保証も、常に買主が存在するとの保証もなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。更に、本投資証券の上場は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡するほかに換金の手段がないため、本投資証券を本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります。その結果、投資主が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等及び不動産等を裏付けとする資産の当該裏付け不動産等（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（建物の建替え及び大規模修繕等を要因とする場合も含まれます。）、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、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る可能性や、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関するリスク (ハ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。本書において開示されている取得予定資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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、不動産等の保有をする上で必要となる地球温暖化対策に関連した費用（排出権等を取得する費用を含みます。）、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することや、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、規約で許容される範囲において、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる新投資口の発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に発行された新投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、新投資口の発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、新投資口の発行や新投資口予約権の無償割当ての結果、本投資口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。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) スポンサーサポート契約に基づき想定どおりのサポートが得られないリスク

本資産運用会社は、ガリレオグループに属するガリレオ並びに日本管財グループに属する日本管財及び東京キャピタルマネジメントとの間で、スポンサーサポート契約をそれぞれ締結しています。しかし、スポンサーサポート契約は、一定の不動産等につき、本資産運用会社に情報の提供を受ける権利及び取得に関する優先交渉権を与え、又はウェアハウジング機能の提供を行うことについて協議等する旨を定めるものにすぎず、ガリレオ並びに日本管財及び東京キャピタルマネジメントは、不動産等を本投資法人の希望する価格で売却する義務や、本資産運用会社にウェアハウジング機能を提供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等を適切な価格で取得できることや、ウェアハウジング機能の提供までが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。また、本投資法人がガリレオ並びに日本管財及び東京キャピタルマネジメントより上記に記載の業務その他のサービスの提供が受けられないことにより、投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

(ロ) 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」本投資法人のポートフォリオ構築方針及び当初ポートフォリオに記載された投資方針に基づき、首都圏、地方主要都市及びその他のエリアに所在する、オフィスビル、商業施設及び住宅を主たる投資対象とし、必要に応じてその他の施設にも投資することをその基本方針としています。本投資法人は、かかる投資に当たり、地域及び用途偏在リスクの軽減を目的として投資を行う方針ですが、かかる方針に関わらず、運用資産が不動産市況によって一定の用途又は地域(特に首都圏)に偏在した場合には、当該地域、特に首都圏における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の自然災害若しくは人口変動等の特有な事象の発生、又は当該用途の不動産マーケットにおける、市況の低迷による稼働率の低下若しくは賃料水準の下落等によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じ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。

(ハ) シングルテナント・核テナント物件に関するリスク

一又は少数のテナントに賃貸される物件（シングルテナント・核テナント物件）は、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。また、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。更に、多くのテナントを誘致するのは、時間を要し、その誘致に要する期間と条件次第では、投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

また、このようなシングル・核テナントを含む、単一又は少数の核となる大規模テナントが存在する物件においては、当該テナントとの間で、優先買受権や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）がなされることがあり、不動産の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、当該テナントに優先買受権が与えられている等により、不動産等の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

(ニ) 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、商業施設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。

(ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性が強いために代替性がなく、流動性が低い場合、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等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等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。

(ヘ) 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ます。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配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、本投資法人は、本投資法人の借入れに係る全貸付人との間で、本投資口の上場に際して融資合意書を締結する予定であり、当該融資合意書においては、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ことを定める等の財務制限条項が設けられます。

借入れ又は投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事

情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに運用資産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。なお、担保の対象となる運用資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、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。

本投資法人は、前記「2 投資方針 (2)投資対象 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得資金等に充当するため、借入先金融機関から融資に関するコミットメントレターを入手しています。これを受け、本投資法人は平成28年9月9日付で株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団からの借入れを行う予定であり、借入先金融機関との間で、融資合意書を締結します。しかしながら、平成28年8月5日現在においては、協調融資団は未だ組成されておらず、また、各参加予定金融機関における与信審査等の内部手続が未了であることから、本投資法人が希望する額及び条件による協調融資団の組成及び貸出しの実行がなされる保証はありません。本投資法人が取得予定資産を購入するまでに借入金利が著しく変更される等、資金の借入れに時間を要し、取得予定資産を購入することが遅れることで、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。

なお、本投資法人は、LTVの上限を60%としています。一般に、LTVが高まると、金利変動の影響が強まる等の影響があり、本投資法人の収益の安定性等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (ト) オフィスビル、商業施設及び住宅以外の用途の不動産への投資に関するリスク

本投資法人は、その他の施設の用途に属する不動産として、オフィスビル、商業施設及び住宅以外の用途の不動産についても投資を行う場合があります。しかし、取引参加者が比較的多く、また取引慣行・投資指標等がある程度確立された市場で取引されるオフィスビル、商業施設及び住宅といった不動産に比べて、それ以外の用途の不動産は、当該不動産に係る市場環境、これらを取り巻く経済環境又は関連法令等の変更による影響をより強く受ける可能性があります。

また、特殊性の高い用途である不動産の場合には、他の用途への転用が困難であったり、資産の利用面での汎用性が低いものがあります。土壌汚染の影響を受ける可能性が高い地域に立地することがあるほか、賃借人となりうる市場参加者の層が限定されているため、将来における賃借人の代替性に欠ける可能性があります。したがって、このような不動産への投資を行うことにより、本投資法人が予想外の損失等を被る可能性があります。

本投資法人の取得予定資産には工場が含まれますが、工場についてはその特性由来する特有のリスクが存在します。即ち、工場においては、その用途によっては、危険物の運送その他の本質的に危険性のある活動が行われる場合があり、かかる活動が行われている工場において、万が一、火災、爆発その他の事故(以下「事故等」と総称します。)が発生した場合、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。運用資産においてこのような事態が生じた場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するために多額の費用を要したり、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、投資主が損失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ていない場合、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事故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、減額される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、投資主が損失を被る可能性があります。更に、本投資法人の運用資産において事故等が発生した場合において、本投資法人が法的責任を負担しない場合又は損害が損害保険等によって填補され実害が生じない場合等で



あっても、事故等が生じたことから資産を保有する本投資法人に対する社会からの評価(いわゆるレピュテーション)が低下し、その結果、投資主が損失を被る可能性もあります。

更に、工場には、その用途のために様々な特別な設備等が設置されることがあり、その価格は高額になる場合もあります。当該設備等の設置、補修等が賃借人の費用と責任により行われる場合であっても、当該賃借人が当該不動産から退去する場合には、当該不動産の効用を維持するために当該設備等を本投資法人が買い取らざるを得なくなる場合も想定されます。仮に無償譲渡を受けた場合であっても、本投資法人に当該設備等の補修等のための費用が発生する可能性もあります。これらにより、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人がオフィスビル、商業施設及び住宅以外の用途の不動産を保有する場合には、その不動産の特性、適用規制、テナント特性等に起因して特有のリスクが生じ、これら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。

#### 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

##### (イ) スポンサーグループへの依存、利益相反に関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、ガリレオグループに属するガリレオ並びに日本管財グループに属する日本管財及び東京キャピタルマネジメントとの間で、スポンサーサポート契約を、それぞれ締結しています(スポンサーサポート契約については、後記「7 管理及び運営の概要 (1) 資産管理等の概要 その他 (二) 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。)

また、ガリレオグループに属するギャラクシーは、本書の日付現在、本資産運用会社の親会社です。

更に、日本管財グループに属する東京キャピタルマネジメント株式会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の株主です。加えて、本投資法人は、取得予定資産の一部につき、マスター・プロパティ・マネジメント業務及びプロパティ・マネジメント業務を同じく日本管財グループに属する日本管財及び東京キャピタルマネジメントに委託することを予定しています。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーグループ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スポンサーグループ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スポンサーグループとの間で、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、スポンサーグループのうちガリレオグループは、不動産開発事業及び不動産投資事業を営んでおり、その投資対象が、本投資法人の投資対象と重複する可能性があります。スポンサーグループのうち日本管財グループに属する東京キャピタルマネジメントは、内外機関投資家及び国内事業会社等を顧客とする不動産投資ファンドの組成及び運用事業を営んでおり、当該ファンドの投資対象は、本投資法人の投資対象と重複することがあります。また、日本管財及び東京キャピタルマネジメントは、第三者が運営する不動産投資ファンドへのマイノリティ出資を行うことがあり、当該ファンドの投資対象と本投資法人の投資対象とは重複する可能性があります。

このような投資対象の重複が生じた場合においても、スポンサーサポート契約において、一定の不動産については、スポンサーは本投資法人に対して第三者に優先して売却情報を提供し、本投資法人が当該物件の取得検討を申し出た場合には、本投資法人に優先交渉権を付与することとされています(スポンサーサポート契約の詳細については、後記「7 管理及び運営の概要 (1) 資産管理等の概要 その他 (二) 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。)。しかし、スポンサーによる情報提供義務及びその他のスポンサーサポート契約における義務への違反によって、又はスポンサーサポート契約の内容の変更や契約終了によって、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があります。結果として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、スポンサー又はスポンサーが運用するファンドとの間で取引を行う場合、スポンサー又はスポンサーが運用するファンドの利益を図るために、結果的に本投資法人の投資主の利益に

反することとなる行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

(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、経験及びノウハウ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運用資産であ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、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の執行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、本投資法人の執行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。

(ホ) 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。

(ヘ) 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、賃借人による中途解約等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があります。当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 本投資法人及び本資産運用会社の実績に関するリスク

本投資法人は、平成28年4月1日に、本資産運用会社は平成27年7月7日に、それぞれ設立されました。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はなく、今後の実績を予測することは困難です。本資産運用会社の役職員にはGJTの保有資産の運用に係る業務を担当していた者が含まれており、これらの者が本投資法人による取得予定資産取得後の運用を行うことで継続的な物件管理体制を確保する予定ではありますが、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。

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 取得予定資産の概要」に記載の不動産を信託する信託の受益権を取得することを予定しています。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せん。

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

不動産には権利、土地の地盤及び地質、並びに建物の杭や梁等の構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。更に、本投資法人は、境界が確定していない物件であっても、紛争等の可能性や運用への影響等を検討の上で取得することがありますが、本投資法人の想定に反し、隣地との間で紛争が生じたり、境界確定の過程で運用資産の運用に不可欠の土地（法令等の規制を満たすために必要となる土地を含みます。）が隣地所有者の所有に属するものとされ、又はより限定されることにより運用に悪影響が生じること等により、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

本投資法人は、状況によっては、前所有者又は元受益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、前所有者又は元受益者が解散し、又は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必要となる当該欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る予定外の費用が甚大となる可能性があるとともに、当該不動産の買主である本投資法人が当該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ることや、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。更には、不動産の形状や利用によっては、当該不動産の存在や利用状況によって意図しない第三者の権利の侵害が生じる可能性もあります。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。

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、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が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、建物の建替えその他の対応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。

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

#### (ハ) 賃貸借契約に関するリスク

##### a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了する、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。なお、賃貸借契約において、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、貸主が受領した敷金の一部を借主に返還しない旨のいわゆる敷引を定めている場合、又は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る可能性や、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」といいます。）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。

また、主に保証会社が保証人となっている場合には、賃借人と保証人との間の保証契約において、物件の売買等により賃貸人が変更された場合に保証契約が承継されない旨の特約がなされることがあります。かかる場合には、本投資法人が物件を取得しても、保証人による保証の対象外となることがあります。

**c. 賃料改定に係るリスク**

テナントとの賃料固定型の賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合であっても、賃貸借契約において、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ることがあります。また、定期的な見直しを行う旨の定めが無い場合でも、賃貸借期間の途中であっても、市場環境を加味した賃料水準を考慮して賃料を見直す等の賃貸借契約の内容について変動が生じることがあります。

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、定期的な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、テナントとの交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

**d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク**

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（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。）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導入することがあります。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、テナントの売上げの減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、変動賃料の支払を伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上高等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があります。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、運用資産の賃貸に当たり、定期建物賃貸借契約を利用することがあります。しかしながら、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、又は建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、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。

## g. 優先的購入権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

本投資法人は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件か少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件を投資対象としております。これらの物件の賃貸借契約においては、賃借人との間で優先的購入や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）をすることにより、賃貸人等が物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に賃借人に優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利（いわゆる優先的購入権や先買権）が与えられたり、その他賃貸人による物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。

## (二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約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、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、災害等とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震・大津波が起こった場合、本投資法人の保有する複数の建物が同時に災害等の影響を受ける場合があります。本投資法人は、取得する資産について、専門家による地震リスク分析に基づき地震保険の付保の要否を検討・判断しますが、その結果、地震保険を付与しないこととした資産については、災害等によりこれらの資産に損害が生じた場合に、保険によりこれを回避することはできません。また、地震保険を付保することとした資産であっても、对人的被害の賠償については保険でカバーされないこともあります。

また、災害等が起こった場合、本投資法人の保有する資産に大きな影響がなかったとしても、当該資産への道路網の寸断や地盤の液状化等により、テナントの事業活動に大きな支障が生じる可能性や、電力供給不足等により当該資産の稼働に大きな支障が生じる可能性もあり、その結果、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

## (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。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。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。なお、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ので、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があります。

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、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る可能性や、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る可能性や、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。その他、法律又は条令により、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者等に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあり、排出量削減のための義務が課されることがあり、排出量削減のための義務を履行できない場合には、排出権に関する支出等を余儀なくされる可能性があります。

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」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、過失の有無に関わらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。環境関連法規制に加え、本投資法人の取得予定資産のうち工場物件については、用途に応じた多くのかつ厳格な安全規制などの様々な法規制の対象となっています。更に、建築基準法、都市計画法、大規模小売店舗立地法等の改正、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得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、本投資法人以外のマスターレシー（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。

本投資法人以外のマスターレシーによる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る可能性や、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が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建物全体の賃料水準が低下することにより、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

例えば、賃貸借開始時において、建物が法令や条例等の基準を満たしている場合であっても、テナントによる建物の変更工事、内装変更その他利用状況等により、建築基準法、都市計画法、消防法その他の法令、条例又はこれに基づく命令等に違反する状態となり、本投資法人が是正費用を負担する必要が生じ、又は当局からペナルティを課される等、不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約の規定に関わらず、テナントによる転貸や賃貸借の譲渡が本投資法人の承諾なく行われる可能性があります。かかる場合、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、テナントによる不動産の利用状況が悪化し、また、これに起因して転借又は賃借権の譲渡前に比べ建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。賃貸借契約の内容によっては、テナントによる不動産の利用状況を原因として賃貸借契約を終了させることができない場合があります。本投資法人の収益悪化を阻止できない可能性があります。

(ロ) 周辺環境の悪化等に関するリスク

運用資産である不動産の周辺環境が、周辺建物の建替え等による騒音や振動等の発生、静謐な環境を妨げる施設の設置又は周辺建物のテナント属性の悪化に伴う地域の治安の悪化等、外部的要因により悪化する可能性があります。その結果、当該不動産の収益の低下や価値の下落が生じ、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

(ワ) 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、各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、特約をした者が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、会社更生法第60条、民事再生法第48条)。

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

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

不動産の共有者が賃貸人となる場合、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権になると解される可能性があり、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

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

#### (カ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。)(以下「区分所有法」といいます。 )の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分(居室等)と共有となる共用部分(エントランス部分等)及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、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(区分所有法第62条)等、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、その敷地のうちの一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する可能性や、価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (コ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し(定期借地権の場合)又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します(普通借地権の場合)。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。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(大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。)(以下「借地法」といいます。))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の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、他に転売される可能性や、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ってしまう可能性があります。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る場合や、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。

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する可能性や、価格の減価要因が増す可能性があります。

上記に加えて、建築基準法に基づく制度により、敷地利用権として隣接地等の余剰容積が移転されている場合があります(以下「空中権」といいます。))、借地権と同様に期間満了又は建物の滅失等により空中権が消滅する場合があります。

#### (タ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件には特有のリスクがあります。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取りを請求される場合があります(借地借家法第13条、借地法第4条第2項)。借地権者より時価での建物買取りを請求される場合、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

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

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

#### (レ) 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「(ヨ) 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。

#### (ソ) 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は異なり、地中障害物や埋蔵文化財等の発見等、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、売買契約等で合意したとおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃料収入を得られない可能性があり、その結果、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

#### (ツ) 築古物件に関するリスク

本投資法人の取得予定資産の平均築年数(注)は19.3年であり、また、今後本投資法人が取得を検討する物件にも一定の築年数を経た物件(以下「築古物件」といいます。)が含まれることがあります。

一般に、築古物件は新築又は築浅の物件に比して経年による劣化が進んでいることが多く、修繕、改修又は建替えの必要が発生する可能性が相対的に高く、その運営に際して必要となる修繕費及び資本的支出が高額となる傾向があります。また、大規模修繕や建替え等が必要となった場合には、一時的な稼働率の低下等を生じる可能性があります。更に、築古物件が既存不適格建築物に該当する場合、当該物件の使用を継続することは現行法上許容されますが、建替え等の際には現行の規定に合致させる必要があるため、追加的な費用負担が必要となる可能性のほか、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

これらの理由により、本投資法人が築古物件の取得に際して想定した投資利回りが得られない可能性及び本投資法人の行う物件に対する資本的支出が利回りの上昇に繋がらない可能性があります。

(注) 取得予定資産の平均築年数は、取得予定資産に係る主たる建物の不動産登記簿上の新築年月日から、平成28年3月末日までの期間を、取得予定価格で加重平均しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

#### (ネ) 仮換地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業において仮換地として指定されている土地を敷地とする建物を取得することがあります。仮換地は将来の換地処分において換地と一致するとは限らないため、換地として当初想定していた土地と物理的に同一の土地に係る権利を最終的に取得できるという保証はなく、その形状又は価値等が低下する可能性があります。また、仮換地には従前地の権利関係の影響が及びますが、仮換地の取得時に従前地の権利関係に関する十分な情報を入手できるとは限らず、仮換地を対象とした売買契約又は賃貸借契約等を締結しても、売主が従前地について実際には所有権を有しておらず、又は担保権を設定している等の事情により、仮換地に係る権利取得に支障が生じる可能性があります。更に、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ、仮換地に係る権利(所有権、賃借権等)についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。

#### (ナ) 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当たり、いわゆるフォワード・コミットメント(不動産等の売買契約のうち契約締結から1か月以上経過した後不動産等の決済・物件引渡しを行うことを条件としているものをいいます。以下同じです。)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、損害額等の立証に関わらず、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。

本件売買契約は、金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・コミットメント等に該当し、本投資法人が本件売買契約上の義務に違反した場合、本投資法人は売主に対して売主が被った損害について賠償する責任を負うこととなります。しかしながら、本件売買契約においては、当該契約に基づく売買代金の支払に必要な資金調達(増資及び借入れを含みますがこれに限られません。)を完了していること等が売買代金の支払義務履行の前提条件とされており、かつ、本投資法人は、本投資法人が本件売買契約に定める義務に違反した場合を除き、本件売買契約の前提条件が成就せず解除されたことにより生じた損害について、損害賠償その他の責任を負わないものとされています。

#### (ラ) 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。なお、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

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

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。なお、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。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無に関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や、また有害物質に関連する会計基準の変更等により本投資法人の損益が悪影響を受ける可能性があります。

#### (ル) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益

者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

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

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

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

信託受益権が準共有されている場合には、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、準共有されている受益権の対象不動産の管理において、他の準共有者の承諾が必要となる場合があります。また、準共有持分は信託受託者の承諾を得ることで譲渡可能であるため、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者が変更される可能性があります。更に、信託受託者に対して負担する信託費用等の支払債務は不可分債務であると一般的に解されており、準共有者の資力によっては、本投資法人が準共有持分の割合を超える金額を支払う義務が生じ、かつ当該超過支払分について償還を受けることができない可能性があります。

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) 導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、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、後記「4 手数料等及び税金（5）課税上の取扱い」に記載する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。導管性要件のうち一定のものについては、計算期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して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・減少、資金の調達先、分配金支払原資の制限・不足、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計算期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記「(ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク」に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、配当等の額を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。本投資口の市場価格に影響を及ぼすこともあります。

なお、課税上の取扱いについては、後記「4 手数料等及び税金（5）課税上の取扱い」をご参照ください。

### (ロ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

導管性要件のうち、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法施行令」といいます。）に規定する配当可能利益の額の90%超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）

す。)においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる計算期間が生じる場合があります。なお、平成27年4月1日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額(後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照ください。)を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

(ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各計算期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には投資法人が租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないことという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により上記機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ニ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

本投資法人において利益が生じているにも関わらず金銭の借入れ又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を内部留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合には、借入金や資産の処分により配当原資を確保する場合があります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の金額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90%超とならない可能性があります。かかる場合、配当等の額を損金算入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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク

各計算期間毎に判定を行う導管性要件のうち、計算期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令で定めるものに該当していないこと(発行済投資口の総数又は一定の議決権総数の50%超が1人の投資主グループによって保有されていないこと等)とする要件、すなわち、同族会社要件については、本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる計算期間が生じるリスクがあります。

本投資法人が同族会社要件を満たさなくなった場合、配当等の額を損金算入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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ヘ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク

税法上、導管性要件のひとつに、計算期間末において投資法人の投資口が租税特別措置法に規定する機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される(上記の機関投資家のみにより保有される場合を除きます。)こととなる可能性があります。かかる場合、配当等の額を損金算入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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ト) 税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違等により過年度の課税所得計算について税務否認等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、投資主への分配金の予想額の修正が必要となる場合があります。

(チ) 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、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めるとその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税(不動産取得税及び登録免許税)の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止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くなる可能性があります。

(リ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは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もたらす可能性があります。また、投資口に関する税制が変更された場合、本投資口の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

(ヌ) 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5号 平成15年10月31日)が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、平成27年4月1日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

(ル) 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

本投資法人において納税義務が発生した場合に、納付原資の不足等の事情により納期限内に納税が完了しない可能性があります。この場合、遅延納付となった税額に対し遅延期間に応じ延滞税等が発生し、納税が発生した事業年度の投資家への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

その他

(イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の鑑定評価を不動産鑑定士等に依頼し、鑑定評価書を取得することがありますが、不動産等の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、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、構造計算書(ただし、構造計算書が存在しない場合には、構造計算再計算書。以下、本(イ)において同じです。)における計算手法、過程又は結果の確認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、建物の耐震性能及び地震による損失リスク、並びに故意による構造計算書の改ざんの有無又は構造設計について建築基準法等の耐震上の規定に適合した設計がなされ

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

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



(ロ) 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。

また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがあります。かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

(ハ) 優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人は、規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社が発行する優先出資証券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特定目的会社は、本投資法人の出資金を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の価値が下落した場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が当該優先出資証券より得られる配当金や分配される残余財産が減少し、その結果、本投資法人が特定目的会社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、優先出資証券については、特定目的会社への出資者の間で契約上譲渡を禁止若しくは制限されていることがあり、また、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。又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

(二) 取得予定資産を取得することができないリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要 (イ) 取得予定資産の概要」に記載の取得予定日に取得予定資産を取得する予定です。しかし、経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載のとおり、本投資法人は、一般募集の対象となる本投資証券の発行及び金融機関からの借入れにより調達した資金によって、取得予定資産を取得する予定ですが、かかる借入れが予定どおり実施されない場合等においては、取得予定資産の全部又は一部を取得予定日までに取得することができない可能性があります。取得予定資産の全部又は一部について取得できない場合又は取得時期が遅延した場合、賃料収入等が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

## (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。本投資法人の定時役員会は、少なくとも3か月に一度開催され、定時役員会において、執行役員は、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告するものとされています。

### (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は、本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを策定すること及び投信法、規約、運用ガイドラインその他の本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することが定められています。また、本資産運用会社が策定する資産管理計画書、年度運用計画等につき本投資法人の承認を要求し、かつ、本投資法人に対する報告義務を本資産運用会社に負わせることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。

### (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制定し、役員によるインサイダー取引等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」記載のリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り運用資産への投資及び運用を行っています。

### (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、投資方針、分配の方針及び開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めた運用ガイドラインを策定しており、かかる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ています。

本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理部及びリスク管理方法等を規定し、主要なリスクとして投資運用リスク、運用資産に関するリスク、財務リスク、法令遵守リスク、事務リスク、システムリスク及び事業継続リスクを定義し、それぞれ個別に管理部を定めています。各リスクに関する個別の管理部は、各リスクの項目・内容・対応方針等について、少なくとも1年に1回又は必要に応じて見直します。

また、本資産運用会社では、利害関係者取引規程により、利害関係者との一定の取引についてコンプライアンス・オフィサーが事前に審査した上、コンプライアンス委員会の審議・決議、投資運用委員会における審議・決議を経て、本投資法人役員会において審議・承認の決議及び当該決議による本投資法人の同意を得るという厳格な手続を経ることが要求されています。更に、本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引等の防止に努めています。

### (ロ) 組織体制

本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つと位置付けており、取締役会、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会により、コンプライアンスを推進する体制を整備しています。取締役会は、コンプライアンスの推進に関する基本方針その他の基本的事項を決定し、また、コンプライアンスの推進状況について、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会に適宜報告を求めることができます。なお、取締役会は、コンプライアンス委員会の外部委員、投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の外部委員並びにコンプライア

ンス・オフィサーの任命を決議します。コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めます。また、コンプライアンス・オフィサーは、運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定・変更、個別資産の取得等の議案の上程に際して、所定の必要書類が整っていることを確認した上で、法令違反等コンプライアンス上の重大な問題の有無につき事前の審査を行います。更に、コンプライアンス委員会の委員長として、本資産運用会社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。具体的には、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等のコンプライアンスに関連する規程の立案・整備及びコンプライアンス・プログラムに基づく、本資産運用会社の役職員に対する定期的な指導・研修、法令等の遵守状況の検証及び内部監査等の業務を行います。

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査担当者として、内部監査規程に基づき、原則として毎年1回、内部監査を実施し、内部監査で発見・指摘した問題点等を正確に反映した内部監査報告書を作成します。内部監査担当者は、内部監査報告書を遅滞なく代表取締役社長及び取締役会に提出し、内部監査の結果を報告します。被監査部門は、内部監査報告書で指摘された問題点について、その重要度合を勘案した上で、遅滞なく策定した改善計画を内部監査担当者に提出し、改善に努めます。内部監査担当者は、被監査部門による改善計画を確認した上で、問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又は内部監査担当者は、本資産運用会社の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ときは、外部の専門家等による外部監査を行います。

#### (八) 利害関係者取引規程

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

#### (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制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引等の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員(退任又は退職後1年を経過しない者を含みます。)等が本投資口を売買することは、禁止されています。

#### (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、投資法人の財務に与える影響の大きさに鑑み、原則として、( )違約金の上限、( )物件の取得額の上限、( )契約締結から物件引渡しまでの期間の上限、( )決済資金の調達方法及び( )フォワード・コミットメント等において定めるべき契約条項について基準を設定する等、投資家に与える影響を十分に勘案し、あらかじめ慎重に検討して対応することとし、当該リスクを管理しています。

(注) 取得予定資産に係る売買契約については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」をご参照ください。

#### 4【手数料等及び税金】

##### (1)【申込手数料】

該当事項はありません。

##### (2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため(規約第6条第1項)、該当事項はありません。

##### (3)【管理報酬等】

役員報酬(規約第51条)

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、以下のとおりです。

(イ) 各執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限として一般物価動向、賃金動向等に照ら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します。

(ロ) 各監督役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限として一般物価動向、賃金動向等に照ら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します。

本資産運用会社への資産運用報酬(規約第50条及び別紙)

本投資法人が保有する資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬、取得報酬及び譲渡報酬から構成され、その金額、計算方法、支払期限及び支払方法は、それぞれ以下のとおりとしします。

(イ) 運用報酬

a. 本投資法人の直前の決算期の翌日から3か月後の日までの期間(以下「計算期間」といいます。)及び計算期間の末日の翌日から当該決算期までの期間(以下「計算期間」といいます。)の運用に対する対価として、以下に定める方法により算出される本投資法人の総資産額に0.40%(年率)を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率を乗じた金額に、当該計算期間又は計算期間の実日数を乗じ、365で除して得られる金額(1円未満切捨て)としします。

<「計算期間」における総資産額>

計算期間の直前の決算期における貸借対照表(投信法に基づく役員会の承認を受けたもの)に限ります。本において、以下同じです。)に記載された総資産額。

<「計算期間」における総資産額>

直前の計算期間における総資産額に、計算期間の期間中に本投資法人が取得した不動産関連資産の取得価格(売買の場合には当該売買に関する契約書に記載された当該不動産関連資産の取得の対価の金額、交換の場合には交換により取得した当該不動産関連資産の評価額、出資の場合には当該出資に関する契約に記載された出資金をそれぞれ意味します。ただし、消費税及び地方消費税を除きます。本において、以下同じです。)を加算し、処分した不動産関連資産(収用されたものを含みます。)の直前の決算期における貸借対照表上の帳簿価額(ただし、直前の決算期における貸借対照表上に計上されていない不動産関連資産についてはその取得価格)を減算した額。

b. 前記a.に関わらず、本投資法人の第1期営業期間中の運用に対する対価としての運用報酬については、下記(ハ)に定める取得報酬に加え、以下に定める額を支払うものとしします。なお、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日から平成29年2月末日までとしします。

第1期営業期間中において本投資法人が取得する不動産関連資産について、各資産の取得価格に0.40%(年率)を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率(注)を乗じた金額に、本投資法人が当該不動産関連資産を取得した日(当日

を含みます。)から第1期営業期間の末日までの実日数を乗じ、365で除して得られる金額(1円未満切捨て)の合計金額。

(注) 本書の日付現在、0.40%(年率)とすることに合意しています。

本投資法人は、「計算期間」に係る運用報酬を、計算期間の末日より2か月以内に支払います。なお、本資産運用会社は、計算期間の末日より1か月以内に本投資法人に請求するものとします。

本投資法人は、「計算期間」に係る運用報酬を、計算期間の末日より2か月以内に支払います。なお、本資産運用会社は、計算期間の末日より1か月以内に本投資法人に請求するものとします。ただし、本投資法人の第1期営業期間中の運用に対する対価としての運用報酬については、本投資法人は第1期営業期間の決算期より2か月以内に支払います。なお、本資産運用会社は、当該決算期より1か月以内に本投資法人に請求するものとします。

#### (ロ) 運用報酬

当該決算期を最終日とする営業期間の運用に対する対価として、以下の計算式に従って算出される金額(1円未満切捨てとし、かつ0円を下限とします。)とします。

<計算式>

運用報酬 = NOI ( ) × 3%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率(注)

NOI: 本投資法人の当該決算期における損益計算書上の賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用(ただし、減価償却費及び固定資産除去損を除きます。)の合計を控除した金額。

(注) 本書の日付現在、第1期営業期間及び第2期営業期間につき0%、第3期営業期間以降につき3%とすることに合意しています。

運用報酬は、当該決算期後4か月以内に支払います。なお、本資産運用会社は、当該決算期後3か月以内に本投資法人に請求するものとします。

#### (ハ) 取得報酬

本投資法人が不動産関連資産を取得した場合、その取得価格に1.0%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率(注)を乗じた金額に相当する金額(1円未満切捨て)とします。ただし、本投資法人が、本投資法人が定める利害関係者から取得した場合においては、その取得価格に0.5%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率(注)を乗じた金額(1円未満切捨て)とします。

(注) 本書の日付現在、1.0%(ただし、本投資法人が定める利害関係者から取得した場合においては0.5%)とすることに合意しています。

取得報酬は、当該不動産関連資産の引渡後2か月以内に支払います。なお、本資産運用会社は、当該不動産関連資産の引渡後1か月以内に本投資法人に請求するものとします。

#### (ニ) 譲渡報酬

本投資法人が不動産関連資産を譲渡した場合において、その譲渡価格(売買の場合には当該売買に関する契約書に記載された当該不動産関連資産の譲渡の対価の金額、交換の場合には交換により譲渡した当該不動産関連資産の評価額をそれぞれ意味します。ただし、消費税及び地方消費税を除きます。本において、以下同じです。)に1.0%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率(注)を乗じた金額(1円未満切捨て)とします。ただし、本投資法人が、本投資法人が定める利害関係者に対して譲渡した場合においては、その譲渡価格に0.5%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率(注)を乗じた金額(1円未満切捨て)とします。

(注) 本書の日付現在、1.0%(ただし、本投資法人が定める利害関係者に対して譲渡した場合においては0.5%)とすることに合意しています。

譲渡報酬は、当該不動産関連資産の引渡後2か月以内に支払います。なお、本資産運用会社は、当該不動産関連資産の引渡後1か月以内に本投資法人に請求するものとします。

## (ホ) 支払方法

資産運用報酬の支払に際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払に係る資産運用報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込むものとします。なお、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。

資産保管会社、投資主名簿等管理人、機関運営等に関する一般事務受託者及び会計事務等に関する一般事務受託者への支払手数料

資産保管会社、投資主名簿等管理人、機関運営等に関する一般事務受託者及び会計事務等に関する一般事務受託者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. 本投資法人は委託業務の対価として資産保管会社に対し、以下に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、以下に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人と資産保管会社協議の上合意により決定するものとします。

#### (業務手数料の計算方法)

ある暦月（以下、本a.において「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額（ただし、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金100万円に満たなかった場合には金100万円とします。）を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人と資産保管会社間で別途書面による合意により算出した金額とします。

$\text{各計算対象月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額} \times 0.03\% \div 12$
--

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1か月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数における資産保管会社の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

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

- b. 資産保管会社は、本投資法人の計算期間（毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までをいい、初回は、本契約締結日から平成29年2月末日までをいいます。以下同じです。）毎に、前a.に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の計算期間の末日の属する月の翌月以降に、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。
- c. 上記の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、資産保管会社及び本投資法人が協議し合意の上、これを書面により変更することができます。

### (ロ) 投資主名簿等管理人の報酬

- a. 本投資法人は、委託事務の対価として投資主名簿等管理人に対し、以下に定める手数料を支払います。ただし、以下に定めのないものについては、本投資法人が当該事務を指定する際、本投資法人と投資主名簿等管理人協議の上、合意により決定します。

- b. 前a.の手数料については、投資主名簿等管理人は毎月15日までに前月分の金額を本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを投資主名簿等管理人に支払います。
  
- c. 前記の手数料が経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化等により、著しく不適正になったときは、投資主名簿等管理人及び本投資法人が協議し合意の上、随時これを変更することができます。

## &lt; 委託事務手数料表 &gt;

## ・ 経常事務手数料

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



項目	手数料率	対象事務の内容
諸通知発送 手数料	(1) 封入発送料 封入物2種まで 1通につき 25円 1種増すごとに5円加算	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成</li> <li>・ 葉書、シール葉書の発送</li> <li>・ 諸通知等発送のための宛名印字</li> <li>・ 2種以上の封入物についての照合</li> <li>・ 宛名ラベルの送付物への貼付</li> </ul>
	(2) 封入発送料（手封入の場合） 封入物2種まで 1通につき 40円 1種増すごとに15円加算	
	(3) 葉書発送料 1通につき 10円	
	(4) シール葉書送料 1通につき 20円	
	(5) 宛名印字料 1通につき 15円	
	(6) 照合料 1件につき 10円	
	(7) ラベル貼付料 1通につき 10円	
還付郵便物 整理手数料	1通につき 200円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資主総会関係書類、分配金その他還付郵便物の整理、保管、再送</li> </ul>
投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 1枚につき 15円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 議決権行使書用紙の作成</li> <li>・ 議決権行使書の集計</li> <li>・ 電子行使の集計</li> <li>・ 議決権不統一行使の集計</li> <li>・ 投資主提案等の競合議案の集計</li> <li>・ 投資主総会受付事務補助等</li> <li>・ 議決権電子行使投資主の管理</li> <li>・ 議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応</li> <li>・ 議決権行使コード、パスワードの付与、管理</li> <li>・ 電子行使による議決権行使集計に関する報告書類の作成</li> </ul>
	(2) 議決権行使集計料 a. 投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書（委任状）1枚につき 70円 電子行使1回につき 35円 ただし、最低料金を投資主総会1回につき70,000円とします。 議決権不統一行使集計料 1件につき 70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 1件につき 70円加算 b. 本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書（委任状）1枚につき 35円 電子行使1回につき 35円 ただし、最低料金を投資主総会1回につき30,000円とします。	
	(3) 投資主総会受付補助等 1名につき 10,000円	
	(4) 議決権行使電子化基本料 1回につき 200,000円	
	(5) 議決権行使コード付与料 （パソコン端末での行使） 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。ただし、最低料金は100,000円とします。	
	1 ~ 5,000名 35円	
	5,001 ~ 10,000名 33円	
	10,001 ~ 30,000名 29円	
	30,001 ~ 50,000名 25円	
	50,001 ~ 100,000名 20円	
	100,001名以上 13円	

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

## ・ 振替制度関連事務手数料

項目	手数料率	対象事務の内容
新規住所 氏名データ 処理手数料	対象投資主 1名につき 100円	・ 新規投資主に係る住所・氏名 データの作成、投資主名簿への更 新
総投資主通知 データ処理 手数料	対象 1件につき 150円	・ 総投資主通知データの受領、検 証、投資主名簿への更新
個人番号等 データ処理 手数料	個人番号等データ処理 1件につき 300円	・ 個人番号等の振替機関への請求 ・ 個人番号等の振替機関からの受 領 ・ 個人番号等の保管及び廃棄、削 除 ・ 行政機関等に対する個人番号等 の提供

## ・ 新投資口予約権関連事務手数料

項目	手数料率	対象事務の内容
新投資口予約権 原簿管理 手数料	発行された新投資口予約権毎の月末現在の新投資口予 約権者数 1名につき 100円 ただし、最低料金を月額10,000円とします。	・ 新投資口予約権原簿の管理
新投資口予約権 原簿調査 証明手数料	調査・証明 1件につき 600円	・ 新投資口予約権原簿の記載事項 に関する各種調査、各種証明書の 発行
新投資口予約権 行使受付 手数料	(1) 新投資口予約権行使受付料 新投資口予約権行使請求の払込金額に1,000分の1 を乗じた金額。ただし、ストックオプションに関 しては、その行使請求払込額に1,000分の2を乗じ た金額。 (2) 行使事務料 行使請求1件につき 800円	・ 行使請求書類の受付、審査 ・ 新規記録通知データの作成、通 知 ・ 行使状況の報告

## (八) 機関運営等に関する一般事務受託者の報酬

- a. 本投資法人は委託業務の対価として機関運営等に関する一般事務受託者に対し、以下に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、以下に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人と機関運営等に関する一般事務受託者協議の上合意により決定するものとします。

（業務手数料の計算方法）

ある暦月（以下、本a.において「計算対象月」といいます。）における業務手数料の金額（月額）は、以下の金額を上限として本投資法人と機関運営等に関する一般事務受託者間で別途書面による合意により定めた金額とします。

項目	上限金額
業務手数料（月額）	100万円

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

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

- b. 機関運営等に関する一般事務受託者は、本投資法人の計算期間（毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までをいい、初回は、本契約締結日から平成29年2月末日までをいいます。以下同じです。）毎に、前a.に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、当該計算期間の末日の属する月の翌月末日までに、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合には前営業日）までに機関運営等に関する一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。
- c. 上記の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適當になったときは、機関運営等に関する一般事務受託者と本投資法人が協議し合意の上、これを書面により変更することができます。

## (二) 会計事務等に関する一般事務受託者の報酬

- a. 本投資法人は、会計事務等に関する一般事務受託者に対し、次の各報酬の額を上限として、別途本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者が合意して定める額を支払うこととします。ただし、これらの額には消費税及び地方消費税を含んでおらず、別途消費税及び地方消費税を支払うものとします。

( ) 月次業務に係る報酬

決算期毎に、300,000円に当該事業年度の月数を乗じた金額に、各月末日において本投資法人が保有する不動産（信託受益権を含みます。以下同じです。）の物件数に50,000円を乗じて計算した金額の当該事業年度における合計額を加えた額

( ) 決算業務に係る報酬

決算期毎に4,000,000円

- ( ) 納税事務に係る報酬  
決算期毎に500,000円
- ( ) 固定資産台帳の初期登録作業に係る報酬  
1物件当たり300,000円

- b. 本投資法人は、会計事務等に関する一般事務受託者に対し、会計事務等に関する一般事務受託者が毎月発行する請求書に基づき、決算業務以外の業務に係る報酬を、会計事務等に関する一般事務受託者が決算日後4か月以内に発行する請求書に基づき、決算業務に係る報酬を、それぞれ支払うこととします。請求額は、会計事務等に関する一般事務受託者の指定する金融機関の口座に振り込む方法により支払います。ただし、振込手数料は本投資法人の負担とします。
- c. 業務委託料は、本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者双方の合意の下、原則として1年に1回見直すものとします。

(ホ) 引受手数料

一般募集による新投資口の発行に際し、本投資法人から引受人に対して引受手数料は支払われません。ただし、投資者向けに募集する価格(発行価格)の総額と、引受人が本投資法人に支払う引受価額(発行価額)の総額との差額は、引受人の手取金となります(前記「第一部証券情報 第1 内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)」1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (13) 引受け等の概要」をご参照ください。 )。

会計監査人報酬(規約第52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3,000万円を上限として役員会が定める金額とし、当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書受領後1か月以内に支払うものとします。

本資産運用会社への設立企画人報酬

本投資法人の設立企画人である本資産運用会社は、本投資法人の成立までの役務に対する報酬として、5,000万円を受領するものとされています。その他に、設立企画人である本資産運用会社を受領する特別の利益はありません。

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

(照会先)

さくら不動産投資顧問株式会社  
東京都千代田区九段南三丁目8番11号  
電話番号 03-6272-6608

## (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券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

本投資口の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に対する課税及び投資法人の課税上の一般的取扱いは、以下のとおりです。なお、税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

### 個人投資主の税務

#### （イ） 配当等の額に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る金銭の分配のうち、本投資法人の利益及び一時差異等調整引当額の増加からなる金額（以下、本「(5) 課税上の取扱い」において「配当等の額」といいます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。配当等の額を受け取る際には、原則として20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。ただし、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。上場投資法人である本投資法人の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の配当等の額は、上場株式等の配当等として以下の特例の対象となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の3%以上を保有）が1回に受ける配当金額が5万円超（6か月決算換算）の場合には下記に関わらず、原則どおり20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。また、平成49年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。

- a. 一時差異等調整引当額は、利益を超える金銭の分配で、投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定義される金額をいいます。
- b. 上場株式等の配当等の源泉徴収税率は、原則として20%（所得税15%、住民税5%）となります（復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。
- c. 上場株式等の配当等の金額に関わらず、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特例を選択できます。
- d. 確定申告を行う場合には、総合課税による申告に代えて、申告分離課税が選択できます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得等の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、20%（所得税15%、住民税5%）となります（復興特別所得税が併せて課されます。）。  
上場株式等の配当等は、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（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。
- f. 平成26年1月1日から平成35年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（NISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年100万円を上限。ただし、平成28年分以降は120万円を上限とします。）に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間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。なお、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。
- g. 平成28年4月1日から平成35年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年80万円を上限とします。）に係る配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間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。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満である者又はその年中に出生した者に限ります。

## (ロ) 出資等減少分配に係る税務

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（分割型分割及び組織変更による事由を除きます。）のうち、一時差異等調整引当額の増加額以外のもの（以下、本「(5) 課税上の取扱い」において「出資等減少分配」といいます。）は、出資総額等の減少額として扱われ、この金額のうち本投資法人の税務上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（計算方法については下記(注1)参照）として上記「(イ) 配当等の額に係る税務」における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額から、みなし配当を差引いた金額は、本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。この譲渡収入に対応する譲渡原価は下記(注2)のように計算されます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額(注3)は、株式等の譲渡所得として原則として下記「(ハ) 投資口の譲渡に係る税務」と同様の課税を受けます。

出資等減少分配に係る分配金を受領した後の投資口の取得価額は、当該分配金を受領する直前の投資口の取得価額から、出資等減少分配に係る譲渡原価を控除した金額となります。

(注1) みなし配当 = 出資等減少分配額 - 投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分\*

\* 投資法人の税務上の資本金等の額のうち各投資主の投資口に対応する部分 = 投資法人の出資等減少分配直前の税務上の資本金等の額 × 一定割合<sup>+</sup> × 各投資主の出資等減少分配直前の所有投資口数 / 投資法人の出資等減少分配直前の発行済投資口総数

一定割合<sup>+</sup> = 
$$\frac{\text{投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減少額}}{\text{投資法人の税務上の前々期末純資産価額} + \text{前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額} - \text{前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額}}$$
 (小数第3位未満切上げ)

(注2) 譲渡収入の額 = 出資等減少分配額 - みなし配当

譲渡原価の額 = 出資等減少分配直前の投資口の取得価額 × 一定割合<sup>+</sup>

一定割合<sup>+</sup> = 
$$\frac{\text{投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減少額}}{\text{投資法人の税務上の前々期末純資産価額} + \text{前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額} - \text{前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額}}$$
 (小数第3位未満切上げ)

(注3) 譲渡損益の額 = 譲渡収入の額 - 譲渡原価の額

なお、(注1)のみなし配当の額及び(注2)の一定割合については、本投資法人から通知します。

## (ハ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本上場投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。

本上場投資口の譲渡に際して譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額との相殺は認められますが、一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に係る譲渡所得等の金額との相殺は認められません。また、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本上場投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。なお、平成49年12月31日までの各年分の株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。



- a. その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるとき、又はその年の前年以前3年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）があるときは、確定申告によりこれらの損失の金額を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、）から控除することができます。
- b. 上場株式等の譲渡等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の上場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（上記a.の適用を受けている場合には適用後の金額）は、一定の要件の下で、その年の翌年以後3年内の各年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。
- c. 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において譲渡等をした場合の所得に関しては、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認められます。源泉徴収税率は、20%（所得税15%、住民税5%）となります（平成49年12月31日までの間の譲渡等については、復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。
- d. 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に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にそ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、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における上場株式等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金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。
- e. 平成26年1月1日から平成35年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（NISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年100万円を上限とします。ただし、平成28年分以降は120万円を上限とします。）について、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。なお、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。
- f. 平成28年4月1日から平成35年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年80万円を上限とします。）について、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満である者又はその年中に出生した者に限ります。

(注1) 本(八)e.における非課税口座及び本(八)f.における未成年者口座で譲渡損失が生じても、本(八)a.の上場株式等に係る配当所得等の金額からの控除及び本(八)d.の上場株式等の配当等の額からの控除、並びに本(八)b.の譲渡損失の繰越控除は適用できません。

(注2) 平成28年1月1日以降、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。）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、株式等を譲渡した場合はそれぞれ別々の申告分離課税制度となりました。

## 法人投資主の税務

### (イ) 配当等の額に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る配当等の額は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。配当等の額を受け取る際には、株式の配当と同様に取り扱われ、原則として20%の税率により所得税が源泉徴収がされます。ただし、本上場投資口の配当等の額は特例の対象となり、源泉徴収税率は15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。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。また、平成49年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税は、法人税の額から控除されます。

## (ロ) 出資等減少分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配のうち本投資法人の税務上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、みなし配当として上記「(イ) 配当等の額に係る税務」における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額から、みなし配当を差引いた金額は、本投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。譲渡に係る収入金額から譲渡原価を差引いた金額は譲渡損益として課税所得に算入されます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

出資等減少分配を受けた後の投資口の取得価額は、この出資等減少分配を受ける直前の投資口の取得価額から、出資等減少分配に係る譲渡原価を控除した金額となります。

## (ハ) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の計算上、益金又は損金として計上されます。

## 投資法人の税務

## (イ) 配当等の額の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、その投資ピークルとしての特殊性に鑑み、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、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。

配当等の額を損金算入するために満たすべき導管性要件のうち主要な要件は次のとおりです。

- a. 配当等の額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90%超であること。
- b. 他の法人（租税特別措置法施行規則に規定するものを除きます。）の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと。
- c. 租税特別措置法に規定する機関投資家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同族会社のうち租税特別措置法施行令で定めるもの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おいて記載されていること。
- f. 設立時における投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は投資口が事業年度の終了時において50人以上の者又は租税特別措置法に規定する機関投資家のみ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. 不動産取得税

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が不動産の価額に対し4%の税率により課されます。この税率は、住宅及び土地の取得については平成30年3月31日までは3%となります。また、宅地及び宅地比準土地については、平成30年3月31日までに取得した場合には課税標準が2分の1に軽減されます。なお、以下の一定の要件等を満たす投資法人が平成29年3月31日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税標準が5分の2に軽減されています。

- ( ) 規約に資産の運用の方針として、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（以下「特定不動産の割合」といいます。）を75%以上とする旨の記載があること。
- ( ) 投資法人から投信法第198条の規定によりその資産の運用に係る業務を委託された投信法第2条第21項に規定する資産運用会社が、宅地建物取引業法第50条の2第1項の認可を受けていること。
- ( ) 資金の借入れをする場合には、地方税法施行規則に規定する適格機関投資家からのものであること。
- ( ) 運用する特定資産が次に掲げる要件のいずれかに該当するものであること。
  - ・ 特定不動産の割合が75%以上であること。

- ・ 本軽減規定の適用を受けようとする不動産を取得することにより、特定不動産の割合が75%以上となること。
- ( ) 投信法第187条の登録を受けていること。

b. 登録免許税

一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が不動産の価額に対し2%の税率により課されます。ただし、売買により取得する土地については、平成29年3月31日までは1.5%に税率が軽減されています。また、上記 a . ( )ないし( )に掲げる要件等を満たす投資法人(借入要件に関し、適格機関投資家の範囲については、金融商品取引法の規定に従います。)が取得する不動産については当該取得後1年以内に登記を受ける場合には、登録免許税の税率が平成29年3月31日までは1.3%に軽減されています。

## 5【運用状況】

## (1)【投資状況】

該当事項はありません。

## (2)【投資資産】

## 【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

## 【投資不動産物件】

該当事項はありません。

## 【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

## (3)【運用実績】

## 【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たり純資産額 (円)
平成28年4月1日 (設立時)	100.1	100.1	100,000

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注2) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

## 【分配の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成29年2月末日に終了するため、該当事項はありません。

## 【自己資本利益率(収益率)の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成29年2月末日に終了するため、該当事項はありません。

## 6【手続等の概要】

### (1) 申込(販売)手続等

申込期間中の各営業日に、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しが行われま  
す。申込みは、申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払  
込期日の翌営業日です。発行価格、売価格その他の申込みの条件については、前記「第一部  
証券情報」をご参照ください。一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象とな  
る本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売  
買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

### (2) 買戻し手続等

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の買戻しを行いま  
せん(規約第6条第1項)。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、同金融商品取引所を通じて売買することが可  
能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

## 7【管理及び運営の概要】

### (1) 資産管理等の概要

#### 資産の評価

- (イ) 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「 計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

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

- (ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準

本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令に従って行うほか、取得する資産の種類（不動産、信託受益権等）毎に規約に定められた方法及び基準により行うものとします。

- (ハ) 1口当たりの純資産額については、本投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっております（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第2項から第5項まで、投資法人計算規則第81条）。また、1口当たりの純資産額は、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書にも記載されます。

#### 保管

本投資法人は、平成28年8月5日（金）の役員会において、本投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となりますので、本 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せん（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

#### 存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

#### 計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までとします（規約第45条本文）。ただし、設立当初の第1期営業期間は、本投資法人の設立の日である平成28年4月1日から平成29年2月末日までとします（規約第45条ただし書）。

#### その他

- (イ) 増減資に関する制限

a. 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第8条）。

b. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、10,000,000口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。当該募集投資口（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役員会で承認を得て決定した金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

## c. 国内における募集

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

## (ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです(投信法第143条)。

- a. 投資主総会の決議
- b. 合併(合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。)
- c. 破産手続開始の決定
- d. 解散を命ずる裁判
- e. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

## (ハ) 規約の変更に関する手続

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

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書等の添付書類として開示されます。

## (ニ) 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

- a. 本資産運用会社：さくら不動産投資顧問株式会社  
資産運用委託契約

期間	本契約は、本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生ずるものとし、契約期間は定めないものとします。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。

解約	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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本契約を解約することができます。</li> <li>・ 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、本契約を解約することができます。</li> <li>・ 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、本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本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には内閣総理大臣の許可を求めるものとし、本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、この場合、本契約は当該通知に定められた解約日において終了するものとし、</li> <li>・ 前( )から( )までの規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の各( )から( )までのいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。</li> <li>( ) 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。)</li> <li>( ) 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、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</li> <li>( ) 前( )から( )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</li> <li>・ 本投資法人は、本資産運用会社が次の各( )から( )までのいずれかに該当する場合、本契約を解約します。</li> <li>( ) 金融商品取引法に定める金融商品取引業者(金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅建業法第3条第1項の免許及び第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</li> <li>( ) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</li> <li>( ) 解散した場合</li> <li>・ 本a.の規定に従い、本契約の解約が行われる場合においても、本資産運用会社は、委託業務を遂行する後任者が選任され、当該業務を開始するまでは、本投資法人の指示に従い、引き続き委託業務を遂行するものとし、</li> </ul>
変更等	本契約は、両当事者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るものとします。
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ません。

b. 資産保管会社：三井住友信託銀行株式会社  
資産保管委託契約

期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から3年を経過した日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。



解約	<p>本契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p> <p>( ) 当事者間の書面による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>( ) 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって本契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。</p> <p>( ) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立(その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。)がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって本契約は失効するものとします。</p> <p>本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方の当事者が下記表明保証事項のいずれかに該当し(その役員(資産保管会社については執行役を含みます。))が該当する場合を含みます。)、下記表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は下記表明保証に基づく確実に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了します。</p> <p>(表明保証)</p> <p>本投資法人は、本契約締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が次の各(1)から(6)までのいずれにも該当しないことを資産保管会社に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の各(1)から(6)までのいずれにも該当しないことを資産保管会社に確約します。資産保管会社は、本契約締結日において、資産保管会社、資産保管会社の取締役、執行役、及び監査役が次の各(1)から(6)までのいずれにも該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の各(1)から(6)までのいずれにも該当しないことを本投資法人に確約します。</p> <p>(1)暴力団  (2)暴力団員  (3)暴力団準構成員  (4)暴力団関係企業  (5)総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等  (6)その他前各(1)から(5)までに準ずる者</p>
変更等	<p>本契約の内容については、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。本投資法人が、本契約の内容の変更につき、本投資法人の役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し通知した場合には、本契約変更の効力は、当該承認手続の完了時(ただし、両当事者が合意によりそれより遅い時点を効力発生時として定めた場合には、当該時点)に生じるものとします。</p> <p>前 . の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。</p>

c. 投資主名簿等管理人：三井住友信託銀行株式会社  
投資主名簿等管理事務委託契約

期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から3年を経過した日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。

解約	<p>本契約は次に掲げる事由によって終了します。</p> <p>( ) 本投資法人と投資主名簿等管理人協議の上、本投資法人と投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意がなされたとき。この場合には、本契約は本投資法人と投資主名簿等管理人間の合意によって指定した日に終了します。</p> <p>( ) 前( )の協議が調わない場合、当事者のいずれか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知到達の日から6か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。</p> <p>( ) 当事者のいずれか一方が本契約に違反した場合、他方からの文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知到達の日から6か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。</p> <p>ただし、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。</p> <p>( ) 以下の(a)又は(b)に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知において指定する日に終了します。</p> <p>(a) 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。</p> <p>(b) 住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。</p> <p>前 . の通知は、契約の相手方の登記簿上の本店所在地又は相手方が他方当事者に届け出た住所に宛てて発信したときは、通常到達すべきであった日に到達したものとみなします。</p> <p>本投資法人及び投資主名簿等管理人は、本契約終了後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。</p> <p>本投資法人又は投資主名簿等管理人は、次に掲げる事由が一つでも生じた場合には、本契約に基づく相手方に対する手数料、経費その他本契約に基づく一切の債務について当然期限の利益を失い、直ちに債務を弁済します。</p> <p>( ) .( ) (a)又は(b)に定める事由が発生したとき。</p> <p>( ) 本投資法人の投資主名簿等管理人に対する債権について、仮差押、保全差押、又は差押の命令、通知が発送されたとき。</p> <p>本投資法人又は投資主名簿等管理人は、 .( )の事由が生じ、催告後もかかる事由が解消されない場合、相手方からの請求があれば、本契約に基づく相手方に対する手数料、経費その他本契約に基づく一切の債務について期限の利益を失い、直ちに債務を弁済します。</p> <p>期限の到来、期限の利益の喪失その他の事由によって、本投資法人が、投資主名簿等管理人に対する債務を履行しなければならない場合には、投資主名簿等管理人は、その債務と本投資法人の預金その他の債権とをその債権の期限のいかにかわらずいつでも相殺し、又は、本投資法人の預金その他の債権につき、事前の通知及び所定の手続を省略し、払戻し、解約又は処分の上、その取得金をもって債務の弁済に充当することができます。</p> <p>前 . によって本投資法人の投資主名簿等管理人に対する債務を弁済する場合、債権債務の利息、精算金、損害金等の計算については、その期間を計算実行の日までとして、利率、料率は投資主名簿等管理人の定めによるものとし、また外国為替相場については投資主名簿等管理人の計算実行時の相場を適用します。</p> <p>本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者(以下、これらを「暴力団員等」といいます。)若しくは下記表明・確約事項の . のいずれかに該当(自社並びに自社の執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役(以下、本 . において「役員等」といいます。))が該当する場合があります。)し、若しくは下記表明・確約事項の . のいずれかに該当する行為をし、又は下記表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了します。</p> <p>(表明・確約)</p> <p>本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、現在、役員等が、暴力団員等に該当しないこと、及び次の各(1)から(5)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、次の各(1)から(5)までのいずれにも該当しないことを確約します。</p> <p>(1) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること</p> <p>(2) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること</p> <p>(3) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用して認められる関係を有すること</p>
----	---

	<p>(4) 暴力団員等に対して便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること</p> <p>(5) 役員等又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること</p> <p>・ 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、自ら又は第三者を利用して次の各(1)から(5)までに該当する行為を行わないことを確約します。</p> <p>(1) 暴力的な要求行為</p> <p>(2) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(3) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(4) 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>(5) その他前各(1)から(4)までに準ずる行為</p>
変更等	該当事項はありません。

d. 機関運営等に関する一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社  
一般事務（機関運営）委託契約

期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から3年を経過した日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び機関運営等に関する一般事務受託者のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>・ 本契約は次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p> <p>( ) 当事者間の書面による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>( ) 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって本契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び機関運営等に関する一般事務受託者は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。</p> <p>( ) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立（その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。）がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって本契約は失効するものとします。</p> <p>・ 本投資法人及び機関運営等に関する一般事務受託者のいずれか一方の当事者が下記表明保証事項のいずれかに該当し（その役員（機関運営等に関する一般事務受託者については執行役を含みます。）が該当する場合を含みます。）、下記表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は下記表明保証に基づく確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了します。</p> <p>（表明保証）</p> <p>本投資法人は、本契約締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が次の各(1)から(6)までのいずれにも該当しないことを機関運営等に関する一般事務受託者に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の各(1)から(6)までのいずれにも該当しないことを機関運営等に関する一般事務受託者に確約します。機関運営等に関する一般事務受託者は、本契約締結日において、機関運営等に関する一般事務受託者、機関運営等に関する一般事務受託者の取締役、執行役及び監査役が次の各(1)から(6)までのいずれにも該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の各(1)から(6)までのいずれにも該当しないことを本投資法人に確約します。</p> <p>(1) 暴力団</p> <p>(2) 暴力団員</p> <p>(3) 暴力団準構成員</p> <p>(4) 暴力団関係企業</p> <p>(5) 総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等</p> <p>(6) その他前各(1)から(5)までに準ずる者</p>

変更等	<ul style="list-style-type: none"> <li>. 本契約の内容については、本投資法人は、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。本投資法人が、本契約の内容の変更につき、本投資法人の役員会による承認手続を要する旨を機関運営等に関する一般事務受託者に対し通知した場合には、本契約変更の効力は、当該承認手続の完了時(ただし、両当事者が合意によりそれより遅い時点を効力発生時として定めた場合には、当該時点)に生じるものとします。</li> <li>. 前 .の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。</li> </ul>
-----	--

e. 会計事務等に関する一般事務受託者：兼山公認会計士事務所  
業務委託契約

期間	本契約の期間は、本契約締結日から3年を経過した日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者のいずれからも書面による申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>会計事務等に関する一般事務受託者又は本投資法人が次の各 .から .までのいずれかに該当したときは、それぞれ相手方は何らの催告なく直ちに本契約を解除することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>.本契約に定める事項に著しく違反したとき</li> <li>.本投資法人が計事務等に関する一般事務受託者へ指図を行う際に詐欺、違法行為又は重要な事実についての虚偽の説明を行った場合</li> <li>.本投資法人又は会計事務等に関する一般事務受託者において、支払の停止又は破産手続開始、民事再生手続開始及びその他の類似の倒産手続(将来制定される手続を含み、日本法に基づくか否かを問いません。)の開始の申立があったとき</li> <li>.その他本投資法人又は会計事務等に関する一般事務受託者の責に帰すべき事由の発生により本契約を継続しがたいとき</li> </ul>
変更等	該当事項はありません。

f. スポンサー：ガリレオ・シドニー・ホールディングス・ピーティーワイ・リミテッド  
スポンサーサポート契約

サポートの内容	<p>・ 売却情報の提供及び優先交渉権の付与</p> <p>( ) ガリレオは、所有(直接所有するか又はアセット・マネジメント業務を受託している投資ピークル(以下、本サポートの内容において「投資ピークル」といいます。))を通じて間接的に所有するかを問わず、また第三者と共同で保有する場合を含みます。以下本サポートの内容において同じです。)若しくは開発し、又は自らの関連会社(ウェレット・ファミリー・ピーティワイ・エルティディー(Werrett Family Pty Ltd)を含みますがこれに限られません。以下、本サポートの内容において「関連会社」といいます。)が所有若しくは開発する、本投資法人の投資基準を満たす不動産又は当該不動産に係る不動産信託受益権その他の資産(以下、本サポートの内容において「対象不動産」といいます。)に係る売却情報を、第三者に優先して本資産運用会社に提供します。ただし、当該対象不動産が共有物件である又は投資ピークルの関係者の承諾が必要である等の理由により、当該売却情報の提供に第三者の同意又は承諾等が必要である場合には、当該第三者の同意又は承諾等が得られた場合に限りします。</p> <p>( ) 前( )に基づき売却情報の提供を受けた場合において、本資産運用会社が、本投資法人による対象不動産の取得検討を申し出たときは、ガリレオは、本資産運用会社に対し、当該対象不動産の取得に関して第三者に優先して交渉を行う権利(以下、本サポートの内容において「優先交渉権」といいます。)を付与し、又は関連会社をして優先交渉権を付与させるよう最大限努めるものとします。</p> <p>・ 外部物件情報の提供等</p> <p>( ) ガリレオは、自ら又は関連会社以外の第三者が所有する対象不動産(ガリレオ又は関連会社が投資ピークルを通じて所有する対象不動産を除きます。)に係る売却情報を取得した場合、国内に所在する対象不動産に係る全ての売却情報を速やかに本資産運用会社に提供します。ただし、本資産運用会社への情報提供について、当該第三者から承諾が得られない場合等やむを得ない理由により提供することができない場合はこの限りではありません。</p> <p>( ) 本資産運用会社が、前( )に基づき提供を受けた売却情報に基づき、当該物件の取得に着手することを希望する旨をガリレオに書面により通知した場合、ガリレオは、本投資法人による当該物件の取得に向け必要となる協力(当該第三者の本資産運用会社への紹介を含みますがこれに限られません。)を行うものとします。</p> <p>・ ウェアハウジング機能の提供</p> <p>( ) 本資産運用会社は、ガリレオ以外の第三者が売主となる対象不動産に関し、売主の希望する取引実行時期又は当該物件の状況等を理由として、売主と本投資法人との間で直接売買を行うことが困難である場合、将来の本投資法人による取得を目的として、当該対象不動産の取得及び一時的な保有(以下、本 .において「ウェアハウジング」といいます。)を、ガリレオに依頼することができます。</p> <p>( ) ガリレオは、ウェアハウジングの依頼を本資産運用会社から受けた場合、当該依頼について誠実に検討します。</p> <p>( ) ガリレオは、ウェアハウジングを実施することにつき同意した場合、(a)対象不動産を自ら取得し、又は、(b)ガリレオ又は関連会社がアセット・マネジメント業務を受託する(又は当該業務の受託が合理的に見込まれる)投資ピークル(以下、本 .において「ウェアハウジング投資ピークル」といいます。)を取得者として取得させるものとします。</p> <p>( ) 前( )に規定する場合、ガリレオは、対象不動産の本投資法人への売却について、(a)自ら取得する場合又は自らがアセット・マネジメント業務を受託するウェアハウジング投資ピークルを取得者として取得する場合には本資産運用会社に対し優先交渉権を付与し、(b)関連会社がアセット・マネジメント業務を受託するウェアハウジング投資ピークルが取得する場合には、ウェアハウジング投資ピークルのアセット・マネジャーをして優先交渉権を付与させるものとします。</p> <p>( ) 本投資法人がガリレオ又はウェアハウジング投資ピークルより取得する対象不動産の取得価格については、ガリレオ又はウェアハウジング投資ピークルと本投資法人が売買契約を締結する時点で別途合意するものとします。</p> <p>・ その他スポンサーサポート</p> <p>ガリレオは本資産運用会社に対して、本資産運用会社の要請に応じ、以下のサポートを行います。</p> <p>( ) 国内外の不動産取引市場の情報収集及び分析結果の提供</p> <p>( ) 本投資法人が保有する物件の管理・運用に関する助言の提供</p> <p>( ) ガリレオとの共同所有が物件取得に有益でありポートフォリオにとって利益となると本資産運用会社が判断しガリレオが共同所有に合意した場合における、本投資法人の新規取得物件の共同所有に関する検討</p> <p>( ) 本投資法人が取得した物件のリーシング・再開発・改修に関するサポート及び協力</p> <p>( ) 適切と認められ、特定のプロジェクトのため必要と本資産運用会社が認めた場合の出向者の派遣</p> <p>( ) 本投資法人の投資戦略に関する助言</p>
---------	--

	( ) 今後のグローバル・オファリングに関する資本市場動向等に係る助言 ( ) 本資産運用会社、ガリレオ並びに共同スポンサーである日本管財及び東京キャピタルマネジメントとの合意に基づく取締役会構成員の派遣
期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から1年間とします。
更新	本契約は、有効期間満了日の1か月前までにいずれかの本契約当事者が更新しない旨を文書で通知した場合を除き、同一の内容で更に1年間有効なものとして更新されるものとし、以後も同様とします。
解約	該当事項はありません。
変更等	該当事項はありません。

- g. スポンサー：日本管財株式会社及び東京キャピタルマネジメント株式会社  
スポンサーサポート契約
-

サポートの内容	<p>・ 売却情報の提供及び優先交渉権の付与</p> <p>( ) 日本管財及び東京キャピタルマネジメントは、(a)自らが直接全部を所有する、本投資法人の投資基準を満たす不動産又は当該不動産に係る不動産信託受益権その他の資産（以下、本サポートの内容において「対象不動産」といいます。）（共有持分を含みます。）、(b)自らがその出資金の全額を出資している投資ピークル（不動産又は不動産信託受益権等に対する投資のみを目的として設立又は組成された法人、組合又はこれらに準ずる主体をいいます。以下同じです。）（以下、本（ ）において「自社投資ピークル」といいます。）が所有する対象不動産若しくは(c)自ら若しくは自社投資ピークルが第三者と共有する対象不動産、又は、(d)自らが開発する対象不動産（第三者による出資を受けて開発するものを除きます。本サポートの内容において以下同じです。）のうち、国内に所在する対象不動産に係る売却情報について、その全てを第三者に優先して本資産運用会社に提供するものとします。ただし、当該対象不動産が共有物件である又は投資ピークルの関係者の承諾が必要である等の理由により、当該売却情報の提供に第三者の同意又は承諾等が必要である場合には、当該第三者の同意又は承諾等が得られた場合に限りします。</p> <p>( ) 前( )に基づき売却情報の提供を受けた場合において、本資産運用会社が、本投資法人による対象不動産の取得検討を申し出たときは、日本管財又は東京キャピタルマネジメントは、本資産運用会社に対し、当該対象不動産の取得に関して第三者に優先して交渉を行う権利（以下、本サポートの内容において「優先交渉権」といいます。）を付与するものとします。ただし、当該対象不動産が共有物件である又は投資ピークルの関係者の承諾が必要である等の理由により、当該優先交渉権の付与に第三者の同意又は承諾等が必要である場合には、当該第三者の同意又は承諾等が得られた場合に限りします。</p> <p>( ) 日本管財及び東京キャピタルマネジメントは、自らとともに第三者が出資している投資ピークルが保有する対象不動産、又は、自らがアセット・マネジメント業務を受託している投資ピークルが保有する対象不動産に係る売却情報を、第三者に遅れることなく本資産運用会社に提供します。ただし、投資ピークルの関係者の承諾が必要である等の理由により、当該売却情報の提供に第三者の同意又は承諾等が必要である場合には、当該第三者の同意又は承諾等が得られた場合に限り、また、当該売却情報の提供が、日本管財又は東京キャピタルマネジメントに適用される法令等（監督指針、ガイドライン、自主規制機関の規則等を含みます。）及び対象不動産に関連して締結された契約等に基づく日本管財又は東京キャピタルマネジメントの義務（忠実義務、善管注意義務等を含みます。）に違反するおそれがない場合に限りします。</p> <p>( ) 前( )に基づき売却情報の提供を受けた場合において、本資産運用会社が、当該売却情報に係る対象不動産の取得に着手することを希望する旨を日本管財又は東京キャピタルマネジメントに書面により通知したとき（情報提供に際し回答期限が設定されている場合には当該期限までに書面により通知したとき）は、当該通知を受けた日本管財又は東京キャピタルマネジメントは、本投資法人による当該対象不動産の取得について合理的な範囲で協力（当該対象不動産の売却に係る競争入札への招聘等を含みますがこれに限られません。）するものとします。</p> <p>・ 外部物件情報の提供等</p> <p>( ) 日本管財及び東京キャピタルマネジメントは、第三者が所有する対象不動産（日本管財又は東京キャピタルマネジメントが投資ピークルを通じて所有する対象不動産を除きます。）に係る売却情報を取得した場合、本投資法人に当該売却情報を提供することが適当であると日本管財又は東京キャピタルマネジメントが判断した対象不動産に係る売却情報を、速やかに本資産運用会社に提供します。</p> <p>( ) 本資産運用会社が、前( )に基づき提供を受けた売却情報に基づき、当該売却情報に係る対象不動産の取得に着手することを希望する旨を日本管財又は東京キャピタルマネジメントに書面により通知した場合（情報提供に際し回答期限が設定されている場合は当該期限までに書面により通知した場合）、当該通知を受けた日本管財又は東京キャピタルマネジメントは、合理的な範囲内で本投資法人による当該対象不動産の取得に向け必要となる協力（当該第三者の本資産運用会社への紹介を含みますがこれに限られません。）を行うものとします。</p> <p>・ ウェアハウジング機能の提供</p> <p>( ) 本資産運用会社は、日本管財又は東京キャピタルマネジメント以外の第三者が売主となる対象不動産に関し、売主の希望する取引実行時期又は当該物件の状況等を理由として、売主と本投資法人との間で直接売買を行うことが困難である場合、将来の本投資法人による取得を目的として、当該対象不動産の取得及び一時的な保有（以下、本 .において「ウェアハウジング」といいます。）を、日本管財又は東京キャピタルマネジメントに依頼することができます。</p> <p>( ) 日本管財又は東京キャピタルマネジメントは、ウェアハウジングの依頼を本資産運用会社から受けた場合、当該依頼について誠実に検討します（ただし、日本管財及び東京キャピタルマネジメントはウェアハウジングの実施に同意する義務を負うものではありません。）。</p>
---------	---



	<p>( ) 日本管財又は東京キャピタルマネジメントは、ウェアハウジングを実施することにつき同意した場合、(a)対象不動産を自ら取得し、又は、(b)日本管財又は東京キャピタルマネジメントがアセット・マネジメント業務を受託する(又は当該業務の受託が合理的に見込まれる)投資ピークル(以下、本 .において「ウェアハウジング投資ピークル」といいます。)を取得者として取得させるよう最大限努力するものとします。</p> <p>( ) 前( )の規定により対象不動産を日本管財若しくは東京キャピタルマネジメントが自ら取得し又はウェアハウジング投資ピークルをして取得させた場合、日本管財又は東京キャピタルマネジメントは、対象不動産の本投資法人への売却について、本資産運用会社に対し優先交渉権を付与するものとします。</p> <p>( ) 本投資法人が日本管財若しくは東京キャピタルマネジメント又はウェアハウジング投資ピークルより取得する対象不動産の取得価格については、日本管財若しくは東京キャピタルマネジメント又はウェアハウジング投資ピークルと本投資法人が売買契約を締結する時点で別途合意するものとします。</p> <p>・ その他スポンサーサポート</p> <p>日本管財及び東京キャピタルマネジメントは、本資産運用会社から依頼を受け必要と判断した場合には、本資産運用会社に対して、上記 .ないし .に規定するもののほか、以下のサポートを行います。</p> <p>( ) 国内不動産市場に関する情報収集及び分析結果の提供</p> <p>( ) 本投資法人が取得を検討する投資物件に関する情報収集、本資産運用会社が行う当該情報の分析に関する助言(本資産運用会社から個別に依頼された投資物件に限ります。)</p> <p>( ) 本投資法人が保有する物件の再開発又は改修を希望する場合における、当該物件の再開発又は改修に関する助言の提供</p> <p>( ) 本投資法人の取得した物件の維持管理(メンテナンス)に関する助言の提供</p> <p>( ) 役員の派遣を含む人材確保のための協力</p>
期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から1年間とします。
更新	本契約は、有効期間満了日の1か月前までにいずれかの本契約当事者が更新しない旨を文書で通知した場合を除き、同一の内容で更に1年間有効なものとして更新されるものとし、以後も同様とします。
解約	該当事項はありません。
変更等	該当事項はありません。

#### h. 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更該当する場合等には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

#### (ホ) 会計監査人：PwCあらた有限責任監査法人

本投資法人は、PwCあらた有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します(規約第28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29条)。

#### (ヘ) 公告の方法

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

## (2) 利害関係人との取引制限

## 法令に基づく制限

## (イ) 利益相反取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間で（ ）有価証券の取得若しくは譲渡、（ ）有価証券の貸借、（ ）不動産の取得若しくは譲渡又は（ ）不動産の貸借が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、予め、当該登録投資法人の同意を得なければならないものとされており、執行役員は、かかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならないものとされています（投信法第201条の2）。また、資産運用会社は、法令の定めるところにより、自己やその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第42条の2第1号、第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項等）。

## (ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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

## (ハ) 資産の運用の制限

登録投資法人は、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員若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間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）。

- ・ 有価証券の取得又は譲渡
- ・ 有価証券の貸借
- ・ 不動産の取得又は譲渡
- ・ 不動産の貸借
- ・ 宅地の造成若しくは建物の建築や再生可能エネルギー発電設備の製造若しくは設置等を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

## (ニ) 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本(ニ)において「不動産等」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、不動産等以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格

等の調査を行わせなければならないものとされています(ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。)

#### 利害関係者取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、利害関係者取引規程を大要以下のとおり定めています。

#### (イ) 法令の遵守

本資産運用会社は、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間において、利害関係者取引規程の趣旨を尊重し、下記(ハ)に定める如何なる取引についても、本投資法人の通常の取引の条件に照らして本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間で取引を行う場合は、金融商品取引法、投信法、投信法施行令、投信法施行規則、宅地建物取引業法及び利害関係者取引規程の定めを遵守するものとします。

#### (ロ) 利害関係者

「利害関係者」とは次の者をいいます。

- a. 投信法及び投信法施行令にて定義される利害関係人等及びその役員
- b. 本資産運用会社の発行済株式(種類株式を含みます。)を保有する株主及びその役員(上記a.に該当する者を除きます。)並びにその子会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項に定義される子会社をいいます。)
- c. 本資産運用会社の株式の発行済株式(種類株式のうち株主総会における議決権を有しないものを除きます。)の過半数を保有する株主に対し過半の出資をしているもの(子会社等を通じて間接的に出資しているものを含み、かつ、組合その他の事業体を含みます。)(上記a.又はb.に掲げるものを除きます。)
- d. 上記a.ないしc.に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社(上記a.ないしc.に掲げるものを除きます。)
- e. 上記a.ないしc.に該当する者が投資助言業務又は投資運用業務を受託している法人(上記a.ないしc.に掲げるものを除きます。)
- f. 上記a.ないしe.に掲げるもののほか、コンプライアンス・オフィサーが利害関係者取引規程の目的に照らして利害関係者として取り扱うことが適当であると判断した者

#### (ハ) 対象取引

利害関係者取引規程の対象となる取引(以下「利害関係取引」といいます。)は、次の取引をいいます。

- a. 不動産、不動産の賃借権、地上権又はこれらの資産のみを信託する信託の受益権(以下、本において「不動産等」といいます。)の取得
- b. 不動産等の譲渡
- c. 不動産等の貸借
- d. 有価証券の取得又は譲渡(上記a.及びb.に定める取引を除きます。)
- e. 有価証券の貸借(上記c.に定める取引を除きます。)
- f. 不動産等に係る管理業務の委託
- g. 不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託
- h. 工事等の発注(ただし、1件当たり1,000万円未満のものを除きます。この場合、代表取締役社長の承認を得ます。)

#### (ニ) 利害関係者との取引

利害関係者取引規程には、利害関係取引について以下のとおり取引条件が規定されています。取引条件の検証にあたっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常の同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

## a. 不動産等の取得

## . 不動産等の取得の場合

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含むものとします。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、物件の本体価格であり、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。ただし、利害関係者によるウェアハウジング（本投資法人に転売するための不動産等の一時的な取得をいいます。以下同じです。）の活用により、当該利害関係者又は本資産運用会社から本投資法人が資産を取得する場合には、当該ウェアハウジングに係る費用を上記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。

## . その他の特定資産の取得の場合

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等以外の資産を取得する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記 . に準ずるものとします。

## b. 不動産等の譲渡

## . 不動産等の譲渡の場合

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した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、鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、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。

## . その他の特定資産の譲渡の場合

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等以外の資産を譲渡する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記 . に準ずるものとします。

## c. 不動産等の貸借

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社との間で不動産等を貸借する場合には、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書等を参考の上、適正と判断される条件で貸借しなければならないものとします。

## d. 有価証券の取得、譲渡又は貸借

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社との間で有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合（上記a. からc. までに定める取引を除きます。）には、上記a. からc. までに準ずるものとします。

## e. 不動産等に係る管理業務等の委託

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等に係る管理業務等を委託する場合には、実績や管理の効率性等を検討し、役務内容、業務総量、委託料の市場水準等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。取得する物件について、利害関係者が既に不動産等に係る管理業務等を行っている場合には、取得後の不動産等に係る管理業務等は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と同様とします。

## f. 不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託

本投資法人が利害関係者へ不動産等の取得又は譲渡の媒介を委託する場合には、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。本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ貸借の媒介を委託する場合には、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

## g. 工事等の発注（ただし、1件当たり1,000万円未滿のものを除きます。この場合、代表取締役社長の承認を得ます。）

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ工事等を発注した場合には、第三者の見積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等の発注を行うものとします。

(ホ) 利害関係者との取引に関する意思決定手続

利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間で取引を行う場合には、上記(イ)記載の法令を遵守するほか、社内規程の定めに従い、投資運用部により起案された当該取引内容につき以下の手続を経るものとします。なお、以下の手続の過程において否決又は不同意とされた議案は、起案部署に差し戻されるものとします。

- ・ コンプライアンス・オフィサーにより事前に審査され、問題点がないと判断された場合、コンプライアンス委員会に上程されます。
- ・ コンプライアンス委員会において審議され、承認の決議がなされた場合には、投資運用委員会にて審議され、承認の決議がなされます。
- ・ 投資運用委員会で承認の決議がなされた場合には、本投資法人の役員会に審議を求めるものとし、その承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の同意を受けるものとします。
- ・ 本投資法人の役員会において審議され、承認の決議がなされるとともに、本投資法人の同意を受けた場合には、当該審議の内容及び経過について本資産運用会社の取締役会に報告するものとします。

(ヘ) 本投資法人への報告

本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社又は本資産運用会社の取締役若しくは執行役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間において特定資産（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(ヘ)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を行ったときは、投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

## 利害関係者との取引状況等

## (イ) 資産の取得

取得予定資産の取得に関する、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

取得先の名称	物件名称	取得予定価格 (百万円)
CENTRAL SUB合同会社	成信ビル	7,880
	NKビル	3,730
	司町ビル	3,820
	高田馬場アクセス	3,330
	麻布アメレックスビル	2,020
	飛栄九段ビル	1,960
	新横浜ナラビル	1,910
	ラパーク岸和田	6,460
	シュロアモール筑紫野	7,670
	西友水口店	4,150
	シュロアモール長嶺	4,180
	白井ロジュマン	2,180
	松屋レジデンス関目	1,820
	ロイヤルヒル神戸三宮	1,480
	アーバンプラザ今里	940
	船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	1,720
	船橋ハイテクパーク工場	710
	コンフォモール札幌	1,400

## (ロ) 利害関係者への賃貸

取得予定資産の賃貸に関する、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。なお、以下の賃借人は、いずれの物件についてもマスターリース契約を締結しています。

賃借人の名称	物件名称	年間賃料 (百万円) (注1)
Master Lessee Mars Limited 合同会社	成信ビル	407
	NKビル	218
	司町ビル	201
	高田馬場アクセス	172
	麻布アメレックスビル	122
	飛栄九段ビル	129
	新横浜ナラビル	127
	ラパーク岸和田	766
	シュロアモール筑紫野	586
	西友水口店	非開示(注2)
	シュロアモール長嶺	304
	白井ロジュマン	262
	松屋レジデンス関目	158
	ロイヤルヒル神戸三宮	109
	アーバンプラザ今里	74
	船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	非開示(注2)
	船橋ハイテクパーク工場 (注3)	非開示(注2)
コンフォモール札幌	121	

(注1) 「年間賃料」は、平成28年5月31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年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、マスターリース会社が賃借人等との間でパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している又は締結する予定の場合、同日現在における各信託不動産に係るエンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている又は締結される予定である信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税を含みません。）を百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転貸先からの賃料を考慮していません。

(注2) テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

(注3) テナントとの間の平成28年3月30日付停止条件付建物賃貸借契約に定められた停止条件（船橋市による、当該物件のテナントに係るハイテクパーク進出企業としての選定等が停止条件とされています。なお、当該テナントは、平成28年7月7日付で、船橋市より進出企業として内定した旨の通知を受領していますが、正式な進出企業としての選定は、本書の日付現在行われていません。）が成就した場合についてを記載しています。

また、本資産運用会社は、取得予定資産である飛栄九段ビルに入居しており、その年間賃料は本書の日付現在12.2百万円です。なお、本資産運用会社は飛栄九段ビルの本投資法人の資産への組入れ後も飛栄九段ビルの賃借を継続する予定です。

## (ハ) 利害関係者へのマスター・プロパティ・マネジメント業務及びプロパティ・マネジメント業務の委託

取得予定資産のマスター・プロパティ・マネジメント業務及びプロパティ・マネジメント業務の委託に関する、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

## マスター・プロパティ・マネジメント業務の委託

委託先の名称	物件名称	業務委託料(年額)
東京キャピタル マネジメント株式会社	NKビル	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	麻布アメレックスビル	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	高田馬場アクセス	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	新横浜ナラビル	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	シュロアモール筑紫野	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	シュロアモール長嶺	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	西友水口店	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	松屋レジデンス関目	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	アーバンプラザ今里	本投資法人による物件の取得価格の0.2%

## プロパティ・マネジメント業務の委託

委託先の名称	物件名称	業務委託料(月額)
東京キャピタル マネジメント株式会社	成信ビル	水道光熱費を除く賃貸収入の1.2%
	司町ビル	水道光熱費を除く賃貸収入の1.5%
	飛栄九段ビル	水道光熱費を除く賃貸収入の2.0%
	船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	15万円
	船橋ハイテクパーク工場	15万円
日本管財株式会社	コンフォモール札幌	水道光熱費を除く賃貸収入の1.3%



## (3) 投資主・投資法人債権者の権利

## 投資主総会における議決権

- (イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。
- 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任及び解任
  - 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意
  - 投資口の併合
  - 投資法人の解散
  - 規約の変更
  - その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項
- (ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。
- 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います。
  - 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます。
  - 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
  - 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います。
  - 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします。
  - 上記e.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
  - 平成30年5月1日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年ごとの5月1日及び同日以後遅滞なく招集される投資主総会においては、平成30年2月末日及び以後隔年ごとの2月末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をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とします。加えて決算期から3か月以内の日を投資主総会の日として開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる者としてします。
- また、上記の定めに関わらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をその権利を行使することができる者としてすることができます。

## その他の公益権

一定の条件を充足する投資主は、法令の定めるところにより代表訴訟提起権、投資主総会決議取消訴権、執行役員等の違法行為差止請求権、新投資口発行の差止請求権、新投資口発行無効訴権、投資口併合差止請求権、合併差止請求権、合併無効訴権、設立無効訴権、投資主提案権、投資主総会招集権、検査役選任請求権、執行役員等解任請求権及び解散請求権を有しています。

## 財産的な権利

分配金請求権及び残余財産分配請求権を有していますが、払戻請求権は有していません。

## その他の権利

投資口の処分権、投資証券交付請求権及び帳簿等閲覧請求権等を有しています。

## 少数投資主権の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権の行使を行うには、個別投資主通知その他振替法の定める手続に従う必要があります。



## 第2【財務ハイライト情報】

本投資法人の第1期の計算期間は、本投資法人の設立日である平成28年4月1日から平成29年2月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。なお、本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、本投資法人の財務諸表についてPwCあらた有限責任監査法人の監査を受けることとなります。

### 第3【内国投資証券事務の概要】

#### 1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります(振替法第226条第1項、第227条第1項)。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知(保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。)により行われます(振替法第228条、第152条第1項)。投資主は、保管振替機構又は口座管理機関に対して振替(譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。)の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります(振替法第228条、第140条)。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません(投信法第79条第1項)。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
手数料	該当事項はありません。

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
  - 1 投資法人の沿革
  - 2 役員の状況
  - 3 その他
- 第2 手続等
  - 1 申込(販売)手続等
  - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
  - 1 資産管理等の概要
    - (1) 資産の評価
    - (2) 保管
    - (3) 存続期間
    - (4) 計算期間
    - (5) その他
  - 2 利害関係人との取引制限
  - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 関係法人の状況
  - 1 資産運用会社の概況
    - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
    - (2) 運用体制
    - (3) 大株主の状況
    - (4) 役員の状況
    - (5) 事業の内容及び営業の概況
  - 2 その他の関係法人の概況
- 第5 投資法人の経理状況
  - 1 財務諸表
  - 2 投資法人の現況  
純資産額計算書
- 第6 販売及び買戻しの実績

### 第三部【投資法人の詳細情報】

#### 第1【投資法人の追加情報】

##### 1【投資法人の沿革】

平成28年3月31日	設立企画人(本資産運用会社)による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成28年4月1日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成28年4月6日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成28年4月26日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施 (登録番号 関東財務局長 第116号)

## 2【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有 投資 口数 (口)
執行役員	村中 誠	昭和60年 4月	株式会社トーマン（現 豊田通商株式会社）入社 経理本部	-
		平成 5年 7月	豪州トーマン社兼ニュージーランドトーマン社 財経駐在員	
		平成11年 1月	株式会社トーマン 主計部税務グループ 課長職	
		平成12年 3月	カーポイント株式会社（現 株式会社カービュー）入社 執行役員 管理部長	
		平成14年 3月	コロニー・キャピタル・アジアパシフィック・ ピーティーイー・エルティエディー 入社 コントローラー	
		平成16年 6月	ラウンドヒル・キャピタルパートナーズ株式会社 （後に プルデンシャル・リアルエステート・ インベスターズ・ジャパン株式会社に社名変更）入社 管理本部長 シニア・ヴァイス・プレジデント	
		平成20年10月	ピーティーアイ・プロパティ・ワン特定目的会社 取締役	
		平成24年11月	GALILEO JAPAN株式会社 入社 財務担当取締役、内部監査人	
		平成27年11月	さくら不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長（現任）	
		平成28年 4月	さくら総合リート投資法人 執行役員（現任）	
監督役員	金田 繁	平成 8年 4月	最高裁判所司法研修所（50期）	-
		平成10年 4月	森総合（現：森・濱田松本）法律事務所	
		平成16年 9月	Rothwell, Figg, Ernst & Manbeck法律事務所 研修	
		平成17年 4月	Garvey Schubert Barer法律事務所 研修	
		平成17年 9月	森・濱田松本法律事務所	
		平成24年 4月	文部科学省原子力損害賠償紛争審査会 特別委員 （原子力損害賠償紛争解決センター 仲介委員：現任）	
		平成27年 7月	弁護士法人 瓜生・糸賀法律事務所（現任）	
		平成28年 4月	さくら総合リート投資法人 監督役員（現任）	
監督役員	諫山 弘高	平成12年 4月	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） 国際部	-
		平成20年 2月	諫山公認会計士事務所所長（現任）	
		平成28年 4月	さくら総合リート投資法人 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、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21条)。ただし、役員が欠けた場合等において、関東財務局長は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます(投信法第108条第2項、第225条第1項及び第6項)。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です。ただし、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げません(規約第22条第1項)。また、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22条第2項)。なお、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22条第3項)。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います(投信法第104条、第106条)。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにも関わらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号)。

#### (2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 規約の変更に関する手続」をご参照ください。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

#### (3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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



## 第2【手続等】

### 1【申込(販売)手続等】

- (1) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
- (2) 一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

### 2【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の買戻しを行いません(規約第6条第1項)。ただし、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るものとしています(規約第6条第2項)。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

### 第3【管理及び運営】

#### 1【資産管理等の概要】

##### (1)【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

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

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資法人計算規則、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基準及び慣行に従い、原則として運用資産の種類毎に以下のとおり定めています（規約第39条）。

##### (イ) 不動産、不動産の賃借権又は地上権（規約第32条第1項に定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。ただし、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法に変更することができるものとします。

##### (ロ) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権（規約第32条第1項に定めるもの）、地役権若しくは地役権及び不動産等（信託の受益権を除きます。）のみを信託する信託の受益権（規約第32条第2項第1号に定めるもの）、又は不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権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。）（規約第32条第2項第2号に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産が前記(イ)に掲げる資産の場合は前記(イ)に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

##### (ハ) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第32条第2項第3号に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が前記(イ)に掲げる資産の場合は、前記(イ)に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

##### (ニ) 不動産に関する匿名組合出資持分（規約第32条第2項第4号に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が前記(イ)から(ハ)までに掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

##### (ホ) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第32条第2項第5号に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産である匿名組合出資持分について前記(ニ)に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

##### (ヘ) 有価証券（規約第32条第2項第6号、第10号、第13号又は第14号に定めるもの）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）とします。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とします。また、付すべき市場価格及び合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、每期同じ方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

## (ト) 金銭債権（規約第32条第2項第11号又は第12号に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とします。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との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とします。

## (チ) 信託財産を規約第32条第2項第7号から第14号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（規約第32条第2項第15号に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が前記(ヘ)又は(ト)の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

## (リ) デリバティブ取引に係る権利

- a. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引（規約第32条第2項第16号に定めるもの）により生じる債権及び債務については、当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額より評価します。
- b. 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引（規約第32条第2項第17号に定めるもの）により生じる債権及び債務については、市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額とします。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。
- c. 我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとし、また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、上記(a)及び(b)に関わらず金利スワップの特例処理を適用できるものとし、

## (ヌ) その他

上記(イ)から(リ)までに定めのない場合には、投信法、投資法人計算規則、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は我が国において一般に公正妥当と認められる会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等に価格を記載する目的で、前条と異なる方法で評価する場合には、次のとおり評価するものとします（規約第40条）。

## (イ) 不動産、不動産の賃借権又は地上権（規約第32条第1項に定めるもの）

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

## (ロ) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権（規約第32条第1項に定めるもの）又は不動産に関する匿名組合出資持分（規約第32条第2項第4号に定めるもの）

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記(イ)に掲げる資産の場合は前記(イ)に従った評価を、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

資産評価の基準日は、各決算期（毎年2月末日及び8月末日）とします。ただし、規約第39条第8号又は第9号に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については毎月末とします（規約第40条）。

1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっております（投資法人計算規則第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年7月1日から2月末日まで、及び3月1日から8月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供する（投信法第131条第2項から第5項まで、投資法人計算規則第81条）ほか、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

投資口1口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせください。

(照会先)

さくら不動産投資顧問株式会社  
東京都千代田区九段南三丁目8番11号  
電話番号 03-6272-6608

(2) 【保管】

本投資法人は、平成28年8月5日(金)の役員会において、本投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となりますので、本(2)について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができません(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3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までとします(規約第45条本文)。ただし、設立当初の第1期営業期間は、本投資法人の設立の日である平成28年4月1日から平成29年2月末日までとします(規約第45条ただし書)。

## (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純資産額は、5,000万円とします(規約第8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、10,000,000口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。)1口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役員会で承認を得て決定した金額とします(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です。)

## (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」をご参照ください。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書等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：さくら不動産投資顧問株式会社  
資産運用委託契約

期間	本契約は、本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生ずるものとし、契約期間は定めないものとしします。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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本契約を解約することができます。</li> <li>・ 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、本契約を解約することができます。</li> <li>・ 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、本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本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には内閣総理大臣の許可を求めるものとし、本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、この場合、本契約は当該通知に定められた解約日において終了するものとしします。</li> <li>・ 前( )から( )までの規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の各( )から( )までのいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。 <ul style="list-style-type: none"> <li>( ) 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。）</li> <li>( ) 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、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</li> <li>( ) 前( )から( )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</li> </ul> </li> <li>・ 本投資法人は、本資産運用会社が次の各( )から( )までのいずれかに該当する場合、本契約を解約します。 <ul style="list-style-type: none"> <li>( ) 金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅建業法第3条第1項の免許及び第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</li> <li>( ) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</li> <li>( ) 解散した場合</li> </ul> </li> <li>・ 本a.の規定に従い、本契約の解約が行われる場合においても、本資産運用会社は、委託業務を遂行する後任者が選任され、当該業務を開始するまでは、本投資法人の指示に従い、引き続き委託業務を遂行するものとしします。</li> </ul>
変更等	本契約は、両当事者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るものとしします。
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ません。

(ロ) 資産保管会社：三井住友信託銀行株式会社  
資産保管委託契約

期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から3年を経過した日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。

解約	<p>本契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p> <p>( ) 当事者間の書面による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>( ) 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって本契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。</p> <p>( ) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立(その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。)がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって本契約は失効するものとします。</p> <p>本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方の当事者が下記表明保証事項のいずれかに該当し(その役員(資産保管会社については執行役を含みます。))が該当する場合を含みます。)、下記表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は下記表明保証に基づく確実に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了します。</p> <p>(表明保証)</p> <p>本投資法人は、本契約締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が次の各(1)から(6)までのいずれにも該当しないことを資産保管会社に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の各(1)から(6)までのいずれにも該当しないことを資産保管会社に確約します。資産保管会社は、本契約締結日において、資産保管会社、資産保管会社の取締役、執行役、及び監査役が次の各(1)から(6)までのいずれにも該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の各(1)から(6)までのいずれにも該当しないことを本投資法人に確約します。</p> <p>(1)暴力団  (2)暴力団員  (3)暴力団準構成員  (4)暴力団関係企業  (5)総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等  (6)その他前各(1)から(5)までに準ずる者</p>
変更等	<p>本契約の内容については、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。本投資法人が、本契約の内容の変更につき、本投資法人の役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し通知した場合には、本契約変更の効力は、当該承認手続の完了時(ただし、両当事者が合意によりそれより遅い時点を効力発生時として定めた場合には、当該時点)に生じるものとします。</p> <p>前 . の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。</p>

(八) 投資主名簿等管理人：三井住友信託銀行株式会社  
投資主名簿等管理事務委託契約

期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から3年を経過した日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。

## 解約

- 本契約は次に掲げる事由によって終了します。
- ( ) 本投資法人と投資主名簿等管理人協議の上、本投資法人と投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意がなされたとき。この場合には、本契約は本投資法人と投資主名簿等管理人間の合意によって指定した日に終了します。
- ( ) 前( )の協議が調わない場合、当事者のいずれか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知到達の日から6か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。
- ( ) 当事者のいずれか一方が本契約に違反した場合、他方からの文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知到達の日から6か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。
- ただし、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。
- ( ) 以下の(a)又は(b)に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合には、本契約はその通知において指定する日に終了します。
- (a) 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。
- (b) 住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。
- 前 . の通知は、契約の相手方の登記簿上の本店所在地又は相手方が他方当事者に届け出た住所に宛てて発信したときは、通常到達すべきであった日に到達したものとみなします。
- 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、本契約終了後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。
- 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、次に掲げる事由が一つでも生じた場合には、本契約に基づく相手方に対する手数料、経費その他本契約に基づく一切の債務について当然期限の利益を失い、直ちに債務を弁済します。
- ( ) .( ) (a)又は(b)に定める事由が発生したとき。
- ( ) 本投資法人の投資主名簿等管理人に対する債権について、仮差押、保全差押、又は差押の命令、通知が発送されたとき。
- 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、 .( )の事由が生じ、催告後もかかる事由が解消されない場合、相手方からの請求があれば、本契約に基づく相手方に対する手数料、経費その他本契約に基づく一切の債務について期限の利益を失い、直ちに債務を弁済します。
- 期限の到来、期限の利益の喪失その他の事由によって、本投資法人が、投資主名簿等管理人に対する債務を履行しなければならない場合には、投資主名簿等管理人は、その債務と本投資法人の預金その他の債権とをその債権の期限のいかにかわらずいつでも相殺し、又は、本投資法人の預金その他の債権につき、事前の通知及び所定の手続を省略し、払戻し、解約又は処分の上、その取得金をもって債務の弁済に充当することができます。
- 前 . によって本投資法人の投資主名簿等管理人に対する債務を弁済する場合、債権債務の利息、精算金、損害金等の計算については、その期間を計算実行の日までとして、利率、料率は投資主名簿等管理人の定めによるものとし、また外国為替相場については投資主名簿等管理人の計算実行時の相場を適用します。
- 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者(以下、これらを「暴力団員等」といいます。)若しくは下記表明・確約事項の . のいずれかに該当(自社並びに自社の執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役(以下、本 . において「役員等」といいます。))が該当する場合があります。)し、若しくは下記表明・確約事項の . のいずれかに該当する行為をし、又は下記表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了します。
- (表明・確約)
- 本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、現在、役員等が、暴力団員等に該当しないこと、及び次の各(1)から(5)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、次の各(1)から(5)までのいずれにも該当しないことを確約します。
- (1) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
  - (2) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
  - (3) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること



	<p>(4) 暴力団員等に対して便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること</p> <p>(5) 役員等又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること</p> <p>・ 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、自ら又は第三者を利用して次の各(1)から(5)までに該当する行為を行わないことを確約します。</p> <p>(1) 暴力的な要求行為</p> <p>(2) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(3) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(4) 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>(5) その他前各(1)から(4)までに準ずる行為</p>
変更等	該当事項はありません。

(二) 機関運営等に関する一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社  
一般事務（機関運営）委託契約

期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から3年を経過した日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び機関運営等に関する一般事務受託者のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>本契約は次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p> <p>( ) 当事者間の書面による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>( ) 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって本契約は失効するものとし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び機関運営等に関する一般事務受託者は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。</p> <p>( ) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立（その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。）がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって本契約は失効するものとし、</p> <p>本投資法人及び機関運営等に関する一般事務受託者のいずれか一方の当事者が下記表明保証事項のいずれかに該当し（その役員（機関運営等に関する一般事務受託者については執行役を含みます。）が該当する場合を含みます。）、下記表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は下記表明保証に基づく確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了します。</p> <p>（表明保証） 本投資法人は、本契約締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が次の各(1)から(6)までのいずれにも該当しないことを機関運営等に関する一般事務受託者に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の各(1)から(6)までのいずれにも該当しないことを機関運営等に関する一般事務受託者に確約します。機関運営等に関する一般事務受託者は、本契約締結日において、機関運営等に関する一般事務受託者、機関運営等に関する一般事務受託者の取締役、執行役及び監査役が次の各(1)から(6)までのいずれにも該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって次の各(1)から(6)までのいずれにも該当しないことを本投資法人に確約します。</p> <p>(1)暴力団 (2)暴力団員 (3)暴力団準構成員 (4)暴力団関係企業 (5)総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等 (6)その他前各(1)から(5)までに準ずる者</p>
変更等	<p>本契約の内容については、本投資法人は、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。本投資法人が、本契約の内容の変更につき、本投資法人の役員会による承認手続を要する旨を機関運営等に関する一般事務受託者に対し通知した場合には、本契約変更の効力は、当該承認手続の完了時（ただし、両当事者が合意によりそれより遅い時点を効力発生時として定めた場合には、当該時点）に生じるものとし、</p> <p>前 . の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとし、</p>

(ホ) 会計事務等に関する一般事務受託者：兼山公認会計士事務所  
業務委託契約

期間	本契約の期間は、本契約締結日から3年を経過した日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び会計事務等に関する一般事務受託者のいずれからも書面による申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。

解約	会計事務等に関する一般事務受託者又は本投資法人が次の各 . から . までのいずれかに該当したときは、それぞれ相手方は何らの催告なく直ちに本契約を解除することができます。 . 本契約に定める事項に著しく違反したとき . 本投資法人が会計事務等に関する一般事務受託者へ指図を行う際に詐欺、違法行為又は重要な事実についての虚偽の説明を行った場合 . 本投資法人又は会計事務等に関する一般事務受託者において、支払の停止又は破産手続開始、民事再生手続開始及びその他の類似の倒産手続（将来制定される手続を含み、日本法に基づくか否かを問いません。）の開始の申立があったとき . その他本投資法人又は会計事務等に関する一般事務受託者の責に帰すべき事由の発生により本契約を継続しがたいとき
変更等	該当事項はありません。

(へ) スポンサー：ガリレオ・シドニー・ホールディングス・ピーティーワイ・リミテッド  
スポンサーサポート契約

---

サポートの内容	<p>・ 売却情報の提供及び優先交渉権の付与</p> <p>( ) ガリレオは、所有(直接所有するか又はアセット・マネジメント業務を受託している投資ピークル(以下本サポートの内容において「投資ピークル」といいます。))を通じて間接的に所有するかを問わず、また第三者と共同で保有する場合を含みます。以下、本サポートの内容において同じです。)若しくは開発し、又は自らの関連会社(ウェレット・ファミリー・ピーティーワイ・エルティーディー(Werrett Family Pty Ltd)を含みますがこれに限られません。以下、本サポートの内容において「関連会社」といいます。)が所有若しくは開発する、本投資法人の投資基準を満たす不動産又は当該不動産に係る不動産信託受益権その他の資産(以下、本サポートの内容において「対象不動産」といいます。)に係る売却情報を、第三者に優先して本資産運用会社に提供します。ただし、当該対象不動産が共有物件である又は投資ピークルの関係者の承諾が必要である等の理由により、当該売却情報の提供に第三者の同意又は承諾等が必要である場合には、当該第三者の同意又は承諾等が得られた場合に限りです。</p> <p>( ) 前( )に基づき売却情報の提供を受けた場合において、本資産運用会社が、本投資法人による対象不動産の取得検討を申し出たときは、ガリレオは、本資産運用会社に対し、当該対象不動産の取得に関して第三者に優先して交渉を行う権利(以下、本サポートの内容において「優先交渉権」といいます。)を付与し、又は関連会社をして優先交渉権を付与させるよう最大限努めるものとします。</p> <p>・ 外部物件情報の提供等</p> <p>( ) ガリレオは、自ら又は関連会社以外の第三者が所有する対象不動産(ガリレオ又は関連会社が投資ピークルを通じて所有する対象不動産を除きます。)に係る売却情報を取得した場合、国内に所在する対象不動産に係る全ての売却情報を速やかに本資産運用会社に提供します。ただし、本資産運用会社への情報提供について、当該第三者から承諾が得られない場合等やむを得ない理由により提供することができない場合はこの限りではありません。</p> <p>( ) 本資産運用会社が、前( )に基づき提供を受けた売却情報に基づき、当該物件の取得に着手することを希望する旨をガリレオに書面により通知した場合、ガリレオは、本投資法人による当該物件の取得に向け必要となる協力(当該第三者の本資産運用会社への紹介を含みますがこれに限られません。)を行うものとします。</p> <p>・ ウェアハウジング機能の提供</p> <p>( ) 本資産運用会社は、ガリレオ以外の第三者が売主となる対象不動産に関し、売主の希望する取引実行時期又は当該物件の状況等を理由として、売主と本投資法人との間で直接売買を行うことが困難である場合、将来の本投資法人による取得を目的として、当該対象不動産の取得及び一時的な保有(以下、本 .において「ウェアハウジング」といいます。)を、ガリレオに依頼することができます。</p> <p>( ) ガリレオは、ウェアハウジングの依頼を本資産運用会社から受けた場合、当該依頼について誠実に検討します。</p> <p>( ) ガリレオは、ウェアハウジングを実施することにつき同意した場合、(a)対象不動産を自ら取得し、又は、(b)ガリレオ又は関連会社がアセット・マネジメント業務を受託する(又は当該業務の受託が合理的に見込まれる)投資ピークル(以下、本 .において「ウェアハウジング投資ピークル」といいます。)を取得者として取得させるものとします。</p> <p>( ) 前( )に規定する場合、ガリレオは、対象不動産の本投資法人への売却について、(a)自ら取得する場合又は自らがアセット・マネジメント業務を受託するウェアハウジング投資ピークルを取得者として取得する場合には本資産運用会社に対し優先交渉権を付与し、(b)関連会社がアセット・マネジメント業務を受託するウェアハウジング投資ピークルが取得する場合には、ウェアハウジング投資ピークルのアセット・マネジャーをして優先交渉権を付与させるものとします。</p> <p>( ) 本投資法人がガリレオ又はウェアハウジング投資ピークルより取得する対象不動産の取得価格については、ガリレオ又はウェアハウジング投資ピークルと本投資法人が売買契約を締結する時点で別途合意するものとします。</p> <p>・ その他スポンサーサポート</p> <p>ガリレオは本資産運用会社に対して、本資産運用会社の要請に応じ、以下のサポートを行います。</p> <p>( ) 国内外の不動産取引市場の情報収集及び分析結果の提供</p> <p>( ) 本投資法人が保有する物件の管理・運用に関する助言の提供</p> <p>( ) ガリレオとの共同所有が物件取得に有益でありポートフォリオにとって利益となると本資産運用会社が判断しガリレオが共同所有に合意した場合における、本投資法人の新規取得物件の共同所有に関する検討</p> <p>( ) 本投資法人が取得した物件のリーシング・再開発・改修に関するサポート及び協力</p> <p>( ) 適切と認められ、特定のプロジェクトのため必要と本資産運用会社が認めた場合の出向者の派遣</p> <p>( ) 本投資法人の投資戦略に関する助言</p>
---------	---

	( ) 今後のグローバル・オファリングに関する資本市場動向等に係る助言 ( ) 本資産運用会社、ガリレオ並びに共同スポンサーである日本管財及び東京キャピタルマネジメントとの合意に基づく取締役会構成員の派遣
期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から1年間とします。
更新	本契約は、有効期間満了日の1か月前までにいずれかの本契約当事者が更新しない旨を文書で通知した場合を除き、同一の内容で更に1年間有効なものとして更新されるものとし、以後も同様とします。
解約	該当事項はありません。
変更等	該当事項はありません。

(ト) スポンサー：日本管財株式会社及び東京キャピタルマネジメント株式会社  
スポンサーサポート契約

---



	<p>( ) 日本管財又は東京キャピタルマネジメントは、ウェアハウジングを実施することにつき同意した場合、(a)対象不動産を自ら取得し、又は、(b)日本管財又は東京キャピタルマネジメントがアセット・マネジメント業務を受託する(又は当該業務の受託が合理的に見込まれる)投資ピークル(以下、本 .において「ウェアハウジング投資ピークル」といいます。)を取得者として取得させるよう最大限努力するものとします。</p> <p>( ) 前( )の規定により対象不動産を日本管財若しくは東京キャピタルマネジメントが自ら取得し又はウェアハウジング投資ピークルをして取得させた場合、日本管財又は東京キャピタルマネジメントは、対象不動産の本投資法人への売却について、本資産運用会社に対し優先交渉権を付与するものとします。</p> <p>( ) 本投資法人が日本管財若しくは東京キャピタルマネジメント又はウェアハウジング投資ピークルより取得する対象不動産の取得価格については、日本管財若しくは東京キャピタルマネジメント又はウェアハウジング投資ピークルと本投資法人が売買契約を締結する時点で別途合意するものとします。</p> <p>・ その他スポンサーサポート</p> <p>日本管財及び東京キャピタルマネジメントは、本資産運用会社から依頼を受け必要と判断した場合には、本資産運用会社に対して、上記 .ないし .に規定するもののほか、以下のサポートを行います。</p> <p>( ) 国内不動産市場に関する情報収集及び分析結果の提供</p> <p>( ) 本投資法人が取得を検討する投資物件に関する情報収集、本資産運用会社が行う当該情報の分析に関する助言(本資産運用会社から個別に依頼された投資物件に限ります。)</p> <p>( ) 本投資法人が保有する物件の再開発又は改修を希望する場合における、当該物件の再開発又は改修に関する助言の提供</p> <p>( ) 本投資法人の取得した物件の維持管理(メンテナンス)に関する助言の提供</p> <p>( ) 役員の派遣を含む人材確保のための協力</p>
期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から1年間とします。
更新	本契約は、有効期間満了日の1か月前までにいずれかの本契約当事者が更新しない旨を文書で通知した場合を除き、同一の内容で更に1年間有効なものとして更新されるものとし、以後も同様とします。
解約	該当事項はありません。
変更等	該当事項はありません。

#### (チ) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更該当する場合等には、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：PwCあらた有限責任監査法人

本投資法人は、PwCあらた有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します(規約第28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29条)。

公告の方法

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

## 2【利害関係人との取引制限】

### (1) 法令に基づく制限

#### 利益相反取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間で（ ）有価証券の取得若しくは譲渡、（ ）有価証券の貸借、（ ）不動産の取得若しくは譲渡又は（ ）不動産の貸借が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、予め、当該登録投資法人の同意を得なければならないものとされており、執行役員は、かかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならないものとされています（投信法第201条の2）。

また、資産運用会社は、法令の定めるところにより、自己やその親法人等又は子法人等が関与する以下の行為を禁止されています（金融商品取引法第42条の2第1号、第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

- (イ) 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）又は資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）（以下「業府令」といいます。）第130条第1項第1号）。ただし、業府令に定めるものを除きます。
- (ロ) 通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
- (ハ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
- (ニ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
- (ホ) 上記(ロ)から(ニ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

#### 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（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す。）、d. 当該資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条から第118条まで）。

- 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. 宅地の造成若しくは建物の建築や再生可能エネルギー発電設備の製造若しくは設置等を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

#### 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本において「不動産等」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、資産運用業務に関する取引を行う上で、利害関係者取引規程を大要以下のとおり定めています。

#### 法令の遵守

本資産運用会社は、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との間において、利害関係者取引規程の趣旨を尊重し、下記に定める如何なる取引についても、本投資法人の通常取引の条件に照らして本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人の間で取引を行う場合は、金融商品取引法、投信法、投信法施行令、投信法施行規則、宅地建物取引業法及び利害関係者取引規程の定めを遵守するものとします。

#### 利害関係者

「利害関係者」とは次の者をいいます。

- (イ) 投信法及び投信法施行令にて定義される利害関係人等及びその役員
- (ロ) 本資産運用会社の発行済株式（種類株式を含みます。）を保有する株主及びその役員（上記(イ)に該当する者を除きます。）並びにその子会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項に定義される子会社をいいます。）
- (ハ) 本資産運用会社の株式の発行済株式（種類株式のうち株主総会における議決権を有しないものを除きます。）の過半数を保有する株主に対し過半の出資をしているもの（子会社等を通じて間接的に出資しているものを含み、かつ、組合その他の事業体を含みます。）（上記(イ)又は(ロ)に掲げるものを除きます。）

- (二) 上記(イ)ないし(ハ)に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社(上記(イ)ないし(ハ)に掲げるものを除きます。)
- (ホ) 上記(イ)ないし(ハ)に該当する者が投資助言業務又は投資運用業務を受託している法人(上記(イ)ないし(ハ)に掲げるものを除きます。)
- (ヘ) 上記(イ)ないし(ホ)に掲げるもののほか、コンプライアンス・オフィサーが利害関係者取引規程の目的に照らして利害関係者として取り扱うことが適当であると判断した者

#### 対象取引

利害関係者取引規程の対象となる取引は、次の取引をいいます。

- (イ) 不動産、不動産の賃借権、地上権又はこれらの資産のみを信託する信託の受益権(以下、本(2)において「不動産等」といいます。)の取得
- (ロ) 不動産等の譲渡
- (ハ) 不動産等の貸借
- (ニ) 有価証券の取得又は譲渡(上記(イ)又は(ロ)に定める取引を除きます。)
- (ホ) 有価証券の貸借(上記(ハ)に定める取引を除きます。)
- (ヘ) 不動産等に係る管理業務の委託
- (ト) 不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託
- (チ) 工事等の発注(ただし、1件当たり1,000万円未満のものを除きます。この場合、代表取締役社長の承認を得ます。)

#### 利害関係者との取引

利害関係者取引規程には、利害関係者又は本資産運用会社との取引について以下のとおり取引条件が規定されています。取引条件の検証に当たっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

- (イ) 不動産等の取得
  - a. 不動産等の取得の場合  
本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士(法人を含むものとします。以下同じです。)が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、物件の本体価格であり、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。ただし、利害関係者によるウェアハウジング(本投資法人に転売するための不動産等の一時的な取得をいいます。以下同じです。)の活用により、当該利害関係者又は本資産運用会社から本投資法人が資産を取得する場合は、当該ウェアハウジングに係る費用を上記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。
  - b. その他の特定資産の取得の場合  
本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社から不動産等以外の資産を取得する場合、時価を把握することが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。
- (ロ) 不動産等の譲渡
  - a. 不動産等の譲渡の場合  
本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、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. その他の特定資産の譲渡の場合  
本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等以外の資産を譲渡する場合、時価を把握することが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。
- (ハ) 不動産等の貸借

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社との間で不動産等を貸借する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で貸借しなければならないものとします。

(二) 有価証券の取得、譲渡又は貸借

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社との間で有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合(上記(イ)から(ハ)までに定める取引を除きます。)は、上記(イ)から(ハ)までに準ずるものとします。

(ホ) 不動産等に係る管理業務等の委託

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ不動産等に係る管理業務等を委託する場合は、実績や管理の効率性等を検討し、役務内容、業務総量、委託料の市場水準等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。取得する物件について、利害関係者が既に不動産等に係る管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産等に係る管理業務等は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と同様とします。

(ヘ) 不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託

本投資法人が利害関係者へ不動産等の取得又は譲渡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。本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ貸借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、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

(ト) 工事等の発注(ただし、1件当たり1,000万円未満のものを除きます。この場合、代表取締役社長の承認を得ます。)

本投資法人が利害関係者又は本資産運用会社へ工事等を発注した場合は、第三者の見積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等の発注を行うものとします。

利害関係者との取引に関する意思決定手続

利害関係者又は本投資法人と本資産運用会社との間で取引を行う場合は、上記記載の法令を遵守するほか、社内規程の定めに従い、投資運用部により起案された当該取引内容につき以下の手続を経るものとします。なお、以下の手続の過程において否決又は不同意とされた議案は、起案部署に差し戻されるものとします。

- a. コンプライアンス・オフィサーにより事前に審査され、問題点がないと判断された場合、コンプライアンス委員会に上程されます。
- b. コンプライアンス委員会において審議され、承認の決議がなされた場合には、投資運用委員会にて審議され、承認の決議がなされます。
- c. 投資運用委員会で承認の決議がなされた場合には、本投資法人の役員会に審議を求めるものとし、その承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の同意を受けるものとします。
- d. 本投資法人の役員会において審議され、承認の決議がなされるとともに、本投資法人の同意を受けた場合には、当該審議の内容及び経過について本資産運用会社の取締役会に報告するものとします。

本投資法人への報告

本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社又は本資産運用会社の取締役若しくは執行役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間において特定資産(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を行ったときは、投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り)、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

## (3) 利害関係者との取引状況等

## 資産の取得

取得予定資産の取得に関する、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

取得先の名称	物件名称	取得予定価格 (百万円)
CENTRAL SUB合同会社	成信ビル	7,880
	NKビル	3,730
	司町ビル	3,820
	高田馬場アクセス	3,330
	麻布アメレックスビル	2,020
	飛栄九段ビル	1,960
	新横浜ナラビル	1,910
	ラパーク岸和田	6,460
	シュロアモール筑紫野	7,670
	西友水口店	4,150
	シュロアモール長嶺	4,180
	白井ロジュマン	2,180
	松屋レジデンス関目	1,820
	ロイヤルヒル神戸三宮	1,480
	アーバンプラザ今里	940
	船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	1,720
	船橋ハイテクパーク工場	710
コンフォモール札幌	1,400	

## 利害関係者への賃貸

取得予定資産の賃貸に関する、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。なお、以下の賃借人は、いずれの物件についてもマスターリース契約を締結しています。

賃借人の名称	物件名称	年間賃料 (百万円) (注1)
Master Lessee Mars Limited 合同会社	成信ビル	407
	NKビル	218
	司町ビル	201
	高田馬場アクセス	172
	麻布アメリックスビル	122
	飛栄九段ビル	129
	新横浜ナラビル	127
	ラパーク岸和田	766
	シュロアモール筑紫野	586
	西友水口店	非開示(注2)
	シュロアモール長嶺	304
	白井ロジュマン	262
	松屋レジデンス関目	158
	ロイヤルヒル神戸三宮	109
	アーバンプラザ今里	74
	船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	非開示(注2)
	船橋ハイテクパーク工場 (注3)	非開示(注2)
コンフォモール札幌	121	

(注1) 「年間賃料」は、平成28年5月31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年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、マスターリース会社が賃借人等との間でバス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している又は締結する予定の場合、同日現在における各信託不動産に係るエンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている又は締結される予定である信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税を含みません。）を百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転貸先からの賃料を考慮していません。

(注2) テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

(注3) テナントとの間の平成28年3月30日付停止条件付建物賃貸借契約に定められた停止条件（船橋市による、当該物件のテナントに係るハイテクパーク進出企業としての選定等が停止条件とされています。なお、当該テナントは、平成28年7月7日付で、船橋市より進出企業として内定した旨の通知を受領していますが、正式な進出企業としての選定は、本書の日付現在行われていません。）が成就した場合について記載しています。

また、本資産運用会社は、取得予定資産である飛栄九段ビルに入居しており、その年間賃料は本書の日付現在12.2百万円です。なお、本資産運用会社は飛栄九段ビルの本投資法人の資産への組入れ後も飛栄九段ビルの賃借を継続する予定です。

利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託  
 取得予定資産のプロパティ・マネジメント業務の委託に関する、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

#### マスター・プロパティ・マネジメント業務の委託

委託先の名称	物件名称	業務委託料(年額)
東京キャピタル マネジメント株式会社	NKビル	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	麻布アメレックスビル	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	高田馬場アクセス	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	新横浜ナラビル	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	シュロアモール筑紫野	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	シュロアモール長嶺	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	西友水口店	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	松屋レジデンス関目	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	アーバンプラザ今里	本投資法人による物件の取得価格の0.2%

#### プロパティ・マネジメント業務の委託

委託先の名称	物件名称	業務委託料(月額)
東京キャピタル マネジメント株式会社	成信ビル	水道光熱費を除く賃貸収入の1.2%
	司町ビル	水道光熱費を除く賃貸収入の1.5%
	飛栄九段ビル	水道光熱費を除く賃貸収入の2.0%
	船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	15万円
	船橋ハイテクパーク工場	15万円
日本管財株式会社	コンフォモール札幌	水道光熱費を除く賃貸収入の1.3%

### 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16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13条第1項)。この場合において当該投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証明する書面を予め本投資法人に提出し、又はあらかじめ本投資法人の承諾を得た上でかかる書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供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13条第2項)。
- (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14条第1項)。
- (ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第92条第2項、規約第14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対して提供して行います(投信法第92条の2第1項、規約第15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15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17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17条第2項)。
- (リ) 平成30年5月1日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年ごとの5月1日及び同日以後遅滞なく招集される投資主総会においては、平成30年2月末日及び以後隔年ごとの2月末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をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とします。決算期から3か月以内の日を投資主総会の日として開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録され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投資主とします。
- また、上記の定めに関わらず、本投資法人は、役員会の決議を経て予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をその権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権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12条)。

## (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。

新投資口発行の差止請求権(投信法第84条第1項、会社法第210条)

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

新投資口発行無効訴権(投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号)

投資主は、新投資口の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。



投資口併合差止請求権(投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3)

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます(投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3)。

合併差止請求権(投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2)

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、当該投資法人に対して、当該合併をやめることを請求することができます。

合併無効訴権(投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号)

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、合併の効力が生じた日から6か月以内に、合併無効の訴えを提起することができます。

設立無効訴権(投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、第2項第1号)

投資主は、設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

投資主提案権(投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項)

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し投資主総会の日から8週間前までに、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。

投資主総会招集権(投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項)

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求することができ、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関わらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときには、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

解散請求権(投信法第143条の3)

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

(3) 分配金請求権(投信法第77条第2項第1号、第137条)

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の有する投資口の口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得しません(振替法第228条、第149条)。

(4) 残余財産分配請求権(投信法第77条第2項第2号、第158条)

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

(5) 払戻請求権(規約第6条第1項)

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

(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) 投資口買取請求権(投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13)

本投資法人が合併する場合に、合併契約承認のための投資主総会に先立って合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

(10) 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  
さくら不動産投資顧問株式会社  
東京都千代田区九段南三丁目8番11号
- b. 資本金の額  
本書の日付現在 1億152万円
- c. 事業の内容
  - ・ 投資運用業
  - ・ 宅地建物取引業
  - ・ 投資法人資産運用業
  - ・ 投資信託委託業
  - ・ 投資法人又は特別目的会社の機関の運営に関する業務
  - ・ 不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の売買、賃貸、仲介並びに不動産等の管理及び鑑定
  - ・ 不動産等その他の資産の管理及び運用に関するコンサルタント業
  - ・ 前各号に関連又は附帯する一切の業務

## 会社の沿革

平成27年7月 7日	さくら不動産投資顧問株式会社設立
平成27年8月14日	宅地建物取引業の免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)第98232号)
平成28年1月28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100号)
平成28年3月25日	金融商品取引業(投資運用業)に係る登録 (登録番号: 関東財務局長(金商)第2907号)
平成28年5月26日	一般社団法人投資信託協会に入会

## 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)

100,000株

(ロ) 発行済株式の総数(本書の日付現在)

6,668株

(ハ) 最近5年間ににおける資本金の額の増減

平成27年7月7日に設立された後、平成27年11月4日付で増資が行われ、これにより資本金の額は300万円から1億152万円に増額されています。

## 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、その議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までで、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、補欠又は増員により選任された取締役の任期は、前任者又は他の在任取締役の任期の残存期間と同一とし、補欠として選任された監査役の任期は、前任者の任期の残存期間と同一とします。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

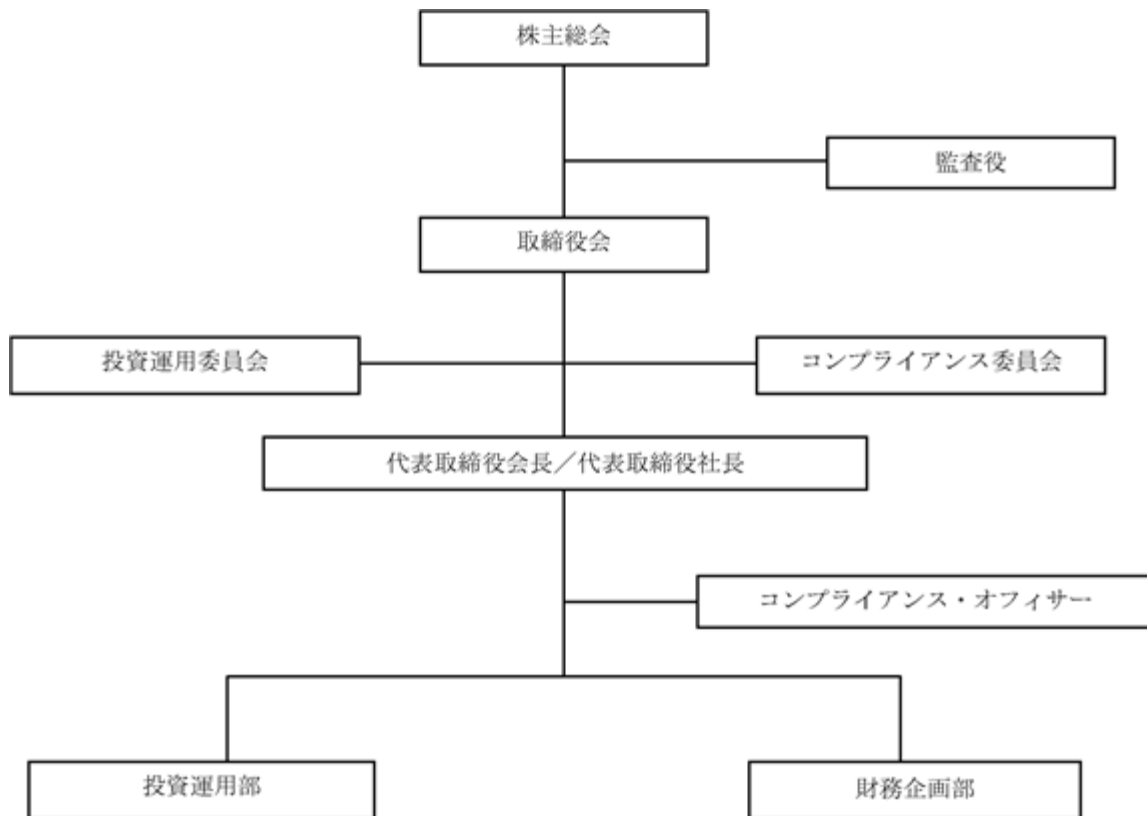
本投資法人が、資産運用委託契約に基づき本資産運用会社に委託する業務の内容は、以下のとおりです。

- a. 本投資法人の資産の運用に係る業務
- b. 本投資法人の資金調達に係る業務
- c. 本投資法人への報告業務
- d. その他本投資法人が随時委託する上記a.からc.まで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。)

## (2) 【運用体制】

## 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、投資運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、投資運用部及び財務企画部の各部並びにコンプライアンス・オフィサーに分掌されます。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資運用委員会を、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設置します。

本資産運用会社の各組織の業務分掌体制  
各組織の主な業務は、以下のとおりです。

組織名	業務範囲
取締役会	<p>以下に掲げる事項に関する重要な決定その他の重要な業務執行の監督並びに代表取締役の選定及び解任を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 株主総会関係</li> <li>・ 株式及び社債等関係</li> <li>・ 取締役会・役員・重要な使用人関係</li> <li>・ 組織及び規程等関係</li> <li>・ 決算・会計関係</li> <li>・ 業務関係</li> <li>・ 重要な財産の処分及び譲受</li> <li>・ 借財等</li> <li>・ 社内監査（検査）計画及び改善計画の承認</li> <li>・ 本投資法人の運用方針及び投資方針の決定</li> <li>・ 投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の外部委員の選任及び解任</li> </ul>
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人の投資運用方針・投資運用計画の策定</li> <li>・ 本投資法人の資産運用業務に係る取得資産の選定及び評価その他の取得に関する業務</li> <li>・ 本投資法人の資産運用業務に係る資産の運用に関する事項</li> <li>・ 本投資法人の保有資産の譲渡に関する業務</li> <li>・ 本投資法人の保有資産の賃貸借に関する業務</li> <li>・ 本投資法人の保有資産の管理に関する業務</li> <li>・ 本投資法人の保有資産のプロパティ・マネジメント会社の選定、指示及び監督に関する業務</li> <li>・ 本投資法人の保有資産の土木建築請負工事の発注に関する業務</li> <li>・ 本投資法人の保有資産に関する債権債務の管理に関する業務</li> <li>・ その他上記に付随又は関連する業務</li> </ul>

組織名	業務範囲
財務企画部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資産管理計画書・投資運用計画の策定に関する業務</li> <li>・ 本投資法人の経理業務に関する業務</li> <li>・ 本投資法人の予算の立案及び執行に関する業務</li> <li>・ 本投資法人の決算及び税務に関する業務</li> <li>・ 本投資法人の投資主等への情報開示に関する業務</li> <li>・ 本投資法人の投資主等への対応に関する業務</li> <li>・ 本投資法人の投資口の発行、投資法人債の発行及び借入れその他の資金調達に関する業務</li> <li>・ 本投資法人の余資の運用に関する業務</li> <li>・ 本投資法人の所轄官庁との各種折衝に関する業務</li> <li>・ 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営事務その他の本投資法人の機関運営に関する業務</li> <li>・ 本資産運用会社の経理業務に関する業務</li> <li>・ 本資産運用会社の予算の立案及び執行に関する業務</li> <li>・ 本資産運用会社の決算及び税務に関する業務</li> <li>・ 本資産運用会社の所轄官庁との各種折衝に関する業務</li> <li>・ 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する業務</li> <li>・ 本資産運用会社の総務、人事等の経営管理に関する業務</li> <li>・ 本資産運用会社の社内諸規程・規則等の立案及び管理に関する業務</li> <li>・ 法人関係情報その他の情報管理に関する業務</li> <li>・ 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務</li> <li>・ その他上記に付随又は関連する業務</li> </ul>
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの立案その他コンプライアンスの統括に関する事項</li> <li>・ 本投資法人の所轄官庁との各種折衝に関する業務</li> <li>・ 監督官庁との折衝等に関する事項</li> <li>・ 社内諸規程・規則等の制定及び改廃並びにその遵守状況の検証に関する事項</li> <li>・ 本資産運用会社の社内諸規程・規則等の立案及び管理に関する業務</li> <li>・ 法人関係情報その他の情報管理に関する業務</li> <li>・ 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務</li> <li>・ 本資産運用会社のコンプライアンスに関する業務</li> <li>・ 本資産運用会社の内部監査に関する業務</li> <li>・ 本資産運用会社の業務全般に係る法令諸規則等の遵守状況の検証に関する事項</li> <li>・ 本資産運用会社の法人関係重要情報及び内部者取引等の管理に関する事項</li> <li>・ 情報管理の統括に関する事項</li> <li>・ リスク管理に関する事項</li> <li>・ 法令等遵守リスク及び事務リスクの個別管理に関する事項</li> <li>・ その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>

## 委員会の概要

投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の概要は、以下のとおりです。

## (イ) 投資運用委員会

委員	代表取締役会長（委員長）、代表取締役社長、投資運用部長、非業務執行取締役1名、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員1名(注)
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項</li> <li>・ 資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>・ 資産運用業務に係る資産の運用に関する事項</li> <li>・ 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項</li> <li>・ 本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項</li> <li>・ 本投資法人のディスクロージャーに関する事項</li> <li>・ 資産運用業務に係るリスク管理に関する事項</li> <li>・ その他上記 から までに付随又は関連する事項</li> </ul>
審議方法等	<p>投資運用委員会の開催にあたっては、委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、外部委員は必ず出席するものとします。</p> <p>投資運用委員会の決議は、出席した委員の全会一致によります。</p> <p>投資運用委員会は、資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項の審議及び決議に際して、起案部署から提供された、資産の概要及び収支に関する資料並びに当該資産の鑑定評価書等の資料を参照するものとします。</p> <p>投資運用委員会は、コンプライアンス・オフィサーに対して議案に関する審査の内容及び経過についての報告を求めることができます。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、投資運用委員会の審議中においても議案を起案部署に差し戻すことができます。</p>

(注) 本書の日付現在、外部委員には、本投資法人及び本資産運用会社との間に特別の利害関係を有していない不動産鑑定士1名が就任しています。

## (ロ) コンプライアンス委員会

委員	代表取締役会長、代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、外部委員1名(注)
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資産運用業務のうち、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引に関する事項</li> <li>・ 資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項</li> <li>・ 年度運用計画に定める取得金額の範囲を超える取引に関する事項</li> <li>・ 社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項</li> <li>・ 社内諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項</li> <li>・ その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に係るコンプライアンスに関する事項</li> <li>・ その他上記 から までに付随又は関連する事項</li> </ul>
審議方法等	<p>コンプライアンス委員会の開催にあたっては、委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席するものとします。コンプライアンス委員会の決議は、出席した委員の全会一致によります。コンプライアンス委員会は、本投資法人の資産の取得及び処分に関する事項その他の事項につき、必要に応じて外部の意見書等を取得することができ、取得した意見書等は、判断の一助として取締役会に提出するものとします。</p>

(注) 本書の日付現在、外部委員には、本投資法人及び本資産運用会社との間に特別の利害関係を有していない弁護士1名が就任しています。

## 投資運用の意思決定機構

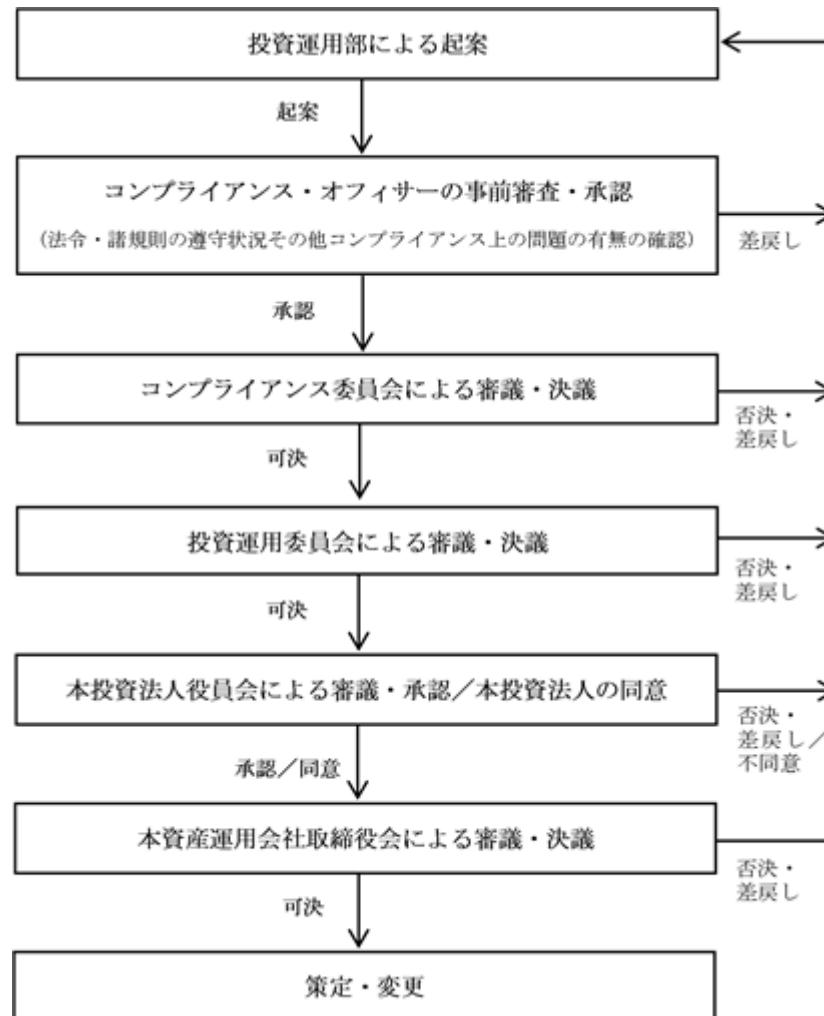
本資産運用会社は、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、本投資法人の資産運用に関連し、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関連し、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等（資産管理計画書のほか、中期運用計画及び年度運用計画を含みます）





## 利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更

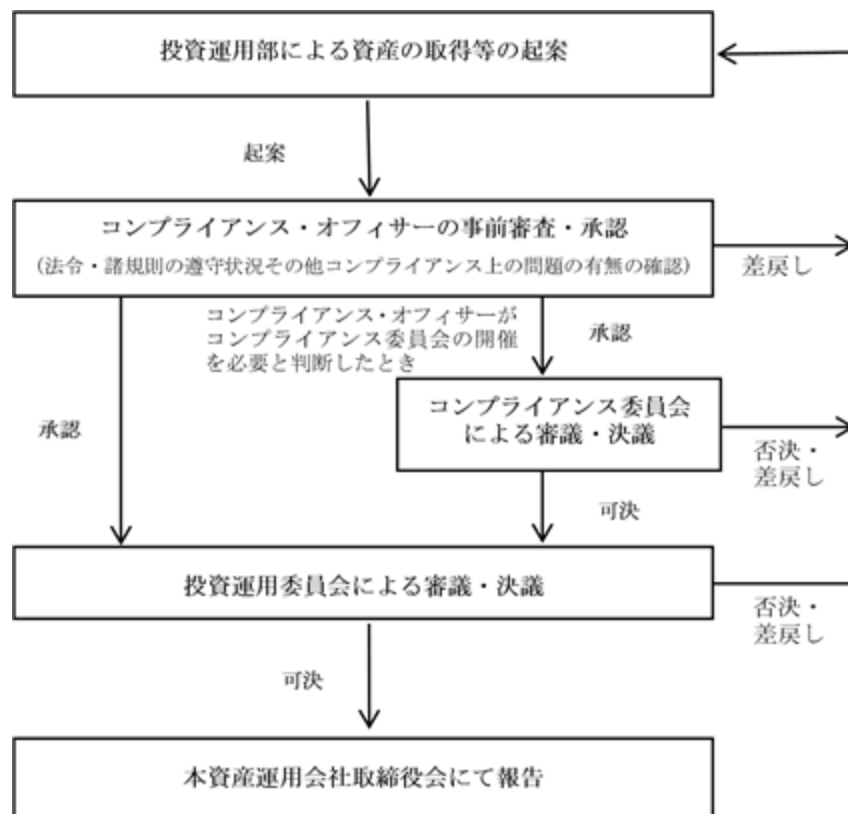


## (ロ) 資産の取得及び譲渡に関する事項

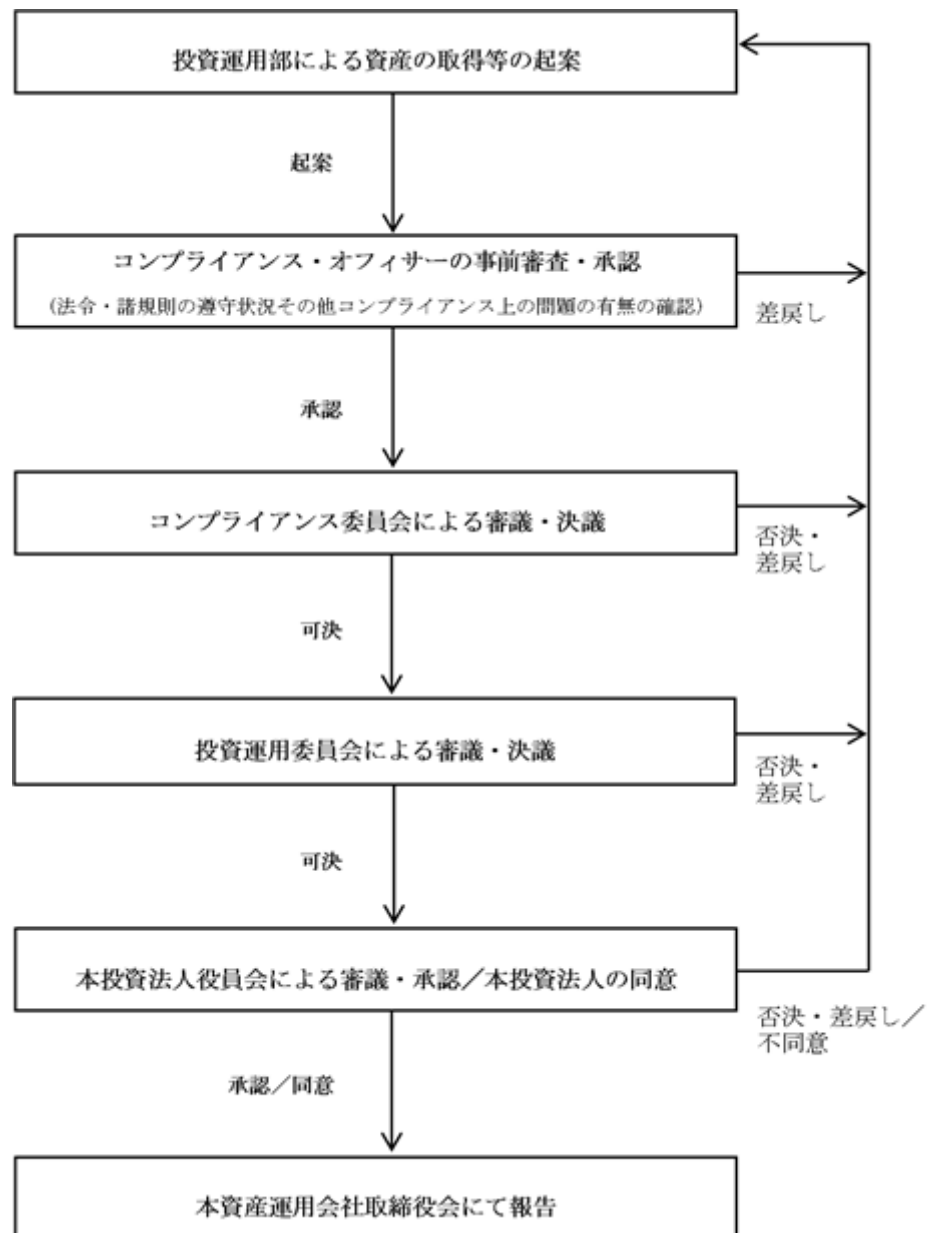
資産の取得及び譲渡については、起案部署である投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査及び承認（コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の開催を必要と判断したときは、更にコンプライアンス委員会による審議及び決議を経ます。）、投資運用委員会の審議及び決議を経て、取締役会に報告されます。ただし、当該資産の取得又は譲渡が、利害関係者との取引である場合には、起案部署である投資運用部が起案した上で、コンプライアンス・オフィサーの事前審査及び承認、コンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、投資運用委員会の審議及び決議を経ます。更に本投資法人役員会の承認及び本投資法人の同意を経て、取締役会に報告されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されます。

< 資産の取得及び譲渡に関する意思決定フロー図 >

## 利害関係者との取引以外の取引



## 利害関係者との取引に該当する場合



## 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本投資法人及び本資産運用会社は、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) 本投資法人のリスク管理体制

#### a. 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。本投資法人の定時役員会は、少なくとも3か月に一度開催され、定時役員会において、執行役員は、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告するものとされています。

#### b. 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は、本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを策定すること及び投信法、規約、運用ガイドラインその他の本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することが定められています。また、本資産運用会社が策定する資産管理計画書、年度運用計画等につき本投資法人の承認を要求し、かつ、本投資法人に対する報告義務を本資産運用会社に負わせることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。

#### c. 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制定し、役員によるインサイダー取引等の防止に努めています。

### (ロ) 本資産運用会社のリスク管理体制

#### a. 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、投資方針、分配の方針及び開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めた運用ガイドラインを策定しており、かかる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ています。

本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理部及びリスク管理方法等を規定し、主要なリスクとして投資運用リスク、運用資産に関するリスク、財務リスク、法令遵守リスク、事務リスク、システムリスク及び事業継続リスクを定義し、それぞれ個別に管理部を定めています。各リスクに関する個別の管理部は、各リスクの項目・内容・対応方針等について、少なくとも1年に1回又は必要に応じて見直します。

また、本資産運用会社では、利害関係者取引規程により、利害関係者との一定の取引についてコンプライアンス・オフィサーが事前に審査した上、コンプライアンス委員会の審議・決議、投資運用委員会における審議・決議を経て、本投資法人役員会において審議・承認の決議及び当該決議による本投資法人の同意を得るという厳格な手続を経ることが要求されています。更に、本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引等の防止に努めています。

#### b. 組織体制

本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つと位置付けており、取締役会、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会により、コンプライアンスを推進する体制を整備しています。取締役会は、コンプライアンスの推進に関する基本方針その他の基本的事項を決定し、また、コンプライアンスの推進状況について、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会に適宜報告を求めることができます。また、取締役会は、コンプライアンス委員会の外部委員、投資運用委員会の外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの任命を決議します。コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定・変更、個別資産の取得等の議案の上程に際して、所定の必要書類が整っていることを確認した上で、法令違反等コンプライアンス上の重大な問題の有無につき事前の審査を行います。更に、コンプライアンス委員会の委員長として、本資産運用会社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。具体的には、コンプライアンス

ス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等のコンプライアンスに関連する規程の立案・整備及びコンプライアンス・プログラムに基づく、本資産運用会社の役職員に対する定期的な指導・研修、法令等の遵守状況の検証及び内部監査等の業務を行います。

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査担当者として、内部監査規程に基づき、原則として毎年1回、内部監査を実施し、内部監査で発見・指摘した問題点等を正確に反映した内部監査報告書を作成します。内部監査担当者は、内部監査報告書を遅滞なく代表取締役社長及び取締役会に提出し、内部監査の結果を報告します。被監査部門は、内部監査報告書で指摘された問題点について、その重要度合を勘案した上で、遅滞なく策定した改善計画を内部監査担当者に提出し、改善に努めます。内部監査担当者は、被監査部門による改善計画を確認した上で、問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又は内部監査担当者は、本資産運用会社の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ときは、外部の専門家等による外部監査を行います。

c. 利害関係者取引規程

前記「第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者取引規程」をご参照ください。

d. 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制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引等の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員(退任又は退職後1年を経過しない者を含みます。)等が本投資口等を売買することは、禁止されています。

e. 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、本投資法人の財務に与える影響の大きさに鑑み、原則として、( )違約金の上限、( )物件の取得額の上限、( )契約締結から物件引渡しまでの期間の上限、( )決済資金の調達方法及び( )フォワード・コミットメント等において定めるべき契約条項について基準を設定する等、投資家に与える影響を十分に勘案し、あらかじめ慎重に検討して対応することとし、当該リスクを管理しています。

## (3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
ギャラクシー・ジェイリート・ ピーティーワイ・リミテッド	オーストラリア ニューサウス・ウェールズ州 シドニー アルフレッドストリート1 9階	3,334	50.0
東京キャピタルマネジメント 株式会社	東京都港区西新橋一丁目14番2号	3,334	50.0

(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。

なお、所有株式に係る議決権の個数は、以下のとおりです。

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%)
ギャラクシー・ジェイリート・ ピーティーワイ・リミテッド	オーストラリア ニューサウス・ウェールズ州 シドニー アルフレッドストリート1 9階	3,334	100.0

(注) 東京キャピタルマネジメント株式会社は本資産運用会社のA種優先種類株式を保有していますが、同株式を保有する株主は、法令に別段の定めのある場合を除き、本資産運用会社の定時又は臨時の株主総会において議決権を有しないものとされています。

## (4) 【役員状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
代表取締役 会長（常勤）	守邦 ロバート 昭二	平成 7年 3月	前田建設工業株式会社 現場監督 / プロジェクト検査員	-
		平成11年 8月	生駒シービー・リチャードエリス株式会社 国際営業部 マネージャー	
		平成13年12月	生駒シービー・リチャードエリス株式会社 投資顧問サービス部 アソシエイト・ディレクター	
		平成14年12月	マニユライフ生命保険株式会社 不動産部 リージョナル・ディレクター	
		平成15年 3月	有限会社マニユライフ・プロパティーズ・ジャパン 代表取締役社長	
		平成19年 7月	GALILEO JAPAN株式会社 ゼネラルマネージャー	
		平成20年 7月	GALILEO JAPAN株式会社 代表取締役	
		平成27年 7月	さくら不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長	
		平成27年11月	さくら不動産投資顧問株式会社 代表取締役会長（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
代表取締役 社長（常勤）	村中 誠	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照ください。		-
取締役 (非常勤)	Neil Richard John Werrett	昭和48年 8月	ドンカスター・アンド・テンブルズトウ市役所 不動産鑑定士	-
		昭和53年 8月	AMP キャピタル 不動産鑑定・投資部門 部門長	
		昭和57年10月	AMP キャピタル 不動産開発部門 部門長	
		昭和59年10月	AMP キャピタル 不動産鑑定・投資部門 部門長	
		平成 2年 6月	AMP キャピタル 不動産取引部門 部門長	
		平成10年 2月	AMP キャピタル 不動産取引・REIT開発部門 部門長（全世界統括）	
		平成15年 7月	ガリレオ・ファンド・マネジメント・リミテッド ダイレクター（常勤）	
		平成18年 9月	ガリレオ・ジャパン・ファンド・マネジメント・リミテッド ダイレクター（常勤）（現任）	
		平成22年 9月	ガリレオ・ディベロップメント・マネジャー・ピーティー ワイ・リミテッド ダイレクター（常勤）（現任）	
		平成25年10月	ヴィーナス・チャッツウッド・ピーティーワイ・リミテッド ダイレクター（常勤）（現任）	
		平成27年11月	さくら不動産投資顧問株式会社 取締役（非常勤）（現任）	
取締役 (非常勤)	Peter Craig Murphy	昭和55年 9月	ナショナル・オーストラリア銀行 行員	-
		昭和56年 9月	AMP キャピタル・インベスターズ プロパティ・マネジャー	
		昭和60年 8月	AMP キャピタル・インベスターズ 不動産開発マネジャー	
		昭和63年 4月	AMP キャピタル・インベスターズ 不動産鑑定部門 鑑定士	
		平成 2年11月	AMP キャピタル・インベスターズ 不動産鑑定部門 上級鑑定士	
		平成 5年 5月	AMP キャピタル・インベスターズ 不動産鑑定部門 部門長	
		平成 8年10月	AMP キャピタル・インベスターズ オフィスREIT部門 業務執行取締役	
		平成15年 9月	ローニン・プロパティ・グループ 最高経営責任者	
		平成17年 1月	マルチプレックス・グループ 上場企業IR部門 取締役	
		平成18年11月	ガリレオ・ジャパン・ファンド・マネジメント・リミテッド 執行役員及び最高執行責任者（常勤）（現任）	
		平成27年11月	さくら不動産投資顧問株式会社 取締役（非常勤）（現任）	



役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
取締役 (非常勤)	谷中 博史	平成 6年 4月 平成13年 1月 平成19年 1月 平成22年 6月 平成25年 4月 平成25年 6月 平成26年 4月 平成27年 4月 平成27年11月 平成28年 4月 平成28年 6月	ユアサ商事株式会社 日本管財株式会社 総合企画室 東京キャピタルマネジメント株式会社 代表取締役社長 東京キャピタルマネジメント株式会社 代表取締役(常勤) 日本管財株式会社 ITソリューション部長兼総合企画室長兼海外事業推進室長 日本管財株式会社 ITソリューション部長兼海外事業推進室長 日本管財株式会社 グループ経営管理部長兼海外事業推進室長 日本管財株式会社総合企画室長兼海外事業推進室参与(非常勤) さくら不動産投資顧問株式会社 取締役(非常勤)(現任) 日本管財株式会社 総合企画室長兼マーケティング推進室長兼海外事業推進室参与(非常勤) 日本管財株式会社 総合企画室長兼マーケティング推進室長兼海外事業推進室参与(常勤)(現任)	-
取締役 (非常勤)	安藤 壽朗	昭和57年 4月 昭和61年 1月 平成 3年 2月 平成 7年 4月 平成10年 4月 平成14年10月 平成19年 4月 平成20年10月 平成26年 6月 平成27年11月	株式会社豊田自動織機製作所 経理部 原価計算課・主計課 総合職社員 株式会社新技術開発センター ダイレクトマーケティング部主任 三菱信託銀行株式会社 渋谷支店 法人営業第二課 課長代理 三菱信託銀行株式会社 大阪支店 事業開発部企画開発課 課長代理 三菱UFJ信託銀行 不動産管理部 課長 株式会社日本プロパティ・ソリューションズ 出向 事業運営第1部長 三菱UFJ信託銀行 不動産信託部 統括マネージャー 株式会社マスタック 取締役管理本部長 東京キャピタルマネジメント株式会社 入社 7月同社、代表取締役社長に就任(常勤)(現任) さくら不動産投資顧問株式会社 取締役(非常勤)(現任)	-
監査役 (非常勤)	嶋本 泰治	昭和49年 10月 昭和58年 1月 平成 5年 8月 平成14年 4月 平成16年 6月 平成20年 4月 平成26年 5月 平成28年 6月	監査法人日本橋事務所 青山監査法人 嶋本公認会計士事務所 所長(現任) 嶋本税理士法人 代表社員(現任) タムウィールヴュー・ジャパン・コマーシャル・ワン特定 目的会社 監査役(非常勤)(現任) GALILEO JAPAN株式会社 監査役 Premier Solution Japan 株式会社 代表取締役(現任) さくら不動産投資顧問株式会社 監査役(非常勤)(現任)	-

(注) 本書の日付現在、本資産運用会社の従業員(代表取締役、社外取締役、監査役及び派遣社員を除きます。)の数は、6名です。

また、上記のほか、本資産運用会社の主要な役職員は、以下のとおりです。

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
コンプライアンス・オフィサー	中村 聡子	昭和63年 4月 平成 3年 8月 平成11年 7月 平成13年 8月 平成17年 8月 平成20年10月 平成25年 5月 平成27年11月	野村證券株式会社 入社 外国株式部 アシスタントトレーダー 日本インベストメント・ファイナンス株式会社 入社 国際部 主任、投資事業組合事務局 主任、投資部 課長代理 シュローダー・ベンチャーズ株式会社 入社 法務担当エグゼクティブ ハドソン・ジャパン債権回収株式会社 入社 リーガル&コンプライアンス部長 ヴァイス・プレジデント リーマン・ブラザーズ・リアル・エステート・ジャパン株式会社 入社 コンプライアンス部長 ヴァイス・プレジデント 野村證券株式会社 入社 - D B J野村インベストメント株式会社 出向 コンプライアンス・オフィサー -野村ホールディングス株式会社 出向 グループ・コンプライアンス部 業務企画課 ヴァイス・プレジデント -野村證券株式会社 売買管理部 ヴァイス・プレジデント アリアンツ火災海上保険株式会社 入社 リーガル&コンプライアンス部長 さくら不動産投資顧問株式会社 コンプライアンス・オフィサー(現任)	-
投資運用部長	中島 竜之助	平成 5年 3月 平成11年 3月 平成14年 3月 平成16年 9月 平成19年 1月 平成21年10月 平成27年12月	株式会社東京ツアーシステム 代表取締役 シンアイ株式会社 株式会社東亜住建 株式会社ユニファイド・キャピタル・ジャパン 不動産投資担当 DTZデベンハム・タイ・レオン株式会社 投資判断責任者 GALILEO JAPAN株式会社 シニア・ヴァイス・プレジデント 投資部門 さくら不動産投資顧問株式会社 入社 投資運用部長(現任)	-
財務企画部長	小引 真弓	平成18年 1月 平成20年 9月 平成22年 7月 平成24年 9月 平成25年12月 平成27年12月	KPMG税理士法人 入社 Corporate Tax Service Group Staff KPMG税理士法人 Corporate Tax Service Group Experienced Staff 日本プランニング株式会社 入社 財団法人 経理・総務担当 I&R総合会計事務所 入社 監査部 ジュニアアカウンタント GALILEO JAPAN株式会社 入社 財務部門 マネジャー さくら不動産投資顧問株式会社 入社 財務企画部長(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1口(発行済投資口の総口数の約0.10%)を所有しています。

## 2【その他の関係法人の概況】

## A 資産保管会社(投信法第208条関係)

## (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

- a. 名称  
三井住友信託銀行株式会社  
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
- b. 資本金の額  
平成28年3月末日現在 342,037百万円
- 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。)(以下「銀行法」といいます。 )に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律(昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。 )に基づき信託業務を営んでいます。

## (2)【関係業務の概要】

- (イ) 資産保管業務
- (ロ) 金銭出納管理業務
- (ハ) その他前各(イ)、(ロ)に付随関連する業務

## (3)【資本関係】

本書の日付現在、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

## B 投資主名簿等管理人(投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係)

## (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称  
三井住友信託銀行株式会社  
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
- b. 資本金の額  
平成28年3月末日現在 342,037百万円
- c. 事業の内容  
銀行法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

- (イ) 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
- (ロ) 投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等(以下「投資主等」といいます。 )の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務
- (ハ) 投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務
- (ニ) 投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- (ホ) 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務
- (ヘ) 議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務
- (ト) 金銭の分配(以下「分配金」といいます。 )の計算及び支払に関する事務
- (チ) 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払に関する事務
- (リ) 新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務
- (ヌ) 新投資口予約権の行使に関する事務
- (ル) 新投資口予約権原簿への新投資口予約権者及び登録新投資口予約権質権者(以下「新投資口予約権者等」といいます。 )の新投資口予約権原簿記載事項の記録並びに新投資口予約権原簿と振替口座簿に記録すべき振替新投資口予約権数との照合に関する事務
- (ヲ) 新投資口予約権者等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務

- (ワ) 投資主名簿及び新投資口予約権原簿の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務
- (カ) 自己投資口及び自己新投資口予約権の消却に関する事務
- (コ) 投資口及び新投資口予約権に関する諸統計及び官庁、証券取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務
- (ク) 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項
- (ケ) 投資口の併合、投資口の分割、募集投資口の発行及び新投資口予約権無償割当て、並びに合併等に関する事務等の臨時事務
- (コ) 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類の整理保管に関する事務
- (セ) 支払調書等の作成対象となる投資主等、新投資口予約権者等の個人番号及び法人番号(以下「個人番号等」といいます。)について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務
- (ソ) 本投資法人の投資主等及び新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事務
- (タ) 本投資法人の投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
- (チ) 行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務
- (ツ) その他振替機関との情報の授受に関する事項
- (テ) 前各(イ)から(ム)までに係る照会に対する応答
- (ト) 前各(イ)から(ウ)までに掲げる事項に付随する事務

### (3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

## C 機関運営等に関する一般事務受託者(投信法第117条第4号関係)

### (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称  
三井住友信託銀行株式会社  
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
- b. 資本金の額  
平成28年3月末日現在 342,037百万円
- c. 事業の内容  
銀行法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

- (イ) 本投資法人の機関(役員会及び投資主総会をいいます。)の運営に関する事務(ただし、投信法第117条第2号に基づき、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務等の投資主名簿の作成及び備置に関する事務を委託した一般事務受託者が行う事務を除きます。)
- (ロ) その他前(イ)に付随関連する事務

### (3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

## D 会計事務等に関する一般事務受託者(投信法第117条第5号及び第6号関係)

## (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称  
兼山公認会計士事務所  
東京都千代田区九段北一丁目14番21号
- b. 資本金の額  
該当事項はありません。
- c. 事業の内容  
会計、税務、コンサルティング及び監査業務

## (2) 関係業務の概要

- (イ) 計算に関する事務(投信法第117条第5号に規定される事務)
- (ロ) 会計帳簿の作成に関する事務(投信法施行規則第169条第2項第6号に規定される事務)
- (ハ) 納税に関する事務(投信法施行規則第169条第2項第7号に規定される事務)
- (ニ) その他上記(イ)から(ハ)までに関連し又は付随する業務

## (3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と兼山公認会計士事務所の間には資本関係はありません。

## E スポンサー/本資産運用会社の親会社: ガリレオ・シドニー・ホールディングス・ピーティーワイ・リミテッド

## (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称  
ガリレオ・シドニー・ホールディングス・ピーティーワイ・リミテッド  
オーストラリア、ニューサウス・ウェールズ州、シドニー アルフレッドストリート  
1 9階
- b. 資本金の額  
平成28年4月26日現在 1,700,110豪ドル(約142百万円)(円換算は、平成28年4月28日時点の株式会社三菱東京UFJ銀行公表の対顧客電信売買相場の仲値である1豪ドル=83.4円を用いています。)
- c. 事業の内容  
不動産投資等

## (2) 関係業務の概要

本投資法人のスポンサーとして、スポンサーサポート契約に基づき、優先的物件情報の提供その他のサポート業務を提供しています。詳細については、前記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。

## (3) 資本関係

ガリレオ・シドニー・ホールディングス・ピーティーワイ・リミテッドは、ギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッドの直接の親会社です。本書の日付現在、ギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッドは、本投資法人の投資口のうち500口(発行済投資口の総口数の約49.95%)を所有しています。

## F スポンサー：日本管財株式会社

## (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称  
日本管財株式会社  
兵庫県西宮市六湛寺町9番16号
- b. 資本金の額  
平成28年3月末日現在 3,000百万円
- c. 事業の内容  
官公庁や一般テナントビル等の清掃・設備管理業務、受付・電話交換・オペレーター等の派遣業務、プロパティ・マネジメント業務、分譲マンション等の管理組合代行業務、各自治体の下水道処理施設等の運転管理業務、警備業務、及び不動産ファンド・マネジメント業務等の、ビル等の総合管理業

## (2) 関係業務の概要

本投資法人のスポンサーとして、スポンサーサポート契約に基づき、優先的物件情報の提供その他のサポート業務を提供しています。詳細については、前記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 関係法人との契約の更改等に関する手続」をご参照ください。

## (3) 資本関係

本書の日付現在、日本管財株式会社は、本投資法人の投資口のうち500口（発行済投資口の総口数の約49.95%）を所有しています。

## G スポンサー：東京キャピタルマネジメント株式会社

## (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称  
東京キャピタルマネジメント株式会社  
東京都港区西新橋一丁目14番2号
- b. 資本金の額  
平成28年4月25日現在 100百万円
- c. 事業の内容  
国内外不動産ファンドの組成、運用、助言

## (2) 関係業務の概要

該当事項はありません。

## (3) 資本関係

日本管財株式会社は、東京キャピタルマネジメント株式会社の直接の親会社です。本書の日付現在、日本管財株式会社は、本投資法人の投資口のうち500口（発行済投資口の総口数の約49.95%）を所有しています。

## H 本資産運用会社の親会社：ギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッド

## (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称  
ギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッド  
オーストラリア、ニューサウス・ウェールズ州、シドニー アルフレッドストリート  
1 9階
- b. 資本金の額  
平成28年4月14日現在 1豪ドル(約83円)(円換算は、平成28年4月28日時点の株式会社三菱東京UFJ銀行公表の対顧客電信売買相場の仲値である1豪ドル=83.4円を用いています。)
- c. 事業の内容  
不動産投資等

## (2) 関係業務の概要

該当事項はありません。

## (3) 資本関係

本書の日付現在、ギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッドは、本投資法人の投資口のうち500口(発行済投資口の総口数の約49.95%)を所有しています。

## I 本資産運用会社の親会社：ウェレット・ファミリー・ピーティーワイ・エルティーディー

## (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- a. 名称  
ウェレット・ファミリー・ピーティーワイ・エルティーディー  
オーストラリア、ニューサウス・ウェールズ州、シドニー アルフレッドストリート  
1 9階
- b. 資本金の額  
平成28年4月26日現在 1豪ドル(約83円)(円換算は、平成28年4月28日時点の株式会社三菱東京UFJ銀行公表の対顧客電信売買相場の仲値である1豪ドル=83.4円を用いています。)
- c. 事業の内容  
不動産投資等

## (2) 関係業務の概要

該当事項はありません。

## (3) 資本関係

ウェレット・ファミリー・ピーティーワイ・エルティーディーは、ギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッドの親会社(ガリレオ・シドニー・ホールディングス・ピーティーワイ・リミテッドの直接の親会社)です。本書の日付現在、ギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッドは、本投資法人の投資口のうち500口(発行済投資口の総口数の約49.95%)を所有しています。



## J 引受人(投信法第117条第1号関係)

## (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

引受人の名称	資本金の額(注) (平成28年3月31日現在)	事業の内容
S M B C日興証券株式会社	10,000百万円	金融商品取引法に基づく金融商品取引業(第一種金融商品取引業)を営んでいます。
みずほ証券株式会社	125,167百万円	
大和証券株式会社	100,000百万円	

(注) 資本金の額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

## (2) 関係業務の概要

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者(投信法第117条第1号)として一般募集において投資口を引き受ける者の募集に関する事務を行います。

## (3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と各引受人の間には資本関係はありません。

## 第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の第1期の計算期間は、平成28年4月1日(設立日)から平成29年2月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。本投資法人の第2期以後の計算期間については、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの期間を計算期間とします。

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」及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成されます。

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、財務諸表についてPwCあらた有限責任監査法人の監査を受けます。

### 1【財務諸表】

本投資法人の第1期の計算期間は、平成28年4月1日(設立日)から平成29年2月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

2 【投資法人の現況】  
【純資産額計算書】

(平成28年4月1日現在)

	金 額
・資産総額	100,100,000円
・負債総額	0円
・純資産総額( - )	100,100,000円
・発行済投資口数	1,001口
・1口当たり純資産額( / )	100,000円

## 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28年4月1日 至 平成29年2月28日)	平成28年4月1日	1,001	0	1,001

(注1) 本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

## 第四部【その他】

- 1 本書に基づく本投資口の募集及び売出しに関し、金融商品取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかると目論見書を「目論見書」といいます。）して投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載するほか、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。
- 2 目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙、表紙裏及び裏表紙並びに交付目論見書の表紙の次以降に本投資法人の名称を記載し、本投資法人及びスポンサーのロゴマークや英文名称、写真、図案を使用することがあります。また、目論見書の表紙に取得予定資産の写真を使用し、併せて「OFFICE」、「RESIDENCE」及び「RETAIL」という文言を記載します。
- 3 交付目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）」と記載し、その表紙及び表紙の次に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）です。」との文章及び「金融商品取引法上、投資家は、請求により左記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。」との文章を記載します。更に、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、上記の文章に続けて、「ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。」との文章を記載します。
- 4 請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）」と記載し、その表紙裏に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、金融商品取引法の規定に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」との文章を記載します。
- 5 交付目論見書の表紙の次及び請求目論見書の表紙裏に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。  
「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」
- 6 交付目論見書の表紙以降に以下の内容を掲載します。

## INVESTMENT PHILOSOPHY

本投資法人の基本理念

Growth×Stability

## 成長性 &amp; 安定性の追求

麻布アメリックスビル

galileo

豊富な運用実績を有する豪州の  
独立系不動産・ファンド運用グループ本投資法人  
の特徴  
及び強み

- 1 用途及びエリアの組合せと分散によるキャッシュフローの成長性及び安定性の確保
- 3 ガリレオグループ<sup>(注3)</sup>及び日本管財グループ<sup>(注4)</sup>の強い物件ソーシング(調達)力

## さくら総合リート投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(交付目論見書)

本届出目論見書により行うさくら総合リート投資法人投資口33,200,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口1,040,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。 )第5条により有価証券届出書を平成28年8月5日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書(交付目論見書)です。



さくら総合リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の基本理念は、総合型REIT(注1)としての特性を活かして、不動産をめぐる投資環境に応じて本投資法人が最適と考えるポートフォリオを構築し、キャッシュフローの成長性及び安定性を同時に追求することにより、中長期にわたる安定収益を確保し、投資主価値の最大化(注2)を図ることであります。

## 日本管財株式会社

50年超の歴史を誇る日本の  
建物管理運営会社

### 2 取得機会の最大化による成長期待

### 4 日本管財グループの不動産管理に関するノウハウの活用

- (注1)本書において、「総合型REIT」とは、オフィスビル、商業施設、住宅及びその他の施設の複数の用途に投資を行う不動産投資法人をいいます。
- (注2)本投資法人が考える「投資主価値の最大化」とは、(スポンサーその他の第三者ではなく)投資主の利益を最優先として、長期投資にふさわしい安定した分配金利回りを実現することを意味します。
- (注3)ガリレオ・シドニー・ホールディングス・ピーティーフイ・リミテッド(以下「ガリレオ」といいます。)の他、ギャラクシー・ジェイリート・ピーティーフイ・リミテッド(以下「ギャラクシー」といいます。)及びヴェレット・ファミリー・ピーティーフイ・エルティエーディーを中心とする企業グループをいいます。以下同じです。
- (注4)日本管財株式会社(以下「日本管財」といいます。)の他、東京キャピタルマネジメント株式会社(以下「東京キャピタルマネジメント」といいます。)、株式会社スリーエス、株式会社日本管財環境サービス等の連結子会社12社、持分法適用関連会社24社及びその他の関係会社1社(平成26年3月末日現在)から構成される企業集団をいいます。以下同じです。

金融商品取引法上、投資家は、請求により左記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書(請求目論見書)の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が含められています。

#### 【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

## FEATURES & STRENGTHS

本投資法人の特徴及び強み



# Sakura

Sogo REIT

さくら総合リート投資法人

### 外部成長戦略

取得機会の最大化による  
資産規模の拡大

### 内部成長戦略

継続的な資産価値  
の維持・向上

## 本投資法人の特徴及び強みを最大限に発揮して 成長戦略の実現を目指します

### 用途及びエリアの組合せと分散による キャッシュフローの成長性及び 安定性の確保

異なる用途の物件を組み合わせることでキャッシュフローの成長性及び安定性の実現を目指すとともに、物件の用途に加え、エリア及びテナントタイプを含めポートフォリオ分散を図ることにより、安定した収益を確保

### 取得機会の最大化による 成長期待

総合型REITとして、用途やエリアについて柔軟な投資態度をとることにより、取得機会の最大化を図り、資産規模の拡大を促進

### 日本管財グループの 不動産管理に関する ノウハウの活用

日本管財グループの豊富な実績により蓄積された不動産管理のノウハウを共有し、コスト最適化と資産価値の継続的な維持・向上を図る

### ガリレオグループ及び日本管財 グループの強い物件ソーシング(調達)力

スポンサーグループ(注)が有する多種多様な物件に関する強固なソーシングチャネル(物件の調達経路)を活用することで、資産規模の拡大を達成することを目指す

(注)「スポンサーグループ」とは、ガリレオグループ及び日本管財グループを総称して又は個別にいます。以下同じです。





## OVERVIEW OF PORTFOLIO

上場後ポートフォリオのサマリー

取得予定物件数

**18** 物件

取得予定価格の合計

**57,360** 百万円

鑑定評価額の合計

**58,258** 百万円

平均鑑定NOI利回り

**5.5%**

償却後平均鑑定NOI利回り

**4.6%**

平均稼働率<sup>(注1)</sup>

**98.2%**

(注1) 船橋ハイテクパーク工場については、テナントとの間の平成28年3月30日付停止条件付建物賃貸借契約に定められた停止条件(船橋市による、当該物件のテナントに係るハイテクパーク進出企業としての選定等が停止条件とされています。なお、当該テナントは、平成28年7月7日付で、船橋市より進出企業として内定した旨の通知を受領していますが、正式な進出企業としての選定は、本書の日付現在行われていません。)が成就した場合の数値を記載しています。

(注2) 各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③本投資法人のポートフォリオ構築方針及び当初ポートフォリオ (ロ) 当初ポートフォリオ」をご参照ください。

# GALILEO GROUP

ガリレオグループの概要

## ガリレオグループの概要

ガリレオグループは、豪州、日本及び米国において、様々な不動産の投資・開発実績を持つ豪州の独立系不動産・ファンド運用グループであり、投資物件の取得、バリューアップ及びエクイティや借入れによる資金調達等の多面的な不動産投資及び開発に関する実績及びノウハウを有しています。

ガリレオグループは、2件の豪州上場REITの上場実績を有しており、その経営陣は、これまでに当該豪州上場REIT2件を含む8件の豪州上場REITの上場手続及び運営に関与（前職での関与を含みます。）しています。日本においては平成18年から日本に所在する不動産への投資活動及び運用を開始しており、今後も本投資法人に対するスポンサーサポートの提供を通じて、日本の不動産マーケットにおいて真摯に投資運用活動に取り組みます。

### 運用方針

キャッシュフローの最大化に向けてプロアクティブな運用<sup>(注1)</sup>に重点を置きます。

グローバルに所在する投資家に対する説明責任を果たすべく、経済的合理性に立脚した投資運用を行っており、グローバルに通用する運用水準を満たしていると、本投資法人は考えています

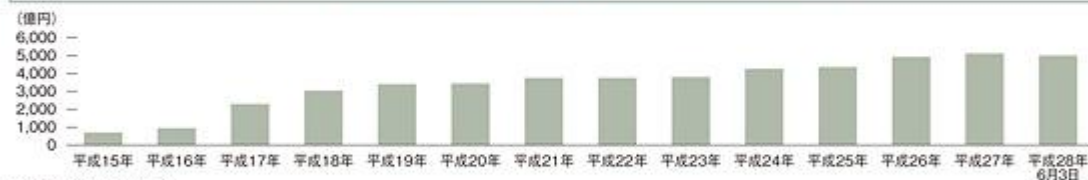
(注1) 将来を見越して想定される問題点等に予防的、主体的に取り組む運用手法をいいます。以下同じです。

(注2) 各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④スポンサーサポート (イ)ガリレオグループ及び日本管財グループの協働」及び同「(ハ)ガリレオグループの概要」をご参照ください。

## ガリレオグループの実績

平成28年6月3日現在、ガリレオグループは、日本において総額590億円の投資用不動産（ガリレオ・ジャパン・トラスト（以下「GJT」といいます。）保有18物件を含みます。）の運用を受託しており、その他に、豪州で総額555億円の住宅開発及び総額91億円の住宅用地開発を手がけるとともに、97億円の商業施設の開発を完了し自ら運営しており、これらの合計は1,332億円です。ガリレオグループが設立された平成15年から平成28年6月3日までの累積では、投資用物件について、3,395億円（取得価格ベース）の不動産を取得し、開発物件について、累計1,612億円の開発を行っており、これらの総計は5,006億円です。

### ガリレオグループの累積取得・開発額推移<sup>(売却済物件を含みます。)</sup>



(出所)ガリレオグループ

(注) 各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④スポンサーサポート (ハ)ガリレオグループの概要」をご参照ください。



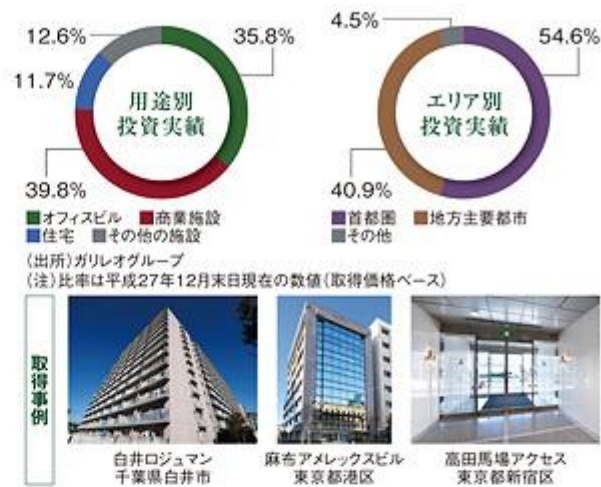
(出所)ガリレオグループ

(注1) 平成15年から平成28年6月3日までの累積の数値。

(注2) 各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④スポンサーサポート (ハ)ガリレオグループの概要」をご参照ください。

## 日本における投資実績

- 平成18年に日本の不動産を投資対象とするGJTを設立し、豪州証券取引所に上場
- 平成18年のGJT上場時、21物件を570億円(取得価格の合計)で取得
- 平成19年、約1.2億豪ドル(102億円)の増資を達成
- 平成19年から平成20年にかけて、5物件を318億円(取得価格の合計)で追加取得
- GJTが上場時以降保有していた合計26物件の保有期間中の平均稼働率97.6%(注)
- 平成18年から現在まで、GJT及びGJT以外のファンドを通じて累計で33物件983億円超(取得価格の合計)相当の不動産を運用



(注)GJTの上場時以降平成27年12月末日までの期間。取得物件の取得前の稼働率及び売却済物件の売却後の稼働率は含みません。

## 豪州における開発実績

- 平成21年から平成26年にかけて、シドニーとブリスベンにおいて合計848戸のマンション建設プロジェクトを完了
- 平成28年6月3日現在、シドニーにおいて、複数のマンション建設プロジェクトを行っており、平成29年から平成31年までの間に583戸を供給予定
- 平成28年6月3日現在、メルボルンにおいて住宅用地開発を行っており、314区画の土地を管理
- シドニーにおいて調査価格1.1億豪ドル(97億円)のショッピングセンターの開発を完了し、現在も保有し自ら運営



## 米国における投資実績

- 平成15年10月、ガリレオ・ショッピング・アメリカトラストを豪州証券取引所に上場
- 平成15年の上場時に、51物件のショッピングセンターを約5.7億豪ドル(691億円)(取得価格の合計)で取得
- 平成16年から平成19年にかけて、ショッピングセンター96物件を約15.1億豪ドル(1,821億円)(取得価格の合計)で取得
- 平成15年から平成19年までの累計公募増資額は約5.3億豪ドル(467億円)を達成



(注1)上記物件は、取得予定資産である白井ロジュマン、麻布アメリックスビル及び高田馬場アクセスを除き、いずれもガリレオグループが過去に開発又は運用を行った住宅物件や商業施設であり、また、本投資法人は海外不動産を投資対象としていないため、本投資法人の取得対象には該当しません。

(注2)為替レートについては、平成27年12月30日現在の株式会社三菱東京UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値(1米ドル=120.61円、1豪ドル=87.92円)を用いて算出しています。

(注3)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ①本投資法人の基本理念及び沿革 (ロ)我が国の上場REIT市場への参入の背景」及び同「④スポンサーサポート (ハ)ガリレオグループの概要」をご参照ください。

# NIPPON KANZAI GROUP

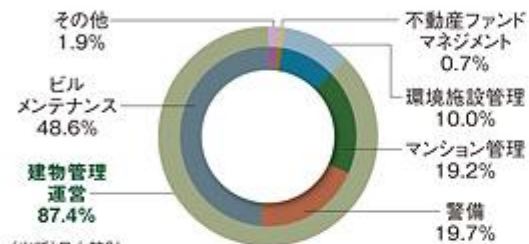
日本管財グループの概要

## 日本管財グループの概要

日本管財グループは、昭和40年に設立され、建物管理運営業界の代表的企業の一つである日本管財を中核とする企業グループであり、不動産管理に関してフルラインのサービスを提供しています。また、日本全国の主要都市でオフィスビル、マンション及び商業施設にわたる様々な建物に関する管理運営業務を受託しており、当該業務を通じて、様々な規模、用途、立地の建物の管理運営に関する幅広いノウハウを有しています。

### 事業セグメント別売上高

日本管財グループ全体の平成28年3月期の売上高は90,078百万円であり、その8割以上を建物管理運営事業の売上高が占めています。

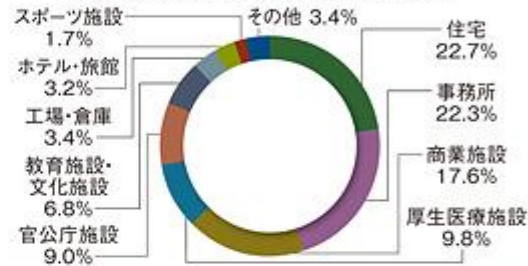


(出所)日本管財

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ④スポンサーサポート (二)日本管財グループの概要」をご参照ください。

### 管理運営資産別売上高構成比

日本管財グループは、全国各地のオフィスビル、住宅、商業施設、官公庁施設、厚生医療施設等の物件に関して建物管理運営業務を提供しています。



## 日本管財グループの特徴

### ■不動産管理に関するフルラインのサービスの提供

中核となるビルメンテナンス事業においては、設備管理、清掃、整備の単独業務に加え、統括管理を他社に先駆けて開始し、不動産の価値を高めるプロパティ・マネジメント業務などの業務分野もグループ全体でカバーしています。

### ■高い管理品質

下記のような独自の技術やデータベースを開発・活用することで、より適切で効率的な建物の維持管理を実現しています。

#### 広域遠隔監視システム WAFM™

遠隔地にある建物も365日・24時間リモート管理を可能にするネットワークによるシステム

#### LEAD-Webシステム

複数の建物の管理情報を建物オーナーと共有し、一元管理できるポータルサイトシステム

#### 建物カルテ

管理下にある建物に関するデータを蓄積した日本管財グループの内部データベース

日本管財は以下の国際規格に裏付けられた高い管理品質を有するものと、本投資法人は考えています

ISO 9001

取得

ビル統括管理業務  
(品質マネジメントシステム)に  
おいてISO 9001取得済み

ISO 9001とは、製品やサービスの質の向上を図るためのマネジメントシステムの国際規格で、一定の基準を満たした製品・サービス提供プロセスを確立した企業のみ取得が可能

ISO 14001

取得

環境マネジメント  
システムにおいて  
ISO 14001取得済み

ISO 14001とは、企業活動の環境への影響を抑えるための国際規格で、一定の基準を満たした環境対策を仕組化し、継続的に実施している企業のみ取得が可能

ISO 50001

取得

エネルギーマネジメント  
システムにおいて  
ISO 50001取得済み

ISO 50001とは、企業のエネルギーパフォーマンス改善のためのエネルギーマネジメントシステムの国際規格で、一定の基準を満たした省エネ・節電対策の仕組みを確立した企業のみ取得が可能

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ④スポンサーサポート (二)日本管財グループの概要」をご参照ください。

## ガリレオ及び日本管財グループからの幅広いサポートの活用

本投資法人の資産運用会社であるさくら不動産投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。 )は、ガリレオ及び日本管財グループの中核企業等(注1)と締結したスポンサーサポート契約に基づき、本投資法人の外部成長及び内部成長に関する幅広いサポートを受けます。

	サポート内容	ガリレオ	日本管財グループの中核企業等
外部成長サポート	所有物件についての売却情報の提供及び優先交渉権の付与	●(注2)	●
	外部物件情報の提供等	●	●
	ウェアハウジング機能の提供	●	●
	不動産取引市場の情報収集及び分析結果の提供	●	●
	物件の共同所有に関する検討	●	—
	投資戦略及びグローバル・オファリングに関する助言の提供	●	—
内部成長サポート	物件の管理・運用に関する助言の提供	●	▲ (維持管理(メンテナンス)に関する助言の提供)
	リーシング・再開発・改修に関するサポート及び協力	●	▲ (助言の提供)
	出向者派遣などの人的支援	●	●

(注1)「日本管財グループの中核企業等」とは、日本管財及び東京キャピタルマネジメントをいいます。以下同じです。

(注2)直接所有するか又はアセット・マネジメント業務を受託している投資ビークルを通じて間接的に所有するかを問わず、また、第三者と共同で保有する場合を含みます。

(注3)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ④スポンサーサポート (ロ)ガリレオ及び日本管財グループからの幅広いサポートの活用」をご参照ください。

## ガリレオグループ及び日本管財グループによるセムポート出資

一般募集において、引受人は本投資法人が指定する販売先として、ギャラクシー及び日本管財に対して、それぞれ、7億5,000万円を超えない範囲で最大となる口数(100口未満切捨て)の本投資口(注1)を販売する予定です。スポンサーグループの会社の本投資法人に出資し、本投資法人の投資主となることで、本投資法人の投資主とスポンサー(注2)の利益の一致を図ります。なお、本投資法人の設立時において、ギャラクシー及び日本管財は、それぞれ本投資法人の投資口を500口取得しています。



(注1)ギャラクシー及び日本管財に対して販売される本投資法人の投資口の口数については、本文「第一部 証券情報 第1 内国債証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。 ) 1 募集内国債証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (16)その他(へ)」をご参照ください。なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して行われる第三者割当による新投資口発行に係る投資口の全部が発行された場合、ギャラクシー及び日本管財の保有割合は、それぞれ、2.3%程度となる予定です。ただし、実際の保有割合はギャラクシー及び日本管財に対して販売される本投資法人の投資口の口数に応じて変動することがあります。

(注2)「スポンサー」とは、スポンサーサポート契約を締結しているガリレオ、日本管財及び東京キャピタルマネジメントをいいます。

# EXTERNAL GROWTH STRATEGIES

## 外部成長戦略

### ポートフォリオ構築方針

#### ■本投資法人が考える総合型ポートフォリオの強み

- ① 用途やエリアについて柔軟な投資を行い、キャッシュフローの最大化に資する物件を取得
- ② 用途別のポートフォリオ分散を図るとともに、ポートフォリオの地域分散も図り、ポートフォリオの集中によるリスクを低減
- ③ 取得機会の最大化による資産規模の拡大可能性を確保
- ④ 投資不動産へのニーズの変化を適切に捉え、柔軟に対応することで新たな収益機会を開拓し、持続的な成長を目指す

	用途別投資比率 (取得価格ベース)(注1)	用途の特徴
GROWTH 成長性	OFFICE オフィスビル 30～60%	<ul style="list-style-type: none"> <li>●景気拡大時は収益のアップサイドを享受することができる</li> <li>●幅広い規模のオフィスビルを投資対象と捉えることで、物件の取得・売却の機会が豊富に存在し、相対的に高い流動性が確保できる</li> </ul>
	RESIDENTIAL 住宅 10～30%	<ul style="list-style-type: none"> <li>●景気変動に関わらず、賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しており、テナントも分散されていることから中長期的に安定した運用に適している</li> </ul>
STABILITY 安定性	RETAIL 商業施設 30～60%	<ul style="list-style-type: none"> <li>●人や物が集結する地域においては、一定の消費が見込まれ、安定した賃料収入を期待することができる</li> <li>●中途解約が認められない賃貸借期間として、最低3年間を目安とする賃貸借契約を原則とし、長期にわたり安定したキャッシュフローを創出する</li> </ul>
	OTHERS その他の施設 0～20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>●物件毎のポテンシャルや価格等を見極めながら、機動的な取得及び運用を目指す</li> </ul>

#### エリア別投資比率(取得価格ベース)(注1)

首都圏 50%程度	地方主要都市 40%程度	その他 10%程度
--------------	-----------------	--------------

#### 投資基準(注2)

用途ごとに投資基準を設け、主として下記の点に着目し、物件の選別を行います

#### オフィスビル

- 最寄駅から徒歩10分以内の立地
- 堅調なテナント需要
- 賃貸可能面積が1,500㎡以上(地方主要都市に所在する物件については2,500㎡以上)

#### 商業施設

- 各商業施設の売上げに寄与する、当該施設の特성에応じて把握される商圏人口の存在(将来的な人口動態の検証を含みます。)
- テナントとの賃貸借契約は、最低3年間を解約不可期間とするものが賃料収入ベースで過半数を占めること

#### 住宅

- ファミリー向け住宅は、最寄駅まで徒歩10分以内で立地、又は徒歩10分以上の場合には全戸数分の駐車場完備
- 教育機関や生活密着型の商業施設等への良好なアクセス
- 単身者用住宅は、最寄駅まで徒歩10分以内で立地

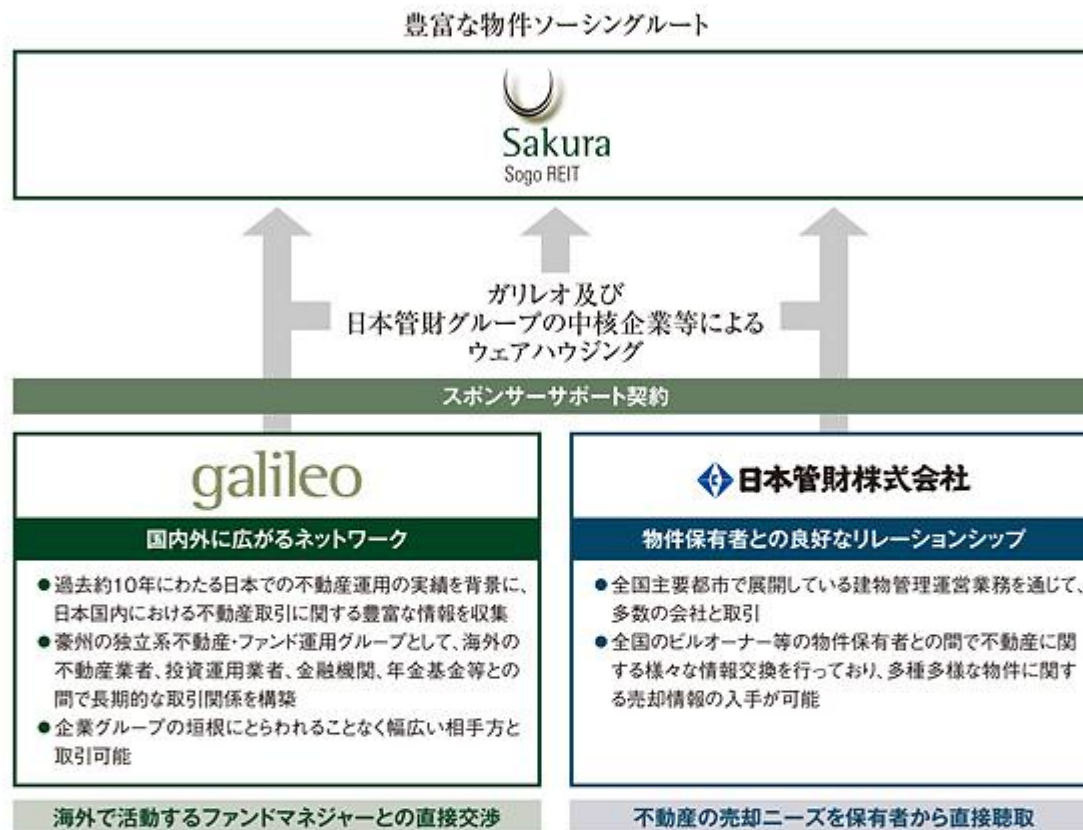
(注1)上記の投資比率は、本投資法人が今後の中長期にわたる資産運用において、目標とする比率です。不動産市況及び今後の物件取得等により、一時的に当該比率を越え、又は下回る可能性があります。

(注2)本投資法人は、上記の基準の一部を満たさない物件についても、個別物件の特性を精査し、これらの要素を総合的に勘案した上で取得することがあります。

(注3)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ③本投資法人のポートフォリオ構築方針及び当初ポートフォリオ (イ)ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

## ■ スポンサーの有する物件ソーシング(調達)力の活用 ■

本投資法人は、スポンサーサポート契約に従い、ガリレオ及び日本管財グループの中核企業等から豊富な物件売却情報の提供を受け、本投資法人の投資方針に適合する物件については積極的に取得を検討することで、外部成長の実現を目指します。



(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ②本投資法人の特徴及び強み (ハ)ガリレオグループ及び日本管財グループの強い物件ソーシング(調達)力」及び「③本投資法人の成長戦略 (イ)外部成長戦略」をご参照ください。

## ■ 物件に対する高い精査力に基づく投資判断 ■

本投資法人は、取得を検討している物件のキャッシュフローと適正な管理・メンテナンスによる価値の向上可能性を慎重に精査した上で物件の取得を決定します。このような投資判断を行うことで、現在のメンテナンスや管理水準では一般的には投資適格とならないと思われる物件についても投資が可能になる場合があります。



(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ③本投資法人の成長戦略 (イ)外部成長戦略」をご参照ください。

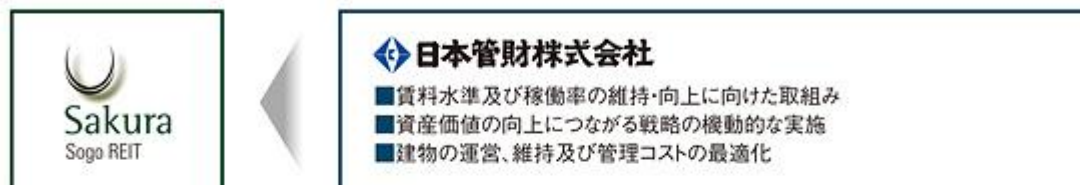
## INTERNAL GROWTH STRATEGIES

### 内部成長戦略

#### 日本管財グループのノウハウの活用

ガリレオグループ及び日本管財グループは、不動産サービスの様々な事業領域において、日本の国内外を問わず豊富な実績を有しており、かかる実績を活用して、継続的な資産価値の維持・向上を図り、プロアクティブな運用を目指します。

とりわけ、日本管財グループは、不動産管理に関する幅広いノウハウを有しており、単に既存保有資産の価値を維持する管理運用にとどまらず、より積極的に資産価値の維持・向上を図る、すなわち資産価値を高める(物件を育てる)運用を可能にする能力を有するものと、本投資法人は考えています。本投資法人は、日本管財グループよりかかるノウハウの提供を受け、積極的な内部成長の実現を目指します。



(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 (2)本投資法人の特徴及び強み (二)日本管財グループの不動産管理に関するノウハウの活用」及び同「⑤本投資法人の成長戦略 (ロ)内部成長戦略」をご参照ください。

#### 賃料水準及び稼働率の維持・向上に向けた取組み

ガリレオグループ及び日本管財グループは、GJTにおける不動産の管理・運用に関して、下記の各種取組みを通じて、積極的に賃料水準及び稼働率の維持・向上に努めてきました。

- 1 四半期毎に賃貸市場調査を行い、その結果をもとに各テナントの賃料とマーケット賃料とのギャップを確認し、更新時期を踏まえた賃料提案を行う
- 2 マーケットで競合する物件を定期的に観察することにより、物件の競争力を維持・向上するための総合的なメンテナンスを継続的に実施
- 3 日本管財グループは、幅広い物件タイプに関する建物管理運営業務に関して一元的なデータベースを構築しており、最適なプロパティ・マネジメント戦略の立案や、テナントリレーションの構築に活用
- 4 建物本体及び付属設備の寿命を詳細に把握し、予防的、計画的に補修、修理を行うほか、必要に応じて資本的支出を行い、賃料増額や優良テナントの確保に資する戦略的な設備投資を実施
- 5 専有部分の照明のLED化を推進するなど、マーケットの変化に対応できるようテナントの要望をモニタリングを通じて把握し、テナント満足度の向上を図る
- 6 決算期毎にプロパティ・マネジメントのパフォーマンスをレビューし、必要であれば改善を求めフォローアップする
- 7 賃料減額の申し出があった場合でも、経費削減や売上げの向上を実現し、賃料据置を実施し又は減額幅を可能な限り低く抑える

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 (3)本投資法人の成長戦略 (ロ)内部成長戦略」をご参照ください。

#### 建物の運営、維持及び管理コストの最適化

本投資法人は、ガリレオグループ及び日本管財グループのノウハウの活用を通じて、保有物件について計画的に修理、補修を行い、老朽化、陳腐化を防止するなどして、建物の運営、維持及び管理コストの最適化を目指します。

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <p><b>1</b> 建物管理に必要な項目、事項について、決算期ごとに単価の確認を行い、運営に反映</p> | <p><b>2</b> 物件の所在地を踏まえて共同仕入れ、相互の人繰り及び部品の相互利用</p> | <p><b>3</b> 用途、エリア及び個別物件の属性等に鑑みながら、プロパティ・マネジメント会社及びビルマネジメント会社を選定・集約</p> |
|--|--|---|

**純収益の向上、すなわちキャッシュフローの最大化を図ります**

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 (3)本投資法人の成長戦略 (ロ)内部成長戦略」をご参照ください。



## 資産価値の向上につながる戦略の機動的な実施

本投資法人の保有資産につき、ガリレオグループ及び日本管財グループよりコンバージョン等の資産価値の向上につながる戦略の提案を受け、かかる戦略を必要に応じて機動的に実施することにより、資産価値を向上することができると、本投資法人は考えています。GJTの運用においてかかる戦略の実施例と本投資法人が考えている事例には、以下のようなものがあります。

用途変更（コンバージョン）

**1** ラパーク岸和田では、使用されていなかった倉庫のうち、約200㎡を改修して事務所として賃貸し、更に駐車場を賃貸

年間で  
約1,043万円の  
収入増を達成

**2** 付置義務以上の屋上駐車場を廃止し、フットサルコートを誘致

ライオンズスクエア


→


年間で  
約564万円の  
収入増を達成

**3** スーパーマーケットの駐輪場を店舗に用途変更し、第三者に賃貸

ベルメゾン板橋本町


→


年間で  
約162万円の  
収入増を達成

物理的な形状の変更

**リーシングの障害となっていた公開空地部分に車両進入路を設置することにより、介護施設を誘致**

松屋レジデンス関目


→


年間で約180万円の  
収入増を達成

従前のテナントに比して、  
テナント与信が大幅に向上

(注1) 上記物件は、ラパーク岸和田及び松屋レジデンス関目を除き、いずれもガリレオグループ及び日本管財グループがGJTを通じて過去に管理・運用を行った物件であり、本投資法人の取得予定資産ではありません。また、本書の日付現在、本投資法人がこれらの物件を取得する予定もありません。

(注2) 各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤本投資法人の成長戦略 (ロ) 内部成長戦略」をご参照ください。

# FINANCIAL STRATEGY

## 財務戦略

### 財務戦略

本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上を目的とし、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とします。

#### エクイティ・ファイナンス

新投資口の発行は、運用資産の規模と価値の成長を目的として、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期、総資産に対する有利子負債の比率(以下「LTV」といいます。)、金融環境及び経済市況等を総合的に勘案して機動的に行います。

#### デット・ファイナンス

LTVの水準は60%を上限とし、資金余力の確保に留意した機動的かつきめ細やかなレバレッジコントロールを行います。

安定的な財務基盤を構築し、将来の成長戦略を支えるため、主要金融機関を中心とした強固なバンクフォーメーションを構築しつつ、借入先の分散、投資法人債(短期投資法人債も含みます。 )の発行等による資金調達先の多様化にも積極的に取り組みます。

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ⑧財務戦略 (イ)財務の基本方針」をご参照ください。

### 借入れの状況

区分	借入先	借入予定金額	利率	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期	株式会社 三井住友銀行を アレンジャーとする 協調融資団	310億円 (上限)	基準金利に 0.2%を加えた利率	平成29年8月31日	期限一括 返済	取得予定 資産の購入 及び それらの 付随費用	無担保 無保証
長期			基準金利に 0.5%を加えた利率	平成30年8月31日			
			基準金利に 0.6%を加えた利率	平成31年8月30日			
			基準金利に 0.7%を加えた利率	平成32年8月31日			
			基準金利に 0.8%を加えた利率	平成33年8月31日			

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ⑧財務戦略 (ロ)本投資法人が実行予定の借入れについて」をご参照ください。

### キャッシュ・マネジメント

本投資法人は、資金効率の向上に向けた適切なキャッシュ・マネジメントを実施する方針です。

具体的には、減価償却費相当額の手元預金やテナントから預かった敷金及び保証金等の内部留保を主なキャッシュ原資として、右記の用途への配分を検討します。



(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ⑧財務戦略 (イ)財務の基本方針」をご参照ください。

## GOVERNANCE STRUCTURE

投資主利益最大化のためのガバナンス体制

### 資産の取得等が利害関係者取引となる場合の意思決定フロー

本資産運用会社は、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のルール、分配・開示の方針等の基本的な考え方について定め、それに従い本投資法人の運用を行います。

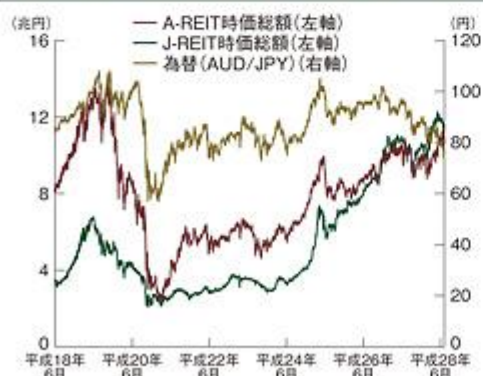


(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ③ 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

### 我が国の上場REIT市場への参入の背景

我が国の上場REIT市場は堅調な成長が続いており、時価総額は、平成28年6月末日現在約11.6兆円超と豪州上場REIT市場と肩を並べる水準に達しています。また、我が国の上場REIT市場において、公募増資及び新規上場を通じた資金調達が行われていることから、流動性の高さには着目すべきものと、両スポンサーは考えています。更に、為替リスクがないことなどから、日本に所在する不動産を保有するREITに対する需要は、今後も引き続き豪州より日本の方が高いと、両スポンサーは考えています。これらの事情に基づき、両スポンサーは、本投資法人を我が国のREIT市場に上場することとしました。

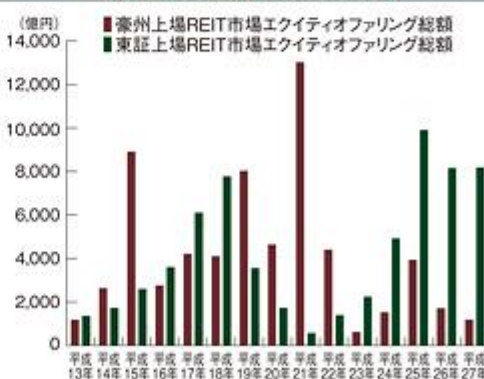
我が国の上場REIT市場の時価総額は、豪州上場REIT市場と肩を並べる水準に達している



(出所) Bloomberg Finance L.P.

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 本投資法人の基本理念及び沿革 (ロ) 我が国の上場REIT市場への参入の背景」をご参照ください。

我が国の上場REIT市場において、公募増資及び新規上場を通じた資金調達が積極的かつ活発に行われている



(出所) Bloomberg Finance L.P.



## OVERVIEW OF PORTFOLIO

ポートフォリオ一覧

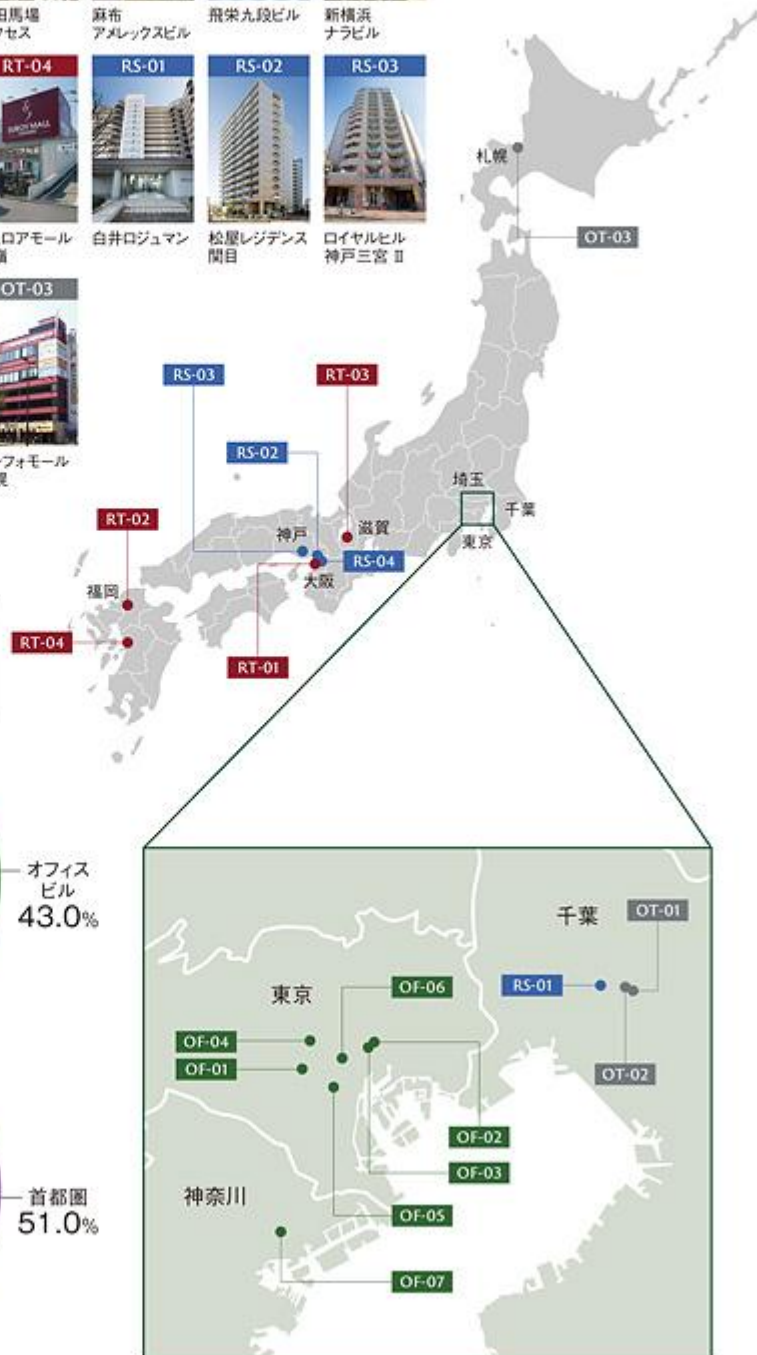
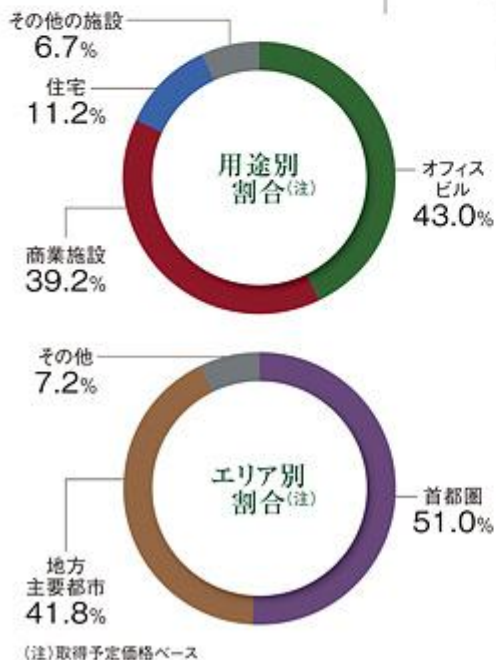
用途	物件番号	物件名称	所在地	取得予定 価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	償却後鑑定 NOI利回り (%)	稼働率 (%)
オフィスビル	OF-01	成信ビル	東京都新宿区	7,880	7,960	4.3	4.0	100.0
	OF-02	NKビル	東京都千代田区	3,730	3,780	4.7	4.4	100.0
	OF-03	司町ビル	東京都千代田区	3,820	3,860	4.7	4.3	100.0
	OF-04	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,330	3,370	4.9	4.4	100.0
	OF-05	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,020	2,050	4.5	4.3	100.0
	OF-06	飛栄九段ビル	東京都千代田区	1,960	1,990	5.0	4.7	100.0
	OF-07	新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	1,910	1,930	5.6	4.9	90.0
オフィスビル(7物件)小計				24,650	24,940	4.7	4.3	98.4
商業施設	RT-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	6,460	6,510	6.2	5.0	97.0
	RT-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	7,670	7,810	5.7	4.8	99.6
	RT-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	4,150	4,240	6.1	4.1	100.0
	RT-04	シュロアモール長嶺	熊本県熊本市	4,180	4,320	5.7	4.9	100.0
商業施設(4物件)小計				22,460	22,880	5.9	4.8	98.8
住宅	RS-01	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,180	2,190	7.4	5.8	95.7
	RS-02	松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	1,820	1,850	6.6	5.6	97.8
	RS-03	ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ	兵庫県神戸市	1,480	1,500	5.6	4.0	96.9
	RS-04	アーバンプラザ今里	大阪府大阪市	940	959	6.2	5.1	92.6
住宅(4物件)小計				6,420	6,499	6.6	5.2	95.9
その他の施設	OT-01	船橋ハイテクパーク・ヒダン工場	千葉県船橋市	1,720	1,760	6.4	5.3	100.0
	OT-02	船橋ハイテクパーク工場	千葉県船橋市	710	749	6.8	5.8	100.0(注1)
	OT-03	コンフォモール札幌	北海道札幌市	1,400	1,430	5.9	4.1	97.9
その他の施設(3物件)小計				3,830	3,939	6.3	5.0	99.3
ポートフォリオ合計/平均				57,360	58,258	5.5	4.6	98.2

(注1) 船橋ハイテクパーク工場については、テナントとの間の平成28年3月30日付停止条件付建物賃貸借契約に定められた停止条件(船橋市による、当該物件のテナントに係るハイテクパーク進出企業としての選定等が停止条件とされています。なお、当該テナントは、平成28年7月7日付で、船橋市より進出企業として内定した旨の通知を受領していますが、正式な進出企業としての選定は、本書の日付現在行われていません。)が成就した場合の数値を記載しています。

(注2) 各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ③取得予定資産の概要 (ロ)ポートフォリオ一覧」及び同「(ハ) 鑑定評価書に係る概要」をご参照ください。

## PORTFOLIO MAP

ポートフォリオマップ



# ANTICIPATED ACQUISITIONS

取得予定資産

OF-01

成信ビル

オフィスビル

首都圏



## 本物件の特徴

本物件は、東京メトロ丸の内線・副都心線・都営新宿線「新宿三丁目」駅から徒歩約2分と都心接近性及び交通利便性は良好です。また幹線道路沿道に立地していることもあいまって、その視認性は良好です。建物については、平成元年竣工のオフィスビルであり、基準階貸室は約180坪の分割可能な区画を確保しています。元々が企業の本社ビルであったこともあり、建物外観やエントランス等共用部分についてのグレードは高いといえます。

また、維持管理の状態は概ね良好であることから、今後計画的な修繕・更新を行うことにより機能性を維持することが可能であり、賃貸についても標準的な競争力を有しています。

## 周辺環境

本物件の周辺環境は、新宿通り沿道の中高層店舗付オフィスビル等が建ち並ぶ商業地域です。西方側の「新宿柳通り」を挟んだ、新宿駅までの「新宿通り」沿道は、百貨店、高層店舗ビル等が集積し高度な繁華性を有するものの、東側については中高層店舗付オフィスビルが並ぶ事務所色が強いエリアとなっています。

取得予定価格	7,880百万円
鑑定評価額	7,960百万円
鑑定NOI利回り	4.3%
償却後鑑定NOI利回り	4.0%
所在地	東京都新宿区
アクセス	「新宿三丁目」駅より徒歩約2分
賃貸可能面積	5,616.89㎡
稼働率	100.0%



OF-02

NKビル

オフィスビル

首都圏



## 本物件の特徴

本物件は、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より徒歩約1分と最寄駅への接近性に優れているほか、「神田」駅、「秋葉原」駅、「淡路町」駅等、徒歩圏内に複数の駅が存して多数の路線が利用可能であり、交通の利便性は良好です。また、靖国通り沿いに位置しており、視認性も良好です。本建物は、平成3年に竣工した店舗付オフィスビルです。基準階面積は約110坪を有し、貸室形状についても特段の難点は見られません。設備面ではOAフロア・個別空調等を備えており、当該エリアにおいて概ね標準的な水準です。また、現時点で早急に補修が必要かつ機能的に大きな問題となるような不具合はなく、今後計画的な修繕・更新を行うことにより機能性を維持することが可能であり、賃貸についても同一需給圏内において標準的な競争力を有しています。

## 周辺環境

本物件の周辺環境は、靖国通り沿いに中高層の店舗付オフィスビル、オフィスビル等が立ち並ぶ商業地域です。靖国通り沿いには中高層のオフィスビルが多く立ち並んでおり、1階部分については、周辺に勤務するオフィスワーカーをターゲットとした物販・飲食業等の店舗利用も見受けられます。当該地域は古くからのビジネス街であるため、築年数の経過したオフィスビルや小規模店舗も見受けられます。

取得予定価格	3,730百万円
鑑定評価額	3,780百万円
鑑定NOI利回り	4.7%
償却後鑑定NOI利回り	4.4%
所在地	東京都千代田区
アクセス	「岩本町」駅より徒歩約1分
賃貸可能面積	3,394.35㎡
稼働率	100.0%



## ANTICIPATED ACQUISITIONS

取得予定資産

OF-03

司町ビル

オフィスビル

首都圏



## 本物件の特徴

本物件は、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅から徒歩約3分と最寄駅への接近性に優れています。そのほか都営地下鉄新宿線「小川町」駅、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅、JR各線・東京メトロ銀座線「神田」駅など複数路線が利用可能であり、都心主要中心部へのアクセスも良好です。本物件は、外堀通りから約20m入った所に位置する二方路地に建ち、外観やエントランス、外装等による全体的なグレードは標準的です。設備面では、標準的なテナントの希望する設備水準を概ね満たしています。また、比較的小規模ビルが多い当該エリアにおいて、本物件は、基準階の貸室面積約140坪以上を確保できる仕様となっています。

また、現時点で早急に補修が必要かつ機能的に大きな問題となるような不具合はなく、今後計画的な修繕・更新を行うことにより機能性を維持することが可能であり、賃貸についてもエリア内において標準的な競争力を有しています。

## 周辺環境

本物件の周辺環境は、幹線道路の背後において中高層オフィスビル、店舗付オフィスビル等が建ち並ぶ商業地域です。古くからの小規模ビルが多く、低層階では小売店や飲食店等としての利用も見受けられます。

取得予定価格	3,820百万円
鑑定評価額	3,860百万円
鑑定NOI利回り	4.7%
償却後鑑定NOI利回り	4.3%
所在地	東京都千代田区
アクセス	「淡路町」駅より徒歩約3分
賃貸可能面積	3,250.68㎡
稼働率	100.0%





OF-04

## 高田馬場アクセス

オフィスビル

首都圏



## 本物件の特徴

本物件は、至近にある東京メトロ副都心線「西早稲田」駅のほか、徒歩約6分の東京メトロ東西線「高田馬場」駅、徒歩約9分のJR山手線・西武新宿線「高田馬場」駅も利用でき、これらの駅から池袋、新宿三丁目、渋谷、大手町等の都心主要中心部へのアクセスは良好です。本物件は、平成6年竣工の住宅付高層オフィスビルであり、築年は一定程度経過しているものの、個別空調をはじめ標準的なテナントが要求するオフィス機能を確認しています。

また、現時点で早急に補修が必要かつ機能的に大きな問題となるような不具合はなく、今後計画的な修繕・更新を行うことにより機能性を維持することが可能であり、賃貸についても概ね標準的な水準の競争力を有しています。

## 周辺環境

本物件の周辺環境は、中高層マンション、オフィスビルのほか、低層の店舗も見られる商住混在地域です。早稲田大学等の大学に近接しているため、落ち着いた雰囲気呈し、住宅及び事務所としても利用が比較的多く見られる地域です。

取得予定価格	3,330百万円
鑑定評価額	3,370百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
償却後鑑定NOI利回り	4.4%
所在地	東京都新宿区
アクセス	「西早稲田」駅至近、東西線「高田馬場」駅より徒歩約6分
賃貸可能面積	3,691.34㎡
稼働率	100.0%



## ANTICIPATED ACQUISITIONS

取得予定資産

OF-05

### 麻布アメレックスビル

オフィスビル

首都圏



取得予定価格	2,020百万円
鑑定評価額	2,050百万円
鑑定NOI利回り	4.5%
償却後鑑定NOI利回り	4.3%
所在地	東京都港区
アクセス	「麻布十番」駅、「神谷町」駅、 「六本木一丁目」駅より徒歩約8分
賃貸可能面積	2,240.02㎡
稼働率	100.0%

OF-06

### 飛栄九段ビル

オフィスビル

首都圏



取得予定価格	1,960百万円
鑑定評価額	1,990百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
償却後鑑定NOI利回り	4.7%
所在地	東京都千代田区
アクセス	都営地下鉄新宿線 「市ヶ谷」駅より徒歩約5分
賃貸可能面積	2,298.86㎡
稼働率	100.0%

OF-07

### 新横浜ナラビル

オフィスビル

首都圏



取得予定価格	1,910百万円
鑑定評価額	1,930百万円
鑑定NOI利回り	5.6%
償却後鑑定NOI利回り	4.9%
所在地	神奈川県横浜市
アクセス	「新横浜」駅より徒歩約7分
賃貸可能面積	4,049.99㎡
稼働率	90.0%

RT-01

## ラパーク岸和田

商業施設

地方主要都市



## 本物件の特徴

本物件は、南海電鉄本線「春木」駅から徒歩約3分であり、最寄駅からの近接性は良好です。本物件は、各種専門店から生活雑貨・必需品の販売店舗、複数の飲食店舗やボウリング場等の娯楽施設、スポーツクラブが入居しており、幅広い年齢層の需要を確保できるテナントミックスが回られています。このような状況のなか、特に郊外においては、自店のみの集客性だけではなく、複合商業施設独自の、他テナントと一体として生み出される相乗的な集客性に期待するテナントは多く、上記テナントミックスを有する本物件についても相応の需要が見込まれます。また、現時点で早急に補修が必要かつ機能的に大きな問題となるような不具合はなく、今後計画的な修繕・更新を行うことにより機能性を維持することが可能です。

## 周辺環境

本物件が所在するエリアは、商業店舗が存在する路線商業地域です。大通り沿いには各種店舗のほか居住用建物の並びも見られ、また、本物件の周辺においては、一般住宅や共同住宅が多く見られます。商業用途にあっては一定の集客力を備えた相応の収益ポテンシャルを有するエリアです。

取得予定価格	6,460百万円
鑑定評価額	6,510百万円
鑑定NOI利回り	6.2%
償却後鑑定NOI利回り	5.0%
所在地	大阪府岸和田市
アクセス	「春木」駅より徒歩約3分
敷地面積	39,779.74㎡
延床面積	65,663.02㎡
稼働率	97.0%



## ANTICIPATED ACQUISITIONS

取得予定資産

RT-02

シュロアモール筑紫野

商業施設

地方主要都市



### 本物件の特徴

本物件は、家電量販店、ホームセンターや家具店等、延床面積が1,000坪を超えるものから、飲食店舗などの延床面積が100坪未満の小規模店舗まで各種テナントが入居しており、多様な顧客ニーズに対応するものとなっています。また、各建物は、敷地内に適切に配置されており、接面する国道3号線からの視認性も良好です。更に、敷地内には十分な台数の駐車場が確保されており、周辺からの顧客の受入れに対応できる状況にあります。

### 周辺環境

国道沿いに沿道型店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域です。国道に面していることから、周辺市町村からのアクセスに優れ、広域的な範囲から集客可能な立地です。

取得予定価格	7,670百万円
鑑定評価額	7,810百万円
鑑定NOI利回り	5.7%
償却後鑑定NOI利回り	4.8%
所在地	福岡県筑紫野市
敷地面積	96,101.96㎡
延床面積	31,086.23㎡
稼働率	99.6%



RT-03

## 西友水口店

商業施設

その他



取得予定価格	4,150百万円
鑑定評価額	4,240百万円
鑑定NOI利回り	6.1%
償却後鑑定NOI利回り	4.1%
所在地	滋賀県甲賀市
敷地面積	19,917.56㎡
延床面積	31,829.71㎡
稼働率	100.0%

RT-04

## シュロアモール長嶺

商業施設

地方主要都市



取得予定価格	4,180百万円
鑑定評価額	4,320百万円
鑑定NOI利回り	5.7%
償却後鑑定NOI利回り	4.9%
所在地	熊本県熊本市
敷地面積	28,546.00㎡
延床面積	13,130.23㎡
稼働率	100.0%

## ANTICIPATED ACQUISITIONS

取得予定資産

RS-02

## 松屋レジデンス関目

住宅

地方主要都市



## 本物件の特徴

本物件は、大阪市営地下鉄谷町線「関目高殿」駅より徒歩約6分、京阪本線「関目」駅・大阪市営地下鉄今里筋線「関目成育」駅より徒歩約7分の距離にあります。本物件は、築27年と年数は経過していますが、維持管理は適切に行われており、内装仕上げや貸室の規模等についても周辺の競合物件と遜色なく保たれています。また、今後計画的な修繕・更新を行うことにより機能性を維持することが可能です。更に、24時間緊急通報システムやオートロックが設置されるなどセキュリティ面が充実しており、かつシステムキッチン、シャワートイレ、シャンプードレッサーなど設備面においても賃貸需要者のニーズを考慮した仕様となっており、都心生活の利便性や生活環境を重視する単身層、DINKS層及びファミリー層の需要が見込まれます。

## 周辺環境

本物件の周辺は、国道163号沿道を中心に、店舗付共同住宅、飲食店等が点在しており、ドラッグストア、コンビニエンスストア、スーパー等、単身者、DINKS及びファミリー層が重宝する店舗が多く存在しており、生活利便性は良好です。

取得予定価格	1,820百万円
鑑定評価額	1,850百万円
鑑定NOI利回り	6.6%
償却後鑑定NOI利回り	5.6%
賃貸可能戸数	131戸
稼働率	97.8%
敷地面積	2,346.39㎡
延床面積	8,190.11㎡
所在地	大阪府大阪市
アクセス	「関目高殿」駅より徒歩約6分



RS-03

## ロイヤルヒル神戸三宮Ⅱ

住宅

地方主要都市



## 本物件の特徴

本物件は、JR線「三ノ宮」駅徒歩約6分の距離にあるほか、神戸市営地下鉄「三宮」駅を利用すればJR山陽新幹線停車駅である「新神戸」まで乗車時間約2分であり、主要都市部へのアクセスに優れています。また、本物件は、高級感のある外観を有し、設備面においてもオートロックや宅配ボックス、エレベーター3基、システムキッチン、独立洗面台等都心生活の利便性を追求するものとなっており、所得水準の比較的高い単身者層及びDINKS層の需要が見込まれます。

## 周辺環境

本物件が位置するエリアは、市道沿いに中高層の共同住宅、オフィスビル、店舗ビルが建ち並ぶ住高混在地域です。従前はオフィスビルが多く見受けられましたが、交通利便性及び生活利便性が高く、また近年の住宅の都心回帰もあって、現在では中高層の分譲又は賃貸マンションが多く建ち並ぶなど、利便性に優れた住宅地域としての色合いを強めています。

取得予定価格	1,480百万円
鑑定評価額	1,500百万円
鑑定NOI利回り	5.6%
償却後鑑定NOI利回り	4.0%
賃貸可能戸数	114戸
稼働率	96.9%
敷地面積	529.72㎡
延床面積	5,088.35㎡
所在地	兵庫県神戸市
アクセス	「三ノ宮」駅より徒歩約6分



## ANTICIPATED ACQUISITIONS

取得予定資産

RS-01

## 白井ロジュマン

住宅

首都圏



取得予定価格	2,180百万円
鑑定評価額	2,190百万円
鑑定NOI利回り	7.4%
償却後鑑定NOI利回り	5.8%
賃貸可能戸数	299戸
稼働率	95.7%
敷地面積	12,950.70㎡
延床面積	25,307.87㎡
所在地	千葉県白井市
アクセス	「鎌ヶ谷大仏」駅より徒歩約19分

RS-04

## アーバンプラザ今里

住宅

地方主要都市



取得予定価格	940百万円
鑑定評価額	959百万円
鑑定NOI利回り	6.2%
償却後鑑定NOI利回り	5.1%
賃貸可能戸数	68戸
稼働率	92.6%
敷地面積	1,803.70㎡
延床面積	4,862.83㎡
所在地	大阪府大阪市
アクセス	「今里」駅より徒歩約5分



OT-01

## 船橋ハイテクパーク・ヒダン工場

その他の施設

首都圏



取得予定価格	1,720百万円
鑑定評価額	1,760百万円
鑑定NOI利回り	6.4%
償却後鑑定NOI利回り	5.3%
稼働率	100.0%

OT-02

## 船橋ハイテクパーク工場

その他の施設

首都圏



取得予定価格	710百万円
鑑定評価額	749百万円
鑑定NOI利回り	6.8%
償却後鑑定NOI利回り	5.8%
稼働率	100.0%(注)

OT-03

## コンフォモール札幌

その他の施設

地方主要都市



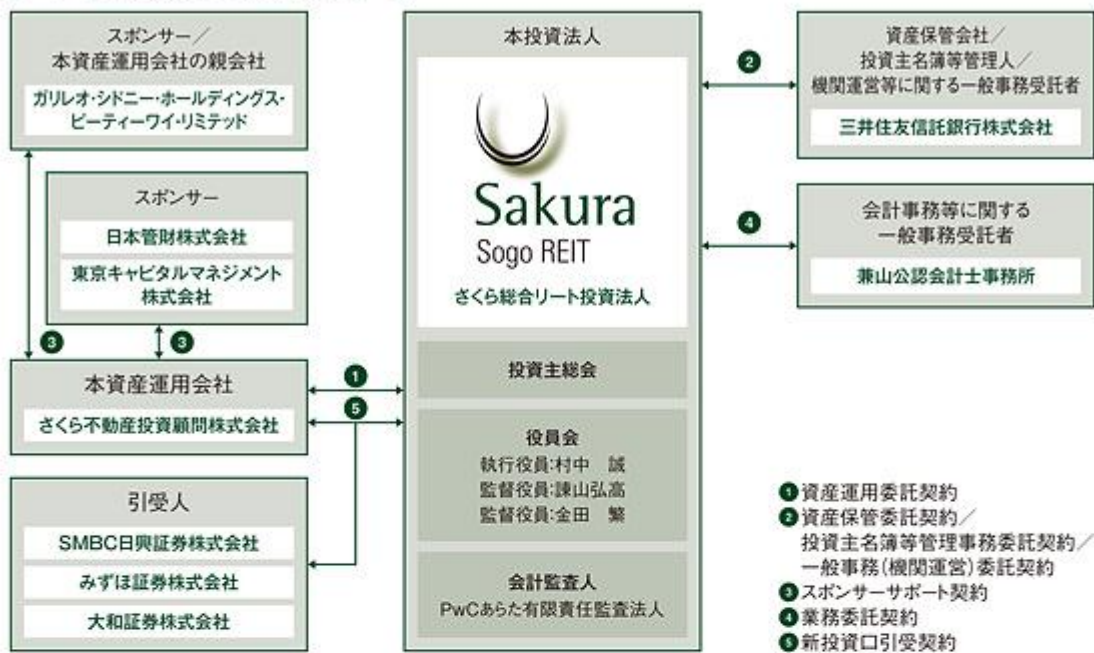
取得予定価格	1,400百万円
鑑定評価額	1,430百万円
鑑定NOI利回り	5.9%
償却後鑑定NOI利回り	4.1%
所在地	北海道札幌市
敷地面積	2,742.55㎡
延床面積	13,366.28㎡
稼働率	97.9%

(注) 船橋ハイテクパーク工場については、テナントとの間の平成28年3月30日付停止条件付建物賃貸借契約に定められた停止条件(船橋市による、当該物件のテナントに係るハイテクパーク進出企業としての選定等が停止条件とされています。なお、当該テナントは、平成28年7月7日付で、船橋市より進出企業として内定した旨の通知を受領していますが、正式な進出企業としての選定は、本書の日付現在行われていません。)が成就した場合の数値を記載しています。

# STRUCTURE

## 本投資法人の概要

### 本投資法人の仕組み図



(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (3)投資法人の仕組み ①本投資法人の仕組み」をご参照ください。

### 本資産運用会社の概要

商号	さくら不動産投資顧問株式会社	役員	取締役 6名(常勤取締役 2名)、 監査役 1名
設立年月日	平成27年7月7日	金融商品取引業登録	登録番号:関東財務局長(金商)第2907号 一般社団法人投資信託協会会員
資本金	1億152万円(本書の日付現在)	宅地建物取引業免許	免許証番号:東京都知事(1)第98232号
株主構成	ギャラクシー 50% 東京キャピタルマネジメント 50% (議決権ベース:ギャラクシー 100%)	取引一任代理等認可	認可番号:国土交通大臣認可第100号
主たる事業内容	投資運用業、投資法人資産運用業		



# OFFERING SCHEDULE

オファリングスケジュール

平成28年8 / 9月

日	月	火	水	木	金	土
7/31	8/1	8/2	8/3	8/4	8/5 有価証券 届出書 提出日	8/6
8/7	8/8	8/9	8/10	8/11	8/12	8/13
8/14	8/15	8/16	8/17	8/18	8/19	8/20
8/21	8/22	8/23	8/24 仮条件 決定日	8/25	8/26	8/27
ブックビルディング期間				ブックビルディング期間		
8/28	8/29	8/30	8/31 発行価格等 決定日	9/1	9/2	9/3
ブックビルディング期間			申込期間			
9/4	9/5	9/6	9/7 払込期日	9/8 上場日 (受渡期日)	9/9	9/10
申込期間						