【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17年６月27日
【発行者名】	ジョイント・リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　三駄　寛之
【本店の所在の場所】	東京都目黒区目黒二丁目10番11号
【事務連絡者氏名】	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ 管理部長　　浅本　誠
【電話番号】	03－5759－8848（代表）
【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】	ジョイント・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　　26,900,000,000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　　1,000,000,000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。但し、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記金額と異なります。 （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。但し、今回の売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、本投資証券2,000口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

１【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

（以下「一般募集」といいます。）

(1) 【投資法人の名称】

ジョイント・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）
（英文では、Joint Reit Investment Corporationと表示します。）

(2) 【内国投資証券の形態等】

募集される有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に従って設立された本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）です。本投資証券は、記名式かつ無額面であり、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。本投資証券について格付は取得していません。

（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。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券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】

53,800口

（注１）一般募集の需要状況等を勘案し、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が、本投資法人の投資主であり、指定先（後記「(14) その他　②　申込みの方法等（へ）」に定義されます。）である株式会社ジョイント・コーポレーションから2,000口を上限として借入れる予定の本投資証券（以下「借入投資証券」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。後記「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）」をご参照下さい。

（注２）これに関連して、本投資法人は、上記53,800口の発行とは別に、平成17年６月27日開催の役員会において、みずほ証券株式会社を割当先とする第三者割当による2,000口の投資口の追加発行（以下「本第三者割当」といいます。）を決議しており、みずほ証券株式会社は、借入投資証券の返還を目的として、本投資法人より、上記の2,000口を上限として、本第三者割当による追加発行投資口の割当を受ける選択権（以下「グリーンシューオプション」といいます。）を、平成17年８月24日（水）を行使期限として、付与される予定です。本第三者割当は、平成17年７月20日（水）に一般募集において決定される発行価額をもって行われます。

（注３）また、みずほ証券株式会社は、同じく借入投資証券の返還を目的として、平成17年７月28日（木）から平成17年８月24日（水）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数を上限に、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）において本投資証券の買付け（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。
なお、シンジケートカバー取引期間内においても、みずほ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ないか又はオーバーアロットメントによる売出しにかか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。

（注４）みずほ証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数から、シンジケートカバー取引により買付けた口数を減じた口数について、グリーンシューオプションを行使し、本第三者割当に応じる予定です。従って、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数が減少した場合

若しくはオーバーアロットメントによる売出しが中止された場合又はシンジケートカバー取引が行われた場合には、その口数に応じて、みずほ証券株式会社がグリーンシューオプションを行使し、本第三者割当に応じて申込みをする口数は減少し、その結果、失権により本第三者割当に基づき発行する口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(4) 【発行価額の総額】

26,900,000,000円

（注）後記「(14) その他　①　引受け等の概要（注１）」に記載のとおり、発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

（注１）発行価格は、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」第４条に規定するブック・ビルディング（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格にかかる仮条件を投資家に提示し、投資口にかかる投資家の需要状況の調査の手続きを行った上で発行価格等を決定する方法をいいます。）の手続きを行った上で決定します。

（注２）発行価格の決定にあたり、平成17年７月11日（月）に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人の取得予定の資産の内容その他本投資法人にかかる情報を判断し、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される証券取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「証券取引法」といいます。）第２条第３項第１号に定める適格機関投資家（以下「適格機関投資家」といいます。）等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。

（注３）投資家は、本投資証券の買付けの申込みに先立ち、平成17年７月12日（火）から平成17年７月19日（火）までの間、後記「(14) その他　①　引受け等の概要」記載の引受人（以下「引受人」といいます。）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。

引受人は、当該仮条件に基づく需要の申告の受付にあたり、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される適格機関投資家等を中心に需要の申告の受付を行う予定です。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。

（注４）発行価格及び発行価額（引受価額）は、上記仮条件に基づく需要状況、上場（売買開始）日（後記「(14) その他　②　申込みの方法等（ニ）」をご参照下さい。）までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人の取得予定の資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、平成17年７月20日（水）（以下「発行価格決定日」といいます。）に決定する予定です。

（注５）後記「(14) その他　①　引受け等の概要（注１）」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格の総額と発行価額（引受価額）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「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。

引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った者の中から、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。

（注７）本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成17年４月20日（本投資法人成立日）とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

１口以上１口単位

(8) 【申込期間】

平成17年７月21日（木）から平成17年７月25日（月）まで

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

後記「（14）その他　①　引受け等の概要」に記載の引受人（証券会社）の全国本支店及び営業所

(11) 【払込期日】

平成17年７月27日（水）

(12) 【払込取扱場所】

株式会社みずほ銀行　世田谷支店

東京都世田谷区太子堂二丁目14番８号

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

(13) 【手取金の使途】

一般募集における手取金（26,900,000,000円）については、グリーンシューオプションの行使による本第三者割当による手取金（上限1,000,000,000円）と併せて、本投資法人による特定資産（投信法第２条第１項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金の一部等に充当します。

（注）上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(14) 【その他】

① 引受け等の概要

本投資法人及び本投資法人の資産運用会社である株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ（以下「資産運用会社」といいます。）は、発行価格決定日（平成17年７月20日(水)）に下記に記載する引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

名称	住所	引受投資口数
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	未定
新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目４番１号	
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目２番20号	
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目８番１号	
ＵＦＪつばさ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目１番３号	
三菱証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目４番１号	
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番６号	
イー・トレード証券株式会社	東京都港区六本木一丁目６番１号	
マネックス・ビーンズ証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目11番１号	
合計		53,800口

（注１）みずほ証券株式会社を以下「主幹事証券会社」という場合があります。

上記引受人は、発行価格決定日に決定される予定の引受価額（発行価額）にて本投資証券の買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、払込期日までに引受価額の総額を本投資法人へ払い込み、発行価格の総額と引受価額（発行価額）の総額との差額は引受人の手取金とします。引受手数料は支払われません。

上記引受人は、引受人以外の証券会社に投資口の販売を委託することがあります。

（注２）引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

② 申込みの方法等

（イ）申込みは、申込期間（前記「（8）申込期間」をご参照下さい。）内に申込取扱場所（前記「（10）申込取扱場所」をご参照下さい。）へ申込証拠金を添えて行うものとします。

（ロ）申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、払込期日（前記「（11）払込期日」をご参照下さい。）に新投資口払込金に振替充当します。

（ハ）申込証拠金には、利息をつけません。

（ニ）本投資法人は、東京証券取引所に本投資証券の上場を申請していますが、上場が承認された場合、上場（売買開始）日は、払込期日の翌営業日である平成17年７月28日（木）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。

（ホ）本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成17年７月28日（木）となります。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）の業務規程

第98条第１項で準用される同規程第42条第１項に従い、一括して機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。機構に本投資証券を預託される方は、名義書換を行う必要はありません。

（へ）引受人は、本投資法人の指定する販売先として、資産運用会社の株主である株式会社ジョイント・コーポレーション（以下「指定先」といいます。）に対し、一般募集の対象となる本投資証券のうち5,200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】

売出しの対象となる有価証券は、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）（2）内国投資証券の形態等」と同じです。

(3)【売出数】

2,000口

（注１）上記売出数は、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）」に記載する一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、みずほ証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数です。従って、上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少することがあり、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが行われない場合もあります。

（注２）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証券は、オーバーアロットメントによる売出しのために、みずほ証券株式会社が、本投資法人の投資主であり、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）（14）その他　②　申込みの方法等（へ）」に記載の指定先である株式会社ジョイント・コーポレーションより2,000口を上限として借入れる予定の本投資証券です（但し、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）（14）その他　②　申込みの方法等（へ）」に記載するとおり、指定先への販売がなされることを条件とします。）。

(4)【売出価額の総額】

1,000,000,000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】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

１口以上１口単位

(8) 【申込期間】

平成17年７月21日（木）から平成17年７月25日（月）まで

（注）上記申込期間については、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）（8）申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

みずほ証券株式会社　本店

東京都千代田区大手町一丁目５番１号

(11) 【受渡期日】

平成17年７月28日（木）

（注）受渡期日については、「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）（14）その他　②　申込みの方法等（ホ）」記載の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【その他】

①　引受け等の概要

該当事項はありません。

②　申込みの方法等

（イ）申込みは、申込期間内（前記「（8）申込期間」をご参照下さい。）に申込取扱場所（前記「（10）申込取扱場所」をご参照下さい。）へ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）本投資証券は、機構の業務規程第98条第１項で準用される同規程第42条第１項に従い、一括して機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。機構に本投資

証券を預託される方は名義書換を行う必要はありません。

３【その他の事項】

（前記１及び２の各「（14）その他」に記載されていない事項で記載すべき事項）

（1）本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

（2）売却・追加発行等の制限

① 株式会社ジョイント・コーポレーションは本投資法人の設立（平成17年４月20日）にあたり、本投資証券を200口取得し、本書の日付現在まで保有する投資主であり、本投資証券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関する確約を行っており、当該投資口を、その効力発生日（本投資法人の成立日）から１年を経過する日まで所有することとされます。

② 株式会社ジョイント・コーポレーションは、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）（14）その他 ② 申込みの方法等（へ）」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資証券のうち、5,200口を取得する予定です。株式会社ジョイント・コーポレーションは、一般募集に関連して、主幹事証券会社との間で、上場（売買開始）日の１年後の応当日までの期間、主幹事証券会社の事前の書面による承諾なしに、上記のとおり取得することを予定している本投資証券及び前記①記載の本書の日付現在保有している本投資証券について、売却、担保提供、貸付けその他の処分（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸出しを除きます。）を行わない旨、合意しています。

③ 本投資法人及び資産運用会社は、一般募集に関連して、主幹事証券会社との間で、上場（売買開始）日の６ヶ月後の応当日までの期間、主幹事証券会社の事前の書面による承諾なしに、投資口の追加発行（但し、本第三者割当に伴う追加発行を除きます。）を行わない旨、合意しています。

第２【投資法人債券】

該当事項はありません。

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は、毎年４月１日から９月末日まで、及び10月１日から翌年３月末日までの各６ヶ月間ですが、第１期営業期間は、本投資法人成立の日である平成17年４月20日から平成18年３月末日までです（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第33条）。

従って、本書の日付現在、第１期を終了していないため、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】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、運用資産の運用を行うことを基本方針としています（規約第26条）。

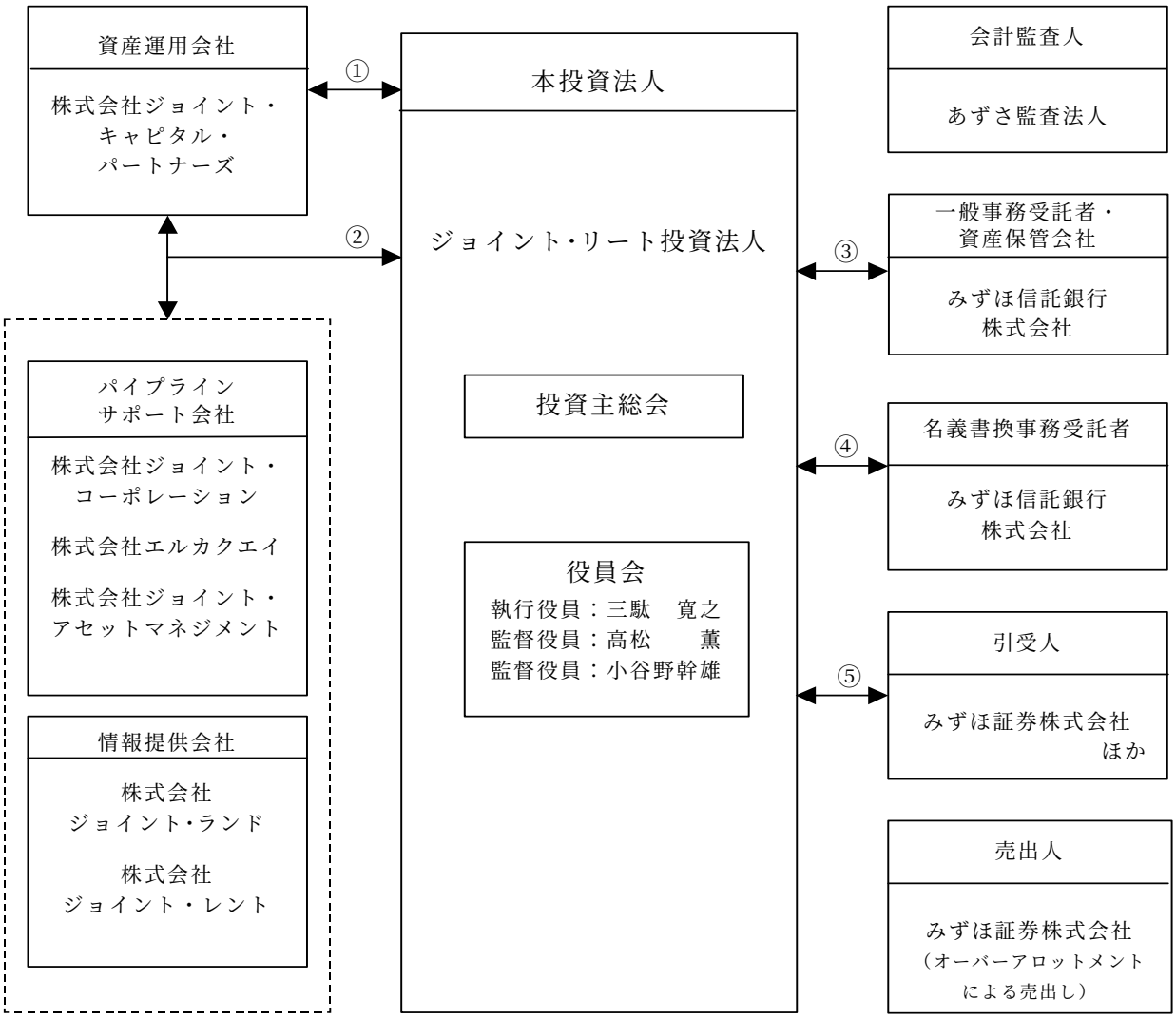
本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。本投資法人と資産運用会社との間で平成17年４月21日に締結された資産運用委託契約（その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、資産運用会社は、本投資法人の運用資産にかかる運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）を制定しています。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組図



番号	契約名
①	資産運用委託契約
②	優先交渉権等に関する覚書
③	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約
④	事務委託契約（投資口名義書換事務受託契約）
⑤	新投資口引受契約

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	ジョイント・リート投資法人	規約に基づき、投資主より募集した資金等を運用資産に投資することにより、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指して運用を行います。
資産運用会社	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ	資産運用会社は、平成17年４月21日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行います。資産運用会社に委託された業務は①運用資産の運用にかかる業務、②本投資法人が行う資金調達にかかる業務、③運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、④運用資産にかかる運営計画の策定業務及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①ないし④に付随し又は関連する業務です。
一般事務受託者／資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	一般事務受託者／資産保管会社は、平成17年４月21日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第４号ないし第６号）として、①本投資法人の機関の運営に関する事務の一部、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、④納税に関する事務及び⑤その他上記①ないし④に準ずる業務又は付随する業務で、別途定めるものを行います。また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条）として、①投信法第208条第１項に基づく資産保管業務並びに②資産保管業務に付随する（イ）本投資法人名義の預金口座からの振込、（ロ）本投資法人名義の預金口座の開設及び解約並びに（ハ）その他上記（イ）及び（ロ）に準ずる業務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
名義書換事務受託者	みずほ信託銀行 株式会社	名義書換事務受託者は、平成17年４月20日付で本投資法人との間で事務委託契約（投資口名義書換事務受託契約）を締結し、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第２号及び第３号）として、①投資口の名義書換に関する事務、②投資証券の発行に関する事務、③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の送付、議決権行使書（又は委任状）の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務、④投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務、⑤投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行及び事故届出の受理に関する事務、⑥委託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務、⑦法令又は本契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務、⑧投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申出の受付に関する事務、⑨委託事務にかかる印紙税の代理納付及び⑩上記①ないし⑨に掲げる業務の他、これらに付随する業務を行います。
引受人	みずほ証券株式会社 新光証券株式会社 日興シティグループ証券株式会社 大和証券エスエムビーシー株式会社 ＵＦＪつばさ証券株式会社 三菱証券株式会社 岡三証券株式会社 イー・トレード証券株式会社 マネックス・ビーンズ証券株式会社	引受人は、本投資法人及び資産運用会社との間で発行価格決定日に新投資口引受契約を締結し、本投資法人から委託された投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第１号）として、本投資証券の買取引受けを行います。

③　上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の概要
パイプラインサポート会社	株式会社ジョイント・コーポレーション 株式会社エルカクエイ（注１） 株式会社ジョイント・アセットマネジメント（注１）	パイプラインサポート会社は、平成17年６月３日付で本投資法人、資産運用会社及び情報提供会社との間で優先交渉権等に関する覚書を締結し、同覚書に基づき、パイプラインサポート会社又はその関連ＳＰＣ（注２）が本投資法人の投資基準に合致した不動産等を一棟全体で一括売却しようとする場合には、本投資法人は当該不動産等の取得につき優先交渉権を有するものとされています。その詳細については、後記「２　投資方針（1）投資方針　②　ポートフォリオ構築方針（ニ）ジョイントグループとの協調関係」をご参照下さい。
情報提供会社	株式会社ジョイント・ランド（注１） 株式会社ジョイント・レント（注１）	情報提供会社は、平成17年６月３日付で本投資法人、資産運用会社及びパイプラインサポート会社との間で優先交渉権等に関する覚書を締結し、同覚書に基づき、第三者が保有し又は開発・保有を予定する不動産等にかかる売却・仲介情報を、本投資法人以外の者に先立ち、資産運用会社を通じて本投資法人に対して提供します。その詳細については、後記「２　投資方針（1）投資方針　②　ポートフォリオ構築方針（ニ）ジョイントグループとの協調関係」をご参照下さい。

（注１）いずれも資産運用会社の株主である株式会社ジョイント・コーポレーションの子会社です。なお、パイプラインサポート会社及び情報提供会社各社の概要については、後記「２　投資方針（1）投資方針　②　ポートフォリオ構築方針（ニ）ジョイントグループとの協調関係」をご参照下さい。

（注２）関連ＳＰＣとは、パイプラインサポート会社がその資産運用業務の委託を受け若しくは現に資産運用に従事しているか、又は、当該会社の社員持分、匿名組合出資持分、特定持分、優先出資証券等のエクイティ持分の過半を保有している有限会社、特定目的会社その他の特別目的会社をいいます。

(4)　【投資法人の機構】

①　投資法人の機構

本書の日付現在、本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は２名以上（但し、執行役員の数に１を加えた数以上とします。）とされています（規約第16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名を構成員とする役員会により構成されています。また、本投資法人の会計監査人はあずさ監査法人です。

（イ）投資主総会

Ａ．本投資法人の投資主総会は、東京都23区内において開催されます（規約第９条第２項）。

Ｂ．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おいて決定されます。投資主総会の決議は、原則として、発行済投資口の総数の過半数を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されます（規約第11条第１項）が、規約の変更（投信法第140条、商法（明治32年法律第48号、そ

の後の改正を含みます。以下「商法」といいます。）第343条第１項）等一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数にあたる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の３分の２以上による決議（特別決議）を経なければなりません。但し、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。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています（規約第７章）ので、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が必要となります。

Ｃ．また、本投資法人は、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かかる業務を委託しています。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得ることが必要になります（投信法第34条の９）。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）。

（ロ）執行役員、監督役員及び役員会

Ａ．執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第97条第１項、第99条第１項、商法第78条）。但し、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第97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103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97条第２項）他、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第107条第１項）。

Ｂ．役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、その構成員たる執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行われます（投信法第108条第１項、商法第260条ノ２第１項、規約第21条第１項）。

Ｃ．投信法の規定（投信法第108条第１項、商法第260条ノ２第２項、第３項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加す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及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

（ハ）会計監査人

Ａ．会計監査人は、投資主総会において選任されます。但し、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる会計監査人はこの限りではありません（投信法第114条、規約第23条）。

Ｂ．本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正な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118条第１項、第129条第４項）。

Ｃ．会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第116条、規約第24条第１項及び第２項）。

② 投資法人の運用体制

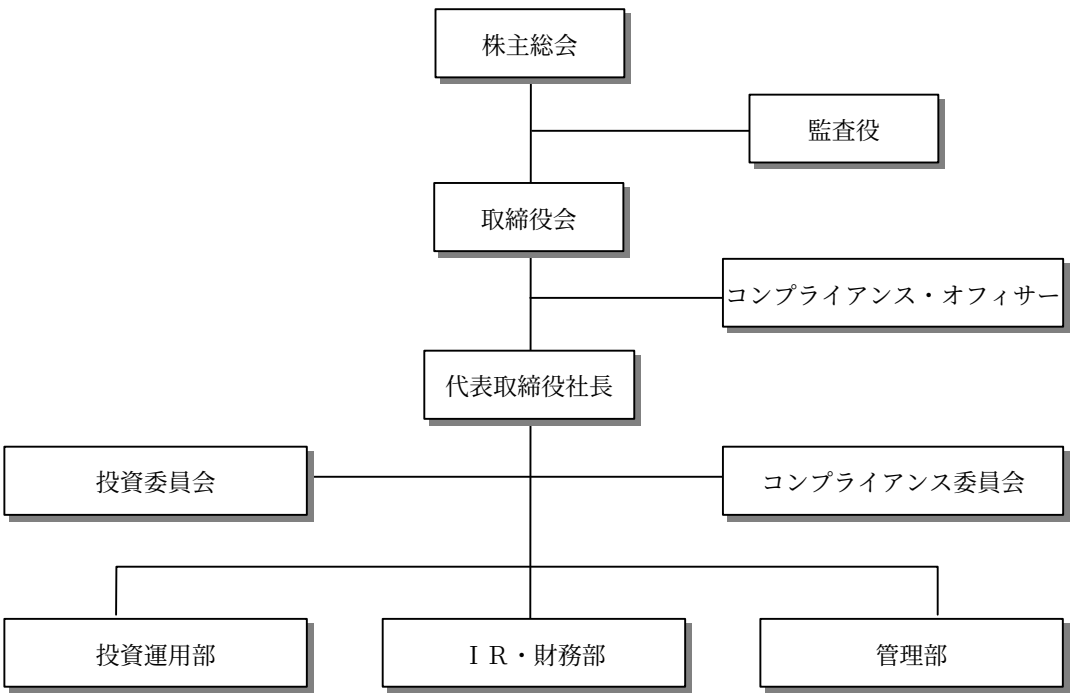
前記のとおり、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託されています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

（イ）資産運用会社の組織

資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社は、取締役会からの権限委譲を受けて規約に定める投資方針の具体化、資金調達及び分配政策、運用資産の取得及び売却並びに運用資産の運用管理方針を審議するための合議体として投資委員会を設置しています。また、コンプライアンス（法令遵守）を担当する機関としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長としてコンプライアンスにかかる基本的事項及び重要事項につき審議、決定するコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、投資運用部、ＩＲ・財務部及び管理部の分掌によって実施されています。なお、資産運用会社において新たな組織単位が必要となったときは、取締役会の承認によってこれを設置します。

組織



（ロ）資産運用会社の各部の業務の概要

組織名称	各組織の業務の概要
投資運用部	(1) 投資方針及び計画の策定（年度・中長期）に関する業務 (2) 物件調査に関する業務 (3) 運用資産の取得の実行及び諸契約締結に関する業務 (4) 運用資産の売却方針及び計画の策定に関する業務 (5) 運用資産の売却の実行及び諸契約締結に関する業務 (6) 運用資産の価値維持・向上に関する業務 (7) 運用資産の管理状況の把握に関する業務 (8) プロパティ・マネジメント業務受託者の選定及び指示・監督に関する業務
ＩＲ・財務部	(1) ファイナンス方針及び計画の策定（年度・中長期）に関する業務 (2) 余資の運用方針及び計画の策定及び実行に関する業務 (3) 投資口発行に関する業務 (4) 投資法人債の発行及び償還に関する業務 (5) 借入金の借入れ及び返済に関する業務 (6) 苦情・クレーム以外の一般的事項に関する照会等に関する業務 (7) 本投資法人の情報開示（ＩＲ）・ディスクロージャーに関する業務 (8) 経済全般、市場の動向の調査及び分析に関する業務 (9) 分配方針及び計画の策定及び実行に関する業務
管理部	(1) 資産運用会社の年度経理方針・予算策定に関する業務 (2) 資産運用会社の経理及び出納に関する業務 (3) 年度人事方針・計画の策定に関する業務 (4) 人事に関する業務 (5) 資産運用会社の広報に関する業務 (6) 資産運用会社の株主総会・取締役会運営に関する業務 (7) 本投資法人の機関運営（投資主総会等）に関する業務 (8) 本投資法人の運用資産に関する会計、税務及び資金管理に関する業務 (9) 行政機関への定例報告及び届出に関する業務 (10) 規程の改廃に関する業務 (11) 情報システム機器の運用、保全及び管理に関する業務 (12) 法務に関する業務 (13) 行政機関及び業界諸団体等対応に関する業務

（ハ）委員会

資産運用会社には、本書の日付現在、投資委員会及びコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

Ａ．投資委員会

（ｉ）構成員

投資委員会は、代表取締役社長、管理部長、投資運用部長、ＩＲ・財務部長及びコンプライアンス・オフィサーで構成されます。但し、コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しません。また、代表取締役社長が投資委員会の委員長となります。

（ⅱ）審議方法等

投資委員会は委員長の招集により原則として３ヶ月に１回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。投資委員会は、委員の全員の出席により成立し、その決定は、対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成により決せられます。但し、決定事項につき特別の利害関係を有する委員は、当該議案につき議決権を有しないものとします。

（iii）決定事項

ａ．運用資産の運用にかかる投資方針の策定及び改定
ｂ．本投資法人の資金調達及び分配政策にかかる基本方針の策定及び改定
ｃ．本投資法人による新規資産の取得及び保有資産の売却等についての案件の選定及び条件の決定
ｄ．運用資産にかかる運用管理方針の策定及び改定
ｅ．その他の投資方針にかかる重要事項

Ｂ．コンプライアンス委員会

（ⅰ）構成員

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長及びコンプライアンス委員会の委員長が選任したコンプライアンスに精通した社外専門家又は社外弁護士で構成されます。また、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の委員長となります。

（ⅱ）審議方法等

コンプライアンス委員会は委員長の招集により原則として３ヶ月に１回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会は、委員の全員の出席により成立し、その決定は、コンプライアンス・オフィサー及び社外専門家又は社外弁護士が賛成し、かつ、対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成により決せられます。

（iii）決定事項

ａ．コンプライアンス規程の策定及び改定。但し、コンプライアンス規程の策定及び改定には取締役会の決議も必要となります。
ｂ．コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定
ｃ．内部検査規程の策定及び改定。但し、内部検査規程の策定及び改定には取締役会の決議も必要となります。
ｄ．投資委員会による審議の経過及び投資判断におけるコンプライアンス上の問題の有無に関する判断
ｅ．投資委員会による審議に際して、その審議の手続経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重大な問題の有無に関する判断
ｆ．コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の必要な措置
ｇ．上記ａ．ないしｆ．に準ずる重要な事項

（ニ）コンプライアンス・オフィサー

A．選任方法

コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、資産運用会社の取締役会の決議及び本投資法人の役員会の承認によりなされるものとします。コンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとします。また、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材が選任されます。

B．業務

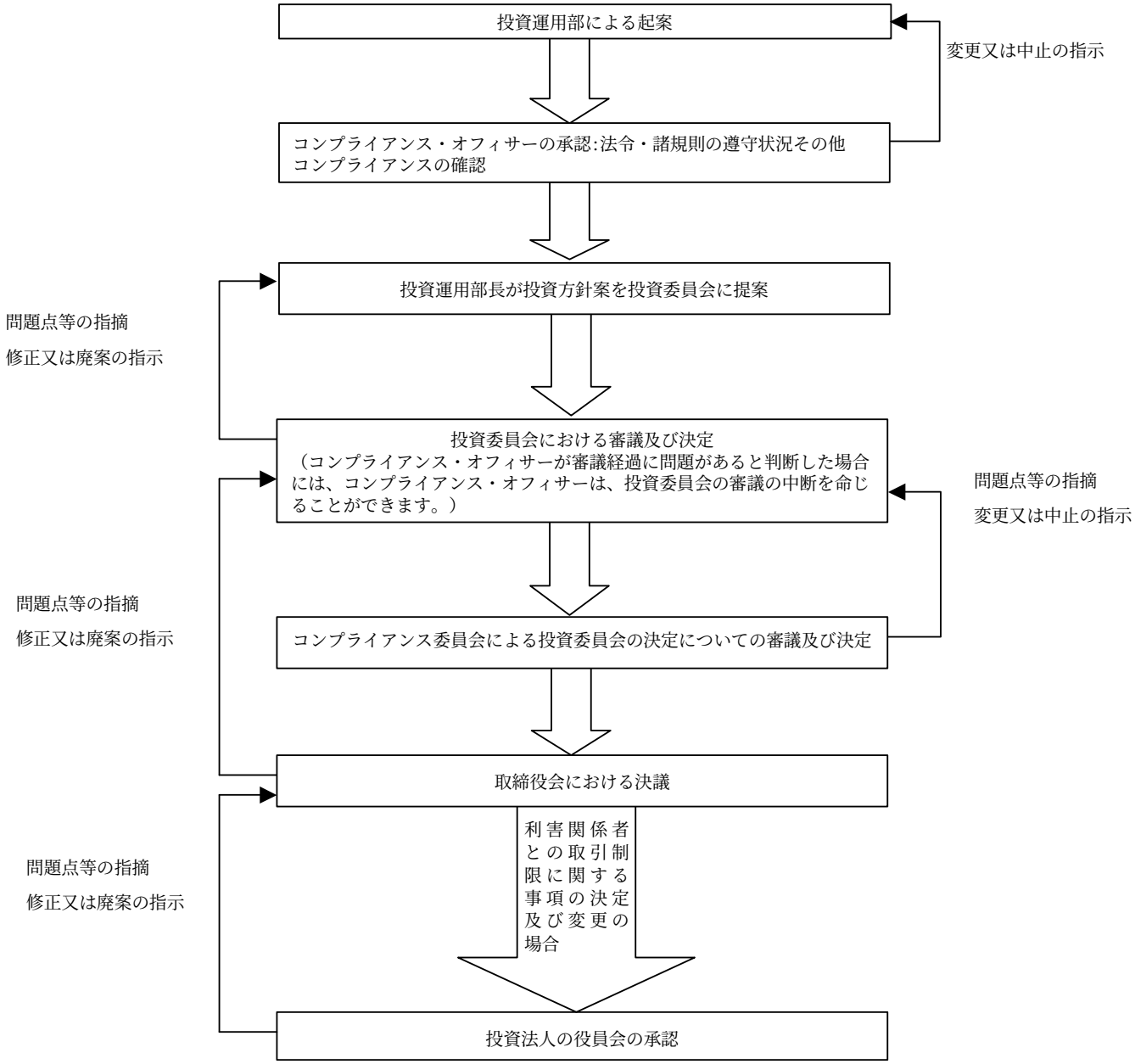
コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社におけるコンプライアンスにかかる責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会を通じてコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを制定するとともに、資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、規約、その他の諸規則等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

（ホ）資産運用会社の意思決定手続

A．投資方針（運用ガイドライン及び資産管理計画）の決定プロセス

資産運用会社は、規約に従って、本投資法人のための資産の運用についての基本的な投資方針等を定める運用ガイドライン、資産管理計画及びその他の資産運用の計画を作成します。これらの運用ガイドライン等の投資方針の決定については、以下に詳細を記載するとおり、担当部により起案がなされ、その後、資産運用会社の投資委員会において内容を審議した後、資産運用会社の取締役会において最終的に審議の上、決定されます。

本投資法人の資産の運用にかかる投資方針の策定及び改定にかかる意思決定に関する手続きの流れは次のとおりです。



まず、投資運用部が、部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等の投資方針案を起案します。

投資運用部は、当該投資方針案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該投資方針案に関する法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けます。コンプライアンス・オフィサーは、当該投資方針案に法令・諸規則への違反又は抵触が認められず、かつ、その他コンプライアンス上の問題がないと判断した場合には、当該投資方針案を承認し、当該起案をなした投資運用部の担当者に対してその旨を連絡します。

投資運用部の担当者は、コンプライアンス・オフィサーの承認を受けた当該投資方針案を投資運用部長に提出し、投資運用部長は、当該提出を受けた投資方針案を投資委員会に議案として提案します。

投資委員会は、投資運用部長により提案された投資方針案について、規約との整合性、その時の不動産市場の動向、その時の本投資法人のポートフォリオの内容等を踏まえた本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、投資方針案の内容を審議し、投資方

針案の採否につき決定します。投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は投資運用部長に問題点等を指摘し、投資方針案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。投資委員会の承認が得られた場合、投資委員会の委員長は、当該投資方針案に関する書類をコンプライアンス委員会に提案します。

コンプライアンス委員会は、投資委員会の委員長により提案を受けた投資方針案に、法令・諸規則への違反又は抵触がないか、その他コンプライアンス上の問題がないかについて審議し、投資方針案についてのコンプライアンスの問題性の有無について決定をします。

コンプライアンス委員会において、コンプライアンスの問題がないと決定された場合には、コンプライアンス委員会の委員長は、投資委員会の委員長に対してその旨を伝達します。かかる伝達を受けた投資委員会の委員長は、当該投資方針案を取締役会に付議します。

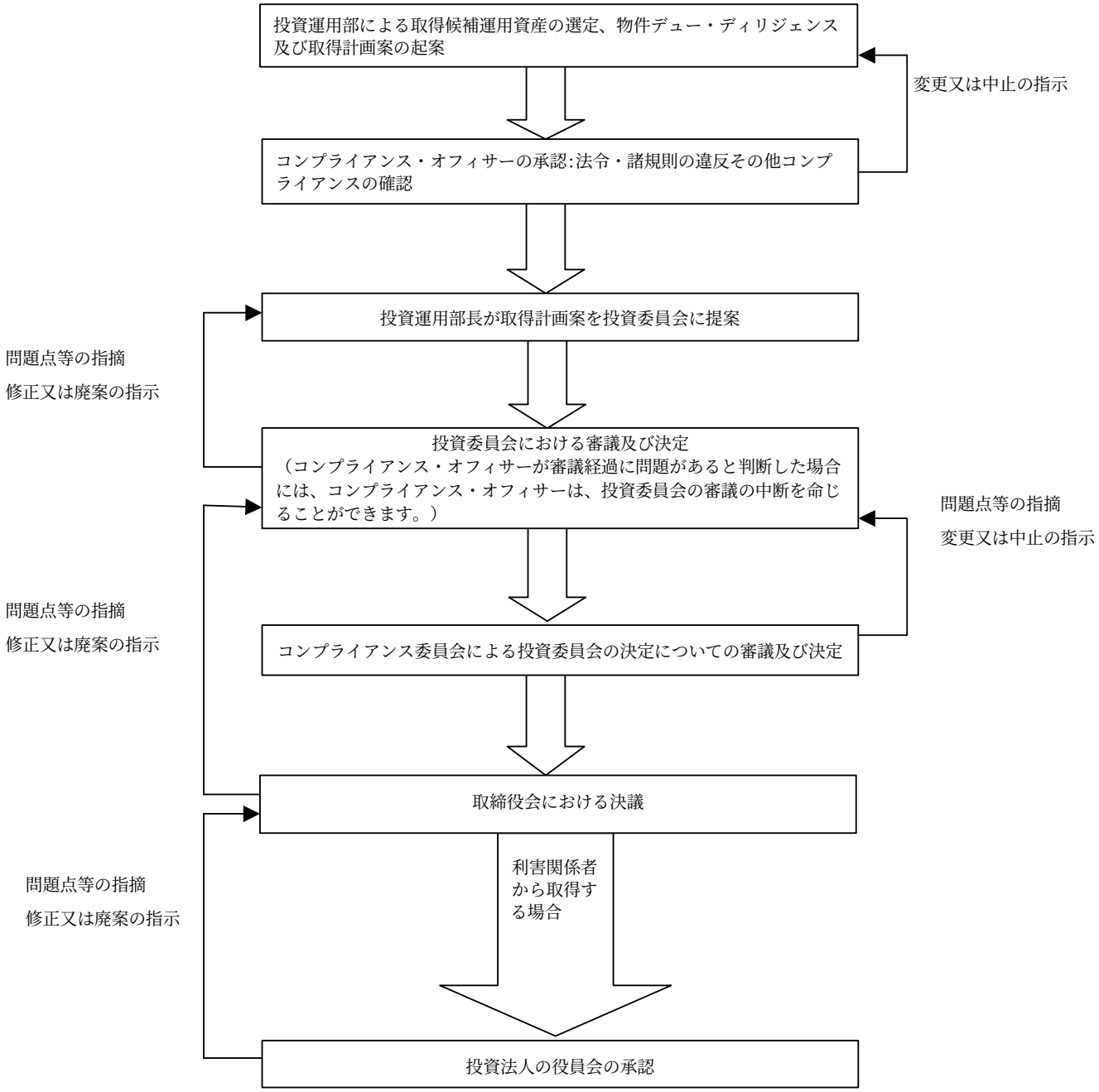
これに対して、コンプライアンス委員会が当該投資方針案について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、コンプライアンス委員会の委員長は、投資委員会の委員長に対して当該投資方針案の中止又は内容の変更を命じます。中止の命令を受けた投資方針案については、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができず、内容の変更の命令を受けた投資方針案については、内容の変更後に再度、コンプライアンス委員会による法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その決定を得た後でなければ、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができないものとします。

取締役会は、不動産、資本市場及び金融市場の動向、本投資法人の投資戦略及び諸法令の遵守状況等を総合的に勘案し、当該投資方針案を承認するか否かを決議します。取締役会での承認が得られない場合、取締役会は投資委員会に問題点等を指摘し、当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様に投資委員会において審議をし、コンプライアンス委員会の承認を受けた上で取締役会に対して付議されることが必要となります。取締役会の承認が得られたことをもって、当該投資方針案が資産運用会社で決定されたこととなります。

利害関係者（（a）投信法で定義される利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）及び（b）かかる利害関係人等が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社を意味します。以下同じです。）との取引に関する投資方針の策定又は改定の場合には、代表取締役社長は、取締役会の決議の後に当該投資方針案を本投資法人の役員会の審議に付議し、役員会が当該投資方針案を承認するか否かを決議します。役員会での承認が得られない場合、役員会は取締役会に問題点等を指摘し、当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様に、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会において審議及び決定又は決議をした上で役員会に対して付議されることが必要となります。役員会の承認が得られたことをもって、当該投資方針案が本投資法人のための資産運用会社の投資方針となります。

B．個別物件取得の決定プロセス

運用資産の取得に関する手続きの流れは、以下のとおりです。



投資運用部は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する詳細な物件デュー・ディリジェンス（鑑定価格調査、建物診断調査、地震リスク調査、法務調査等）を行い、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を策定し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。コンプライアンス・オフィサーは、当該取得計画案における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について確認します。コンプライアンス・オフィサーは、当該案件が本投資法人の資産運用の基本方針に基づいていない場合その他問題を確認した場合、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を指示することができます。コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画を承認した場合は、投資運用部長は、当該取得計画案を投資委員会に提案します。

投資委員会では、当該運用資産が本投資法人の投資方針に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決定を行います。投資委員会は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を投資運用部長に指示することができます。投資委員会の承認が得られた場合、投資委員会の委員長は、当該取得計画案に関する書類をコンプライアンス委員会に提案します。

コンプライアンス委員会は、投資委員会の委員長により提案を受けた取得計画案に、法令・諸規則への違反又は抵触がないか、その他コンプライアンス上の問題がないかについて審議し、取得計画案についてのコンプライアンスの問題性の有無について決定します。

コンプライアンス委員会において、コンプライアンスの問題がないと決定された場合には、コンプライアンス委員会の委員長は、投資委員会の委員長に対してその旨を伝達します。かかる伝達を受けた投資委員会の委員長は、当該取得計画案を取締役会に付議します。

これに対して、コンプライアンス委員会が当該取得計画案について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、投資委員会の委員長に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を命じます。中止の命令を受けた取得計画案については、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができず、内容の変更の命令を受けた取得計画案については、内容の変更後に再度、コンプライアンス委員会による法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その決定を得た後でなければ、取締役会に付議することができないものとします。

取締役会は、付議された取得計画案を承認するか否かを決議します。取締役会が当該取得計画案の承認を決議しない場合、取締役会は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を投資委員会に指示することができます。取締役会の承認が得られたことをもって、当該取得計画案が本投資法人のための資産運用会社の取得計画となります。

利害関係者から物件を取得する場合には、代表取締役社長は、取締役会決議の後、当該取得計画案を本投資法人の役員会の審議に付議し、役員会が当該取得計画案を承認するか否かを決議します。役員会での承認が得られない場合、役員会は取締役会に問題点等を指摘し、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様に投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会において審議及び決定又は決議をした上で役員会に対して付議されることが必要となります。役員会の承認が得られたことをもって、当該取得計画案が本投資法人のための資産運用会社の取得計画となります。

C．運用資産の売却及び運営管理並びに資金調達の決定プロセス

運用資産の売却及び運営管理に関する業務についても、運用資産の取得と全く同様の決定プロセスで決定されます。また、運用資産取得のための資金調達については、その計画案がＩＲ・財務部において起案されますが、それ以外については、運用資産の取得と全く同様の決定プロセスで決定されます。

（ヘ）コンプライアンス体制

A．体制

資産運用会社は、投資信託委託業者としての社会的責任と使命を十分に認識し、本投資法人の資産の運用業務を適正かつ公正に遂行するため、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置づけ、コンプライアンス規程等の社内規程を定め、コンプライアンス

業務の責任管理部署としてコンプライアンス・オフィサー（その詳細については、前記「（ニ）コンプライアンス・オフィサー」をご参照下さい。）を設置し、コンプライアンスにかかる基本的事項及び重要事項等を審議・決定するコンプライアンス委員会（その詳細については、前記「（ハ）委員会　B．コンプライアンス委員会」をご参照下さい。）を設置しています。

B．社内規程体系

コンプライアンスのために実践すべきコンプライアンス活動の基本的な内容についてはコンプライアンス規程に定められ、その細目については、役職員に対するコンプライアンスの手引書としてのコンプライアンス・マニュアルに定められます。また、コンプライアンス委員会は、コンプライアンスを実現するための具体的な実践計画として、コンプライアンス・プログラムを策定します。

C．投資判断におけるコンプライアンス

前記「（ホ）資産運用会社の意思決定手続」に記載のとおり、投資方針の決定、個別物件の取得・売却の決定プロセス、運営管理及び資金調達の決定プロセス等の重要な意思決定手続において、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が関与して、法令・諸規則の違反その他のコンプライアンス上の問題の有無の確認をします。コンプライアンス上の問題が確認された場合には当該問題の指摘がなされ、当該投資方針案や個別物件の取得・売却案等について、修正及び再提出又は廃案が求められます。

D．内部検査の方法

（ⅰ）主体

内部検査は、コンプライアンス・オフィサーが統括し、担当します。コンプライアンス・オフィサーは、関係部長の了承を得て、関係部の担当者に検査の補助を行わせることができます。

（ⅱ）内部検査の内容

内部検査の対象は、全ての組織及び職種とし、その内容は以下のとおりとします。

ａ．各組織の業務及び運営が法令・諸規程に従って、適正かつ効率的に行われているか否かの検査

ｂ．会計上記録されている諸取引が事実に基づくものであるか否か、正当な証拠書類によって適正に表示され、帳票が法令・諸規程等に従って記載されているか否か等の会計に関する検査

ｃ．その他必要な事項の検査

内部検査は、原則としてコンプライアンス・プログラムに基づいて定期的に行われることとしますが、代表取締役社長が特別に命じた場合にも実施します（特別検査）。

内部検査の実施にあたって各部は、検査担当者の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、検査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

（ⅲ）内部検査の結果に基づく是正措置

コンプライアンス・オフィサーは、検査結果について検査対象部に通知するとともに、改善勧告を行うことができます。また、改善計画及び改善状況についての報告を当該検査対象部に求めることができます。

(5) 【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	100,000,000円
本投資法人が発行する投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	200口

最近５年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	出資総額	発行済投資口総数
平成17年４月20日（注）	100,000,000円	200口

（注）本投資法人は、平成17年４月20日に設立されました。

(6) 【主要な投資主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有投資口数	比率（注１）
株式会社ジョイント・コーポレーション（注２）	東京都目黒区目黒二丁目10番11号	200口	100%
合計		200口	100%

（注１）比率とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいいます。

（注２）前記「第一部　証券情報　第１　内国投資証券（投資法人債券を除く。）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）（14）その他　②　申込みの方法等　（へ）」に記載のとおり、引受人は、本投資法人の指定する販売先として、株式会社ジョイント・コーポレーションに対し、一般募集の対象となる本投資証券のうち5,200口を販売する予定です。株式会社ジョイント・コーポレーションが本書の日付現在所有する上記200口の投資口と株式会社ジョイント・コーポレーションへ販売される予定の5,200口の投資口を合計すると5,400口となります。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

① 基本方針

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行うことを基本方針として、主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産に投資して運用します。資産運用会社は、規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づき、規約に定める基本方針を踏まえ、資産運用会社の社内規程として運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産にかかる運用及び管理の方針を、以下のとおり定めています。なお、運用ガイドラインは、一般的経済情勢の他、不動産市場、資本市場及び金融市場の現況及び推移等を総合的に考慮して定められた社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定を踏まえつつ、資産運用会社の判断により機動的に改定を行うこととします。

② ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した運用を行うことを基本方針とします（規約第26条）。

そのため、資産運用において、刻々と変化する不動産市場動向、地域経済動向及び金融情勢並びに税制・法規制の変化及び本投資法人の財務内容等を十分に考慮し、かつ、各種のリスク軽減を図りつつ、以下の方針により最適なポートフォリオの構築を目指します。

（イ）投資対象の選定方針

本投資法人は、安定した収益の確保を最優先とし、運用資産のうち、コア・アセット（中核となる資産）として住居（レジデンシャル）及び商業施設の用に供される不動産関連資産に対して投資を行います。また、収益の安定性を確保すると同時に、分散投資によりポートフォリオのリスクを軽減するとの観点から、バランス・アセット（非中核資産）として、オフィスビル等の用に供される不動産関連資産に対して投資を行います。その投資比率については、後記「（ロ）用途別分散投資」をご参照下さい。

投資する不動産関連資産の選定にあたっては、その時々の一般的経済情勢や不動産市場動向等の一般的要因、不動産の立地する地域の周辺環境、都市計画の状況及びそれらの将来動向等の地域要因並びに土地及び建物の規模、形状及び接道状況等の個別的要因を総合的に考慮し、長期にわたり優位性を持つと考えられるものについて、その不動産の生み出すキャッシュフローの予想及びそれに基づく収益価格等を検討及び判断して選定することとします。

（ロ）用途別分散投資

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保を目的として、運用資産における不動産関連資産の用途の割合につき、以下の表に記載の比率を目処として資産運用を行うこととします。

なお、中長期的に安定した収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合があります。

不動産関連資産の用途		組入比率 （取得価格ベース）
コア・アセット	住居（レジデンシャル）	45～65%
	商業施設	35～55%
バランス・アセット	オフィスビル等	0～15%

資産運用会社は、住居用不動産について、他の用途の不動産と比較した場合、テナントの大部分が個人であることから、商業用施設やオフィスビル等に比べて、経済情勢等の変動の影響を受けにくく、安定的な需要が見込まれ、また、賃料相場も相対的に安定しているものと考えています。また、一物件あたりの投資規模が小さく、より多くの物件に投資できること、及び、比較的テナント数が多くなることから、リスク分散効果が得られると考えています。さらに、住居用不動産の潜在的なテナント需要に鑑み、比較的テナント確保が容易であると見込まれることから、本投資法人の収益安定への寄与が見込まれると考えています。

一方、商業施設用不動産は、その用途から、一般に長期のテナントを確保することが比較的容易であるため、テナントとの長期賃貸借契約を締結することにより、中長期にわたり、収益安定への寄与が見込まれると考えています。

本投資法人は、住居用不動産と商業施設用不動産のそれぞれ異なる安定性に着目し、これら２つの用途をコア・アセットと位置づけています。コア・アセットへの投資については、住居用不動産をコア・アセットの中でも中心的用途と位置付け、東京都心・城南地区を中心とする東京圏での分譲マンションの開発実績を有する株式会社ジョイント・コーポレーション並びにその子会社及び関連会社（以下併せて「ジョイントグループ」（注１）といいます。）の開発物件の取得機会を確保するとともに、外部からの物件取得に努めます。また、商業施設用不動産を、住居用不動産に次ぐ中心的用途と位置付け、東京都心で商業施設用不動産の開発実績を有する株式会社エルカクエイ（注２）を中心としたジョイントグループの開発物件の取得機会を確保するとともに、外部からの物件取得に努めます。

（注１）ジョイントグループは、東京証券取引所市場第一部に株式を上場している株式会社ジョイント・コーポレーション並びにその子会社及び関連会社で構成されています。その概要については、後記「（ニ）ジョイントグループとの協調関係」をご参照下さい。

（注２）株式会社エルカクエイの概要については、後記「（ニ）ジョイントグループとの協調関係（注２）」をご参照下さい。

その他、本投資法人は、バランス・アセットとして、オフィスビル等、上記コア・アセットとは用途の異なる不動産関連資産への投資を行う場合があります。安定稼動が見込まれる物件に厳選した上で投資を行うことを基本としつつ、コア・アセットとは異なる要因による収益の安定性及びリスク分散の効果を有するバランス・アセットに投資することにより、コア・アセットを補完し、より一層の収益安定及びリスク分散の効果が得られるものと考えています。

（ハ）地域別分散投資

本投資法人は、その規約により、主として東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）及び政令指定都市をはじめとする全国の主要都市並びにそれらの周辺通勤圏をその投資対象地域とします。本投資法人は、かかる規約の下、安定した収益の確保を目指し、運用ガイドラインにおいて、その主な投資対象地域を東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部（周辺通勤圏を含みます。以下同じです。）とします。これは、現状、

東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部において不動産売買の機会と取得後の賃貸市場規模が大きいためであり、かつ将来にわたり需給関係が良好と見込まれるためです。また、さらに地域的分散投資を図ることにより東京圏における地域経済リスク・地震リスク等のポートフォリオのリスクを軽減し、収益の安定性を確保することにつながるため、東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部に限らず、政令指定都市をはじめとする地方主要都市部（周辺通勤圏を含みます。以下同じです。）の不動産関連資産に対しても投資を行うこととします。

上記の観点から、中長期的に安定した収益の確保を目的として、運用資産における組入不動産の投資地域の割合につき、以下の表に記載の比率を目処として資産運用を行うこととします。

但し、中長期的に安定収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合があります。

＜投資不動産の地域区分＞

エリア	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）		
		住居における比率	商業施設における比率	オフィスビル等における比率
東京都心・城南地区	都心：千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、新宿区 城南：世田谷区、目黒区、品川区、大田区	50%以上	個別物件の立地特性・商圏を考慮しつつ投資します。	個別物件の立地特性を考慮しつつ投資します。
東京・周辺都市部	東京都：上記以外の東京都全域（但し、島部を除きます。） 神奈川県：川崎市、横浜市等 千葉県：市川市、浦安市、船橋市、松戸市等 埼玉県：川口市、戸田市、さいたま市等 及びこれらの周辺通勤圏	東京都心・城南地区と合わせて80%以上		
地方主要都市部（注）	札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市、北九州市等 及びこれらの周辺通勤圏	20%以下		

（注）政令指定都市をはじめとする地方主要都市部をいい、原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市を指します。

（ニ）ジョイントグループとの協調関係

本投資法人及び資産運用会社は、マンション開発に実績のある株式会社ジョイント・コーポレーション、商業施設用不動産に開発実績のある株式会社エルカクエイ及びその他のジョイントグループ数社との間で、以下のとおり物件取得に関する優先交渉権及び物件情報の優先的提供に関する「優先交渉権等に関する覚書」を締結しており、これにより、運用ガイドラインに定める投資方針及び投資基準に合致する不動産等の取得機会をより広く確保することに努めています。ジョイントグループは、マンション分譲事業をグループの中核事業としながら、不動産物件の企画・開発からリーシング、賃貸管理、建物管理、

不動産流動化・証券化、アセットマネジメント等の不動産関連業務を展開しており、資産運用会社は、上記のジョイントグループとの協調関係を通じた不動産等の取得機会を活用し、各不動産ごとに精査した上、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致すると判断した場合にこれを取得します。

Ａ．パイプラインサポート会社との優先交渉権について

本投資法人は、中長期的に着実な運用資産の成長を図るため、株式会社ジョイント・コーポレーション（注１）、その子会社である株式会社エルカクエイ（注２）及び株式会社ジョイント・アセットマネジメント（注３）（以下併せて「パイプラインサポート会社」といいます。）並びにこれらの関連ＳＰＣ（注４）が、運用ガイドラインに定める投資方針及び投資基準に合致する不動産等を一棟全体で一括売却しようとする場合、資産運用会社を通じて本投資法人に対して、優先的にその売却を申し入れるものとし、本投資法人がその取得を希望し、一定期間中に当事者間で売却条件に合意した場合には、本投資法人に対して売却することを内容とする「優先交渉権等に関する覚書」を締結しています。なお、売却条件が合意に達しなかった場合等には、パイプラインサポート会社及びその関連ＳＰＣは、当該不動産等を第三者に売却することができますが、第三者が提示する条件が資産運用会社より提示された売却条件と同等又はこれを下回る場合には、本投資法人が優先的に当該不動産等を購入することができるものとされています。

なお、パイプラインサポート会社及びこれらの関連ＳＰＣから不動産等を取得する場合には、資産運用会社のコンプライアンス委員会及び本投資法人の役員会の承認を要します。

（注１）株式会社ジョイント・コーポレーションは不動産分譲事業を中核とする不動産会社です。東京でも相対的に需要の高い東京都心・城南地区を中心として、自社ブランドの分譲マンション「アデニウム」シリーズ等を開発し、平成15年３月期から平成17年３月期までの３営業期間中に、連結ベースで6,693戸のマンションを供給しています。概要（平成17年３月末日現在又は平成17年３月末日に終了した決算期）は以下のとおりです。なお、以下の情報は、株式会社ジョイント・コーポレーションが平成17年５月に公表した決算短信に基づいています。

株式会社ジョイント・コーポレーション
業種：不動産販売事業
設立：昭和61年９月
資本金：7,672百万円
自己資本：33,670百万円（連結）
売上高：96,470百万円（連結）
純利益：4,174百万円（連結）
時価総額：50,692百万円（平成17年３月末日における東京証券取引所の同社普通株式の終値ベース）

（注２）株式会社エルカクエイは、不動産販売事業を主力とする不動産会社です。近年では東京都心・城南地区においてb-town神宮前Ⅱをはじめとする商業施設用不動産やマンションの開発実績があります。

なお、株式会社エルカクエイは、平成12年５月に更生手続開始決定を、同13年８月に更生計画認可決定を受けて、現在更生手続中の会社更生法適用会社であり、平成13年10月に株式会社ジョイント・コーポレーションの出資を受けて同社の子会社となっています。概要（平成17年３月末日現在又は平成17年３月末日に終了した決算期）は以下のとおりです。

株式会社エルカクエイ
業種：不動産販売事業
設立：昭和33年10月
資本金：3,000百万円
売上高：22,054百万円
株主：株式会社ジョイント・コーポレーション（94.7%）

（注３）株式会社ジョイント・アセットマネジメントは、ジョイントグループの不動産流動化・証券化ビジネスの根幹を担っています。各種不動産ファンドからの不動産運用に関するコンサルティング業務及び建物管理・賃貸管理等の業務の受託を軸とし、総合的なアセット・マネジメント業務及びプロパティ・マネジメント業務を展開しており、本書の日付現在、既上場不動産投資法人の運用物件についても５物件のプロパティ・マネジメント業務を受託しています。概要（平成17年３月末日現在）は以下のとおりです。
株式会社ジョイント・アセットマネジメント
業種：不動産投資顧問業
設立：平成12年10月
資本金：150百万円
資産運用受託残高：549億円（運用受託物件の取得価格を基準とする金額）
プロパティ・マネジメント業務管理棟数：46物件
プロパティ・マネジメント業務管理戸数：2,337戸
株主：株式会社ジョイント・コーポレーション（100%）

（注４）ここに「関連ＳＰＣ」とは、優先交渉権等に関する覚書で定義された関連ＳＰＣをいい、パイプラインサポート会社がその資産運用業務の委託を受け若しくは現に資産運用に従事しているか、又は、当該会社の社員持分、匿名組合出資持分、特定持分、優先出資証券等のエクイティ持分の過半を保有している有限会社、特定目的会社その他の特別目的会社をいいます。

Ｂ．情報提供会社からの情報提供について

「優先交渉権等に関する覚書」に基づき、不動産販売事業を主たる事業として営む株式会社ジョイント・ランド及び不動産賃貸仲介・賃貸管理を主たる事業として営む株式会社ジョイント・レント（以下併せて「情報提供会社」といいます。）は、第三者が保有し又は開発・保有を予定する不動産等にかかる売却・仲介情報につき、本投資法人以外の者に先立ち、資産運用会社を通じて本投資法人に対して提供するものとします。かかる不動産等の売却・仲介に関する情報について、資産運用会社が当該情報にかかる不動産等の本投資法人による購入を検討するための一定期間中、情報提供会社はこれを第三者に提供しないものとされています。情報提供会社は、いずれも株式会社ジョイント・コーポレーションの子会社です。

③　投資態度

（イ）本投資法人が取得する特定不動産（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、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権並びにこれらを裏付けとする投資信託をいいます。）の価額の合計額が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を100分の75以上となるよう運用します。

（ロ）本投資法人の資産の総額のうちに占める不動産（不動産信託受益権を含みます。）及び匿名組合出資持分（その出資された財産を不動産のみに運用することを定めた契約にかかるものに限ります。）の価額の割合として、財務省令で定める割合を100分の75以上とします。

④　運用方針

資産運用会社は、上記の基本方針、ポートフォリオ構築方針及び投資態度に基づき、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、以下の運用方針により、本投資法人の資産の運用を行います。

（イ）保有期間

原則として、中長期保有を目的とした不動産関連資産の取得を行うこととし、短期売買を目的とした不動産関連資産の取得は行わないこととします。しかしながら、定期的なポートフォリオの見直しにより、中長期的な不動産市況、収益予測、資産価値の上昇・下落の見通し、立地地域の将来性、劣化に対応する資本的支出の見込み等、当該不動産関連資産の競争優位性を考慮した上で、当該不動産関連資産の売却を検討することとします。

また、取得した不動産関連資産について投資方針を満たさない事態が生じた場合、ポートフォリオへの影響を考慮の上、売却の検討を行うこととします。

（ロ）取得基準

本投資法人の投資対象となる不動産関連資産に投資を行う場合、以下の取得基準により投資を行うこととします。

A．構造

建物に投資を行う場合、その構造は、主たる部分において、原則として鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造とします。

B．築年数

建物に投資を行う場合、原則として、新耐震基準が採用された昭和56年６月以降に建築された建物を投資対象とします。但し、新耐震基準と同水準以上の性能が確保されたと認められる建物については投資対象に加える場合があります。

C．耐震性能

建物に投資する場合、原則として新耐震基準に適合し、予想最大損失率（ＰＭＬ）(注)が20%以下の物件とします。但し、予想最大損失率（ＰＭＬ）が20%を超える場合でも、総合的に判断し、地震保険を付保することにより投資を行う場合があります。

（注）予想最大損失率（ＰＭＬ）については、後記「（2）投資対象　④　信託不動産の概要（ハ）建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要」をご参照下さい。

D．具体的な投資基準

（ｉ）住居（レジデンシャル）

ポートフォリオの構築において、安定した収益を確保するためのコア・アセットとして、物件の数及び規模並びにテナント数において分散投資が図られ、かつ、テナント確保が比較的容易な住居用不動産等への投資を行います。投資対象となる賃貸住宅のタイプについては、居住者の多様なニーズに対応するために、幅広いタイプの賃貸住宅に投資を行うこととします。その際、特に立地、物件規模及び権利関係の他、テナントの需要動向、賃料相場、周辺物件の稼働率、建物のグレード、賃貸条件等について、総合的かつ慎重に分析の上投資を行います。

ａ．立地

東京都心・城南地区を中心としつつ東京・周辺都市部及び政令指定都市をはじめとする地方主要都市部を投資対象とします。

また、原則として最寄駅からの距離が徒歩10分以内に立地する不動産等を投資対象とします。

ｂ．物件規模

相対的に賃貸需要が高く、相対的に高い収益性が見込まれるシングル及びコンパクトの各住居タイプを中心に、ファミリー及びラージの各住居タイプにも投資を行います。いずれの住居タイプについても原則として、建物の延床面積が約660㎡（約200坪）以上の物件を投資対象とします。

住居タイプ	投資基準・分類方法
①シングル	「主たるテナント」 単身生活者 「主たる投資対象地域」 東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び政令指定都市をはじめとする地方主要都市部 「望ましい立地環境」 交通利便性、商業利便性が高い周辺住環境
②コンパクト	「主たるテナント」 子供のいない共働きの夫婦、所得水準の高い単身生活者、子供が独立した高齢の夫婦及び独立事業者（ＳＯＨＯ） 「主たる投資対象地域」 東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び政令指定都市をはじめとする地方主要都市部 「望ましい立地環境」 交通利便性、商業利便性が高く、文化施設至近の周辺住環境
③ファミリー	「主たるテナント」 家族数２から４名程度の一般的家族形態 「主たる投資対象地域」 東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び政令指定都市をはじめとする地方主要都市部 「望ましい立地環境」 職場への通勤利便性、教育施設への通学利便性が高く、かつ閑静で治安良好な周辺住環境
④ラージ	「主たるテナント」 家族数１から４名程度の家族構成の企業経営者、海外からの外国人駐在員等の富裕層家族 「主たる投資対象地域」 東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部 「望ましい立地環境」 職場への通勤利便性が高く、閑静で治安良好かつ外国人コミュニティに近接した周辺住環境

ｃ．権利関係

住居を投資対象とする不動産等は、原則として完全所有物件としますが、区分所有物件にも投資を行うことがあります。なお、区分所有物件に投資を行う場合には、原則として本投資法人の持分比率が、75%以上となる物件とします。

また、共有物件は原則として取得しません。

なお、借地物件は、借地契約の内容を精査し、収益性、権利の安定性、経済性（承諾料等）等において、資産運用会社が投資を妥当と判断する場合に限り、投資を行うことがあります。

（ⅱ）商業施設

ポートフォリオの構築において、安定した収益を確保するためのコア・アセットとして、長期にわたり安定的な賃貸収入の確保が得られると見込まれる商業施設用不動産等への投資を行います。投資対象となる商業施設については、テナントの業種分散、立地、物件規模、テナントとの賃貸条件、権利関係、商圏の動向の他、建物のグレード等について、総合的かつ慎重に分析の上、投資を行います。

ａ．種類

投資対象とする商業施設の種類は、原則として百貨店、スーパーマーケット、ショッピングセンター、高級ブランド店、専門店、専門量販店、ホームセンターの用に供される不動産等とします。

ｂ．立地

（郊外型商業施設）

東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び政令指定都市をはじめとする地方主要都市部の主要幹線道路沿い等で自動車によるアクセスが良好な、主として郊外の住宅地を後背地域に持つエリアに立地し、同一商圏内で競合する他の商業施設に対して競争力を確保できる物件に投資を行います。

（都市型商業施設）

広域商圏を有する商業施設で、東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び政令指定都市をはじめとする地方主要都市部の鉄道駅周辺等公共交通機関によるアクセスが良好なエリアに立地し、同一商圏内で競合する他の商業施設に対して競争力を確保できる物件に投資を行います。

ｃ．物件規模

原則として、建物の延床面積が約660㎡（約200坪）以上の物件を投資対象とします。

ｄ．テナントとの賃貸借契約

賃借人の財務内容、営業成績、業種の成長性を慎重に調査し、資産運用会社が信用力のあるものと判断したテナントと、定期建物賃貸借契約又は原則として賃貸借期間を５年以上とする長期賃貸借契約を締結することにより、安定したキャッシュフローの確保を目指すこととします。また、テナントの選定にあたっては、ポートフォリオにおける商業施設用不動産等のテナント業種分散も考慮します。

ｅ．権利関係

商業施設を投資対象とする不動産関連資産は、原則として完全所有物件としますが、区分所有物件、共有物件及び借地物件についても、商業施設としての運営、収益性、権利の安定性、換金性等に懸念がないと判断される場合には、投資を行う場合があります。

ｆ．その他

立地特性及び当該商圏の範囲を適正に認識し、かつ設定した上で、当該商圏の人口、人口動態、世帯数、平均所得等多岐に亘る商圏分析の上、当該商圏が有する潜在性、成長性等を的確に把握するとともに、テナント及び当該業態と商圏の適合性についての十分な調査分析を行うこととします。また競争力の観点から、現状の競合状況や今後の競合店出店計画及び潜在的開発余地等を含め、慎重に分析を行うこととします。

（iii）上記以外の用途の不動産

ポートフォリオの構築において、バランス・アセットとして、オフィスビル等の用に供される不動産関連資産に投資を行います。安定稼動が見込まれる物件に厳選した投資を行うことにより、用途の分散によるリスク低減を図るとともに、本投資法人の収益安定への寄与を目指します。なお、立地、物件規模、賃貸条件、権利関係、建物のグレードの他、用途の特性等について、総合的かつ慎重に分析を行った上、投資を行います。

ａ．立地

東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び政令指定都市をはじめとする地方主要都市部に立地する物件に投資を行います。

また、原則として最寄駅からの距離が徒歩10分以内又は官公庁等当該都市の中心部を形成するエリアに立地する不動産関連資産を投資対象とします。

ｂ．物件規模

原則として、建物の延床面積が約660㎡（約200坪）以上、基準階床面積（注）が原則として約260㎡（約80坪）以上の物件を投資対象とします。

また、建物の基準階の形状が賃貸に問題がないかどうかの確認を行うこととします。

（注）基準階床面積とは、当該建物における標準的なフロアの賃貸可能面積をいいます。

ｃ．テナントとの賃貸借契約

賃借人の財務内容、営業成績、業種の成長性等を慎重に調査し、資産運用会社が信用力のあるものと判断したテナントと賃貸借契約を締結することとします。また、テナントの選定にあたっては、テナントの業種分散及び賃貸面積の占有比率の分散にも留意することとします。

また、安定したキャッシュフローを確保するため、当該賃貸借契約の長期化に努めることとします。

ｄ．権利関係

オフィスビル等を投資対象とする不動産等は、原則として完全所有物件としますが、区分所有物件にも投資を行うことがあります。なお、区分所有物件に投資を行う場合には、原則として本投資法人の持分比率が75%以上となる物件とします。

また、共有物件は原則として取得しません。

なお、借地物件は、借地契約の内容を精査し、収益性、権利の安定性、経済性（承諾料等）等において、資産運用会社が投資を妥当と判断する場合に限り、投資を行うこととします。

ｅ．その他

内外装のグレード感、天井高、設備仕様（電気容量、空調方式、ＯＡフロア、通信回線数、セキュリティ等）等の建物の仕様を勘案し、当該エリア内の同一用途の施設に対して十分な競争力を有している不動産関連資産を投資対象とします。

Ｅ．建物の状況の確認

建物に投資を行う場合、資産運用会社は、利害関係を有しない独立した外部の専門業者による建物診断結果を確認した上、投資を行うこととします。

Ｆ．投資金額

（ｉ）１物件あたりの最低投資金額

物件管理コスト等を勘案し、原則として３億円（税金を含む必要経費を除きます。）以上とします。但し、区分所有物件の持分を買い増す場合、資産対応証券を対象とする場合、又は、不動産等を裏付けとする投資信託に投資を行う場合には、原則として１億円以上とします。

（ii）１物件あたりの最高投資額

ポートフォリオの分散を確保するため、各不動産関連資産又は資産対応証券等の取得価格（税金を含む必要経費を除きます。）のポートフォリオ全体に対する割合は、原則として40%以内とします。

（iii）取得価格の制限

ａ．原則として市場価格とし、資産運用会社は、利害関係のない第三者機関の鑑定評価額を参考に、投資採算を重視し総合的に投資判断を行うこととします。なお、利害関係者以外の第三者から不動産関連資産を取得する場合、投資採算、物件の質、当該不動産等の立地、当該不動産等の将来の価値の維持等において資産運用会社が問題ないと判断した場合には、鑑定評価額を上回って取得する場合があります。

ｂ．利害関係者から不動産等の取得を行う場合は、当該不動産等の取得価格は、原則として鑑定評価額以下とします。但し、利害関係人等が運用の委託を受けている若しくは出資又は匿名組合出資を行っている特別目的会社が本投資法人への物件譲渡を目的として不動産等を利害関係者以外の第三者から取得した場合においては、本投資法人の役員会の承認を得ることを条件として、鑑定評価額を上回る場合であっても、本投資法人はかかる特別目的会社による当該不動産等の取得価格と同額（但し、消費税及び固定資産税の精算金等を除くものとし、仲介手数料、信託登記に関する登録免許税、信託登記等に付随する司法書士報酬及び当初信託報酬相当額は別

途これに上乗せすることができるものとします。）をもって当該不動産等を当該特別目的会社から取得することができることとします。なお、上記場合に該当するか否かについては、上記特別目的会社による不動産等の取得にあたり資産運用会社に提供される当該不動産等の取得に関連する書類（資産運用会社に対する当該不動産等の取得の目的等に関する通知を含みます。）の内容又は当該不動産等の精査の機会の有無及びその結果等に基づき判断するものとし、本投資法人がその取得を希望する場合には、当該不動産等に関する詳細なデュー・ディリジェンス、取得計画案の承認その他の個別物件取得の意思決定プロセスを経て行います。

c．余剰資金の運用の一環として、不動産等及び不動産対応証券以外の特定資産に対して、安全性及び換金性等を勘案して投資を行う場合があります。この場合、原則として、市場価格がある場合には当該市場価格により、また、市場価格がない場合には公正な第三者によって提示された適正な価格により取得するものとします。

G．開発物件に対する投資

建設中の不動産について、完工・引渡しのリスクが低く、当該不動産にかかるデュー・ディリジェンスの結果に問題がないと判断される場合、建物竣工後の取得を条件として、当該建設中の不動産等にかかる不動産関連資産の取得に関する契約を締結できるものとします。

（ハ）投資不動産のデュー・ディリジェンス

資産運用会社は、本投資法人のために投資する個々の不動産等を選定するにあたり、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、エンジニア、マーケットリサーチャー等によって作成された不動産鑑定評価書及び各種デュー・ディリジェンスレポート等を精査し、当該不動産等の法令適合性、予想収益、立地エリアの将来性、建築仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境・地質等を下記の基準に従って十分な調査を実施することにより、中長期的に安定した収益を確保し得る不動産等であるか否かの確認を行うものとします。

Ａ．運用不動産等の経済的調査、物理的調査及び法的調査等の詳細な調査を実施します。

	評価項目	調査事項
経済的調査	テナント調査	①テナントの信用状況 ②テナントの賃料支払状況等 ③テナントの業種、テナント数、賃借目的、契約内容、世帯状況（住居の場合）、用途等 ④現在及び過去の稼働率、平均入居期間、賃料推移及び将来の見通し ⑤各建物における各テナントの占有割合、分布割合等 ⑥連帯保証人の有無とその保証能力
	市場調査	①市場賃料、稼働率 ②競合物件の有無及び競合状況 ③テナント需要動向等 ④周辺の開発計画の動向 ⑤商圏分析：商圏人口、世帯数、商業指標等
	収益関係	①テナント誘致・物件の処分性等の競争力調査 ②レントロールの確認 ③賃貸借契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 ④費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 ⑤適正賃料水準、適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 ⑥修繕履歴及び修繕計画との比較における実際の修繕積立状況 ⑦公租公課

	評価項目	調査事項
物理的調査	立地要因	①鉄道等主要交通機関からの利便性、主要交通機関の乗降客数 ②街路の状況 ③利便施設、経済施設、教育施設、官公署、娯楽施設等の配置、近接性 ④周辺土地の利用状況及び将来の動向 ⑤都市計画及び地域計画 ⑥日照、眺望、景観、騒音等環境状況 ⑦公共サービス・インフラ整備状況 ⑧地域の知名度、評判等の状況
	建築・設備・仕様概要	①意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 ②内外装の部材の状況 ＜住宅＞ 戸数、住居タイプ、間取り、天井高、空調設備、防犯設備、放送受信設備、インターネット配備状況、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様等その他共用設備の状況等 ＜商業施設・オフィスビル等＞ 前面道路との位置関係及び前面道路からの視認性、前面道路の繁華性、開口又は奥行等の形状と広さ、分割対応の可否、テナント数、階数、天井高、空調方式、電気容量、営業可能業種、駐車場その他共有施設の利用状況、フリーアクセスフロア、床荷重等
	耐震性能診断	①新耐震基準（昭和56年に改正・施行された建築基準法施行令に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保 ②地震リスク分析及び耐震診断実施
	建物・管理診断	①関係法規（建築基準法、消防法、都市計画法その他建築関連法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況等 ②建物状況評価報告書における将来（10～12年程度）の修繕費見込み ③建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社へのヒアリング ④施工業者からの保証及びアフターサービス内容 ⑤近隣住民との協定書の有無
	環境・土壌等	①アスベスト・フロン・ＰＣＢ等の有害物質の使用・管理状況 ②地質状況、土地利用履歴、土壌等の環境調査
法的調査	権利関係	共有、区分所有、借地物件等、本投資法人が完全な所有権を有しない場合、以下の点の適切性を確認 ①長期修繕計画に対する積立金の状況 ②敷金の保全状況 ③区分所有物件の場合、管理規約・協定書等の内容 ④共有物分割請求及び共有物分割等に関する措置 ⑤借地の場合、借地権に対する対抗要件具備の状況
	権利の付着	抵当権、地役権、通行権等の権利の付着の有無
	契約関係	①信託契約等の第三者との契約内容の確認 ②賃貸借契約の内容の確認
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況

Ｂ．個別の不動産等の調査・投資適格性の判断に関しては、デュー・ディリジェンスにおける調査をもとに、取引にあたって留意すべき事項を十分に調査、認識した上で投資適格性を判断します。

C．専門性・客観性・透明性の観点から、建物調査（耐震判断を含みます。）、環境調査、鑑定評価については利害関係を有しない独立した外部の専門業者へ調査を委託することとします。

（ニ）物件の管理運営方針

A．基本方針

資産運用会社は、運用対象不動産の管理について、中長期にわたる稼働率の維持・向上及び費用の低減により、安定した収益の確保及び資産価値の維持・向上を図ることを基本方針とします。具体的には、以下の方針によることとします。

B．リーシング方針

（ⅰ）住宅のリーシング方針

資産運用会社は、賃料収入を長期的かつ安定的に高めるため、不動産の立地、住居タイプ、テナントの分類に応じた周辺の賃貸マーケットの動向及びテナントの需要動向に留意しつつ、リーシングを行います。

（ⅱ）商業施設・オフィスビル等のリーシング方針

資産運用会社は、賃料収入を長期的かつ安定的に高めるため、テナントの分類に応じた周辺の賃貸マーケットの動向、テナントの需要動向及び競合物件等の動向に留意しつつ、リーシングを行います。

また、可能な限り中長期の賃貸借契約の締結又は更新を図り、安定的な稼働率の維持・向上に努めます。

（ⅲ）テナントの審査基準

資産運用会社は、入居が見込まれるテナントについては、プロパティ・マネジメント会社の協力の下で以下の項目について審査を行い、社会的属性及び信用力の良好なテナントとの賃貸借契約の締結に努めます。

審査項目

	法人テナント	個人テナント
属性	・業種 ・業歴 ・企業規模 ・上場／非上場の別	・職業 　－　勤続年数 　－　勤務先の業種 　－　勤務先の規模 　－　勤務先の上場／非上場の別 ・年齢 ・入居家族構成
業績	・財務状況 ・株価動向	・所得水準
信用力	・企業信用調査会社の評価内容 ・格付	・資産状況（補完的項目）
契約内容	・使用目的 ・賃料・敷金・保証金 ・賃貸借期間 ・連帯保証人の有無及び状況	・使用目的 ・賃料・敷金・保証金 ・賃貸借期間 ・連帯保証人の状況

C．テナント管理方針

（ⅰ）テナント管理

資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社の協力の下でテナントとの良好な関係を構築し、テナントの意見・不満・要望等を取り入れた運営管理を行います。また、テナントのクレームに対しては、プロパティ・マネジメント会社と協働して誠実に対応します。これらを通じて、テナントの満足度の向上に努めます。

（ⅱ）賃料回収保全策

資産運用会社は、賃料延滞の発生時には、早期に督促を行い、延滞解消に努めます。万一延滞が長期化し、その解消が見込めないと資産運用会社が判断した場合には、賃貸借契約を解除し、当該テナントの早期退去を求めるとともに敷金による清算を行います。

原則として、敷金の無い個人テナントとの賃貸借契約においては、保証会社による賃料保証を付することとし、万一賃料延滞が発生した場合には、当該保証会社に賃料督促及び賃料回収の代行の依頼を行い、一定期間内に回収できない賃料については、当該保証会社に代位弁済を求めます。

D．建物管理方針

（ⅰ）日常の建物管理

資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社の協力の下に不動産関連資産の共有部分及び専有部分の各種設備の管理状態を定期的に確認します。点検の結果、不具合が発見された場合には、速やかに修繕を行い、不動産関連資産の価値の維持又は向上に努めます。

（ⅱ）修繕計画

資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社の協力の下に年度修繕計画及び中長期修繕計画を作成し、これに基づき修繕のための予算を計上します。

E．プロパティ・マネジメント会社（PM会社）を通じた管理運営

（ⅰ）プロパティ・マネジメント会社の利用

資産運用会社は、本投資法人のポートフォリオ管理における運用対象不動産の賃貸管理、建物管理等に関する種々の施策の実施や提案に関する業務遂行を、プロパティ・マネジメント会社に委託します。

（ⅱ）プロパティ・マネジメント会社の選定基準

資産運用会社は、安定的な収益の確保を図るため、以下の点を考慮し、プロパティ・マネジメント会社を業務委託先として選定します。

ⅰ）業歴
ⅱ）財務体質
ⅲ）組織体制
ⅳ）当該物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験
ⅴ）当該不動産関連資産に関する精通度合い及びテナントとの関係
ⅵ）新規テナントの募集能力
ⅶ）当該不動産関連資産に関するレポーティング能力

viii）報酬及び手数料の水準

（iii）物件の管理運営状況の把握

資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社から原則として毎月以下の報告を受けることにより、物件の管理運営状況を把握し、運用対象不動産の運営計画と実績の差異の分析を行うとともに、プロパティ・マネジメント会社に指図し、安定した収益の確保を目指します。

ⅰ）テナントからの入金状況
ii）経費等の支出状況
iii）テナントの入退居の状況
iv）運用対象不動産関連資産の建物管理の状況（躯体・設備の維持・管理状況、修繕工事の実施状況と翌月以降の実施計画等）
ⅴ）テナントからの要望・クレームとそれに対する対応状況
vi）当該運用不動産所在地近隣の賃貸市場動向

（iv）プロパティ・マネジメント会社の評価

資産運用会社は、日々の資産運用を行う過程でプロパティ・マネジメント会社のプロパティ・マネジメント業務の遂行状況についてモニタリングを行います。また、資産運用会社は、定期的（原則として１年ごと）に、プロパティ・マネジメント会社の運営実績に関し、利害関係を有しない独立した外部の評価機関に対して評価を委託することとします。その結果が、資産運用会社の期待する水準に満たない場合には、当該プロパティ・マネジメント会社に対して、業務内容の変更及び改善の指示を行うこととし、場合によってはプロパティ・マネジメント会社の変更を行うことがあります。

なお、本書の日付現在、株式会社住信基礎研究所を外部評価機関とし、上記の評価を委託しています。

（ホ）付保の方針

Ａ．損害保険の付保に関しては、火災等の災害や事故により生じる建物の損害又は対人対物事故を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、個別の物件の特性に応じ、適切と判断される付保内容の火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。

Ｂ．地震保険の付保に関しては、大規模地震等の発生によりポートフォリオへの影響が大きいと判断される場合には、損害の可能性及び程度、付保の内容並びに保険料負担を総合的に判断し、地震保険の付保を行います。但し、個別物件において、ＰＭＬ値が20%を超える場合には、その物件について、地震保険の付保を行います。

（ヘ）売却方針

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すことを運用の基本方針としていますが、資産運用会社による定期的なポートフォリオの見直し等により投資対象不動産の売却を行う場合には、以下の点を考慮の上、個別不動産の売却の判断を行います。

Ａ．中長期的な不動産市況
Ｂ．将来における収益予測
Ｃ．資産価値の上昇・下落の見通し

D．所在立地地域の将来性
E．劣化又は陳腐化に対応する資本的支出の見込み

（ト）年度投資計画

資産運用会社は、本投資法人の各営業期間ごとに「年度投資計画」を策定し、当該計画に基づいた資産運用を行います。

A．年度投資計画の策定

本投資法人のポートフォリオ運営管理に関し、各営業期間ごとに取得計画、売却計画、経費予算、修繕計画、リーシング計画を策定し、物件ごと及びポートフォリオ全体の収支予算を策定します。

B．年度投資計画の承認

年度投資計画は、各営業期間の開始時までに投資委員会の審議を経て承認を受けます。

C．年度投資計画のモニタリング

資産運用会社は、年度投資計画の進捗状況に関し、毎月月次収支実績との対比を行うことにより、実績の検証を行います。月次投資計画と実績の乖離が生じた場合には、その原因を分析するとともに、年度投資計画の修正が必要と判断される場合には、修正年度投資計画を策定します。

⑤ 財務方針

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、投資口の追加発行並びに借入れ及び投資法人債の発行を機動的に行うものとします。

これらの資金調達にあたっては、財務活動の機動性と資金繰りの安定性及び収益の向上の諸点に留意しながら、最適な資金調達手段並びに資本及び負債の構成を選択・実現し、物件取得による本投資法人の外部成長を図ります。

（イ）エクイティ・ファイナンス（新投資口の発行）

投資口の追加発行に際しては、中長期的な観点から、本投資法人の運用資産の着実な成長を目指し、金融環境を的確に把握するとともに、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の割合持分の低下及び投資口１口あたりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ実施するものとします。

（ロ）借入れ及び投資法人債の発行

A．借入金と投資法人債の限度額はそれぞれ１兆円とし、かつ、その合計額は１兆円を超えないものとします。

B．借入れを行う場合、借入先は適格機関投資家に限るものとします。

C．借入れ又は投資法人債の発行に際しては、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間、固定・変動の金利形態、担保提供の要否及び手数料等の条件といった借入条件を検討します。

D．本投資法人は、運用資産の新規購入、敷金等のテナント預り金の返還又は運転資金等へ

の機動的な対応を目的として、特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

Ｅ．借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することがあります。

Ｆ．本投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合（以下「ローン・トゥー・バリュー比率」といいます。）の上限については、60%を目途としますが、資産の取得及び評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることがあります。

（ハ）金融デリバティブ取引

本投資法人は、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的として、金融デリバティブ取引を行うことがあります。

（ニ）キャッシュ・マネジメント

Ａ．本投資法人は、運営にあたって想定される資金需要（運用資産の取得資金、賃貸を行う投資対象不動産にかかる工事代金、分配金の支払、費用・小口債務の支払及び運転資金、敷金、保証金の返還等）に対応するため、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。

Ｂ．余剰資金の運用は、安全性、換金性等を考慮し、金利環境及び資金繰りを十分に鑑み慎重に行います。

Ｃ．テナントから預かった敷金・保証金を資金として活用することがあります。

⑥ 開示方針

（イ）本投資法人は、常に投資家の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことを開示の方針とします。

（ロ）資産運用に関する情報その他上記（イ）に記載の開示方針に基づき投資家に対して開示すべき情報につき、迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことができるよう、情報の集約体制を整え、これを維持することに努めます。

（ハ）上記（ロ）に従って集約された情報については、適宜外部の専門家等に意見を求め、これを十分斟酌する等した上で、開示の要否、内容及び時期について速やかに検討し、開示について決定します。

（ニ）投信法、証券取引法、東京証券取引所、投資信託協会等がそれぞれ要請する開示情報につき、それぞれ所定の様式に従って開示を行います。

（ホ）自主的に投資判断上重要と考える情報を積極的に開示することに努めるとともに、投資家にとって分かりやすい情報の提供に努めます。

(2) 【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

以下、本投資法人による投資対象（規約第28条）を示します。

（イ）主たる投資対象

本投資法人はその規約で、主として以下に掲げる特定資産に投資するものとしています。

A．不動産

B．次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」といい、不動産と不動産同等物を総称して、以下「不動産等」といいます。）

（ⅰ）不動産の賃借権

（ⅱ）地上権

（ⅲ）不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括契約を含みますが、有価証券に該当するものを除きます。）

（ⅳ）信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

（ⅴ）当事者の一方が相手方の行う（a）不動産又は（b）上記（ⅰ）ないし（ⅳ）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かかる出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

（ⅵ）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（有価証券に該当するものを除きます。）

C．裏付けとなる資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（以下併せて「不動産対応証券」といいます。）

（ⅰ）優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第２条第９項に定める優先出資証券をいいます。）

（ⅱ）受益証券（投信法第２条第12項に定める受益証券をいいます。）

（ⅲ）投資証券（投信法第２条第22項に定める投資証券をいいます。）

（ⅳ）特定目的信託の受益証券（資産流動化法第２条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記Ｂ.（ⅲ）、（ⅳ）又は（ⅵ）に掲げる資産に該当するものを除きます。）

（ロ）その他

本投資法人は、前項に掲げる特定資産の他、以下の資産に投資します。

A．次に掲げる特定資産

（ⅰ）預金

（ⅱ）国債証券（証券取引法第２条第１項第１号で定めるものをいいます。）

（ⅲ）地方債証券（証券取引法第２条第１項第２号で定めるものをいいます。）

（ⅳ）特別の法律により法人の発行する債券（証券取引法第２条第１項第３号で定めるものをいいます。）

（ⅴ）株券

（ⅵ）譲渡性預金

（ⅶ）コマーシャル・ペーパー（証券取引法第２条第１項第８号に定めるものをいいます。）

（viii）資産流動化法に規定する特定社債券（資産流動化法第２条第９項に定める特定社債券をいいます。）
（ix）金銭債権（投信法施行令第３条第11号に定めるものをいいます。）
（ｘ）信託財産を主として本Ａ.（ｉ）ないし（ix）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（有価証券に該当するものを除きます。）

Ｂ．金融デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令第３条第14号に定めるものをいいます。）

Ｃ．商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）、温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備その他東京証券取引所が定める「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」において定める「不動産関連資産」

なお、株券については、運用ガイドラインにおいて、前記「（1）投資方針　④運用方針」に記載の運用方針に従って不動産関連資産を取得するにあたり、必要又は有用と認められる場合に限り、投資するものとしています。

② 投資基準及び地域別、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　④　運用方針」をご参照下さい。

（ロ）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　②　ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

③ 取得予定資産の概要

本投資法人は、本投資証券の発行及び資金の借入れにより調達した資金によって、下表に掲げる信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を、本投資証券が東京証券取引所へ上場された後遅滞なく取得する予定です。

本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、取得予定資産のそれぞれについて、本投資証券の上場等を停止条件とする停止条件付信託受益権譲渡契約（以下「停止条件付信託受益権譲渡契約」といいます。）を、各取得予定資産の現所有者である売主との間で既に締結しています。なお、取得予定資産の売主は、いずれもパイプラインサポート会社又はその関連ＳＰＣですが、関連ＳＰＣに対して各取得予定資産又はその裏付けとなる不動産を売却した売主（旧所有者）は、スペーシアシリーズ（注）の各物件（スペーシア銀座、スペーシア目黒不動前及びスペーシア北新宿を除きます。）については株式会社ジョイント・コーポレーション、フィットエル駒形については株式会社エルカクエイ、浜松プラザ、りんくう羽倉崎プラザ及び今池アイリス弐番館については株式会社ティーエムプロパティーズです。なお、スペーシア銀座、スペーシア目黒不動前及びスペーシア北新宿にかかる信託受益権の売主は、株式会社ジョイント・コーポレーションであり、また、b-town神宮前Ⅱにかかる信託受益権の売主は株式会社エルカクエイです。

（注）スペーシアシリーズとは、取得予定資産のうち、その物件名称に「スペーシア」が用いられている物件の総称です。以下同じです。

本投資法人は、前記「（1）投資方針　②　ポートフォリオ構築方針（ロ）用途別分散投資」に記載のとおり、コア・アセットとしての住居用不動産及び商業施設用不動産とバラン

ス・アセットとしてのオフィスビル等の用途別に分散投資を図ります。以下では、取得予定資産について、かかる用途を物件番号に付していますが、取得予定資産の用途別の分類にあたっては、主として住居の用に供されるものを「住居」とし、主として商業施設の用に供されるものを「商業」としています。

＜本投資法人が取得を予定する信託受益権の概要及び投資比率＞

物件番号	物件名称	信託受託者（注１）	信託期間満了（予定）日	取得予定価格（百万円）（注２）	投資比率（％）（注３）
住居-1	スペーシア銀座	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	5,290	12.8
住居-2	スペーシア麻布十番Ⅰ	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	960	2.3
住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	1,730	4.2
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	1,960	4.7
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	700	1.7
住居-6	スペーシア神田	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	1,360	3.3
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	576	1.4
住居-8	スペーシア北新宿	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	1,290	3.1
住居-9	スペーシア目黒不動前	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	766	1.9
住居-10	フィットエル駒形	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	1,870	4.5
住居-11	スペーシア町田	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	1,360	3.3
住居-12	スペーシア川崎	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	2,130	5.1
住居-13	今池アイリス弐番館	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月31日	300	0.7
	住居　小計			20,292	49.0
商業-1	浜松プラザ（注４）	ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年６月30日	15,360	37.1
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	みずほ信託銀行株式会社	平成27年７月27日	1,043	2.5
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成37年６月30日	4,697	11.3
	商業施設　小計			21,100	51.0
	コア・アセット　小計			41,392	100.0
	合計			41,392	100.0

（注１）「信託受託者」欄には、本投資法人が取得を予定する信託受益権にかかる本書の日付現在の信託受託者又は信

託の受託を確約している受託者を記載しています。

（注２）「取得予定価格」欄には、停止条件付信託受益権譲渡契約に記載された売買金額（消費税等相当額は含みません。）を記載しています。なお、百万円未満の金額を切り捨てています。

（注３）「投資比率」欄には、上記表のポートフォリオ全体の取得予定価格の総額に対する各取得予定資産の取得予定価格の占める比率を記載しています。なお、小数点第二位を四捨五入しています。

（注４）浜松プラザについては、浜松プラザ（イースト）（イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマプラ・フレスポ棟及び管理棟の土地建物からなる商業施設をいいます。但し、ハマプラ・フレスポ棟に関し本投資法人が取得を予定している不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含みません。以下同じです。）及び浜松ウエスト（浜松ウエスト棟の土地建物からなる商業施設をいいます。以下同じです。）のそれぞれにつき信託が設定されており、本投資法人は当該各信託にかかる信託受益権を取得する予定です。なお、上記のとおり、浜松プラザ（イースト）及び浜松ウエストにつき、別個の信託が設定されていることから、そのそれぞれにつき取得価格が決定されますが、上記表では、浜松プラザ（イースト）及び浜松ウエストが合わせて一つの商業施設を構成するとの実態に鑑み、便宜上浜松プラザ（イースト）及び浜松ウエストに関する価格その他の数値を合計しています。なお、それぞれの取得予定価格は、浜松プラザ（イースト）が13,220百万円、浜松ウエストが2,140百万円です。

④　信託不動産の概要

取得予定資産である信託受益権の信託財産である不動産（以下、当該不動産を「信託不動産」といいます。）は、以下のとおりです。

（イ）信託不動産の名称、所在地、用途、敷地面積、延床面積、構造、階数及び建築時期

物件番号	物件名称	所在地（注１）	用途（注１）	敷地面積（㎡）（注１）	延床面積（㎡）（注１）	構造・階数（注１）（注２）	建築時期（注１）
住居-1	スペーシア銀座	東京都中央区銀座	共同住宅、店舗	636.36	7,836.57	SRC、16F／B1F	平成17年２月７日
住居-2	スペーシア麻布十番Ⅰ	東京都港区六本木	共同住宅、店舗	314.80	1,509.58	SRC、12F	平成15年12月16日
住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	東京都港区六本木	共同住宅、店舗	677.45	2,317.87	SRC・RC、15F／B1F	平成16年１月16日
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	共同住宅	561.58	2,452.69	RC、10F	平成15年６月13日
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区広尾	共同住宅	169.00	871.90	SRC、10F	平成16年10月20日
住居-6	スペーシア神田	東京都千代田区　神田多町	共同住宅	307.69	2,028.19	SRC、12F	平成16年２月20日
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	共同住宅	340.49	844.13	RC、9F	平成16年８月31日
住居-8	スペーシア北新宿	東京都新宿区北新宿	共同住宅	504.41	2,204.07	RC、10F	平成16年８月６日
住居-9	スペーシア目黒不動前	東京都品川区西五反田	共同住宅、店舗	217.38	1,044.37	RC、9F	平成17年１月12日
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区駒形	共同住宅	663.54	3,406.10	SRC、13F	平成16年７月28日
住居-11	スペーシア町田	東京都町田市原町田	共同住宅	587.48	4,033.59	SRC、15F	平成16年２月23日

物件番号	物件名称	所在地（注１）	用途（注１）	敷地面積（㎡）（注１）	延床面積（㎡）（注１）	構造・階数（注１）（注２）	建築時期（注１）
住居-12	スペーシア川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	共同住宅	683.69	4,656.10	RC、13F	平成16年７月15日
住居-13	今池アイリス弐番館	愛知県名古屋市千種区今池	居宅	360.54	1,375.76	SRC・RC、10F	平成３年10月15日
商業-1	浜松プラザ（注３）	静岡県浜松市上西町、原島町、宮竹町	店舗、駐車場、事務所	135,817.46	73,250.17	S、4F；S、1F；S、2F；S、2F；RC、4F；S、1F	昭和54年10月20日、平成12年11月７日又は９日
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区神宮前	店舗	283.83	499.67	RC、2F／B1F	平成17年５月20日
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ（注４）	大阪府泉南郡田尻町、泉佐野市羽倉崎	貸地	51,146.89	－	－	－

（注１）「所在地」、「用途」、「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」については、いずれも登記簿上の表示に基づき記載しています。

（注２）「S」は鉄骨造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC」は鉄筋コンクリート造を、「F」は階数を、「B」は地下をそれぞれ意味します。

（注３）浜松プラザは、複合型商業施設であり、合計６棟の建物により構成されています。各建物の「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」については、後記「⑦　個別信託不動産概要」をご参照下さい。

（注４）りんくう羽倉崎プラザは貸地であり、建物はテナント所有となっているため、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」については記載していません。

（ロ）不動産鑑定評価の概要

本投資法人は、各取得予定資産について、株式会社谷澤総合鑑定所又は森井総合鑑定株式会社から鑑定評価書を取得しています。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って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、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とどまります。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。不動産の鑑定評価は、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。鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所及び森井総合鑑定株式会社と本投資法人との間には、利害関係はありません。

本投資法人が平成17年３月末日を価格時点として取得している不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	取得予定価格（百万円）（注１）	概要（単位：百万円／％）							
			鑑定評価額	出来上がり利回り（注２）	収益還元法					原価法
					直接還元価格	直接還元利回り	ＤＣＦ価格	割引率	最終還元利回り	積算価格
住居-1	スペーシア銀座	5,290	5,290	5.1	5,380	5.0	5,250	5.1	5.3	5,020
住居-2	スペーシア麻布十番Ⅰ	960	1,030	5.1	1,040	5.0	1,030	5.1	5.3	877
住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	1,730	1,830	5.1	1,860	5.0	1,820	5.1	5.3	1,560

物件番号	物件名称	取得予定価格（百万円）（注１）	概要（単位：百万円／%）							
			鑑定評価額	出来上がり利回り（注２）	収益還元法					原価法
					直接還元価格	直接還元利回り	ＤＣＦ価格	割引率	最終還元利回り	積算価格
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	1,960	1,980	5.0	2,000	5.0	1,970	5.1	5.3	1,220
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	700	743	5.0	760	4.9	735	5.0	5.2	545
住居-6	スペーシア神田	1,360	1,390	5.2	1,420	5.1	1,380	5.2	5.4	835
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	576	576	5.4	581	5.4	574	5.4	5.7	389
住居-8	スペーシア北新宿	1,290	1,290	5.4	1,300	5.4	1,290	5.4	5.7	840
住居-9	スペーシア目黒不動前	766	766	5.4	769	5.4	764	5.3	5.7	435
住居-10	フィットエル駒形	1,870	1,880	5.3	1,900	5.3	1,870	5.4	5.6	1,300
住居-11	スペーシア町田	1,360	1,360	5.7	1,370	5.7	1,360	5.6	6.0	1,190
住居-12	スペーシア川崎	2,130	2,140	5.6	2,140	5.6	2,140	5.4	5.9	1,470
住居-13	今池アイリス弐番館	300	300	6.4	300	6.4	300	6.0	6.7	268
商業-1	浜松プラザ（注３）	15,360	15,360	6.0	15,360	6.0	15,360	5.7	6.4	13,780
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1,043	1,045	4.7	1,034	4.7	1,045	4.4	4.7	524

（注１）「取得予定価格」欄には、停止条件付信託受益権譲渡契約に記載された売買金額（消費税等相当額は含みません。）を記載しており、百万円未満の金額を切り捨てています。

（注２）「出来上がり利回り」欄には、各信託不動産に帰属する純利益（直接還元法ＮＣＦ）を鑑定評価額で除した利回りを記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

（注３）浜松プラザについては、浜松プラザ（イースト）及び浜松ウエストのそれぞれにつき信託が設定されており、本投資法人は当該各信託にかかる信託受益権を取得する予定です。なお、上記のとおり、浜松プラザ（イースト）及び浜松ウエストにつき、別個の信託が設定されていることから、そのそれぞれにつき取得予定価格及び鑑定評価額等が決定又は評価されますが、上記表では、浜松プラザ（イースト）及び浜松ウエストが合わせて一つの商業施設を構成するとの実態に鑑み、鑑定機関の確認を得たうえで、便宜上浜松プラザ（イースト）及び浜松ウエストに関する価格その他の数値を合計又は必要と認められる調整を行った上で表示（還元利回り及び割引率については、浜松プラザ（イースト）及び浜松ウエストそれぞれの査定が同じ値となっており、従って当該値により表示）しています。なお、それぞれの取得予定価格及び鑑定評価額は、浜松プラザ（イースト）がいずれも13,220百万円、浜松ウエストがいずれも2,140百万円です。

物件番号	物件名称	取得予定価格（百万円）	概要（単位：百万円／%）						
			鑑定評価額	収益還元法（有期還元式（注２））					割合法による価格（注３）
				収益価格	純収益の現在価値の総和	定期借地期間における割引率	復帰価格の現在価値	定期借地期間満了後の復帰価格の割引率	
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ（注１）	4,697	4,697	4,697	2,992	6.0	1,704	6.5	3,406

（注１）りんくう羽倉崎プラザは貸地であるため、他の取得予定資産の鑑定評価と評価方法が異なります。

（注２）「有期還元式」は、実際支払地代等に基づく純収益の現在価値の総和を求め、これに定期借地期間満了時の更地復帰価格の現在価値を加算して収益価格を求めるものです。

（注３）「割合法による価格」とは同一需給圏内の類似地域等に存する底地事例及び事業用借地権価格との関連に基づき判定した底地割合に更地価格を乗じて求めるものです。
（注４）金額については、百万円未満を切り捨てています。

（ハ）建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要

本投資法人は、各取得予定資産にかかる信託不動産について、建物検査、建物評価、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エンジニアリングレポートを株式会社竹中工務店又は日本管財株式会社から取得しています。建物エンジニアリングレポートの記載は報告者の意見を示したものにとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

また、本投資法人は、日本管財株式会社から地震リスク分析報告書を取得しています。地震リスク分析報告書の記載は報告者の意見を示したものにとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

本投資法人が、平成17年5月31日付で取得している建物エンジニアリングレポートの概要及び地震リスク分析報告書記載の予想最大損失率（ＰＭＬ）は以下のとおりです。なお、「予想最大損失率（Probable Maximum Loss）」とは、地震による予想最大損失率を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。ＰＭＬについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（再現期間475年、50年間に起こる可能性が10％の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（％）で示したものをいいます。

番号	物件名称	修繕費（千円）（注１）			建物再調達価格（百万円）（注１）	予想最大損失率（ＰＭＬ）（％）
		緊急	１年以内	今後12年間		
住居-1	スペーシア銀座	0	0	46,200	2,019	12.6
住居-2	スペーシア麻布十番Ⅰ	0	0	15,410	424	11.1
住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	0	0	22,650	672	4.3
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	0	0	28,380	631	6.8
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	0	0	6,760	256	13.0
住居-6	スペーシア神田	0	0	29,480	528	10.8
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	0	0	6,070	201	14.6
住居-8	スペーシア北新宿	0	0	11,560	476	6.0
住居-9	スペーシア目黒不動前	0	0	8,210	247	14.4
住居-10	フィットエル駒形	0	0	26,760	845	12.4
住居-11	スペーシア町田	0	0	44,820	1,032	14.8
住居-12	スペーシア川崎	0	0	29,230	1,125	13.8
住居-13	今池アイリス弐番館	0	0	119,350	351	11.4

番号	物件名称	修繕費（千円）（注１）			建物再調達価格（百万円）（注１）	予想最大損失率（ＰＭＬ）（％）
		緊急	１年以内	今後12年間		
商業-1	浜松プラザ	－	－	－	－	－
	イトーヨーカ堂棟	0	0	247,290	4,042	14.2
	赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟	0	0	145,980	1,059	6.9
	管理棟・外構	0	0	11,820	26	7.1
	浜松ウエスト	0	0	522,310	1,853	6.4
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	0	0	3,490	85	5.7
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ（注２）	－	－	－	－	－
ポートフォリオ全体（注３）						8.2

（注１）「修繕費」及び「建物再調達価格」については、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てています。

（注２）当該信託不動産は貸地であり建物はテナント所有となっているため、建物修繕費は発生せず、また、建物再調達価格及び予想最大損失率（ＰＭＬ）は存在しません。

（注３）ポートフォリオ全体に関する予想最大損失率（ＰＭＬ）については、貸地であるりんくう羽倉崎プラザを含みません（上記（注２）をご参照下さい。）。

⑤　賃貸借状況の概要

取得予定資産のポートフォリオ稼働率の概要及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

（イ）ポートフォリオ稼働率の概要

物件番号	物件名称	テナント数（注１）	住居賃貸可能戸数（注２）	住居賃貸戸数（注３）	総賃貸可能面積（㎡）（注４）	総賃貸面積（㎡）（注５）	稼働率（％）（注６）
住居-1	スペーシア銀座	1	134	83	5,515.43	3,471.41	62.9
住居-2	スペーシア麻布十番Ⅰ	1	29	26	1,166.51	1,064.93	91.3
住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	1	46	43	2,019.10	1,745.27	86.4
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	1	42	41	2,062.10	1,981.87	96.1
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	1	27	26	781.02	750.27	96.1
住居-6	スペーシア神田	1	68	66	1,706.54	1,662.42	97.4
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	1	20	20	762.98	762.98	100.0
住居-8	スペーシア北新宿	1	41	41	1,881.19	1,881.19	100.0
住居-9	スペーシア目黒不動前	1	40	40	944.44	944.44	100.0
住居-10	フィットエル駒形	1	86	86	2,978.28	2,978.28	100.0
住居-11	スペーシア町田	1	95	95	3,090.89	3,090.89	100.0
住居-12	スペーシア川崎	1	146	145	3,741.01	3,715.43	99.3

物件番号		物件名称	テナント数（注１）	住居賃貸可能戸数（注２）	住居賃貸戸数（注３）	総賃貸可能面積（㎡）（注４）	総賃貸面積（㎡）（注５）	稼働率（％）（注６）
	住居-13	今池アイリス弐番館	1	49	49	1,296.22	1,296.22	100.0
	住居小計		13	823	761	27,945.71	25,345.60	90.7
	商業-1	浜松プラザ	21	0	0	76,109.88	76,109.88	100.0
	商業-2	b-town神宮前Ⅱ（注7）	1	0	0	494.84	494.84	100.0
	商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	0	0	53,276.28	53,276.28	100.0
	商業施設小計		25	0	0	129,881.00	129,881.00	100.0
コア・アセット小計			38	823	761	157,826.71	155,226.60	98.4
合計			38	823	761	157,826.71	155,226.60	98.4

（注１）「テナント数」については、平成17年３月末日現在、各取得予定資産について信託受託者（本書の日付現在信託されていない不動産については不動産の現所有者）との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人の数（マスターリース会社を含みます。）を記載しています。但し、本投資法人による取得後、マスターリース会社との間でマスターリース契約を締結し、エンドテナントに対して転貸がなされる予定である取得予定資産については、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、テナント数は直接の賃借人となるマスターリース会社の数を記載しています。また、特定のテナントが複数の取得予定資産の貸室を賃借している場合については、「合計」欄の記載については、かかるテナントを取得予定資産ごとに別のテナントとして計算しています。本書において、「マスターリース会社」とは、第三者に転貸することを目的とした建物全体の賃貸借契約（以下「マスターリース契約」といいます。）を本投資法人又は信託受託者との間で締結している賃借人をいい、「エンドテナント」とは、マスターリース会社からの転借人及び本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人（マスターリース会社を除きます。）を総称するものとします。取得予定資産のうち住居用不動産の全てについて、株式会社ジョイント・アセットマネジメントをマスターリース会社とするマスターリース契約が締結される予定です。なお、取得予定資産のうち商業施設用不動産については、マスターリース契約を締結する予定はありません。

（注２）「住居賃貸可能戸数」には、平成17年３月末日現在、各取得予定資産について住居を用途として賃貸可能な戸数を記載しています。

（注３）「住居賃貸戸数」には、平成17年３月末日現在、各取得予定資産について実際に住居を用途とする賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

（注４）「総賃貸可能面積」は、各取得予定資産について賃貸が可能な面積（住宅、店舗、事務所等の用に供される面積に限り、駐車場の面積は含みません。）を意味し、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成17年３月末日現在の情報をもとに記載しています。

（注５）「総賃貸面積」は、各取得予定資産について実際に賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している面積を意味し、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成17年３月末日現在の情報をもとに記載しています。但し、住居、店舗、事務所等の用に供されている面積に限り、駐車場の面積を含まないものとします。なお、賃貸面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。但し、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、現所有者から提供を受けた竣工図面等をもとに記載しています。

（注６）「稼働率」には、平成17年３月末日現在の各取得予定資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。なお、「住居小計」、「商業施設小計」及び「合計」欄における稼働率は、ポートフォリオ全体にかかる総賃貸可能面積に占めるそれぞれの区分に属する取得予定資産の総賃貸面積の合計の比率を記載しています。比率は、小数点第二位を四捨五入しています。

（注７）b-town神宮前Ⅱについては、平成17年３月末日現在において有効なテナント（１テナント）との間の賃貸借契約に基づき、「テナント数」、「総賃貸面積」及び「稼働率」を記載していますが、当該テナントの賃料は平成17年４月１日から生じています。

（ロ）主要なテナントの概要

本投資法人による取得予定資産の取得後、主要なテナントとなることが予想されるテナントは、以下のとおりです。

ここでいう「主要なテナント」とは、以下のいずれかの条件に該当するテナントをいいます。

A．賃貸面積（マスターリース会社とのマスターリース契約に基づく賃貸面積を含みます。）が総賃貸面積の合計の10%以上を占めることが予想されるテナント（マスターリース会社を含みます。）

B．利害関係者であるテナント（マスターリース会社から転貸を受けている場合を含みます。）

取得予定資産のうち、住居を主な用途とする13物件の全てについて、信託受益権の取得完了後速やかに、株式会社ジョイント・アセットマネジメントをマスターリース会社とするマスターリース契約が締結される予定です。なお、エンドテナントに対する賃貸人をマスターリース会社に変更することについて同意が得られたエンドテナントについては、順次、信託受託者を賃貸人、マスターリース会社を賃借人兼転貸人、当該エンドテナントを転借人とする関係に変更していきます。

テナント名	業種	賃貸物件	契約満了日	契約更改の方法	年間賃料（百万円）（注１）（注２）	敷金・保証金（百万円）（注２）	賃貸面積（㎡）（注３）	比率（%）（注４）
株式会社ジョイント・アセットマネジメント	不動産投資顧問業	スペーシアシリーズ及びフィットエル駒形、今池アイリス弐番館	平成18年８月１日	期間満了６ヶ月前の予告により２年間更新可	1,315	102	25,345.60	44.6
株式会社イトーヨーカ堂	小売業	浜松プラザ	平成32年11月29日	双方の協議により、協議が調わない場合は借地借家法による	549	3,542	33,468.54	18.6
コーナン商事株式会社	小売業	りんくう羽倉崎プラザ	平成26年１月28日	定期賃貸借契約のため期間満了にて終了	232	120	27,815.58	7.9
大和工商リース株式会社	リース業	浜松プラザ	平成36年11月18日	定期賃貸借契約のため期間満了にて終了	142	85	17,594.12	4.8
株式会社Ｊ・ＣＯＭＳ	不動産管理業	浜松プラザ	平成18年２月28日	期間満了６ヶ月前までに意思表示がなされなければ１年間自動更新	1	－	158.98	0.0
主要なテナントの合計					2,241	3,849	104,382.82	75.9
ポートフォリオの合計（注５）（注６）					2,951	5,132	155,226.60	100.0

（注１）平成17年３月末日現在において有効な各テナントとの賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属設備の使用料は除きます。）を12倍して得られた金額を年間賃料として記載しています。株式会社ジョイント・アセットマネジメントについては、同社との間で締結が予定されているマスターリース契約上、同社が支払うマスターリース賃料がエンドテナントから同社に対して支払われる賃料と同額となっているため、エンドテナントとの間の賃貸借契約における月額賃料を12倍して得られた金額を年間賃料として記載しています。なお、かかる計算にあたっては、同社がマスターリース契約を締結する予定である取得予定資産について同社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定してい

ます（（注２）及び（注３）において同様です。）。なお、住居については駐車場賃料を含まないものとし、商業施設については駐車場賃料を含みます。但し、株式会社イトーヨーカ堂については、共益費年間29,714千円及び従業員駐車場にかかる賃料年間18,000千円を除きます。

（注２）「年間賃料」及び「敷金・保証金」については、百万円未満を切り捨てています。なお、株式会社ジョイント・アセットマネジメントからの敷金は、同社が信託受託者との間で締結する予定のマスターリース契約に基づきマスターリース敷金として信託受託者に預け入れる予定である、同社がマスターリース会社となる予定の各物件にかかるエンドテナントから同社が預託を受ける敷金合計金額を記載しています。なお、かかる金額は、平成17年３月末日現在において有効な各エンドテナントとの賃貸借契約に基づきます。

（注３）平成17年３月末日現在において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている賃貸面積を記載しています。株式会社ジョイント・アセットマネジメントについては、同社がマスターリース会社として賃貸人となることを予定しているエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。但し、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、現所有者から提供を受けた竣工図面等をもとに記載しています。なお、賃貸面積に駐車場は含んでおりません。

商業施設の駐車場賃貸面積（立体、屋上、平面駐車場合計）は以下のとおりです。

株式会社イトーヨーカ堂　31,965.78㎡（別途従業員駐車場300台）

大和工商リース株式会社　8,107.37㎡（別途従業員駐車場37台）

（注４）ポートフォリオの年間賃料合計に対する各主要テナントの年間賃料の割合については、小数点第二位を四捨五入しています。

（注５）ポートフォリオの合計には、平成17年３月末日現在において賃貸借契約は有効であるものの、賃料が同年４月１日から生ずるものとされているb-town神宮前Ⅱにかかるテナント（１テナント）との間の賃貸借につき、当該発生後の月額賃料を12倍して得られた年間賃料が含まれています。

（注６）ポートフォリオの合計には株式会社イトーヨーカ堂の共益費及び従業員駐車場にかかる賃料（上記（注１）をご参照下さい。）は含まれていません。

⑥　ポートフォリオ分散の概要

取得予定資産のクラス別、用途別、地域別及び築年数別のポートフォリオ分散状況の概要は、以下のとおりです。なお、取得予定価格については、百万円未満を切り捨てており、また、投資比率については、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、下記に記載の各投資比率の合計が100%とならない場合があります。また、築年数については、本書の日付現在における築年数を基準としています。

（イ）クラス別分散状況

コア／バランス	取得予定価格（百万円）	投資比率
コア・アセット	41,392	100.0%
バランス・アセット	0	0.0%

（ロ）用途別分散状況

用途	取得予定価格（百万円）	投資比率
住居	20,292	49.0%
商業施設	21,100	51.0%
オフィスビル等	0	0.0%

（ハ）地域別分散状況

地域	取得予定価格（百万円）	投資比率
東京都心・城南地区	15,675	37.9%
東京・周辺都市部	5,360	12.9%
地方主要都市部	20,357	49.2%

（注）住居用不動産のみでは、東京都心・城南地区、東京・周辺都市部及び地方主要都市部に所在する物件への投資比率は、それぞれ72.1%、26.4%及び1.5%となっています。

（ニ）築年数別分散状況（注）

築年数	取得予定価格（百万円）	投資比率
１年未満	13,665	37.2%
１年以上５年未満	20,590	56.1%
５年以上10年未満	0	0.0%
10年以上	2,440	6.6%

（注）築年数別分散状況については、貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含まれていません。

（ホ）用途別平均築年数

用途	平均築年数（注）
住居	1.1年
商業施設	7.0年
オフィスビル等	－年

（注）平均築年数は取得予定価格に基づき算出される投資比率で加重平均して算出し、小数点第二位以下を切り捨てています。なお、平均築年数の算出にあたり、貸地であるりんくう羽倉崎プラザは含まれていません。

⑦　個別信託不動産概要

取得予定資産である信託受益権にかかる信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。

（イ）「特定資産（信託受益権）の概要」欄に関する説明

Ａ．「所在地（地番）」欄には、登記簿（登記記録を含みます。以下同じです。）上表示されている地番を記載しています。

Ｂ．「所有形態」欄には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。

Ｃ．「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）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。

Ｄ．土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しています。

Ｅ．「容積率」欄には、建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

Ｆ．「建蔽率」欄には、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
Ｇ．建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
Ｈ．建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。
Ｉ．建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。
ＲＣ：鉄筋コンクリート造、ＳＲＣ：鉄骨鉄筋コンクリート造、Ｓ：鉄骨造、Ｆ：階、Ｂ：地下
Ｊ．建物の「建築時期」欄には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。
Ｋ．「取得予定価格」欄には、停止条件付信託受益権譲渡契約に記載された売買代金（消費税等相当額は含みません。）を記載しています。なお、百万円未満の金額を切り捨てています。
Ｌ．「現所有者」欄には、取得予定資産である信託受益権を本書の日付現在において保有する信託受益者又は本書の日付現在信託されていない不動産については本書の日付現在における当該不動産の所有者を記載しています。
Ｍ．「現所有者」欄に記載の以下の会社は、いずれも利害関係人等である株式会社ジョイント・コーポレーション又は株式会社ジョイント・アセットマネジメントが出資を行っている特別目的会社です。
有限会社セジテリアス・プロパティー
有限会社アリエル・キャピタル・パートナーズ
有限会社エウロパ・キャピタル・パートナーズ
有限会社アース・キャピタル・パートナーズ

（ロ）「賃貸借及び管理の概況」欄に関する説明
Ａ．「賃貸借及び管理の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の現所有者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。
Ｂ．「総賃貸可能面積」は、個々の信託不動産について本投資法人の取得予定部分における賃貸が可能な面積を意味し、同欄には、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成17年３月末日現在の情報をもとに記載しています。
Ｃ．「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積のうち、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、同欄には、原則として信託受託者又は（信託不動産において、マスターリース会社が存在する場合）マスターリース会社とエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。但し、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。
Ｄ．「稼働率」欄には、個々の信託不動産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。
Ｅ．「テナント総数」欄において、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されているか又は締結が予定されている場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得したものと仮定し、テナント数は１として記載しています。また、１テナントが複数の貸室を賃借している場合には、１テナントとして記載しています。
Ｆ．「年間賃料」欄には、原則として、平成17年３月末日現在において信託受託者又はマス

ターリース会社（本書の日付現在信託されていない不動産については、不動産の所有者）とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。なお、消費税等は含みません。）の合計額を12倍して得られた金額を年間賃料として記載し、千円未満を切り捨てています。なお、マスターリース契約における賃料の収受方法には、エンドテナントの支払う賃料と同額の賃料を受領する「パススルー」型と、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「賃料保証」型がありますが、取得予定資産にかかるマスターリース契約はいずれもパススルー型です。また、取得予定資産にかかる賃料はいずれも固定賃料制であり、売上歩合賃料制のものはありません。

G．「PM会社」欄には、本書の日付現在において、各信託不動産について本投資法人による取得後にプロパティ・マネジメント業務を委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。詳細については、前記「（１）投資方針　④　運用方針　（ニ）物件の管理運営方針　E．プロパティ・マネジメント会社（PM会社）を通じた管理運営」をご参照下さい。

（ハ）「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

A．「鑑定評価書の概要」欄の記載は、株式会社谷澤総合鑑定所又は森井総合鑑定株式会社が各信託不動産に関して作成した鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。

B．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って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、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とどまります。

C．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。

D．不動産の鑑定評価は、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。

E．鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所及び森井総合鑑定株式会社と本投資法人との間には、利害関係はありません。

（ニ）「収支の状況」欄に関する説明

A．「収支の状況」における金額は、取得予定資産の信託受託者又は現所有者等から提供を受けた情報に基づいて記載しています。そのため、金額の算出方法又は準拠すべき会計方針が本投資法人とは異なる場合があります。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。

B．金額は、千円未満を切り捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。

C．収支金額は、原則として発生主義にて計上しています。但し、スペーシア銀座、スペーシア北新宿及びスペーシア目黒不動前については、現金主義にて計上しています。

D．「賃貸料収入」には、賃料、共益費、駐車場使用料及び地代等の合計額を記載しています。

E．「その他収入」には、礼金、更新時手数料、協賛金収入、水道光熱費収入及び自動販売機収入等、賃貸料収入以外の収入の合計額を記載しています。

F．「修繕維持費」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕維持費が本投資法人が取得予定資産を長期にわたり継続

して保有する場合の修繕維持費と大きく異なる可能性があります。

G．「管理委託費」には、プロパティ・マネジメント報酬、建物管理費及び仲介手数料等の合計額を記載しています。

H．「固定資産税等」には、信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等を記載しています。なお、現所有者が平成16年１月１日以降取得した物件については、取得時における前所有者との間で精算された未経過期間分の固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は附随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。

Ⅰ．「その他支出」には、町内会費、有線放送使用料、消耗品費及びリース料等が含まれています。

J．不動産等の減価償却費は、賃貸事業支出に計上されていません。

（ホ）「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄の記載については、以下の事項を含む、取得予定資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、取得予定資産の評価額、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を記載しています。

A．法令諸規則上の制限又は規制の主なもの

B．権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの

C．信託不動産と隣接地との境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等

D．共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

（ヘ）「地域・物件特性」欄に関する説明

A．「地域・物件特性」欄の記載は、原則として各信託不動産にかかる鑑定機関の鑑定評価書における記載に基づき作成しています。

B．駅からの徒歩による所要時間は、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成15年公正取引委員会告示第２号）に基づき、道路距離80メートルにつき１分間を要するものとして算出した数値を記載しています。

（ト）施設配置図及び商圏の概要

A．本投資法人が複数棟の建物を取得することを予定している商業施設については、当該商業施設にかかる建物の配置を示すために施設配置図を記載しています。

B．「商圏の概要」欄の記載は、株式会社船場が、浜松プラザ、b-town神宮前Ⅱ、りんくう羽倉崎プラザの信託不動産の商業施設としての評価に関して作成した評価調査書及び不動産鑑定評価書から抜粋又は要約して記載しています。なお、当該各不動産の評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

個別信託不動産の概要

［住居－1］物件名称：スペーシア銀座

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都中央区銀座三丁目11番19号 （地番）東京都中央区銀座三丁目201番５				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	636.36		延床面積（㎡）	7,836.57
	容積率 （用途地域指定）	800%		構造・階数	ＳＲＣ、16Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成17年２月７日
取得予定価格（百万円）		5,290	現所有者		株式会社ジョイント・コーポレーション
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積（㎡）		5,515.43	テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		3,471.41	年間賃料（千円）		223,032
稼働率（面積ベース）		62.9%	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・アセットマネジメント
鑑定評価書の概要（金額単位：千円）			収支の状況（金額単位：千円）（注）		
鑑定機関		株式会社 谷澤総合鑑定所	（平成17年３月５日～平成17年３月31日）		
鑑定評価額		5,290,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計		47,611
直接還元法による収益価格		5,380,000	賃貸料収入		25,370
賃貸純収益（ＮＯＩ）		286,341	その他収入		22,241
標準化純収益（ＮＣＦ）		268,948	（Ｂ）賃貸事業支出　小計		552
還元利回り		5.0%	修繕維持費		－
ＤＣＦ法による収益価格		5,250,000	水道光熱費		－
期間収益割引率		5.1%	管理委託費		－
最終還元利回り		5.3%	固定資産税等		－
積算価格		5,020,000	保険料		552
土地比率		58.57%	その他支出		－
建物比率		41.43%	賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）		47,059
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地については、中央区の「街並み誘導型地区計画」「用途別容積型地区計画」の適用区域に該当するため、当該地区計画による容積率緩和（1,000%）を受け、信託不動産にかかる建物はかかる容積率に準拠して建築されています。その後、平成15年７月に地区計画の内容が変更され、容積率の緩和条件が厳しくなったため、現在においては既存不適格建築物の状態となっています。また、建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
東京メトロ日比谷線・都営浅草線「東銀座」駅徒歩３分、東京メトロ銀座線・丸ノ内線「銀座」駅徒歩５分に位置し、主に中高層の店舗兼事務所の他、マンション等が建ち並ぶ商住混在地域に立地しています。周辺には松屋や三越、松坂屋などの百貨店や、歌舞伎座や有楽町マリオンなど芸術文化スポットが点在しています。都心接近性や交通利便性を有するため、都心通勤者である若年単身者等を中心とした需要者層を見込める他、都心や臨海部立地の企業による法人契約等も期待できるため、幅広い需要が見込まれます。					

（注）個別信託不動産の概要の各表中、「収支の状況」欄記載の金額については原則として発生主義にて計上していますが、当該信託不動産については竣工後間がなく、また、現所有者から発生主義による情報を受領していないため、現金主義にて計上しています。

［住居－2］物件名称：スペーシア麻布十番Ⅰ

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都港区六本木五丁目13番11号 （地番）東京都港区六本木五丁目362番３　他２筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	314.80		延床面積（㎡）	1,509.58
	容積率 （用途地域指定）	400%		構造・階数	ＳＲＣ、12Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成15年12月16日
取得予定価格（百万円）		960	現所有者		有限会社セジテリアス・プロパティー
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積（㎡）		1,166.51	テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		1,064.93	年間賃料（千円）		73,716
稼働率（面積ベース）		91.3%	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・アセットマネジメント
鑑定評価書の概要（金額単位：千円）			収支の状況（金額単位：千円）		
鑑定機関		株式会社 谷澤総合鑑定所	（平成16年３月29日～平成17年３月31日）		
鑑定評価額		1,030,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計		72,149
直接還元法による収益価格		1,040,000	賃貸料収入		72,149
賃貸純収益（ＮＯＩ）		56,620	その他収入		－
標準化純収益（ＮＣＦ）		52,168	（Ｂ）賃貸事業支出　小計		8,560
還元利回り		5.0%	修繕維持費		－
ＤＣＦ法による収益価格		1,030,000	水道光熱費		－
期間収益割引率		5.1%	管理委託費		8,165
最終還元利回り		5.3%	固定資産税等		－
積算価格		877,000	保険料		219
土地比率		52.22%	その他支出		175
建物比率		47.78%	賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）		63,588
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、近隣商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
都営大江戸線・東京メトロ南北線「麻布十番」駅徒歩４分の、都道高輪麻布線沿いの高層の事務所・マンションが建ち並ぶ路線商業地域に立地しています。当該地域は、「麻布」エリアと、「六本木」エリアの中間に位置し、都心接近性・利便性を志向する若年単身者、外資系企業社員や外国人などに人気のある地域で、これらのテナントからの需要が見込まれます。最寄り駅から徒歩５分圏内の交通利便性と、六本木ヒルズや芝公園等、商業施設及び公園との近接性から、生活利便性、自然環境が良好です。					

［住居－3］物件名称：スペーシア麻布十番Ⅱ

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都港区六本木五丁目13番12号 （地番）東京都港区六本木五丁目362番11　他９筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、 第二種中高層住居専用地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	677.45		延床面積（㎡）	2,317.87
	容積率 （用途地域指定）	近隣商業地域：400% 第二種中高層住居専用地域 ：300%		構造・階数	ＳＲＣ・ＲＣ、 15Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	近隣商業地域：80% 第二種中高層住居専用地域 ：60%		建築時期	平成16年１月16日
取得予定価格（百万円）		1,730	現所有者		有限会社セジテリアス・ プロパティー
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積（㎡）		2,019.10	テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		1,745.27	年間賃料（千円）		119,392
稼働率（面積ベース）		86.4%	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・ アセットマネジメント
鑑定評価書の概要（金額単位：千円）			収支の状況（金額単位：千円）		
鑑定機関		株式会社 谷澤総合鑑定所	（平成16年３月29日～平成17年３月31日）		
鑑定評価額		1,830,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計		123,131
直接還元法による収益価格		1,860,000	賃貸料収入		123,131
賃貸純収益（ＮＯＩ）		100,481	その他収入		－
標準化純収益（ＮＣＦ）		92,971	（Ｂ）賃貸事業支出　小計		10,695
還元利回り		5.0%	修繕維持費		132
ＤＣＦ法による収益価格		1,820,000	水道光熱費		－
期間収益割引率		5.1%	管理委託費		9,979
最終還元利回り		5.3%	固定資産税等		－
積算価格		1,560,000	保険料		367
土地比率		57.69%	その他支出		215
建物比率		42.31%	賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）		112,436

特記事項

１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は、本来近隣商業地域については80%、第二種中高層住居専用地域については60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和及び角地による加算により、それぞれ100%、80%となっています。
２．信託不動産にかかる土地の容積率と建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ362.29%、92.45%となります。

地域・物件特性

都営大江戸線・東京メトロ南北線「麻布十番」駅徒歩４分の、都道高輪麻布線沿いの高層の事務所・マンションが建ち並ぶ路線商業地域に立地しています。当該地域は、「麻布」エリアと、「六本木」エリアの中間に位置し、都心接近性・利便性を志向する若年単身者、外資系企業社員や外国人などに人気のある地域で、これらのテナントからの需要が見込まれます。最寄り駅から徒歩５分圏内の交通利便性と、六本木ヒルズや芝公園等の商業施設及び公園との近接性から、生活利便性、自然環境が良好です。

［住居－4］物件名称：スペーシア恵比寿Ⅱ

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都渋谷区東四丁目13番１号 （地番）東京都渋谷区東四丁目16番１				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	561.58		延床面積（㎡）	2,452.69
	容積率 （用途地域指定）	400%		構造・階数	ＲＣ、10Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	60%		建築時期	平成15年６月13日
取得予定価格（百万円）		1,960	現所有者		有限会社セジテリアス・プロパティー
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積（㎡）		2,062.10	テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		1,981.87	年間賃料（千円）		122,628
稼働率（面積ベース）		96.1%	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・アセットマネジメント
鑑定評価書の概要（金額単位：千円）			収支の状況（金額単位：千円）		
鑑定機関		株式会社 谷澤総合鑑定所	（平成16年３月29日～平成17年３月31日）		
鑑定評価額		1,980,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計		123,016
直接還元法による収益価格		2,000,000	賃貸料収入		123,016
賃貸純収益（ＮＯＩ）		107,512	その他収入		－
標準化純収益（ＮＣＦ）		99,984	（Ｂ）賃貸事業支出　小計		9,679
還元利回り		5.0%	修繕維持費		－
ＤＣＦ法による収益価格		1,970,000	水道光熱費		－
期間収益割引率		5.1%	管理委託費		9,375
最終還元利回り		5.3%	固定資産税等		－
積算価格		1,220,000	保険料		304
土地比率		50.82%	その他支出		－
建物比率		49.18%	賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）		113,337
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による加算（10%）及び第二種住居地域、防火地域内の耐火建築物による緩和（10%）により80%となっています。					
地域・物件特性					
ＪＲ山手線・埼京線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩13分に位置し、中高層マンションの他に店舗、事務所などが混在する地域に立地しています。「恵比寿」・「広尾」エリアは東京23区内の高級住宅地の一つで、当該地周辺には著名な飲食店や物販店などが多いため生活利便性も高く、都心接近性・知名度を志向する若年単身者・都心通勤者・ＤＩＮＫＳ等を中心とした需要が見込まれます。					

［住居－5］物件名称：スペーシア恵比寿Ⅲ

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都渋谷区広尾一丁目13番４号 （地番）東京都渋谷区広尾一丁目17番３				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	169.00		延床面積（㎡）	871.90
	容積率 （用途地域指定）	500%		構造・階数	ＳＲＣ、10Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成16年10月20日
取得予定価格（百万円）		700	現所有者		有限会社アリエル・キャピタル・パートナーズ

賃貸借及び管理の概況			
総賃貸可能面積（㎡）	781.02	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	750.27	年間賃料（千円）	46,368
稼働率（面積ベース）	96.1%	ＰＭ会社	株式会社ジョイント・アセットマネジメント

鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		収支の状況（金額単位：千円）	
鑑定機関	株式会社 谷澤総合鑑定所	（平成17年１月28日～平成17年３月31日）	
鑑定評価額	743,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計	7,510
直接還元法による収益価格	760,000	賃貸料収入	7,510
賃貸純収益（ＮＯＩ）	39,960	その他収入	－
標準化純収益（ＮＣＦ）	37,222	（Ｂ）賃貸事業支出　小計	861
還元利回り	4.9%	修繕維持費	－
ＤＣＦ法による収益価格	735,000	水道光熱費	－
期間収益割引率	5.0%	管理委託費	830
最終還元利回り	5.2%	固定資産税等	－
積算価格	545,000	保険料	31
土地比率	51.56%	その他支出	－
建物比率	48.44%	賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）	6,648

特記事項
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

地域・物件特性
ＪＲ山手線・埼京線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩５分の、明治通り沿いに立地しています。周囲はマンション・店舗・オフィスビルが連たんしており、明治通りと駒沢通りの交差点に近く、代官山・渋谷・広尾エリアへのアクセスも良好です。「恵比寿」エリアは東京23区内の高級住宅地の一つであり、当該地周辺には著名な飲食店や物販店などが多いため、都心接近性・生活利便性を志向する、若年単身者・ＤＩＮＫＳ等需要が見込まれます。

［住居－6］物件名称：スペーシア神田

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都千代田区神田多町二丁目３番４号 （地番）東京都千代田区神田多町二丁目３番14　他３筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	307.69		延床面積（㎡）	2,028.19
	容積率 （用途地域指定）	600%		構造・階数	ＳＲＣ、12Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成16年２月20日
取得予定価格（百万円）		1,360	現所有者		有限会社セジテリアス・プロパティー
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積（㎡）		1,706.54	テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		1,662.42	年間賃料（千円）		94,620
稼働率（面積ベース）		97.4%	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・アセットマネジメント
鑑定評価書の概要（金額単位：千円）			収支の状況（金額単位：千円）		
鑑定機関		株式会社 谷澤総合鑑定所	（平成16年３月29日～平成17年３月31日）		
鑑定評価額		1,390,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計		85,002
直接還元法による収益価格		1,420,000	賃貸料収入		85,002
賃貸純収益（ＮＯＩ）		78,745	その他収入		－
標準化純収益（ＮＣＦ）		72,592	（Ｂ）賃貸事業支出　小計		10,173
還元利回り		5.1%	修繕維持費		－
ＤＣＦ法による収益価格		1,380,000	水道光熱費		－
期間収益割引率		5.2%	管理委託費		9,677
最終還元利回り		5.4%	固定資産税等		－
積算価格		835,000	保険料		424
土地比率		37.01%	その他支出		71
建物比率		62.99%	賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）		74,829
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の容積率は本来600%ですが、千代田区の中神田中央地区地区計画による緩和により660%になっています。また、建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
ＪＲ山手線・中央線、東京メトロ銀座線「神田」駅徒歩３分に位置し、中高層の事務所ビル及び中高層マンションが立ち並ぶ商住混在地域に立地しています。「丸の内」・「大手町」・「日本橋」エリアに近いため都心通勤者、若年単身者に加え、周辺に大学、専門学校が多く点在するため学生にも人気の高いエリアです。付近には神田駅西口商店街があり、買い物等の生活利便性も良好です。					

［住居－7］物件名称：スペーシア千駄ヶ谷

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都新宿区大京町30番11号 （地番）東京都新宿区大京町30番11				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	340.49		延床面積（㎡）	844.13
	容積率 （用途地域指定）	400%		構造・階数	ＲＣ、９Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	60%		建築時期	平成16年８月31日
取得予定価格（百万円）		576	現所有者		有限会社アリエル・キャピタル・パートナーズ
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積（㎡）		762.98	テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		762.98	年間賃料（千円）		42,960
稼働率（面積ベース）		100.0%	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・アセットマネジメント
鑑定評価書の概要（金額単位：千円）			収支の状況（金額単位：千円）		
鑑定機関		株式会社 谷澤総合鑑定所	（平成17年１月28日～平成17年３月31日）		
鑑定評価額		576,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計		7,125
直接還元法による収益価格		581,000	賃貸料収入		7,125
賃貸純収益（ＮＯＩ）		33,781	その他収入		－
標準化純収益（ＮＣＦ）		31,388	（Ｂ）賃貸事業支出　小計		1,020
還元利回り		5.4%	修繕維持費		－
ＤＣＦ法による収益価格		574,000	水道光熱費		－
期間収益割引率		5.4%	管理委託費		989
最終還元利回り		5.7%	固定資産税等		－
積算価格		389,000	保険料		30
土地比率		48.33%	その他支出		－
建物比率		51.67%	賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）		6,104
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60%ですが、第一種住居地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により70%となっています。					
地域・物件特性					
ＪＲ総武線「千駄ヶ谷」駅徒歩５分、都営大江戸線「国立競技場」駅徒歩４分、ＪＲ総武線「信濃町」駅徒歩６分に位置し、中低層の事務所ビル・マンションが混在する地域に立地しています。交通利便性とともに、新宿・原宿・青山等、商業集積度の高い地域からも近いことによる生活利便性、新宿御苑、明治神宮、神宮外苑等が近いことによる居住環境により、若年単身者、都心通勤者、ＤＩＮＫＳ等による需要が見込まれます。					

［住居－8］物件名称：スペーシア北新宿

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都新宿区北新宿一丁目28番17号 （地番）東京都新宿区北新宿一丁目932番１				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域、 第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	504.41		延床面積（㎡）	2,204.07
	容積率 （用途地域指定）	近隣商業地域：400% 第一種中高層住居専用地域 ：300%		構造・階数	ＲＣ、10Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	近隣商業地域：80% 第一種中高層住居専用地域 ：60%		建築時期	平成16年８月６日
取得予定価格（百万円）		1,290	現所有者		株式会社ジョイント・ コーポレーション
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積（㎡）		1,881.19	テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		1,881.19	年間賃料（千円）		97,560
稼働率（面積ベース）		100.0%	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・ アセットマネジメント
鑑定評価書の概要（金額単位：千円）			収支の状況（金額単位：千円）（注）		
鑑定機関		株式会社 谷澤総合鑑定所	（平成16年10月９日～平成17年３月31日）		
鑑定評価額		1,290,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計		59,688
直接還元法による収益価格		1,300,000	賃貸料収入		50,677
賃貸純収益（ＮＯＩ）		75,460	その他収入		9,011
標準化純収益（ＮＣＦ）		69,954	（Ｂ）賃貸事業支出　小計		19,270
還元利回り		5.4%	修繕維持費		60
ＤＣＦ法による収益価格		1,290,000	水道光熱費		255
期間収益割引率		5.4%	管理委託費		18,875
最終還元利回り		5.7%	固定資産税等		－
積算価格		840,000	保険料		78
土地比率		43.69%	その他支出		－
建物比率		56.31%	賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）		40,418
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の容積率及び建蔽率は用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ395.02%、79.00%となります。					
地域・物件特性					
ＪＲ総武線「大久保」駅徒歩５分、山手線「新大久保」駅徒歩９分に位置し、中高層マンション、店舗、小規模ビル等の混在する商業地域に立地しています。大久保通り及び小滝橋通り等の道路交通条件が整っている他、新宿駅まで一駅の距離に位置する利便性を有しており、都心通勤者を中心とする、若年単身者向けの需要が見込まれます。					

（注）個別信託不動産の概要の各表中、「収支の状況」欄記載の金額については原則として発生主義にて計上していますが、当該信託不動産については竣工後間がなく、また、現所有者から発生主義による情報を受領していないため、現金主義にて計上しています。

［住居－9］物件名称：スペーシア目黒不動前

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都品川区西五反田三丁目12番９号 （地番）東京都品川区西五反田三丁目613番８				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、準工業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	217.38		延床面積（㎡）	1,044.37
	容積率 （用途地域指定）	商業地域：500% 準工業地域：300%		構造・階数	ＲＣ、９Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	商業地域：80% 準工業地域：60%		建築時期	平成17年１月12日
取得予定価格（百万円）		766	現所有者		株式会社ジョイント・コーポレーション
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積（㎡）		944.44	テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		944.44	年間賃料（千円）		56,116
稼働率（面積ベース）		100.0%	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・アセットマネジメント
鑑定評価書の概要（金額単位：千円）			収支の状況（金額単位：千円）（注）		
鑑定機関		株式会社 谷澤総合鑑定所	（平成17年２月11日～平成17年３月31日）		
鑑定評価額		766,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計		16,153
直接還元法による収益価格		769,000	賃貸料収入		11,302
賃貸純収益（ＮＯＩ）		44,428	その他収入		4,851
標準化純収益（ＮＣＦ）		41,535	（Ｂ）賃貸事業支出　小計		12,512
還元利回り		5.4%	修繕維持費		－
ＤＣＦ法による収益価格		764,000	水道光熱費		－
期間収益割引率		5.3%	管理委託費		12,423
最終還元利回り		5.7%	固定資産税等		－
積算価格		435,000	保険料		89
土地比率		41.38%	その他支出		－
建物比率		58.62%	賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）		3,640
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の容積率及び建蔽率は用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ468.67%、93.73%となります。					
地域・物件特性					
東急目黒線「不動前」駅徒歩３分に位置し、中層マンション・店舗・事務所等が混在する地域に立地しています。東急目黒線は都内主要エリア・横浜・川崎方面への交通アクセスに優れ、交通利便性を有しています。また、「不動前」駅は都心接近性に優れており、駅周辺には、不動前駅通り商店街・大手スーパー等、生活利便施設が充実しています。都心接近性・生活利便性も兼ね備えており都心通勤者・若年単身者・ＤＩＮＫＳ等の需要が見込まれます。					

（注）個別信託不動産の概要の各表中、「収支の状況」欄記載の金額については原則として発生主義にて計上していますが、当該信託不動産については竣工後間がなく、また、現所有者から発生主義による情報を受領していないため、現金主義にて計上しています。

［住居－10］物件名称：フィットエル駒形

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都台東区駒形一丁目10番９号 （地番）東京都台東区駒形一丁目８番３　他１筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	663.54		延床面積（㎡）	3,406.10
	容積率 （用途地域指定）	700%		構造・階数	ＳＲＣ、13Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成16年７月28日
取得予定価格（百万円）		1,870	現所有者		有限会社エウロパ・キャピタル・パートナーズ
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積（㎡）		2,978.28	テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		2,978.28	年間賃料（千円）		136,044
稼働率（面積ベース）		100.0%	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・アセットマネジメント
鑑定評価書の概要（金額単位：千円）			収支の状況（金額単位：千円）		
鑑定機関		株式会社 谷澤総合鑑定所	（平成16年９月30日～平成17年３月31日）		
鑑定評価額		1,880,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計		63,953
直接還元法による収益価格		1,900,000	賃貸料収入		63,953
賃貸純収益（ＮＯＩ）		108,182	その他収入		－
標準化純収益（ＮＣＦ）		100,478	（Ｂ）賃貸事業支出　小計		7,049
還元利回り		5.3%	修繕維持費		－
ＤＣＦ法による収益価格		1,870,000	水道光熱費		－
期間収益割引率		5.4%	管理委託費		5,490
最終還元利回り		5.6%	固定資産税等		－
積算価格		1,300,000	保険料		384
土地比率		33.08%	その他支出		1,175
建物比率		66.92%	賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）		56,904
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
東京メトロ銀座線・都営浅草線「浅草」駅徒歩２分に位置し、店舗・事務所が建ち並ぶなか、マンション等も見られる地域に立地しています。「浅草」エリアは観光客で賑わうエリアでもあり、浅草寺「雷門」をはじめ、「仲見世商店街」「花やしき」などショッピングやアミューズメントも充実しています。また都心部への交通アクセスも良好なため、近年では都心型マンション等の建築も見られます。単身者・ＤＩＮＫＳ向けの需要が見込まれます。					

［住居－11］物件名称：スペーシア町田

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都町田市原町田二丁目１番17号 （地番）東京都町田市原町田二丁目1272番６　他３筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	587.48		延床面積（㎡）	4,033.59
	容積率 （用途地域指定）	600%		構造・階数	ＳＲＣ、15Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成16年２月23日
取得予定価格（百万円）		1,360	現所有者		有限会社セジテリアス・プロパティー
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積（㎡）		3,090.89	テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		3,090.89	年間賃料（千円）		106,596
稼働率（面積ベース）		100.0%	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・アセットマネジメント
鑑定評価書の概要（金額単位：千円）			収支の状況（金額単位：千円）		
鑑定機関		株式会社 谷澤総合鑑定所	（平成16年３月29日～平成17年３月31日）		
鑑定評価額		1,360,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計		100,975
直接還元法による収益価格		1,370,000	賃貸料収入		100,975
賃貸純収益（ＮＯＩ）		87,437	その他収入		－
標準化純収益（ＮＣＦ）		77,848	（Ｂ）賃貸事業支出　小計		11,842
還元利回り		5.7%	修繕維持費		－
ＤＣＦ法による収益価格		1,360,000	水道光熱費		－
期間収益割引率		5.6%	管理委託費		11,189
最終還元利回り		6.0%	固定資産税等		－
積算価格		1,190,000	保険料		653
土地比率		13.45%	その他支出		－
建物比率		86.55%	賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）		89,133
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
ＪＲ横浜線「町田」駅徒歩７分、小田急線「町田」駅徒歩９分に位置し、中層のマンション等も多く見られる商住混在地域に立地しています。新宿、横浜へ乗り換えなしでアクセスできる交通利便性と、駅前に百貨店等の大規模商業施設の他、飲食店・小売店舗等が集積していることによる生活利便性により、都心通勤若年単身者・ＤＩＮＫＳの需要が見込まれます。					

［住居－12］物件名称：スペーシア川崎

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）神奈川県川崎市川崎区小川町14番24号 （地番）神奈川県川崎市川崎区小川町14番24　他２筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	683.69		延床面積（㎡）	4,656.10
	容積率 （用途地域指定）	800%		構造・階数	ＲＣ、13Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成16年７月15日
取得予定価格（百万円）		2,130	現所有者		有限会社エウロパ・キャピタル・パートナーズ
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積（㎡）		3,741.01	テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		3,715.43	年間賃料（千円）		162,372
稼働率（面積ベース）		99.3%	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・アセットマネジメント
鑑定評価書の概要（金額単位：千円）			収支の状況（金額単位：千円）		
鑑定機関		株式会社 谷澤総合鑑定所	（平成16年９月30日～平成17年３月31日）		
鑑定評価額		2,140,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計		76,962
直接還元法による収益価格		2,140,000	賃貸料収入		76,962
賃貸純収益（ＮＯＩ）		130,973	その他収入		－
標準化純収益（ＮＣＦ）		120,081	（Ｂ）賃貸事業支出　小計		6,821
還元利回り		5.6%	修繕維持費		－
ＤＣＦ法による収益価格		2,140,000	水道光熱費		－
期間収益割引率		5.4%	管理委託費		6,274
最終還元利回り		5.9%	固定資産税等		－
積算価格		1,470,000	保険料		486
土地比率		23.81%	その他支出		60
建物比率		76.19%	賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）		70,141
特記事項					
１．信託不動産にかかる土地の容積率は本来800%ですが、建築基準法に基づく前面道路の幅員による制限及び特定道路にかかる緩和により600%となっています。また、建蔽率は商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
地域・物件特性					
ＪＲ東海道線・京浜東北線・南武線「川崎」駅徒歩５分、京浜急行線「京急川崎」駅徒歩６分に位置し、都心部及び横浜エリアへの交通アクセスは良好です。駅前は商業施設が集積し、生活利便性にも優れるため、若年単身者層等の需要が見込めます。					

［住居－13］物件名称：今池アイリス弐番館

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）愛知県名古屋市千種区今池三丁目12番28号 （地番）愛知県名古屋市千種区今池三丁目1218番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	居宅
	面積（㎡）	360.54		延床面積（㎡）	1,375.76
	容積率 （用途地域指定）	400%		構造・階数	ＳＲＣ・ＲＣ、10Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成３年10月15日
取得予定価格（百万円）		300	現所有者		有限会社アリエル・キャピタル・パートナーズ
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積（㎡）		1,296.22	テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		1,296.22	年間賃料（千円）		34,182
稼働率（面積ベース）		100.0%	ＰＭ会社		株式会社ジョイント・アセットマネジメント
鑑定評価書の概要（金額単位：千円）			収支の状況（金額単位：千円）		
鑑定機関		株式会社 谷澤総合鑑定所	（平成17年１月28日～平成17年３月31日）		
鑑定評価額		300,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計		4,790
直接還元法による収益価格		300,000	賃貸料収入		4,790
賃貸純収益（ＮＯＩ）		26,608	その他収入		-
標準化純収益（ＮＣＦ）		19,228	（Ｂ）賃貸事業支出　小計		1,031
還元利回り		6.4%	修繕維持費		-
ＤＣＦ法による収益価格		300,000	水道光熱費		-
期間収益割引率		6.0%	管理委託費		986
最終還元利回り		6.7%	固定資産税等		-
積算価格		268,000	保険料		44
土地比率		28.00%	その他支出		-
建物比率		72.00%	賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）		3,758
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
名古屋市営地下鉄東山線・桜通線「今池」駅徒歩４分に位置し、中低層のマンション・事務所等が混在する地域です。最寄り駅の「今池」駅周辺は、交通アクセスが良好な他、スーパー、飲食店及び、日常生活用品を扱う店舗も多いため、生活利便性に優れています。都心通勤者を中心とする若年単身者の需要が見込まれます。					

［商業－1］物件名称：浜松プラザ

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）静岡県浜松市上西町1020番１ 他 （地番）静岡県浜松市上西町字堂光1020番１ 他９筆、原島町字中ノ坪550番１ 他２筆、宮竹町字中島500番、上西町字木ノ神985番 他１筆				
土地	所有形態	所有権	建物（※１）	所有形態	－
	用途地域	工業地域		用途	－
	面積（㎡）	135,817.46		延床面積（㎡）	－
	容積率（用途地域指定）	200%		構造・階数	－
	建蔽率（用途地域指定）	60%		建築時期	－
取得予定価格（百万円）（注１）		15,360	現所有者		有限会社アース・キャピタル・パートナーズ
賃貸借及び管理の概況（※２）					
総賃貸可能面積（㎡）（注２）		76,109.88	テナント総数		21
総賃貸面積（㎡）（注２）		76,109.88	年間賃料（千円）（注３）		1,254,384
稼働率（面積ベース）		100.0%	ＰＭ会社		株式会社Ｊ・ＣＯＭＳ
鑑定評価書の概要（金額単位：千円）（注１）			収支の状況（金額単位：千円）		
鑑定機関		森井総合鑑定株式会社	（平成16年９月17日～平成17年３月31日）		
鑑定評価額		15,360,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計		711,711
直接還元法による収益価格		15,360,000	賃貸料収入		665,159
賃貸純収益（ＮＯＩ）		995,969	その他収入		46,551
標準化純収益（ＮＣＦ）		920,038	（Ｂ）賃貸事業支出　小計		147,003
還元利回り		6.0%	修繕維持費		1,032
ＤＣＦ法による収益価格		15,360,000	水道光熱費		56,806
期間収益割引率		5.7%	管理委託料		80,183
最終還元利回り		6.4%	固定資産税等		－
積算価格		13,780,000	保険料		7,946
土地比率		63.2%	その他支出		1,034
建物比率		36.8%	賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）		564,707
特記事項					
１．信託受託者の株式会社イトーヨーカ堂に対する保証金及び敷金返還債務を担保するため、信託不動産の一部（土地25,198.70㎡、建物42,745.70㎡）につき抵当権が設定されています。 ２．信託不動産の一部（土地17,594.12㎡）につき賃借権設定仮登記（権利者：大和工商リース株式会社）がされています。 ３．信託不動産の一部（土地32,997.04㎡）につき賃借権設定仮登記（権利者：株式会社イトーヨーカ堂（持分5,670/10,000）、ゼビオ株式会社（持分1,127/10,000）、株式会社赤ちゃん本舗（持分746/10,000）、大和工商リース株式会社（持分2,457/10,000））がされています。 ４．イトーヨーカ堂棟（家屋番号：1020番の１）の火災保険につき株式会社イトーヨーカ堂が保証金及び敷金返還請求権を被担保債権とする質権を設定しています。 ５．信託不動産の一部（株式会社イトーヨーカ堂賃貸建物42,745.70㎡及び土地25,198.70㎡）にかかる所有権を第三者に譲渡しようとするとき（信託受益権の譲渡は除きます。）は、賃借人である株式会社イトーヨーカ堂に優先買取交渉権があります。					
地域・物件特性					
ＪＲ東海道本線「天竜川」駅より約1.5㎞に位置し、また「浜松」駅からも約3.5㎞の距離に位置しています。					

（注１）浜松プラザについては、浜松プラザ（イースト）（イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマプラ・フレスポ棟及び管理棟の土地建物からなる商業施設。但し、ハマプラ・フレスポ棟に関し本投資法人が取得を予定している不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含みません。）及び浜松ウ

エスト（浜松ウエストの土地建物からなる商業施設）のそれぞれにつき信託が設定されており、本投資法人は当該各信託にかかる信託受益権を取得する予定です。なお、上記のとおり、浜松プラザ（イースト）及び浜松ウエストにつき、別個の信託が設定されていることから、そのそれぞれにつき取得予定価格及び鑑定評価額等が決定又は評価されますが、上記表では、浜松プラザ（イースト）及び浜松ウエストが合わせて一つの商業施設を構成するとの実態に鑑み、鑑定機関の確認を得たうえで、便宜上浜松プラザ（イースト）及び浜松ウエストに関する価格その他の数値を合計又は必要と認められる調整を行った上で表示（還元利回り及び割引率については、浜松プラザ（イースト）及び浜松ウエストそれぞれの査定が同じ値となっており、従って当該値により表示）しています。なお、それぞれの取得予定価格及び鑑定評価額は、浜松プラザ（イースト）がいずれも13,220百万円、浜松ウエストがいずれも2,140百万円です。

（注２）総賃貸可能面積及び総賃貸面積には駐車場を含みません。

（注３）年間賃料には共益費及び駐車場賃料が含まれています。

（※１）浜松プラザは、複合型商業施設であり、建物については以下のような構成となっています。

棟番号	各建物の名称	所有形態	延床面積（㎡）	構造・階数	建築時期
①	イトーヨーカ堂棟	所有権	42,745.70	Ｓ、４Ｆ	平成12年11月７日
②	赤ちゃん本舗棟	所有権	4,409.49	Ｓ、１Ｆ	平成12年11月９日
③	ゼビオ棟	所有権	6,661.32	Ｓ、２Ｆ	平成12年11月９日
④	ハマプラ・フレスポ棟（注）	－	－	－	－
⑤	浜松ウエスト棟	所有権	19,274.68	ＲＣ、４Ｆ・Ｓ、１Ｆ	昭和54年10月20日
⑥	管理棟	所有権	158.98	Ｓ、２Ｆ	平成12年11月７日

（注）ハマプラ・フレスポ棟につき本投資法人が取得を予定している不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含まれません。

（※２）各建物の主たるテナントとの契約その他の状況は以下のとおりです。

棟番号	賃借人	業種	テナント数	賃貸面積（㎡）（注１）	総賃貸可能面積に対する比率	年間賃料（千円）（注２）	契約期限（注３）	敷金・保証金等（千円）（平成17年３月末日現在）
①	株式会社イトーヨーカ堂	小売業	1	33,468.54	44.0%	549,022	20年間（平成32年11月29日迄）	（敷金） 708,518 （保証金） 2,834,073
②	株式会社赤ちゃん本舗	小売業	1	4,406.22	5.8%	77,883	20年間（平成32年11月29日迄）	（敷金） 82,348 （保証金） 301,944
③	ゼビオ株式会社	小売業	1	6,651.12	8.7%	147,942	20年間（平成32年11月29日迄）	（敷金） 117,958 （保証金） 471,834
④	大和工商リース株式会社	リース業	1	17,594.12	23.1%	142,620（注４）	20年間（平成36年11月18日迄）	（敷金） 85,000 （保証金） 0
⑤	株式会社ニトリ他	小売業他	16	13,830.90	18.2%	288,001	（注５）	（敷金） 189,894 （保証金） 0
⑥	株式会社Ｊ・ＣＯＭＳ	不動産管理業	1	158.98	0.2%	1,200	１年間（平成18年２月28日迄）	（敷金） 0 （保証金） 0

以下は、各建物（棟番号）の主たるテナントとの契約に関する記載です。

＜契約の更改について＞
① 期間満了の場合の更新については、賃貸人・賃借人の協議によります。協議が調わないときは、借地借家法の定めるところによります。
② 期間満了１年前までに、賃貸人・賃借人が書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容をもって３年間延長継続するものとし、その後も同様とします。
③ 期間満了１年前までに、賃貸人・賃借人が書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容をもって１年間延長継続するものとし、その後も同様とします。
④ 本契約は、定期賃貸借契約であり、契約の更新がなく、期間満了により終了します。
⑤ 本契約は、定期賃貸借契約であり、契約の更新がなく、期間満了により終了します。
⑥ 期間満了６ヶ月前に賃貸人・賃借人別段の意思表示をしないときは、本契約と同一条件でさらに１年間延長継続するものとします。以後においても同様とします。

＜賃料の改定について＞
大多数のテナントとの賃貸借契約において、賃貸開始日から３年を経過するごとに、公租公課等の負担の増加、物価の変動、その他の経済情勢の変化等を勘案して、賃貸人・賃借人協議の上賃料を改定できるようになっています。

＜中途解約について＞
① 賃借人が中途解約しようとする場合、１年前にその旨を予告するとともに保証金の残額及び敷金の各返還請求権を放棄することとしています。
② 賃借人が契約を中途解約した場合、賃借人は、敷金及び保証金残額を賃貸人の損害金として没収されることを予め承諾しています。
③ 賃借人が契約を中途解約した場合、賃借人は、敷金及び保証金残額を賃貸人の損害金として没収されることを予め承諾しています。
④ 賃借人は、中途解約日を定めてその６ヶ月前までに賃貸人に対し書面による通知を行い、かつ、当該解約日までに直近地代の10ヶ月相当額の解約金を支払うことにより、本契約を中途で解約することができます。
⑤ 10年契約のテナントの場合、５年未満で中途解約すると、敷金全額若しくは一部を解約料として賃貸人に支払うものとしています。５年契約のテナントの場合、３年未満で中途解約すると、敷金の一部を解約料として賃貸人に支払うものとしています。但し、16テナント中２テナントについては、中途解約すると、敷金全額を解約料として賃貸人に支払うものとしています。
⑥ 賃借人は、６ヶ月の賃料相当額を賃貸人に支払い即時契約を解約することができます。

＜保証金の返還について＞
① 保証金は、開店日から５年間据置き（据置期間中無利息）、平成17年11月30日より120回にわたり、毎月末に未償還残高に年２％の利息を付して元金を均等に返還します。
② 保証金は、開店日から３年間据置き、平成15年11月30日より204回にわたり返還します（無利息）。
③ 保証金は、開店日から10年間据置き、平成22年11月30日より120回にわたり、均等に返還します（無利息）。
④ 保証金の定めはありません。
⑤ 保証金の定めはありません。
⑥ 保証金の定めはありません。

（注１）駐車場面積を含みません。なお、各建物の駐車場賃貸面積は以下のとおりです。但し⑤（浜松ウエスト棟）は台数を単位として賃貸を行っているため、駐車場台数を表示しています。
① 31,965.78㎡

② 2,675.06㎡
③ 3,901.90㎡
④ 8,107.37㎡
⑤ 従業員用駐車場として395台分を賃貸しています。このうち株式会社イトーヨーカ堂及び大和工商リース株式会社に賃貸している従業員駐車場は、それぞれ300台及び37台です。

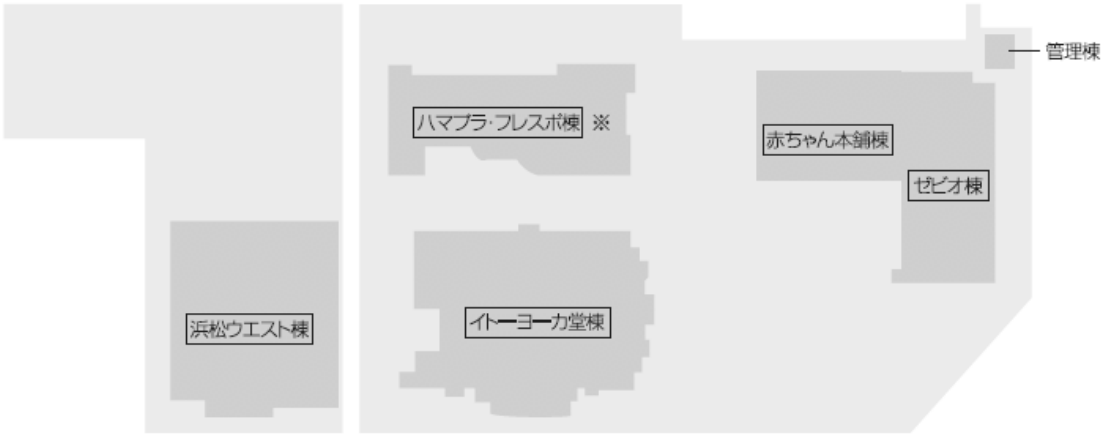
（注２）共益費及び従業員駐車場を含む駐車場の賃料を含みます。但し、株式会社イトーヨーカ堂については共益費年間29,714千円及び従業員駐車場にかかる賃料年間18,000千円は含みません。

（注３）店舗の契約期限を記載しています。なお、従業員駐車場の契約期限は契約締結日から１年となっています。

（注４）大和工商リース株式会社は⑤（浜松ウエスト棟）にかかる駐車場を従業員用駐車場として賃借しており、その賃料を含んでいます。

（注５）賃貸借契約期間は主として10年、５年であり、駐車場は１年となっています。

浜松プラザ施設配置図



※ハマプラ・フレスポ棟に関し本投資法人が取得を予定している不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含みません。

商圏の概要

本商業施設は浜松市の主要幹線である国道152号線に接道する県道45号線沿いにあり、主要幹線を活かした広域集客が可能な立地であるといえます。

商圏人口については、３㎞圏内では約12.9万人の人口を有します。また、浜松市全体においても人口は増加傾向にあり、特に郊外における人口増加が目立っているなど、今後も商圏人口の増加が見込まれます。

本商業施設は、敷地が東西に分割されており、東敷地には株式会社イトーヨーカ堂、株式会社赤ちゃん本舗及びゼビオ株式会社がそれぞれ出店しています。西敷地には株式会社ニトリをはじめとする専門店が出店する複合施設があり、生活ニーズに密接に対応したショッピングセンターを形成しています。

商圏人口等

	物件からの距離	１㎞圏	２㎞圏	３㎞圏	４㎞圏	５㎞圏
平成６年	人口（人）	14,710	50,548	122,593	194,296	290,115
	世帯数（世帯）	5,128	17,799	41,984	67,092	99,871
平成16年	人口（人）	16,522	55,068	129,541	200,703	293,509
	世帯数（世帯）	6,312	21,397	49,435	77,226	112,510
平成16年／平成６年	人口（%）	112	109	106	103	101
	世帯数（%）	123	120	118	115	113

出典：住民基本登録台帳

商業統計表

	商店数（店）			年間販売額（百万円）			売場面積（㎡）		
	平成３年	平成14年	平成14年/平成３年	平成３年	平成14年	平成14年/平成３年	平成３年	平成14年	平成14年/平成３年
商圏	7,015	5,845	83.3%	764,574	769,947	100.7%	595,373	741,499	124.5%
静岡県	50,381	41,877	83.1%	4,135,184	4,084,491	98.8%	3,312,986	4,374,388	132.0%
全国	1,591,223	1,300,057	81.7%	140,638,104	135,109,295	96.1%	109,901,497	140,619,288	128.0%

出典：経済産業省商業統計

※商圏は、浜松市データを記載しています。

［商業－2］物件名称：b-town神宮前Ⅱ

特定資産（信託受益権）の概要					
所在地	（住所）東京都渋谷区神宮前五丁目３番13号 （地番）東京都渋谷区神宮前五丁目３番７				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	店舗
	面積（㎡）	283.83		延床面積（㎡）	499.67
	容積率 （用途地域指定）	200%		構造・階数	ＲＣ、２Ｆ／Ｂ１Ｆ
	建蔽率 （用途地域指定）	60%		建築時期	平成17年５月20日
取得予定価格（百万円）		1,043	現所有者		株式会社エルカクエイ
賃貸借及び管理の概況（※）					
総賃貸可能面積（㎡）		494.84	テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		494.84	年間賃料（千円）		52,920
稼働率（面積ベース）		100.0%	ＰＭ会社		株式会社Ｊ・ＣＯＭＳ
鑑定評価書の概要（金額単位：千円）			収支の状況（金額単位：千円）（注）		
鑑定機関		森井総合鑑定 株式会社			
鑑定評価額		1,045,000	（Ａ）賃貸事業収入　小計		－
直接還元法による収益価格		1,034,000	賃貸料収入		－
賃貸純収益（ＮＯＩ）		48,963	その他収入		－
標準化純収益（ＮＣＦ）		48,614	（Ｂ）賃貸事業支出　小計		－
還元利回り		4.7%	修繕維持費		－
ＤＣＦ法による収益価格		1,045,000	水道光熱費		－
期間収益割引率		4.4%	管理委託料		－
最終還元利回り		4.7%	固定資産税等		－
積算価格		524,000	保険料		－
土地比率		83.6%	その他支出		－
建物比率		16.4%	賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）		－
特記事項					
１．信託不動産にかかる所有権又は信託受益権を第三者に譲渡しようとするときは、賃借人であるポールスミスジャパンリミテッドに優先買取交渉権があります。					
地域・物件特性					
東京メトロ千代田線・銀座線・半蔵門線「表参道」駅徒歩５分に位置しています。					

（注）当該信託不動産は竣工後間がないため、記載すべき収支の状況はありません。

（※）テナントとの契約その他の状況は以下のとおりです。

棟番号	賃借人	業種	テナント数	賃貸面積（㎡）	総賃貸可能面積に対する比率（%）	年間賃料（千円）（注）	契約期限	敷金・保証金等（千円）（平成17年３月末日現在）
①	ポールスミスジャパンリミテッド	小売業	1	494.84	100.0%	52,920	６年間（平成23年３月31日迄）	（敷金） 42,500 （保証金） 0

（注）賃貸借契約上、賃料は平成17年４月１日から生じていますが、年間賃料の計算にあたっては、発生後の当該賃貸借契約上の月額賃料を基準として計算しています。

商圏の概要

本商業施設は、東京メトロ千代田線・半蔵門線・銀座線「表参道」駅より徒歩５分に位置し、都内各所へのアクセスは比較的良好です。また、本商業施設に南西方で接面する幅員約５ｍの区道は北西方で通称キャットストリートと呼ばれる遊歩道及び明治通りに、また南東方で青山通りにそれぞれ接道しており、首都高速への接続も良いことから、道路アクセスは概ね良好です。

当該地域は「表参道」駅からほど近く、裏通りではあるものの、北西方接面道路は青山通りに接続し、歩行者を中心に比較的交通量が多いことから、店舗・事務所・住宅が混在しているものの、通り沿いは概ね店舗として利用されています。一層あたりの貸室面積は広くありませんが美容室や外国製品を取り扱う雑貨店、ブランドショップが多く存しています。

表参道エリアは商業地として全国的にも知名度、革新性、ブランドの集積感が共に高い地域であり、東京23区の中でも銀座地区と並んで人気のあるエリアです。東京23区外からも20～30代の女性層を中心とした集客が可能であり、比較的広い商圏を有します。街路幅員は狭いものの、徒歩での回遊性に問題はなく、今後も若い女性顧客層を中心に高い集客力を有し、商圏の発展が予想されます。

［商業－3］物件名称：りんくう羽倉崎プラザ

<table>
<tr><td colspan="6">特定資産（信託受益権）の概要</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">（住所）大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺605 他
（地番）大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺605番１ 他16筆、泉佐野市羽倉崎二丁目3638番10 他１筆</td></tr>
<tr><td rowspan="4">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="4">建物
（注１）</td><td>所有形態</td><td>－</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td>用途</td><td>－</td></tr>
<tr><td>面積（㎡）</td><td>51,146.89</td><td>延床面積（㎡）</td><td>－</td></tr>
<tr><td>容積率
（用途地域指定）</td><td>200%</td><td>構造・階数</td><td>－</td></tr>
<tr><td></td><td>建蔽率
（用途地域指定）</td><td>60%</td><td></td><td>建築時期</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格（百万円）</td><td>4,697</td><td colspan="2">現所有者</td><td>有限会社アース・キャピタル・パートナーズ</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借及び管理の概況（※１）</td></tr>
<tr><td colspan="2">総賃貸可能面積（㎡）
（注２）</td><td>53,276.28</td><td colspan="2">テナント総数</td><td>3</td></tr>
<tr><td colspan="2">総賃貸面積（㎡）</td><td>53,276.28</td><td colspan="2">年間賃料（千円）</td><td>376,216</td></tr>
<tr><td colspan="2">稼働率（面積ベース）</td><td>100.0%</td><td colspan="2">ＰＭ会社</td><td>株式会社
東急コミュニティー</td></tr>
<tr><td colspan="3">鑑定評価書の概要（金額単位：千円）（注３）</td><td colspan="3">収支の状況（金額単位：千円）</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定機関</td><td>株式会社
谷澤総合鑑定所</td><td colspan="3">（平成16年９月17日～平成17年３月31日）</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額</td><td>4,697,300</td><td>（Ａ）賃貸事業収入　小計</td><td>202,737</td></tr>
<tr><td colspan="2">有期還元式による収益価格</td><td>4,697,300</td><td>賃貸料収入</td><td>202,737</td></tr>
<tr><td colspan="2">純収益の現在価値の総和</td><td>2,992,700</td><td>その他収入</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">定期借地期間における割引率</td><td>6.0%</td><td>（Ｂ）賃貸事業支出　小計</td><td>2,528</td></tr>
<tr><td colspan="2">復帰価格の現在価値</td><td>1,704,600</td><td>修繕維持費</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">定期借地期間満了後の復帰価格の割引率</td><td>6.5%</td><td>水道光熱費</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">割合法による価格</td><td>3,406,340</td><td>管理委託料</td><td>2,528</td></tr>
<tr><td colspan="2">底地割合</td><td>90.0%</td><td>固定資産税等</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">積算価格</td><td>－</td><td>保険料</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地比率</td><td>100.0%</td><td>その他支出</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">建物比率</td><td>－</td><td>賃貸事業損益＝（Ａ）－（Ｂ）</td><td>200,209</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項</td></tr>
<tr><td colspan="6">１．信託不動産にかかる土地の一部（イオン株式会社 賃借部分11,466.52㎡）の所有権又は信託受益権を第三者に譲渡しようとするときは、賃借人であるイオン株式会社に優先買取交渉権があります。
２．信託不動産にかかる土地には賃借人（コーナン商事株式会社、株式会社コジマ及びイオン株式会社）の借地権が設定されています。</td></tr>
<tr><td colspan="6">地域・物件特性</td></tr>
<tr><td colspan="6">南海本線「羽倉崎」駅徒歩９分に位置しています。</td></tr>
</table>

（注１）貸地であり、建物はテナント所有となっています。

（注２）土地面積は登記簿面積を、総賃貸可能面積は契約面積（実測面積）をもとにしており、総賃貸可能面積の方が大きくなっています。

（注３）りんくう羽倉崎プラザは貸地であるため、他の取得予定資産の鑑定評価と評価方法が異なります。

（※１）テナントとの契約その他の状況は以下のとおりです。

土地番号	賃借人	業種	テナント数	賃貸面積（㎡）	総賃貸可能面積に対する比率（%）	年間賃料（千円）	契約期限	敷金・保証金等（千円）（平成17年３月末日現在）
①	コーナン商事株式会社	小売業	1	27,815.58	52.2%	232,644	15年間（平成26年１月28日迄）	（敷金） 0 （保証金） 120,000
②	株式会社コジマ	小売業	1	13,344.19	25.0%	73,200	20年間（平成34年７月４日迄）	（敷金） 70,000 （保証金） 0
③	イオン株式会社	小売業	1	12,116.51	22.7%	70,372	20年間（平成36年５月25日迄）	（敷金） 5,864 （保証金） 0

以下は、各土地（番号）の契約に関する記載です。

＜契約の更改について＞
いずれも定期賃貸借契約であり、契約の更新がなく、期間満了により終了します。

＜賃料の改定について＞
① ３年ごとに既定の計算式に従い、賃料の改定をします。
② 本契約発効後、３年ごとに当事者間で改定を協議します。但し、本件土地に対する租税その他の公課の増減、その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の価格及び賃料等の変動を比較して不相応になったときは、３年経過前においても賃料の増減について協議することができます。
③ 賃貸開始日から３年を経過するごとに、賃貸人・賃借人協議の上改定できるようになっています。

＜中途解約について＞
① 賃借人が契約を中途解約した場合、賃貸人は、保証金を違約金として全額取得できます。
② 賃借人の責めによる事由につき賃借人が契約を中途解約した場合、賃貸人は、敷金を違約金として全額取得できます。賃借人の責めによらない事由につき賃借人が契約を中途解約した場合、契約開始日から中途解約日までの期間に応じて、20%から85%の敷金を賃借人に返還することとなります。
③ 契約締結日から10年間は、賃借人は、６ヶ月前までに賃貸人に書面で通知し、12ヶ月分の賃料相当額を解約金として支払うことで中途解約できます。契約締結日から10年経過後は、賃借人は、６ヶ月前までに賃貸人に書面で通知することで、中途解約できます。

＜保証金の返還について＞
① 賃貸借契約期間が満了した場合、賃貸人は、保証金全額を賃借人に返還します。
② 保証金の定めはありません。
③ 保証金の定めはありません。

商圏の概要

本信託土地の敷地は道路を挟んで３つに分割されており、大型食品スーパー「マックスバリュ羽倉崎店」、大型電気量販店「コジマＮＥW関西空港店」及び大型ホームセンター「コーナンりんくう羽倉崎店」が出店しています。

当該信託土地はりんくうタウンの商業中心地からアクセス道路を介して約1.5㎞圏内に位置しており、これらの施設からの波及効果が期待できます。また、接面府道の他、国道26号線・府道大阪臨海線等の幹線道路が周辺地域南北に併走しており、遠方からのアクセスも良好な立地であるといえます。

商圏人口については、３㎞圏で約７万人弱と人口規模は確保されています。なお、当地区の人口は微増傾向にあります。

商圏人口等

	物件からの距離	１㎞圏	２㎞圏	３㎞圏	４㎞圏	５㎞圏
平成６年	人口（人）	15,714	31,581	61,215	97,852	151,859
	世帯数（世帯）	5,279	10,357	19,862	31,530	49,019
平成16年	人口（人）	16,608	36,085	69,029	109,005	163,157
	世帯数（世帯）	6,643	14,203	26,688	41,393	61,491
平成16年／	人口（%）	106	114	113	111	107
平成６年	世帯数（%）	126	137	134	131	125

出典：住民基本登録台帳

商業統計表

	商店数（店）			年間販売額（百万円）			売場面積（㎡）		
	平成３年	平成14年	平成14年/平成３年	平成３年	平成14年	平成14年/平成３年	平成３年	平成14年	平成14年/平成３年
商圏	151	152	100.7%	5,230	13,735	262.6%	6,491	17,139	264.0%
大阪府	112,185	86,644	77.2%	11,447,684	9,649,377	84.3%	6,780,539	7,898,898	116.5%
全国	1,591,223	1,300,057	81.7%	140,638,104	135,109,295	96.1%	109,901,497	140,619,288	128.0%

出典：経済産業省商業統計

※商圏は、田尻町データを記載しています。

(3) 【分配方針】

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者に対して、原則として以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

① 利益の分配

（イ）投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（投信法第136条第１項に規定される、本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額及び出資剰余金の合計額を控除して算出した金額をいいます。以下同じです。）の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとします（規約第34条第１項第１号）。

（ロ）利益の金額を限度として分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法（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（以下「投資法人にかかる課税の特例規定」といいます。）及び租税特別措置法施行令（昭和32年政令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。）第39条の32の３に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができるものとします（規約第34条第１項第２号）。

（ハ）利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします（規約第34条第１項第３号）。

② 利益を超えた金銭の分配

（イ）本投資法人は、利益の金額が配当可能所得金額の100分の90に相当する金額に満たない場合その他経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により、役員会において適切と判断した場合、投信法第136条第１項の規定に従い、投資主に対し、投信法第131条第１項の承認を受けた金銭の分配にかかる計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができるものとします（規約第34条第１項第４号）。

（ロ）本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間の利益の金額に、当該営業期間に計上する減価償却額に相当する金額を加算した金額を上限とします。当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令第39条の32の３に規定する「配当可能額」の100分の90に相当する金額を超えない場合には、配当可能額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして役員会が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものとします（規約第34条第１項第４号）。

（ハ）本投資法人は、安定的な分配金の支払いを重視しますが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとします。但し、本投資法人が租税特別措置法第67条の15に規定される課税の特例規定における要件を満たすことを目的とする場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。

③　分配金の支払方法

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に、原則として決算期から３ヶ月以内に投資口の所有口数に応じて分配します。また、本投資法人は、営業期間の途中で新たに発行された投資口に関しては、役員会の決定により日割り配当とすることができるものとします（規約第34条第１項第５号）。

④　金銭の分配の時効等

分配金は、その支払開始の日から満３年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（規約第34条第２項）。

⑤　投資信託協会規則

上記の他、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に従うものとします（規約第34条第１項第６号）。

(4)　【投資制限】

①　規約に基づく投資制限

規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

（イ）前記「（2）投資対象　①　投資対象とする資産の種類（ロ）その他」に掲げる有価証券及び金銭債権等は、積極的に投資を行うものでなく、安全性及び換金性又は「（2）投資対象　①　投資対象とする資産の種類（イ）主たる投資対象」に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとします（規約第29条第１項）。

（ロ）前記「（2）投資対象　①　投資対象とする資産の種類（ロ）その他」に掲げる金融デリバティブ取引に関する権利は、本投資法人にかかる負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします（規約第29条第２項）。

（ハ）本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。なお、資金を借入れる場合は、証券取引法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとします（規約第35条第１項）。その場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第35条第２項）。借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、その合計額が１兆円を超えないものとします（規約第35条第３項）。

②　投信法による制限

本投資法人は投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

（イ）資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用にかかる業務の委託をしなければなりませんが、資産運用会社は、本投資法人の資産の運用にかかる業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の

投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「7　管理及び運営の概要（2）利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人等との取引制限を除く主なものは次のとおりです。

A．投資法人相互間の取引

資産運用会社が資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うこと（投信法第34条の３第１項第５号）。但し、双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の場合を除きます（投信法施行令第33条）。

（ｉ）次に掲げる要件の全てを満たす取引

ａ．次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

Ⅰ．資産運用委託契約の終了に伴うものである場合

Ⅱ．投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに応じるために行うものである場合

Ⅲ．その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合

Ⅳ．投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

ｂ．有価証券の売買その他の「投資信託及び投資法人に関する法律施行規則」（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

（ⅱ）個別の取引毎に双方の投資法人の全ての投資主の同意を得て行う取引

（ⅲ）その他投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

B．投資信託財産と投資法人の取引

資産運用会社が投資信託委託業者として運用の指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引を行うことを受託会社に指図すること（投信法第15条第１項第３号）。但し、投資信託財産にかかる受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の取引を除きます（投信法施行令第18条）。

（ｉ）投資信託財産について、次に掲げる要件の全てを満たす取引

ａ．次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

Ⅰ．投資信託契約の終了に伴うものである場合

Ⅱ．投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払いに応ずるために行うものである場合

Ⅲ．法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合

Ⅳ．投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

ｂ．有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、投信法施行規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

（ⅱ）投資法人について、次に掲げる要件の全てを満たす取引

ａ．次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

Ⅰ．資産運用委託契約の終了に伴うものである場合

Ⅱ．投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに応ずるために行うものである場合

Ⅲ．その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合

Ⅳ．投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

ｂ．有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、投信法施行規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

（ⅲ）個別の取引毎に全ての受益者及び全ての投資主の同意を得て行う取引

（ⅳ）その他受益者及び投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

Ｃ．第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の有価証券等に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うこと（投信法第34条の３第１項第６号）。

Ｄ．投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第34条の３第１項第７号）。

Ｅ．その他投信法施行規則で定める取引

上記の他、資産運用会社が行う行為のうち、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則で定める以下の行為（投信法第34条の３第１項第８号、投信法施行規則第52条）。

（ⅰ）資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払いの時期その他の資産運用委託契約の内容の重要な部分の変更を、投信法第34条の７において準用する有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律（昭和61年法律第74号、その後の改正を含みます。以下「投資顧問業法」といいます。）第15条第１項に規定する書面に準ずる書面を交付しないで行うこと（当該書面の交付に代えて、電磁的方法により当該書面に記載すべき事項を提供する場合にあっては、当該事項を提供しないで行うこと。）。

（ⅱ）資産運用会社が資産運用委託契約を締結した投資法人以外の者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第34条の３第１項第６号及び第７号並びに第２項第１号ないし第３号に掲げる取引に該当する場合を除き

ます。）。

（iii）他人から不当な制限又は拘束を受けて投資法人の資産の売買その他の取引を行い、又は行わないこと。

（iv）特定の銘柄の有価証券等について、不当に売買高若しくは取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うこと。

（v）投資法人のために投資顧問業法第２条第13項に規定する証券取引行為を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人になること（但し、資産運用会社が証券業を営んでいる場合（資産運用会社が証券取引法第２条第12項に定める証券仲介業者又は外国証券業者に関する法律（昭和46年法律第５号、その後の改正を含みます。）第２条第２号の２に定める許可外国証券業者である場合を除きます。）はこの限りではありません。）。

（ロ）同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式にかかる議決権の総数が、当該株式にかかる議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第142条）。

（ハ）自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第１項）。

A．合併によるとき。
B．投資法人の権利の実行にあたりその目的を達成するため必要であるとき。
C．投信法の規定により投資口の買取りをするとき。

（ニ）子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人の発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資法人の投資口については、次に掲げる場合を除く他、当該他の投資法人は、取得することができません（投信法第81条第１項）。

A．合併によるとき。
B．投資法人の権利の実行にあたりその目的を達成するため必要であるとき。

③　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

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（1）投資方針　②　ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

（ハ）他のファンドへの投資

他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資について、規約上の制限はありません。

3【投資リスク】

(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。但し、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得を予定している個別の信託の受益権の信託財産である不動産特有のリスクについては、前記「2　投資方針（2）投資対象　⑦　個別信託不動産概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

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すると考えられ、その結果、元本の欠損が生じる可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下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「3　投資リスク」を含む本書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。

本「3　投資リスク」に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 一般的なリスク

（イ）投資口・投資証券の商品性に関するリスク
（ロ）本投資証券の払戻しがないことに関するリスク
（ハ）本投資証券の市場性に関するリスク
（ニ）本投資証券の価格変動に関するリスク
（ホ）投資口の希薄化に関するリスク
（ヘ）金銭の分配に関するリスク
（ト）ローン・トゥ・バリュー比率に関するリスク
（チ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク
（リ）本投資法人の登録が取消されるリスク
（ヌ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことによるリスク

② 商品設計及び関係者に関するリスク

（イ）収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク
（ロ）借入れ及び投資法人債に関するリスク
（ハ）本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
（ニ）プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
（ホ）役員の職務遂行にかかるリスク
（ヘ）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
（ト）ジョイントグループに依存するリスク
（チ）本投資法人や資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
（リ）インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク
（ヌ）敷金・保証金の利用に関するリスク
（ル）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

③ 不動産関連資産－不動産に関するリスク

（イ）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
（ロ）物件取得の競争に関するリスク
（ハ）テナントの獲得競争に関するリスク

（ニ）不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
（ホ）土地の境界紛争等に関するリスク
（ヘ）不動産にかかる法規制等に関するリスク
（ト）区分所有物件に関するリスク
（チ）共有物件に関するリスク
（リ）借地物件に関するリスク
（ヌ）鑑定評価額に関するリスク
（ル）賃貸借契約に関するリスク
（ヲ）賃料の減額に関するリスク
（ワ）不動産の運用費用の増加に関するリスク
（カ）入居者の建物使用態様に関するリスク
（ヨ）不動産の毀損等に関するリスク
（タ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
（レ）不動産にかかる所有者責任に関するリスク
（ソ）転貸に関するリスク
（ツ）マスターリースに関するリスク
（ネ）有害物質にかかるリスク
（ナ）投資対象とする不動産の偏在に関するリスク
（ラ）テナントの支払能力に関するリスク
（ム）テナントの集中に関するリスク
（ウ）テナントの業種の偏りに関するリスク
（ヰ）売主等の倒産等の影響を受けるリスク
（ノ）開発物件に関するリスク

④　不動産関連資産－信託受益権特有のリスク
（イ）信託受益者として負うリスク
（ロ）信託の受益権の流動性にかかるリスク
（ハ）信託受託者にかかるリスク

⑤　税制に関するリスク
（イ）利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク
（ロ）税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク及び導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ハ）不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク
（ニ）税制変更に関するリスク
（ホ）借入金にかかる利益配当等の損金算入要件に関するリスク

⑥　その他
（イ）取得予定資産を組入れることができないリスク
（ロ）本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
（ハ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

① 一般的なリスク

（イ）投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りは本投資法人の業務又は財産の状況に影響され、また、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるとの保証はありません。また、本投資法人にかかる清算又は倒産手続においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、元本すなわち投資額の全部又は一部の支払いが行われない可能性があります。

（ロ）本投資証券の払戻しがないことに関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。従って、投資主が本投資証券を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等を除き、第三者に対する売却に限られます。本投資証券の売却が困難となった場合、特に本投資証券が証券取引所に上場されなくなった場合には、本投資証券を希望する時期及び条件で換価することが困難となります。

（ハ）本投資証券の市場性に関するリスク

本投資証券は、本書による一般募集の完了後、東京証券取引所に上場される予定ですが、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に規定される上場審査基準を充足することができない場合、かかる上場は認められないこととなります。また、上場後においても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により、上記特例に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。

上記に加えて、本書の日付現在では、本投資証券が上場された場合において、どの程度活発に市場で取引されるかは予測できず、さらに、不動産投資信託証券の上場市場の存続も保証されていません。

本投資証券の上場市場における売却が困難又は不可能となった場合には、本投資証券の売却を希望する投資主は、相対による売却による他なく、本投資証券を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

（ニ）本投資証券の価格変動に関するリスク

本投資証券の上場後の市場価格は、取引所における需給関係や、不動産関連資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、エクイティ市場の状況、金利情勢、経済情勢等、市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。

本投資証券が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資証券の市場価格が大幅に下落する可能性があります。このような可能性に対処するため、本投資法人の投資主であり、本投資証券の大口投資主となる予定の株式会社ジョイント・コーポレーションは、一般募集に際し、主幹事証券会社との間で、上場日から一定期間を経過するまでの間、その保有する本投資証券及び取得を予定する一般募集の対象となる本投資証券について、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸出しを除き、他の者に対する売却、担保提供、貸付けその他の処分を行わない旨の合意をしています（前記「第一部　証券情報　第１　内国投資証券（投資法人債券を除く。）　３．その他の事項（2）売却・追加発行等の制限　②」をご参照下さい。）。但し、主幹事証券会社の事前の書面による承諾を得た場合

はこの限りではなく、また、大口投資主に対する担保権の実行等、第三者による権利の実行を制限するものではありません。従って、このような合意にもかかわらず大口投資主の保有する本投資証券が取引所において売却されることがあります。

（ホ）投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金の返還を含みます。）等のための資金を随時必要とします。かかる資金の調達手段の一つとして投資口を随時追加発行することがあり、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口総数に対する割合が希薄化する可能性があります。また、期中において追加発行された投資口に対して、その期の投資口保有期間が異なるにもかかわらず、既存の投資口と同額の金銭の分配を行う予定であり、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口１口あたりの純資産額や市場における需給バランスが影響を受けることがあります。

（ヘ）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、金額及びその支払いは、如何なる場合においても保証されるものではありません。

（ト）ローン・トゥ・バリュー比率に関するリスク

本投資法人のローン・トゥ・バリュー比率の上限は、資産運用会社の運用ガイドラインにより60%を目処としますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。ローン・トゥ・バリュー比率の値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

（チ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに関するリスク

投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（リ）本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法の下で投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取消される可能性があります。その場合、本投資証券の上場が廃止されるとともに、本投資法人は解散し、清算されることなります。

（ヌ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことによるリスク

投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参加できる他、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重要な点において異なります。例えば、金銭の分配にかかる計算書を含む投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案

について賛成するものとみなされます。

これらの要因により、投資主による投資法人の運営に対する統制が効果的に行えない可能性があります。

② 商品設計及び関係者に関するリスク

（イ）収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が取得する不動産関連資産又はその裏付けとなる不動産からの賃料収入に依存しています。かかる賃料収入は、物件の稼働率の低下、賃料水準の低下等により、大きく減少する可能性があります。また、テナントの支払能力又は信用状態によっては、当該テナントから賃料が回収できない場合もあります。本投資法人は、資産運用会社を通じて、支払能力及び信用力の高いテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。

また、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働の物件にかかる不動産関連資産の取得等は、キャッシュフローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、不動産関連資産に関しては、減価償却費、公租公課、保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務にかかる費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等の費用負担があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

これらの要因により、投資主への分配金額の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件並びにその後の金利負担は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はなく、また、変動金利により調達した場合には、その後の金利変動により利払額が増加する可能性があります。なお、本投資法人は、取得予定資産の取得資金に充当するため、本書による一般募集と併せて適格機関投資家からの借入れを行う予定であり、借入先となる協調融資団のエージェント及び一部参加予定金融機関から、協調融資団の組成及び貸出実行の意向を有する旨の確認をそれぞれ得ています。しかしながら、協調融資団は本書の日付現在においては、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きも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。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行に際し、投資主への金銭の分配や担保権の設定等を制約する等の財務制限条項が設けられる場合があり、かかる制約が本投資法人の運営に支障をもたらす可能性がある他、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件（詳細は後記「⑤ 税制に関するリスク（イ）利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク」をご参照下さい。）を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。

借入れ又は投資法人債に関し、不動産関連資産に担保を設定した場合、担保の解除手続その他の事情により、本投資法人が希望する時期又は価格で当該不動産関連資産を売却できない可能性があります。また、不動産関連資産の評価額が引下げられた場合等、一定の条件の

もとに不動産関連資産に対して追加担保を設定することを要求される可能性もあります。

さらに、借入れ又は投資法人債の返済資金を調達するために、本投資法人の希望しない時期及び条件で不動産関連資産を処分せざるを得ない可能性もあります。また、本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあり、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立が行われる可能性もあります。

（ハ）本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、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委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現は、これらの関係者の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの関係者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を維持できるとの保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき投信法上の善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があっ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。

また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託を要するものとされているため、委託契約が解約又は解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を選任する必要があります。また、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社が、破産等により投信法における認可又は業務遂行能力を喪失する場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社への委託が必要となります。しかしながら、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない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る他、場合によっては本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。

また、資産運用会社等の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

（ニ）プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

本投資法人は、個別の不動産ごとにプロパティ・マネジメント会社を選定する予定です。

建物の保守管理並びにテナントの募集及び管理を含めたプロパティ・マネジメント業務全般の成否は、プロパティ・マネジメント会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、これに大きく依存することになりますが、プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。また、プロパティ・マネジメント会社が、破産及びその他の法的倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

（ホ）役員の職務遂行にかかるリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の職務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善管注意義務及び忠実義務を負っています。なお、本投資法人においては執行役員が資産運用会社の代表取締役社長を兼任しております。

本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

（ヘ）本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

投信法上、資産運用会社は、本投資法人の資産の運用にかかる業務を遂行するに際して善管注意義務及び忠実義務を負う他、資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行うことが明示的に禁止されています。

さらに投信法において業務遂行に関して資産運用会社の行為準則が詳細に規定され、さらに運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定められています。

資産運用会社の株主は資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。そのため、資産運用会社が、自己の株主の利益を図り、自己の株主に有利な条件で本投資法人に資産を取得させるおそれがあり、また、本投資法人とかかる株主が資産の取得若しくは処分又はその賃貸借若しくは管理委託等に関して競合する場合、資産運用会社が株主又はその顧客等の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

投信法は、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています。さらに、資産運用会社は、特定資産の価格等の調査を一定の専門家に行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

しかしながら、資産運用会社が上記の行為準則に反し、あるいは、法定の措置を適正にとらない場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

（ト）ジョイントグループに依存するリスク

本投資法人及び資産運用会社は、株式会社ジョイント・コーポレーション及びそのグループ会社数社との間で物件取得に関する優先交渉権及び物件情報の優先的提供に関する「優先交渉権等に関する覚書」を締結し、物件情報の提供を受けるなどしています（詳細は前記「2　投資方針（1）投資方針　②　ポートフォリオ構築方針（ニ）ジョイントグループとの協調関係」をご参照下さい。）。また、本投資法人は取得予定資産の一部について、株式会社ジョイント・アセットマネジメントにプロパティ・マネジメント業務及びマスターリース会社としての業務を、また、株式会社Ｊ・ＣＯＭＳにプロパティ・マネジメント業務を、それぞれ委託する予定です。このように本投資法人の運営は、ジョイントグループの能力、経験及びノウハウに大きく依存しており、資産運用会社とジョイントグループとの協働関係が失われた場合、ジョイントグループからの情報の提供等と同等の情報の提供等を受けることが不可能又は著しく困難となり、本投資法人の運営に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

また、ジョイントグループが、本書の日付現在有している情報収集能力、助言能力、人的資源等を維持できなくなった場合には、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、ジョイントグループの利益は本投資法人の他の投資主の利益と相反する可能性があります。例えば、ジョイントグループは、他の投資法人を含む不動産関連事業に投資を行い、又は行う可能性があることから、これらの事業と本投資法人との取引又は競合において利益相反が起こる可能性があります。また、ジョイントグループと本投資法人の間で物件取得に関する競合が生じ、本投資法人が取得を希望する物件につき、かかる競合により取得で

きなくなる可能性があります。

（チ）本投資法人や資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ平成17年４月及び平成16年７月に設立されたばかりであり、未だ実績が乏しく、過去の実績を的確に評価し、将来の運用成果等を予測することは困難であるといえます。

（リ）インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、上場投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法第166条に定める会社関係者の禁止行為（いわゆる「インサイダー取引規制」）の対象ではありません。従って、本投資法人の関係者が本投資法人にかかる一定の重要な事実を知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であってもインサイダー取引規制に抵触しません。本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の市場価格の下落や流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、資産運用会社は、社内規程においてインサイダー取引の類似取引の防止規程を設けています。但し、かかる社内規程は法令に基づかないものであり、刑事罰の対象とならないため、法令と同程度の実効性が確保されるわけではありません。

また、上場投資証券については、上場株券等と異なり、大量保有報告書制度等に関する規制は設けられていません。従って、本投資証券につき支配権獲得を意図した取得・買収が情報開示なしに行われる可能性があり、支配権を獲得した後の投資主総会での決議等を通じて、本投資法人の運用方針、運営形態等が投資主の当初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。

（ヌ）敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合において、賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらの投資利回りよりも高い調達コストによる借入れ等により調達せざるを得なくなることもあります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。

（ル）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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資産運用会社の取締役会が規約に定める資産運用の対象及び方針等を具体化するために定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を得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、かかる詳細な投資方針等が変更される可能性があります。

③　不動産関連資産－不動産に関するリスク

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　①　投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産関連資産等です。不動産信託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。従って、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「④　不動産関連資産－信託受益権特有のリスク」をご参照下さい。

（イ）不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、上記の特徴の他に、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のため、不動産は、一般的に流動性が相対的に低い資産と考えられています。

経済環境や不動産需給関係の影響や個別性の高い不動産の調査に要する費用及び時間によっては、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ロ）物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、不動産関連資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は活発化しており、物件取得の競争は激化しています。このような状況下にあって、希望した価格での物件取得ができない等の事情により、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ポートフォリオを実現できない可能性があります。

（ハ）テナントの獲得競争に関するリスク

通常、不動産関連資産は、他の不動産とのテナント獲得競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル、募集賃料の引下げ等の競争条件の変化により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。

また、高級賃貸用住宅は、相対的に需要（入居者）が限定されていて市場が小さく、このような住居が他から新規供給された場合、市場への影響が少なくないことがあります。加えて、既存テナントが退去した場合、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下する場合もあり、時として代替テナント確保のために賃料水準の引下げが必要となることもあります。また、そのような賃貸用住居は、海外から派遣される赴任者等を主な入居者として想定しているため、経済情勢、国際情勢の変化等により需要が大きく減少し、そのために不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準引下げを余儀なくされる可能性があり、そのような場合、賃料収入が大きな影響を受ける可能性もあります。

商業施設用不動産やオフィスビルについては、賃貸住宅に比べて相対的に需要が限定されており、また、その商圏ないし地域も限定されていることから、テナント獲得競争が相対的に激しい傾向にあります。特に周辺商圏において他の商業施設が新設された場合などには、他の商業施設との競合によって、本投資法人の保有する物件のテナント獲得にかかる競争力が相対的に低下し、その結果賃料減額を余儀なくされ、あるいは既存テナントが退去するお

それがあり、また、周辺商業施設に入居するテナントとの競合により本投資法人の保有する商業施設のテナントの業績が悪化し、賃料支払の遅延又は不払いが生ずるおそれがあります。また、既存テナントが退去した場合には、代替テナント入居までの空室期間は、これら不動産の賃貸需要が相対的に低いことや、各テナント毎の物件の内装等の仕様が一般的に異なることから、長期化する傾向にあり、その間不動産の稼働率が大きく低下する可能性があり、各テナントからの賃料が賃貸住宅に比べて相対的に高いこととあいまって、本投資法人の賃料収入を大幅に低下させる可能性があります。また、企業をテナントとすることから、経済情勢の変化等により需要が大きく減少し、稼働率の低下や賃料水準の低下を招くおそれがあります。

（ニ）不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤・地質、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたるものを含みます。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制の不遵守や、周辺の土地利用状況等が瑕疵や欠陥となる可能性もあります。そこで、資産運用会社が不動産関連資産の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産について利害関係のない第三者の専門業者に一定の調査を依頼することとしています。しかしながら、かかる専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告がなされる保証はありません。

また、本投資法人は、原則として不動産関連資産の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得するとともに、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。しかしながら、かかる表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、また、表明及び保証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、瑕疵担保責任の期間及び責任の範囲が限定されることもあります（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません。）。さらに、不動産関連資産の売主が表明及び保証を全く行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任を全く負担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産関連資産を取得する可能性があります。本投資法人は特別目的会社からも不動産関連資産を取得する予定であり、本投資法人が取得を予定している信託受益権の購入にかかる停止条件付信託受益権譲渡契約上、かかる売主は、責任財産を限定してのみ瑕疵担保責任を負っています。

不動産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該不動産関連資産の資産価値が減少する可能性があり、又は、これを防ぐために、買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他にかかる予定外の費用負担を余儀なくされる可能性があります。また、これらに関し売主に対して表明及び保証違反を理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが法的には可能であっても、売主が特別目的会社や経済的に破綻した会社である等のため、その資力が十分でない等の事情により、責任追及に実効性がないおそれがあります。

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性のゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は不動産関連資産を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行いますが、不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、当初より売主が所有権を取得していなかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人による取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、前述した欠陥や瑕疵等と同様、法律上又は契約

上の瑕疵担保責任や表明保証責任を追及できることもありますが、そのような責任追及には実効性がないおそれもあります。

（ホ）土地の境界紛争等に関するリスク

不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、不動産を取得する事例が一般に少なからず見られ、本投資法人において今後取得する物件についてもその可能性は小さくありません。従って、状況次第では、後日かかる物件を処分するときに事実上の障害が発生し、また、その保有期間中においても、境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

（ヘ）不動産にかかる法規制等に関するリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築確認取得時点においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制の下では不適格になることがあります。

その他、不動産は、消防法や都市計画法等の国の法令の他、各地方公共団体の条例や行政規則等による種々の規制に服します。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等の他、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、敷地の一部が道路として指定されることにより敷地として利用可能な面積が減少し、その結果、建蔽率及び容積率にかかる規制との関係で建築可能な建物に影響を及ぼすこともあります。

法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建蔽率・容積率・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替え自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がる可能性があります。

以上の他、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用及び用途等に規制が加えられ、収用、再開発若しくは区画整理等がなされ、又は不動産の保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し又は不動産価値が減殺される可能性があります。さらに、環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、不動産関連資産について、大気、土壌、地下水等の汚染にかかる調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課される可能性もあります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が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。

（ト）区分所有物件に関するリスク

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（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有法及び区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及

びその議決権の各４分の３以上の多数決によらなければ変更できません。なお、建替え決議等においてはさらに多数決の要件が加重されています。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。本投資法人又は信託受託者が議決権の４分の３を有していない場合はもとより、これを保有している場合においても頭数において劣るため、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができ、本投資法人の意向にかかわりなく他の区分所有者が変更される可能性があります。この場合、新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、管理規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手続の履践義務等が課される場合があります。この場合、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に他の区分所有者と優先的に交渉を行う等の制約を受けます。

また、区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。その結果、本投資法人の不動産関連資産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が不動産関連資産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。なお、区分所有建物では、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

（チ）共有物件に関するリスク

不動産が第三者との間で共有されている場合、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問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため、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、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。

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。従って、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できないおそれがあります。共有者には共有物の分割を請求する権利があり、これにより分割後の不動産の単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求に服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが、その場合であっても、合意の有効期間（５年が最長ですが、５年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、共有物の分割が行われる可能性があります（但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生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。）。共有不動産の分割がなされた場合、

当該不動産にかかる賃料収入等に大幅な変動が生じる可能性がある他、現物分割又は価額償還の方法により分割がなされ、本投資法人が共有不動産の一部又は全部を取得する場合において、他の共有者が分割前にその共有持分に設定していた担保権に服することを余儀なくされる可能性もあります。

他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができ、本投資法人の意向にかかわりなく他の共有者が変更される可能性があります。この場合、新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書又は規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続の履践等が課されている場合があります。この場合、本投資法人が持分を処分する際に事前に他の共有者と優先交渉を行う等の制約を受けます。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されています。従って、他の共有者（賃貸人）の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押えられたり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。

また、他の共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となり、又は、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、上記のような制約やリスクがあるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、単独所有の場合には存在しない減価要因が加わる可能性があります。

（リ）借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物に投資することがありますが、このような物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶され、又は借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。）又は借地借家法（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。）等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払いを要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うことがありますが、借地を

明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

（ヌ）鑑定評価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士の判断や意見を示したものにとどまります。同一物件について鑑定評価を行った場合でも、個々の不動産鑑定士によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額をもって売却されるとは限りません。

（ル）賃貸借契約に関するリスク

不動産にかかる賃貸借契約では、契約期間が満了しても、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られますが、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金や、かかる違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、かかる規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の費用負担が発生する可能性があります。商業施設用不動産にかかるテナントなどの大口テナントとの間の契約において、現在かかる規定が置かれているものがあり、当該大口テナントが契約期間中に解約した場合には、これに伴う多額の違約金の受領又は没収がなされることがありますが、その後当該テナントがかかる規定の効力を争う場合には、本投資法人の収益が大幅に変動するおそれがあります。

なお、賃貸人からの賃貸借契約の更新拒絶及び解除は、正当事由の存在が認められる場合を除いて困難であることが多いのが実情です。

（ヲ）賃料の減額に関するリスク

不動産のテナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法、借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。）又は借家法（大正10年法律第50号、その後の改正を含みます。）に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、本投資法人が保有する不動産関連資産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記に対し、建物賃貸借については、一定の要件を満たすことにより、比較的長期の契約期間中、借地借家法上の賃料増減額請求権に服さない建物賃貸借（以下「定期建物賃貸借」といいます。）が存在します。もっとも、定期建物賃貸借においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例

の蓄積が乏しいため定かでありません。なお、契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する額に限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借には、通常の賃貸借に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

なお、本投資法人又は信託受託者が賃貸している不動産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

（ワ）不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理にかかる費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、不動産関連資産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

（カ）入居者の建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更その他入居者による建物の使用方法等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人又は信託受託者の関与なしに行われる可能性があります。その他、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第77号、その後の改正を含みます。）に定める暴力団又はその関係者の入居や、入居者による風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等入居者の建物使用態様により不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

（ヨ）不動産の毀損等に関するリスク

不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となり、多額の費用を要する場合があります。また、修繕工事の内容やその実施の方法によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少し又は少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、将来的に不動産から得られる賃料収入等が減少するおそれがあります。

（タ）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、暴風雨、洪水、爆発、落雷、風ひょう雪災、電気的事故、機械的事故、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、その価値が消滅、減少す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が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。また、これらの災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険や包括賠償責任保険等を付保する方針ですが、不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払わ

れる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害等（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。）が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性も否定できません。地震保険については、前記「2　投資方針（1）投資方針　④　運用方針（ホ）付保の方針」に記載の方針に従って付保しますが、かかる方針に従い地震保険が付保される予定の取得予定資産は浜松プラザのみです。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

（レ）不動産にかかる所有者責任に関するリスク

本投資法人又は信託受託者の保有する不動産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産その他の利益が侵害された場合に、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失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、占有者に過失がない場合は無過失責任を負うこととされています。

不動産に関しては、施設賠償責任保険等の適切な保険を付保する予定です。しかし、不動産関連資産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性は否定できません。

（ソ）転貸に関するリスク

Ａ．転借人に関するリスク

本投資法人は、その保有する不動産につき、転貸を目的として賃借人に一括して賃貸することがあります。このように、貸借人に投資対象不動産の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、投資対象不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、貸借人の賃料が、転借人から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。

Ｂ．敷金等の返還義務に関するリスク

賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には賃貸人が転貸人の地位を承継し、転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。

（ツ）マスターリースに関するリスク

投資対象不動産において、プロパティ・マネジメント会社が投資対象不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンドテナントに対して転貸する場合があり、本書に記載している取得予定資産のうち、住居用不動産については全てかかるマスターリース契約が締結される予定です。

本投資法人は、マスターリース契約を締結する場合、エンドテナントからの賃料が直接信託受託者の口座に振り込まれる形で賃料を収受する予定ですが、賃料の振込みがなされない場合等、マスターリース会社がエンドテナントから賃料を回収する場合、マスターリース会社の財務状態の悪化により、マスターリース会社から賃貸人である信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産又は契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合には、本投資法人が信託受託者との間で新たなマスターリース契

約（以下「新マスターリース契約」といいます。）を締結し、エンドテナントとの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のエンドテナントに対する権利及び義務等を承継することが規定される場合があります。この場合において、本投資法人は、賃貸人である信託受託者に対して、新マスターリース契約に基づいて請求し得る敷金返還請求権等に比して過重な敷金返還債務等をエンドテナントに対して負担しなければならなくなる可能性があります。また、本投資法人がエンドテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、エンドテナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人は賃貸人たる信託受託者に対して賃料を支払う必要があるにもかかわらず、エンドテナントに対して賃料を請求できなくなります。

（ネ）有害物質にかかるリスク

土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵され、又は、地下水が汚染されている場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。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って予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。本投資法人は、取得を検討する物件について、専門家に依頼して環境調査を実施し、土地や地下水の有害物質による汚染の有無については、当該物件の使用歴の調査や土壌や地下水のサンプリング調査等により調査しますが、かかる調査が完全であるとの保証はなく、専門家による調査において汚染の可能性がない、又は低いと報告された場合であっても、後日汚染の存在が判明する可能性は否定できません。

また、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等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、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって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、不動産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

（ナ）投資対象とする不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「２　投資方針（1）投資方針」に記載された投資方針に基づき資産の運用を行いますが、その投資対象とする不動産が一定の地域に偏在した場合、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、テナント獲得に際し賃貸市場において投資対象とする不動産相互間で競合し、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

また、一般に、資産総額に占める個別の投資対象とする不動産の割合は、資産総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、資産総額に占める割合が大きい不動産に関して、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。

（ラ）テナントの支払能力に関するリスク

テナントの財務状況が悪化した場合又はテナントが破産手続、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払いが滞り、又は支払がなされない可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、投資主に損害を与

える可能性があります。また、一部不動産については、敷金無しで賃貸する場合があります。この場合、原則として保証会社による保証等を付すことを条件としますが、テナントの財務状況が悪化した場合において、保証会社等の保証人の財務状況も悪化している場合には、賃料を回収することができないこととなります。また、代金回収会社に委託して口座振替によりテナントから賃料を回収することがありますが、この場合において代金回収会社の財務状況が悪化した場合には、代金回収会社からの賃料の入金が滞り又は回収ができなくなるおそれがあります。さらに、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料不払をもってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払をもって対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入にも影響を及ぼすこととなります。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行いますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ム）テナントの集中に関するリスク

投資対象不動産のテナント数が少なくなる場合、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響を受けやすくなります。すなわち、賃貸面積の大きなテナントが退去した場合には、稼働率が低くなる上に、他のテナントを探し稼働率を回復させるのが難しくなることがあり、その期間が長期にわたる場合には、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。また、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が高い場合においては、当該テナントの賃料の支払能力が低下し、又は失われた場合には、総賃料収入に与える影響が大きくなります。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、投資対象及びテナントの適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ウ）テナントの業種の偏りに関するリスク

商業施設の場合、その立地条件や建物の構造により、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、投資対象不動産のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店等の特定の業態に偏った場合には、当該業態が、消費性向の変化に伴い小売業としての競争力を失う等により、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があるなど、当該テナントの業種にかかる事業上のリスクの影響を受けるおそれがあります。

（ヰ）売主等の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は信託受益権を売却した後に売主が倒産手続に入った場合や、建物の建築請負業者が倒産手続に入った場合、当該不動産又は信託受益権の売買若しくは完成建物の移転又はそれらについての対抗要件具備が当該売主又は建築請負業者の管財人等により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産若しくは信託受益権を売却した場合、又は、財産状態が健全でない建築請負業者が建物の建築を請け負っていた場合、当該不動産又は信託受益権の売買又は当該建物の請負が当該売主又は建築請負業者の債権者により詐害行為を理由に取消される可能性があります。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続における管財人ないし財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。

（ノ）開発物件に関するリスク

資産運用会社は、前記「2　投資方針（1）投資方針　④　運用方針」に記載のとおり、建設中の不動産を取得する場合があります。建設中の物件については、既に完成した物件を取得する場合に比べて、地中障害物や土壌汚染等の発見、工事請負業者の倒産若しくは債務不履行、天変地異、行政上の許認可手続きその他予期せぬ事情により、開発の遅延、変更若しくは中止を余儀なくされ、あるいは、開発コストが当初の計画を大きく上回るといったリスクが加わります。本投資法人は、完工・引渡しのリスクが低く、当該不動産にかかるデュー・デリジェンスの結果に問題がないと判断される場合、建物竣工後の取得を条件として、当該建設中の不動産等にかかる不動産関連資産の取得に関する契約を締結することとしますが、上記のリスクが顕在化した結果、開発物件からの収益等が予想を大きく下回り、あるいは、予定された時期に収益が得られず又は予想外の費用、損害若しくは損失を被るおそれがあります。

④　不動産関連資産－信託受益権特有のリスク

（イ）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、他方で信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産信託受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになります。

（ロ）信託の受益権の流動性にかかるリスク

本投資法人が信託の受益権を保有運用資産とする場合、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分するときは、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また信託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契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産信託受益権については証券取引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、有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ハ）信託受託者にかかるリスク

A．信託受託者の破産・会社更生等にかかるリスク

信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。以下「信託法」といいます。）上、信託受託者が破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと考えられます。また、信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では

信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は管財人等による取戻リスクにさらされないものと考えられます。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

B．信託受託者の債務負担に伴うリスク

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財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていますが、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

不動産信託受益権を取得するに際しては、十分なデュー・ディリジェンスを実施し、（ⅰ）信託契約上、当該信託の目的が受益者の利益にあることが明確にされていること、（ⅱ）信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、信託受託者に厳しい制約を課されていることが満たされているもののみを投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性は回避されると考えられますが、常にそのようなことを回避できるとの保証はありません。

⑤　税制に関するリスク

（イ）利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク

税法上、「投資法人にかかる課税の特例規定」により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動（投資法人の同族会社化、50人以上の投資主の保有又は適格機関投資家のみ保有の要件を充足できない場合等）、分配金支払原資の制限・不足、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等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、投資主への分配額等に悪影響をもたらし、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「４　手数料等及び税金（5）課税上の取扱い　②投資法人の税務（イ）利益配当等の損金算入要件」をご参照下さい。

（ロ）税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク及び導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

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

（ハ）不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産の価額の合計額の割合を100分の75以上とすること（規約第27条第５項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかしながら、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い可能性があります。

（ニ）税制変更に関するリスク

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

（ホ）借入金にかかる利益配当等の損金算入要件に関するリスク

利益配当等の損金算入要件のひとつに、借入れを行う場合には証券取引法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家のみから行うことという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを余儀なくされた場合、又は、建設協力金、保証金若しくは敷金等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、利益配当等の損金算入要件を満たせないことになります。その結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑥　その他

（イ）取得予定資産を組入れることができないリスク

本投資法人は、本投資証券が東京証券取引所に上場された後遅滞なく、前記「２　投資方針（2）投資対象　③　取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を購入する予定です。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産たる不動産信託受益権の保有者との間で、停止条件付信託受益権譲渡契約を締結しています。しかしながら、本書の日付以後資産取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないことにより、取得予定資産を購入することができず、投資主に損害を与える可能性があります。

なお、本投資法人は取得予定資産のみを取得することを目的として組成されたものではありません。今後、資産運用会社を通じて行う資産の運用において、取得予定資産の売却及び取得予定資産以外の特定資産の取得又は売却が行われる予定です。

（ロ）本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、前記「２　投資方針（2）投資対象　③　取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を取得する予定ですが、その購入資金は、本募集によって調達した資金の他、資金の借入れを行うことで調達する予定としています。しかし、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、投資主に損害を与える可能性があります。

また、借入れを予定どおり行い、本投資法人が取得予定資産を購入した後においても、本投資法人の資産の売却により借入資金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）が発生するその時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測し難い経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

（ハ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

前記「2　投資方針（2）投資対象　⑦　個別信託不動産概要」記載の過去の収支状況は、取得予定資産の現所有者等から取得した賃貸事業収支にかかる情報であり、会計監査等の手続を経ておらず、あくまでも参考として作成された情報です。これらは信託不動産の前所有者等から提供を受けた情報を基礎としていますが、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありませんし、当該情報は不完全であるおそれがあります。従って、全てが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。本投資法人はこれらの不動産にかかる信託受益権を取得した後、適用ある会計原則に従って今後その収支を作成しますが、当該監査済みの収支は上記情報に基づく収支と大幅に異なるおそれがあります。

（2）投資リスクに対する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下のガバナンスを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、かつ、かかる管理体制が最大限の効果を発揮するよう努めています。本投資法人及び資産運用会社は、可能な限り、本投資証券への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の損害の極小化等の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収める保証はありません。

①　本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき設立され、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、３ヶ月に１回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の業務遂行状況の報告を行います。この報告手続きを通じ、資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視する体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は資産運用会社の利害関係人等との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等にかかるリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、資産運用会社から各種報告を受ける権利及び資産運用会社の帳簿及び記録その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引管理規程を定めて、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

なお、執行役員は投信法第13条に基づく兼職承認を得たうえで、本投資法人の資産運用会社である株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズの代表取締役社長が兼務しています。

②　資産運用会社の体制

資産運用会社は、運用及び管理にかかるリスクについて、原則としてレベルの異なる複数の検証方法を通じてモニタリングし、管理しています。

(イ）資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、投資対象の選定方針、安定した収益の確保等を目指した運用方針、投資を行う場合の取得基準、物件のデュー・ディリジェンスの基準、物件の管理運営方針（プロパティ・マネジメント会社の選定基準及びその業務のモニタリングを含みます。）、付保基準及び年度投資計画等を定めています。かかる運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権にかかるリスクの管理に努めています。

(ロ）資産運用会社は、委員会規程を定めて本投資法人の資産運用にかかる重要な事項の決定プロセスの明確化を図っている他、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めます。また、投資委員会が決定した資産の運用等に関するすべての事項について、コンプライアンス委員会の審議及び決定を経たうえ、資産運用会社の取締役会に付され、取締役の過半数が出席の上、出席取締役の過半数をもって取引にかかる議案を決するものとされています。

(ハ）利害関係者と本投資法人との間の取引については、自主ルールとして利害関係者取引規程を定めており、これを遵守することにより利益相反にかかるリスク管理を行います。

(ニ）資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー取引の類似取引防止に努めています。

(ホ）資産運用会社は、コンプライアンス規程を定めて、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より、投資委員会による審議の経過及び投資判断について審議し、法令遵守の状況を監視します。また、その結果については、内容により取締役会の決議事項とされています。

(ヘ）資産運用会社は、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生について、対応を講じています。また、コンプライアンス・マニュアルを作成し、コンプライアンス基本方針や役職員の行動規範を定めるのみならず定期的にコンプライアンス研修を実施します。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（証券保管振替制度に関する実質投資主（以下「実質投資主」といいます。）を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第５条）、該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

以下は、本書の日付現在の状況です。

① 役員報酬

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、次のとおりとします（規約第18条）。

（イ）執行役員の報酬は、１人あたり月額100万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

（ロ）監督役員の報酬は、１人あたり月額50万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該月の末日までに監査役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

（注）本投資法人は、投信法第109条第１項第４号の行為に関する執行役員又は監督役員の責任について、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遂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、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度として、役員会の決議をもって免除することができるものとしています（規約第19条）。

(1) 役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行の対価として投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（下記(2)に定めるものを除きます。）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の４年分に相当する額。

(2) 当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に４を乗じた額とのいずれか低い額。

② 資産運用会社への支払報酬

本投資法人は、資産運用会社と締結した資産運用委託契約に従い、資産運用会社に対して委託業務報酬を支払います。当該報酬は、資産運用報酬①及び②並びに取得・売却報酬からなり、その計算方法及び支払いの時期は以下のとおりです。その支払いに際しては、当該報酬にかか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、当該支払いにかかる委託業務報酬に、それにかかる消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、資産運用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かかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払います。

（イ）資産運用報酬①（規約第36条第１号）

本投資法人の各営業期間の直前の営業期間にかかる決算期において本投資法人が保有する不動産等及び不動産対応証券の評価額の合計金額に年率0.4%を乗じた金額（１年を365日と

する各営業期間の実日数による日割計算。１円未満は切捨てとします。）を、資産運用報酬①とします。但し、本投資法人の第１期の営業期間については、当該期間中に本投資法人が取得した不動産等及び不動産対応証券の評価額の合計金額に年率0.4%を乗じた金額（本投資法人が当該不動産等及び不動産対応証券を取得した日（同日を含みます。）から第１期の営業期間の末日（同日を含みます。）までの実日数による日割計算。１円未満は切捨てとします。）を、資産運用報酬①とします。なお、ここで不動産等の評価額とは、各不動産等（不動産以外の場合は、当該不動産等の対象となっている不動産）の直近の当該不動産等にかかる鑑定評価額（直近において鑑定評価額を取得せず、価格調査等による算定価格を取得している場合には、当該算定価格）を意味するものとします。また、不動産対応証券の評価額とは、規約第32条において定める資産評価の方法により算定された価格を意味するものとします。

資産運用報酬①は、各決算期から１ヶ月以内に支払うものとします。

（ロ）資産運用報酬②（規約第36条第２号）

本投資法人の各営業期間毎に算定される資産運用報酬②控除前の分配可能金額の3.0%に相当する金額を、資産運用報酬②とします。なお、「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される税引前当期純利益に、繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額を意味するものとします。

資産運用報酬②は、当該営業期間にかかる決算の確定後１ヶ月以内に支払うものとします。

（ハ）取得・売却報酬（規約第36条第３号）

本投資法人が特定資産を取得又は売却した場合において、その売買代金額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）に0.8%を乗じた金額（但し、本投資法人が利害関係者から特定資産を取得した場合は、その売買代金額に0.4%を乗じた金額）を、取得・売却報酬とします。

取得・売却報酬は、本投資法人が当該特定資産を取得又は譲渡した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の月末から１ヶ月以内に支払うものとします。

③　一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、一般事務受託者であるみずほ信託銀行株式会社（以下「一般事務受託者」といいます。）に対して以下の業務を委託しています。

（イ）本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法第111条第４号に規定する事務のうち、本投資法人が名義書換事務受託者であるみずほ信託銀行株式会社との間で本投資法人の成立時に締結した事務委託契約（投資口名義書換事務受託契約）（以下「事務委託契約」といいます。）において名義書換事務受託者に委託された事務以外のもの）

（ロ）計算に関する事務（投信法第111条第５号に規定する事務）

（ハ）会計帳簿の作成に関する事務（投信法第111条第６号及び投信法施行規則第124条第２項第６号に規定する事務のうち、上記の事務委託契約において名義書換事務受託者に委託された事務以外のもの）

（ニ）納税に関する事務（投信法第111条第６号及び投信規則第124条第２項第７号に規定する事務）

（ホ）その他上記（イ）ないし（ニ）に準ずる業務又は付随する一定の業務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

Ａ．一般事務委託契約締結日又は４月若しくは10月の各１日から、その直後に到来する９月又は３月の各末日までを計算期間として、各計算期間の報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）は、本投資法人の保有する資産が、不動産信託の信託受益権又は預金であることを前提に、次の各号に定める金額に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額とします。

（ｉ）一般事務委託契約締結日から、平成18年３月末日までについて、１年を365日として年3,000万円を日割計算した金額。但し、当該契約締結日における本投資法人の出資総額が５億円以下である場合は、本投資法人の出資総額がはじめて５億円を超えた日（投資口追加発行の際の払込期日であり、以下「基準日」といいます。）の前日までは年600万円、基準日以降は年3,000万円を、それぞれ１年を365日として日割計算した金額とします。

（ⅱ）平成18年４月１日以降について、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第１項第１号に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、６ヶ月分の料率を記載した後記基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額。

（基準報酬額表）

資産総額	算定方法（６ヶ月分）
300億円以下の部分について	9,000,000円
300億円超の部分について	資産総額×0.0300%

Ｂ．本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払いに要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

Ｃ．経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

Ｄ．本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合には、一般事務報酬は、現物不動産１物件あたり月額20万円を上限として本投資法人及び一般事務受託者が合意した金額と上記Ａ．に定める金額との合計額に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び一般事務受託者は、一般事務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。

④　名義書換事務受託者への支払報酬

本投資法人は、名義書換事務受託者であるみずほ信託銀行株式会社（以下「名義書換事務受託者」といいます。）に対して以下の業務を委託しています。

（イ）投資口の名義書換に関する事務

Ａ．投資主名簿、実質投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務

Ｂ．投資口の名義書換、質権の登録又はその抹消及び信託財産の表示又はその抹消に関する事務

Ｃ．投資証券不所持の取扱に関する事務

Ｄ．投資主、実質投資主及び登録質権者又はこれらの者の代理人等の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事務

Ｅ．実質投資主通知及び実質投資主の登録又はその抹消に関する事項

Ｆ．投資主、実質投資主等が委託者に対して提出する届出の受理に関する事務

Ｇ．投資主及び実質投資主の名寄せに関する事務

（ロ）投資証券の発行に関する事務

Ａ．新投資証券の発行（投資口の併合又は分割に際しての投資証券の発行を含みます。）に関する事務

Ｂ．新投資証券の交付に関する事務及び未交付投資証券の保管及び交付に関する事務

（ハ）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の送付、議決権行使書（又は委任状）の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務

（ニ）投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務

Ａ．投信法第136条に定める金銭の分配（以下「配当金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続に関する事務

Ｂ．配当金支払事務取扱銀行等（郵便局を含みます。）における支払期間経過後の未払配当金の確定及びその支払いに関する事務

（ホ）投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行及び事故届出の受理に関する事務

（ヘ）委託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務

（ト）法令又は事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務

（チ）投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申出の受付に関する事務

（リ）前各号に掲げる委託事務にかかる印紙税の代理納付

（ヌ）前各号に掲げる事務の他、これらに付随する業務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

Ａ．本投資法人は委託事務代行の対価として、名義書換事務受託者に対し、下表により計算した金額を上限として別途合意する手数料を支払うものとします。但し、上記（ロ）に掲げる業務その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び名義書換事務受託者が協議の上その手数料を定めるものとします。

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法 （消費税別）
基本料	１．投資主名簿の管理 投資主名簿の維持管理 期末投資主の確定 ２．期末統計資料の作成 （所有者別、所有数別、地域別分布状況） 投資主一覧表の作成 （全投資主、大投資主） 但しいずれも１部のみ ３．除籍投資主名簿の整理 ４．新規投資主の登録	１．毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の６分の１。但し、月額最低基本料を200,000円とします。 （投資主数）　（投資主１名あたりの基本料） 投資主数のうち最初の5,000名について　480円 5,000名超　10,000名以下の部分について　420円 10,000名超　30,000名以下の部分について　360円 30,000名超　50,000名以下の部分について　300円 50,000名超　100,000名以下の部分について　260円 100,000名を超える部分について　225円 ２．月中に除籍となった投資主１名につき　70円
名義書換料	投資主の名義書換、質権の登録又はその抹消、信託財産の表示又はその抹消並びに投資証券の表示変更に関し投資証券及び投資主名簿への記載	名義書換料は、下記料率により計算した金額の合計額。 （1）受付投資証券の売買１単位につき　110円 （2）受付投資証券の枚数１枚につき　120円
投資証券管理料	１．予備投資証券の保管 ２．予備投資証券の廃棄 ３．除権判決、毀損、汚損、分割、併合、満欄、引換等の事由による投資証券の回収並びに交付 ４．未引換及び未交付投資証券の管理 ５．未引換及び未交付投資証券の交付	１．予備投資証券の廃棄１枚につき　15円 ２．回収投資証券１枚につき　80円 交付投資証券１枚につき　80円 ３．交付１件につき　80円

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法 （消費税別）
不所持取扱手数料	１．不所持申出受理 ２．不所持投資証券の交付	１．不所持申出について下記により計算した金額の合計 受付投資証券の売買単位１単位につき　60円 ２．不所持投資証券の交付について下記により計算した金額の合計 交付投資証券の売買１単位につき　60円
分配金支払管理料	１．分配金支払原簿、分配金領収書（又は郵便振替支払通知書）、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続き。 ２．銀行取扱期間（又は総務省簡易払取扱期間）経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理。	１．分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。但し、１回の対象事務の最低管理料を350,000円とします。 （投資主数）　（投資主１名あたりの管理料） 投資主数のうち最初の5,000名について　120円 5,000名超　10,000名以下の部分について　110円 10,000名超　30,000名以下の部分について　100円 30,000名超　50,000名以下の部分について　80円 50,000名超　100,000名以下の部分について　60円 100,000名を超える部分について　50円 ２．指定口座振込分については１件につき130円を加算。 ３．各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払１件につき　450円
諸届管理料	１．住所変更届、改印届、分配金受領方法指定書等の諸届の受理。 電話による所有投資証券、印影、諸届受理有無及び投資口数の確認依頼に対する回答。 ２．相続等による投資主名簿記載事項の調査、税務関係の調査及び分配金支払証明書、投資主名簿登録証明書等諸証明書の発行。 分配金振込指定銀行への口座確認。	１．諸届受理１件、又は回答１件につき　600円 ２．調査、発行又は確認１件につき　600円 但し、調査・証明事項は名義人１名につき１件とします。
投資主総会関係手数料	１．議決権行使書用紙（委任状用紙）の作成並びに返送議決権行使書（委任状）の受理、集計。 ２．投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務。	１．議決権行使書用紙（委任状用紙）の作成１通につき　15円 議決権行使書用紙（委任状用紙）の集計１通につき　30円 ２．派遣者１名につき　10,000円

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法 （消費税別）
郵便物関係手数料	投資主総会の招集通知状、同決議通知状、営業報告書、分配金領収証（又は指定口座振込通知書）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務。但し、宛名印書、照合作業を含みます。	封入物２種まで 期末、基準日現在投資主１名につき　35円 封入物３種まで 期末、基準日現在投資主１名につき　35円 ハガキ 期末、基準日現在投資主１名につき　23円
実質投資主管理料	１．実質投資主名簿の管理 ２．実質投資主間及び一般投資主と実質投資主間の名寄せ管理	１．毎月の実質投資主管理料は、各月末現在の投資主数（実質投資主間名寄せ後）につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。 但し、月額最低管理料を50,000円とします。 （実質投資主数）　（実質投資主１名あたりの基本料） 実質投資主数のうち最初の5,000名について　45円 5,000名超　10,000名以下の部分について　40円 10,000名超　30,000名以下の部分について　35円 30,000名超　50,000名以下の部分について　30円 50,000名超　の部分について　25円 ２．除籍となった実質投資主１名につき　55円 ３．参加者から提出された実質投資主票１件につき　200円
データ管理料	実質投資主データの受付及び管理	データ１件につき　150円

Ｂ．名義書換事務受託者は前Ａ．の手数料を毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までにこれを支払うものとします。支払日が、銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

Ｃ．上記Ａ．の記載にかかわらず、本投資法人がその投資口を上場する日の前日までは、上記の表に掲げる委託事務手数料によらず、名義書換事務受託者の手数料は月額金３万5,000円とします。なお、１ヶ月に満たない期間については、実日数をもとに日割計算するものとします。但し、当該期間における臨時に委託する事務（投資口の上場にあたっての公募、売出事務等を含みますが、これらに限りません。）の委託事務手数料は、金200万円とします。

Ｄ．上記Ａ．の手数料は、経済情勢の変動その他相当の事由がある場合は、その都度本投資法人及び名義書換事務受託者が協議の上、これを変更することができるものとします。

⑤　資産保管会社への支払報酬

本投資法人は、資産保管会社であるみずほ信託銀行株式会社（以下「資産保管会社」といいます。）に対して、本投資法人の資産の保管にかかる業務を委託しています。

上記の業務に対して本投資法人は、資産保管業務委託契約に従い、以下のとおり資産保管会社に報酬を支払います。

（イ）上記の業務にかかる報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）は、資産保管業務委託契約締結日又は４月若しくは10月の各１日から、９月又は３月の各末日までを計算期間と

して、各計算期間について、本投資法人の保有する資産が、不動産信託の信託受益権又は預金であることを前提に、次の各号に定める金額の合計額に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額とします。

Ａ．資産保管業務委託契約締結日から、平成18年３月末日までについて、１年を365日として年1,800万円を日割計算した金額。但し、当該契約締結日における本投資法人の出資総額が５億円以下である場合は、基準日の前日までは年360万円、基準日以降は年1,800万円を、それぞれ１年を365日として日割計算した金額とします。

Ｂ．平成18年４月１日以降について、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第１項第１号に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、６ヶ月分の料率を記載した後記基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額とします。

（基準報酬額表）

資産総額	算定方法（６ヶ月分）
300億円以下の部分について	4,500,000円
300億円超の部分について	資産総額×0.0150%

（ロ）本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払いに要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

（ハ）経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び本資産保管会社は、互いに協議し合意の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

（ニ）本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合には、資産保管業務報酬は、現物不動産１物件あたり月額20万円を上限として本投資法人及び資産保管会社が合意した金額と上記（イ）に定める金額との合計額に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び資産保管会社は、資産保管業務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。

⑥　プロパティ・マネジメント会社への支払報酬

本投資法人は、プロパティ・マネジメント契約に従い、プロパティ・マネジメント会社（「ＰＭ会社」）に対してプロパティ・マネジメント報酬を支払います。契約条件は、個々の物件毎に異なりますが、本書の日付現在取得を予定している信託受益権にかかる不動産において、利害関係者がプロパティ・マネジメント業務を受託する不動産については、以下の報酬体系を予定しています。

（イ）住居

住居用不動産にかかるプロパティ・マネジメント報酬は、賃貸管理報酬、建物管理報酬及

び賃貸手数料からなり、その計算方法及び支払いの時期は以下のとおりです。その支払いに際しては、当該報酬にかかる消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、プロパティ・マネジメント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かかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払います。

A．賃貸管理報酬

本投資法人が保有する不動産関連資産の賃料に3.0%を乗じた金額を上限として、不動産関連資産毎に賃貸管理報酬を支払います。

B．建物管理報酬

建物管理報酬は、清掃委託費、消防点検費用等不動産の保有にかかる費用について、本投資法人が所有する不動産関連資産毎に建物管理報酬を定めます。建物管理報酬は、プロパティ・マネジメント会社の提案する見積りについて、建物管理の方法を確認し、管理人常駐の有無、建物の規模、設備状況及び建物階層等の構造等を勘案し、資産運用会社においてその妥当性を総合的に検討の上、プロパティ・マネジメント会社への支払額を決定します。

C．賃貸手数料

本投資法人が保有する不動産関連資産について、プロパティ・マネジメント会社が自らテナントを仲介し、賃貸借契約が成立した場合には、当該賃貸借契約にかかわる賃借料の１か月分を上限として、賃貸手数料を支払います。

D．工事管理業務受託報酬

本投資法人が保有する不動産関連資産について、プロパティ・マネジメント会社が計画修繕、補修工事等を実施する場合、工事金額が１件あたり300万円以上の部分につき、その３％を上限とする工事監理業務受託報酬を支払います。

（ロ）商業施設

商業施設用不動産にかかるプロパティ・マネジメント報酬は、当該報酬にかかる消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、プロパティ・マネジメント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かかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払います。

なお、本書の日付現在において本投資法人が取得を予定する商業施設用不動産につき、利害関係者がプロパティ・マネジメント会社となることが予定されている各物件にかかる建物管理報酬については、以下のとおり予定しています。

A．浜松プラザ

当該不動産の管理にあたって必要となる年間計画（予算計画・修繕計画）の作成、資金管理、レポーティング及びテナント管理等の業務にかかる報酬として、当該不動産のプロパティ・マネジメント会社である株式会社Ｊ・ＣＯＭＳに対し、年間9,600千円を支払います。

新規テナントの誘致業務にかかる報酬については、同社が自らテナントを仲介し、賃貸借契約が成立した場合には、当該賃貸借契約にかかわる賃借料の１か月分を上限として、賃貸手数料を支払います。

当該不動産について、計画修繕、補修工事等を実施する場合、工事金額が１件あたり50万円を超える部分につき、その５％を上限とする工事監理料を支払います。

Ｂ．b-town神宮前Ⅱ

当該不動産の管理にあたって必要な清掃等のビルメンテナンス業務、レポーティング業務等にかかる報酬として、株式会社Ｊ・ＣＯＭＳに対し、年間1,800千円を支払います。

⑦　引受手数料

本投資法人から引受人に対する報酬は支払われない予定です。但し、引受人が本投資法人に支払う引受価額（発行価額と同額）の総額と投資家向けに募集する価額（発行価格）の総額との差額は、引受人の手取金となります（前記「第一部　証券情報　第１　内国投資証券（投資法人債券を除く。）　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）（14）その他　①　引受け等の概要」をご参照下さい。）。

⑧　会計監査人報酬

会計監査人の報酬は、１営業期間につき金1,000万円を上限として役員会で決定する金額とします。その支払いは当該営業期間の決算期から３ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により行います（規約第25条）。

(4)　【その他の手数料等】

本投資法人は、設立費用として以下の費用を負担するものとします。但し、これらの設立費用の総額は、5,000万円以内とします（規約第47条）。

①　設立登記の登録免許税
②　金融機関の取扱手数料
③　本投資法人の設立にかかる専門家（弁護士、公認会計士及び税理士等）に対する報酬
④　投資証券の作成・印刷費等その他設立事務に必要な費用
⑤　その他設立のために必要となる費用

本投資法人は、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合には、かかる遅延利息又は損害金を負担します（規約第38条第１項）。

上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します（規約第38条第２項）。

①　投資証券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付にかかる費用を含みます。）
②　有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出にかかる費用
③　目論見書の作成及び交付にかかる費用
④　法令に定める財務諸表、運用報告書等の作成、印刷及び交付にかかる費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
⑤　本投資法人の公告にかかる費用及び広告宣伝等に関する費用
⑥　専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含みます。）
⑦　執行役員、監督役員にかかる実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
⑧　運用資産の取得又は管理・運営に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
⑨　借入金及び投資法人債にかかる利息

⑩　本投資法人の運営に要する費用
⑪　その他前各号に類する本投資法人が負担すべき費用

(5)【課税上の取扱い】

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

①　投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

Ａ．利益の分配にかかる税務

個人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。従って、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となりますが、各個人投資主が有する出資口数によって課税関係は異なります。なお、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。この取扱いは、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。

（ⅰ）発行済投資口総数の100分の５未満の口数を有する小口個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日において本投資法人の発行済投資口総数の100分の５以上に相当する口数を有する者以外の個人投資主が、本投資法人より受取る利益の分配に対しては、20%（所得税15%、住民税５%）の税率により源泉徴収されます。但し、特例により平成20年３月31日までに利益の分配を受取る際の源泉徴収税率に関しては10%（所得税７%、住民税３%）に軽減されています。また、小口個人投資主が本投資法人から受け取る利益の分配については特例の対象となり、その金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります（住民税についても申告不要です。）。

（ⅱ）発行済投資口総数の100分の５以上の口数を有する大口個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日において本投資法人の発行済投資口総数の100分の５以上に相当する口数を有する個人投資主が、本投資法人より受取る利益の分配に対しては、20%（所得税のみ）の税率により源泉徴収され、総合課税となります。なお、１回に受取る分配金額が５万円以下（分配の計算期間が１年以上であるときは10万円以下）の場合に限り、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります（住民税については別途申告が必要です。）。

Ｂ．利益を超えた金銭の分配にかかる税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として上記Ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡にかかる収入金額（注２）として取扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注４）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記Ｃ．における投資口の譲渡の場合と同様になりま

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

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

みなし配当の金額＝出資の払戻し額－投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額

（注２）投資口の譲渡にかかる収入金額は、以下のとおり算定されます。

投資口の譲渡にかかる収入金額＝出資の払戻し額－みなし配当金額（注１）

（注３）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前期末の簿価純資産価額※※}} \text{※}$$

※　この割合は、小数点第３位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

※※前事業年度末から払戻し直前までの間に資本等の金額が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を控除した金額となります。

（注４）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

投資口の譲渡損益の額 ＝ 譲渡収入金額（注２）－譲渡原価の額（注３）

（注５）出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は以下のようになります。

出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額＝ 出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額－譲渡原価の額（注３）

Ｃ．投資口の譲渡にかかる税務

個人投資主が本投資法人の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。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、本投資法人の投資口を証券会社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。

（ⅰ）申告分離課税の上記20%の税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税７%、住民税３%）となります。

（ⅱ）本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その譲渡損失のうちその譲渡日の属する年度分の株式等にかかる譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、確定申告書に上場株式等にかかる譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付し、その後も連続して確定申告書を提出することを要件にその年の翌年以降３年間にわたり、株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。

（ⅲ）証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座（所定の手続きにより源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては、一定の要件の下に源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税７%、住民税３%）、平成20年１月１日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税５%）となります。

（ロ）　法人投資主の税務

Ａ．利益の分配にかかる税務

法人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に取り扱われ、原則として分配の決議のあった日の属する法人投資主の事業年度において益金計上されます。利益の分配を受取る際には原則20％の税率により所得税が源泉徴収されますが、本投資法人の投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成20年３月31日までに受取るものに関しては７％、平成20年４月１日以後に受取るものに関しては15％となります（住民税の徴収はありません。）。この源泉税は、法人投資主の法人税の申告上、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。この規定は、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。

Ｂ．利益を超えた金銭の分配にかかる税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として上記Ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻しのうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡にかかる収入金額（注２）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益（注４）の額を計算します。この譲渡損益の額の取扱いは下記Ｃ．の投資口の譲渡の場合と同様になります。また、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の取得価額から出資の払戻しにかかる上記譲渡原価を控除した金額となります（注５）。

（注１）ないし（注５）については、前記「（イ）　個人投資主の税務　Ｂ．利益を超えた金銭の分配にかかる税務」に記載の（注１）ないし（注５）と同じです。

Ｃ．投資口の譲渡にかかる税務

法人投資主が本投資法人の投資口を譲渡した際には、有価証券の譲渡として取り扱われ、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上されます。

Ｄ．投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資法人の投資口の期末評価方法については、税務上、売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。

②　投資法人の税務

（イ）　利益配当等の損金算入要件

税法上、投資法人にかかる課税の特例規定により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下のとおりです。

Ａ．投信法187条の登録を受けたものであること

Ｂ．次のいずれかに該当するものであること

（ｉ）その設立時における投資口の発行が公募でかつその発行価額の総額が１億円以上で

あること

（ⅱ）事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること又は証券取引法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家のみによって所有されているものであること

Ｃ．投資法人の規約においてその発行をする投資口の発行価額の総額のうちに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100分の50を超える旨の記載があること

Ｄ．事業年度の終了時において法人税法（昭和40年法律第34号、その後の改正を含みます。）第２条第10号に規定する同族会社に該当していないこと

Ｅ．事業年度にかかる配当等の額の支払額が当該事業年度の配当可能所得の90％超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90％超）であること

Ｆ．他の法人の発行済株式又は出資の総数の50％以上を有していないこと（注）

Ｇ．借入れは証券取引法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家からのものであること

Ｈ．その事業年度が１年を超えないものであること

Ｉ．資産の運用にかかる業務を投資信託委託業者に委託していること

Ｊ．資産の保管にかかる業務を資産保管会社に委託していること

Ｋ．次の事実がないこと

（ⅰ）資産運用以外の業務を行うこと

（ⅱ）本店以外の営業所の設置

（ⅲ）使用人の雇い入れ

（注）　投資法人が平成19年３月31日までの間に特定目的会社の優先出資証券の全部を取得した際においては、一定の要件を満たすことにより上記Ｆ．の要件の除外事項となります。なお、この場合において、当該投資法人が支払いを受ける当該優先出資にかかる利益の配当があるときは、利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしても、当該特定目的会社からの利益の配当の金額の100分の90に相当する金額の全部又は一部が損金の額に算入される配当等の額には含まれず、投資法人として税負担が生じる可能性があります。

（ロ）不動産流通税の軽減措置

Ａ．登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準価格の２％の税率により課されますが、平成18年３月31日までに登記される不動産については１％の税率に軽減されています。但し、規約上、資産運用の方針として、投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が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（特定不動産割合）を100分の75以上とする旨の記載があることその他一定の要件を満たす上場投資法人が、平成18年３月31日までに規約に従い特定資産のうち不動産の所有権を取得した場合には、当該所有権の移転登記にかかる登録免許税の税率が特例により0.6％に軽減されます。

Ｂ．不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準価格の４％の税率により課されますが、平成18年３月31日までに取得される不動産については税率が３％に軽減されます。また、平成17年12月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地にかかる不動産取得税については、その課税標準価格は当該土地の価格の２分の１に軽減されます。但し、

規約に資産の運用方針として、「特定不動産割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が、平成19年３月31日までに規約に従い特定資産のうち一定の不動産を取得した場合には、特例により当該不動産の取得にかかる不動産取得税の上記課税標準価格が３分の１に軽減されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本書の日付現在、本投資法人は、運用を開始しておらず、該当事項はありません。

(2)【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

④【借入れの予定】

本投資法人は、本書の日付現在借入れを行っていませんが、取得予定資産の取得資金に充当するため、以下の借入れを行う予定です（注１）。但し、下記「借入先」欄記載の協調融資団の組成及び各借入先による貸出審査手続きにおける最終的な決済の完了等を条件とします。

借入先	借入予定額（億円）（注２）	返済期限（注３）	返済方法	使途
株式会社みずほコーポレート銀行をエージェントとし、同行、株式会社三井住友銀行及び農林中央金庫その他の適格金融機関により組成される協調融資団	150	借入実行後２年以内	期限一括返済	取得予定資産の取得資金及びそれに関連する費用
合計	150	－	－	－

（注１）かかる借入れの実行は、別途定められる貸出前提条件をすべて充足すること等を条件とします。

（注２）上記の借入予定額は、本書の日付現在において本投資法人が予定している借入可能限度額であり、本書に基づく募集による手取金額等を勘案した上、本投資法人より、借入実行の時点までに変更されることがあります。

（注３）上記の「返済期限」は、本書の日付現在における予定を記載したものであり、借入実行の時点までに変更されることがあります。

（注４）本投資法人のローン・トゥ・バリュー比率を一定の比率以下に維持する義務その他の財務制限条項が定められる予定です。

(3)【運用実績】

①【純資産等の推移】

年月日	総資産額（円）	純資産総額（円）	１口あたり純資産額（円）
平成17年４月20日（成立時）	100,000,000	100,000,000	500,000

（注）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

②【分配の推移】

本投資法人の第１期営業期間は、平成18年３月末日に終了するため、本投資法人による分配の実績はありません。

③【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18年３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、前記「第一部　証券情報」に従って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。申込みの方法及び申込証拠金、発行価格、売出価格等の申込みの条件については前記「第一部　証券情報」をご参照下さい。

(2) 買戻し手続等

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条）。

本書の日付現在、本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しており、本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することができます。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することもできます。

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

①　資産の評価

（イ）１口あたりの純資産額の算出

本投資法人が発行する投資口の１口あたりの純資産額は、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口あたりの純資産額 ＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷ 発行済投資口総数

（ロ）資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配にかかる計算書及び附属明細書に関する規則（平成12年総理府令第134号、その後の改正を含みます。）、社団法人投資信託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及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、運用資産の種類毎に規約に定めるところにより行います（規約第32条）。

（ハ）１口あたりの純資産額等の公表

１口あたりの純資産額については、決算期毎に作成される貸借対照表に記載されます。投資主は、純資産額の情報について、本投資法人の一般事務受託者（みずほ信託銀行株式会社）の本支店で入手することができます。

②　保管

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託することができます（本投資証券が東京証券取引所に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。）。保護預りの場合、本投資証券は混蔵保管され、投資主に対しては預り証が交付されます（保護預り証券について預り証を省略し、取引の都度、その時点で残高が記載された「取引明細書」を交付する方法によることも可能です。）。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を機構に預託することができます。機構に本投資証券を預託した投資主は、本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申出ることにより、機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けること

ができます。
投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。

③ 存続期間
規約に存続期間の定めはありません。

④ 計算期間
本投資法人の営業期間は、毎年４月１日から９月末日まで及び10月１日から翌年３月末日までとし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします。但し、本投資法人の第１期の営業期間は、本投資法人成立の日（平成17年４月20日）から平成18年３月末日までとします（規約第33条）。

⑤ その他
（イ）増減資に関する制限
Ａ．投資口の追加発行
本投資法人の発行する投資口の総口数は、2,000,000口とします（規約第６条第１項）。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行ができます。投資口の追加発行における１口あたりの発行価額は、本投資法人に属する資産の内容に照らして公正な価額として役員会で決定した価額とします（規約第６条第３項）。

Ｂ．国内における募集
本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第６条第２項）。

Ｃ．最低純資産額の変更
本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度として常時保持します（規約第８条）。なお、投信法第67条第６項により、現在のところ5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

（ロ）解散事由
本投資法人は、投信法に従い、投資主総会の決議、合併、破産手続開始の決定、解散を命ずる裁判又は投信法第187条の登録の取消しがあった場合に解散します（投信法第143条）。

（ハ）規約の変更に関する手続
規約を変更するには、発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の３分の２以上により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条第１項）。
投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示される他、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、証券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、変更後の規約は証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

（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の概要は、以下のとおりです。

A．資産運用会社（株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ）との間の資産運用委託契約

（ｉ）契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生の日から１年間とします。但し、期間満了の３ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に１年間延長されるものとし、以後も同様とします。

（ⅱ）契約期間中の解約に関する事項

（ａ）本投資法人又は資産運用会社は、相手方に対し、３ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、当該契約を解約することができます。

（ｂ）前（ａ）にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により当該契約を解約することができるものとします。

ａ．資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

ｂ．前ａ．に掲げる場合の他、資産の運用にかかる業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

（ｃ）本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該契約を解約しなければなりません。この場合、資産運用会社は当該契約の解約に同意するものとします。

ａ．投資信託委託業者でなくなったとき

ｂ．投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

ｃ．解散したとき

B．一般事務受託者（みずほ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

（ｉ）契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、契約締結の日（平成17年４月21日）から２年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の３ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに１年間延長されるものとし、以後も同様とします。

（ⅱ）契約期間中の解約に関する事項

（ａ）当事者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は当事者が合意して指定した日に終了します。

（ｂ）当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、当該契約は同30日間の経過後に解除することができます。

（ｃ）当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類

似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、当事者いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

C．名義書換事務受託者（みずほ信託銀行株式会社）との間の事務委託契約

（ⅰ）契約期間

事務委託契約の有効期間は、契約締結の日（平成17年４月20日）から１年間とし、当事者のいずれかから契約解除の通知がない限り、さらに１年間延長するものとし、その後も同様とします。なお、契約解除の通知があったときは、当該通知が相手方に到達した日から３ヶ月経過後最初に開催される本投資法人の投資主総会終結のときに、当該契約は終了します。

（ⅱ）契約期間中の解約に関する事項

（ａ）当事者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は当事者が合意して指定した日に終了します。

（ｂ）当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、当該契約は同30日間の経過後に解除することができます。

（ｃ）当事者のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、会社整理開始若しくは更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。これらの場合、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

D．資産保管会社（みずほ信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

（ⅰ）契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、契約締結の日（平成17年４月21日）から２年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の３ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに１年間延長されるものとし、以後も同様とします。

（ⅱ）契約期間中の解約に関する事項

（ａ）当事者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は当事者が合意して指定した日に終了します。

（ｂ）当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、当該契約は同30日間の経過後に解除することができます。

（ｃ）当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、当事者いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は当該契約を直ちに解除

することができます。

（d）当事者のいずれか一方について、当該契約に定める業務の執行に著しく支障があると合理的に判断される場合。この場合、その相手方は書面にてその判断を通知することにより当該契約を直ちに解除することができます。

E．会計監査人（あずさ監査法人）

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します。但し、本投資法人設立時の投資口申込証に記載された会計監査人は、当該投資口の割当てが終了したときに、会計監査人に選任されたものとみなされます（規約第23条、投信法第72条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第24条）。

（ホ）公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第４条）。

（2）利害関係人との取引制限

①　利害関係人等との取引制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の３第２項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を所有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を意味します（投信法第15条第２項第１号、投信法施行令第20条）。

②　利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と投信法施行令で定める一定の者との間において、利益相反のおそれのある取引として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、原則として当該取引にかか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34条の６第２項）。

③　資産の運用の制限

登録投資法人は、①当該投資法人の執行役員又は監督役員、②資産運用会社、③当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族、④資産運用会社の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為（投資家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、投信法施行令第第95条ないし97条）。

（イ）有価証券の取得又は譲渡

（ロ）有価証券の貸借

（ハ）不動産の取得又は譲渡

（ニ）不動産の貸借

（ホ）不動産の管理の委託

（ヘ）宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことにかかる取引以外の特定資産にかかる取引

④　本投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）

資産運用会社は、利害関係者（投信法において定義される利害関係人等及び利害関係人等が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。）との取引に関しては、法令上の問題点がないかのみならず、資産運用会社が本投資法人の資産の運用にかかる業務の受託者として当該取引においてその責務を果たすよう、資産運用会社の内規である利害関係者取引規程に基づき、利害関係者との取引等に関する投資方針の策定若しくは改定を行おうとする場合又は利害関係者との間で以下に記載の取引を行おうとする場合には、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会における審議及び決定又は決議に加えて、本投資法人の役員会の承認を得るものとしています。また、以下に記載の取引にあたっては、それぞれにつき利害関係者取引規程に定められた基準を遵守するものとしています。

（イ）利害関係者からの特定資産の取得
（ロ）利害関係者への特定資産の売却
（ハ）不動産等資産の取得、譲渡又は賃貸の利害関係者による媒介
（ニ）利害関係者への不動産等資産の管理の委託
（ホ）利害関係者への不動産等資産の賃貸
（ヘ）利害関係者への不動産等資産にかかる契約金額500万円以上の工事の発注（但し、緊急修繕は除きます。）

なお、不動産等資産とは、不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託した信託受益権の総称であり、以下においても同じです。

⑤　取得予定資産にかかる資産運用会社の利害関係について

本投資法人は、各取得予定資産について、取得予定資産をより確実に取得するため、いずれも資産運用会社の利害関係人等である株式会社ジョイント・コーポレーション、株式会社エルカクエイ若しくは株式会社ジョイント・コーポレーション又は利害関係人等である株式会社ジョイント・アセットマネジメントの出資により設立され、自主ルールに定める利害関係者である特別目的会社より取得することにつき、それぞれ停止条件付信託受益権譲渡契約を締結しています。株式会社ジョイント・アセットマネジメントは、資産運用会社の議決権の過半数を有しており、利害関係人等に該当します。また、株式会社ジョイント・コーポレーションはかかる株式会社ジョイント・アセットマネジメントの議決権の過半数を有しているため利害関係人等に該当し、また、株式会社エルカクエイは、その議決権の10%以上を有している株式会社ジョイント・コーポレーションが同社の子会社である株式会社ジョイント・アセットマネジメントを通じて資産運用会社の議決権の過半数を有していることから、利害関係人等に該当します。さらに、上記各特別目的会社は利害関係人等である株式会社ジョイント・コーポレーション又は株式会社ジョイント・アセットマネジメントが運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っているため、自主ルールに定める利害関係者に該当します。従って、当該停止条件付信託受益権譲渡契約の締結にあたっては、前記「④　本投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）」に記載の自主ルールに従い、審議・決議を経ています。

また、本投資法人は、取得予定資産のうち、住居用不動産13物件の全てについて、利害関係人等である株式会社ジョイント・アセットマネジメントに、プロパティ・マネジメント業務及びマスターリース会社としての業務を、また、商業施設用不動産２物件について、株式会社ジョイント・コーポレーションの子会社であり利害関係人等である株式会社Ｊ・ＣＯＭＳに、プロパティ・マネジメント業務を、それぞれ委託することを予定しています。かかる業務の委託に関しても、前記利益相反対策にかかる自主ルールに従い、他の不動産管理業務に専門的に

従事する会社と比較検討のうえ、プロパティ・マネジメント業務委託先としての諸条件を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、又はマスターリース契約にかかる市場実勢及び標準的な賃貸条件等を総合的に検討しており、前記の資産取得にかかる各確認、審議及び決議に準じた手続きを経る予定です。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

投資主は、投信法及び規約により以下のような権利を有します。

① 投資主総会における議決権（投信法第94条第１項、商法第241条第１項本文）

② 代表訴訟提起権（投信法第34条の８第３項、第110条、第113条、商法第267条）、投資主総会決議取消権等（投信法第94条第１項、商法第247条、第248条）、執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第110条、第163条第１項、商法第272条）、新投資口発行無効訴権（投信法第123条第１項、商法第280条ノ15）、合併無効訴権（投信法第150条第１項、商法第415条第１項、第２項、第105条第１項）、設立無効訴権（投信法第163条第１項、商法第428条第１項、第２項）、投資主提案権（投信法第94条第１項、商法第232条ノ２第１項）、投資主総会招集権（投信法第94条第１項、商法第237条第１項、第３項）、検査役選任請求権（投信法第94条第１項、商法第237条ノ２第１項、投信法第139条、商法第294条第１項）、執行役員等解任請求権（投信法第99条、第104条、商法第257条第３項）及び解散請求権（投信法第144条、商法第406条ノ２第１項）等の共益権

③ 分配請求権（投信法第136条第１項）

④ 残余財産分配請求権（投信法第163条第１項、商法第425条本文）

⑤ 投資口の処分権（投信法第78条第１項、第４項）

⑥ 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第83条第２項、第５項、商法第226条ノ２）

⑦ 帳簿閲覧請求権（投信法第138条第１項、第２項）

第２【財務ハイライト情報】

本投資法人の第１期の営業期間は、その成立の日である平成17年４月20日から平成18年３月末日までであり、本投資法人は第１期営業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。

第３【内国投資証券事務の概要】

１　名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換に関する一般事務受託者であるみずほ信託銀行株式会社の定める手続によって本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続の取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所　　：東京都中央区八重洲一丁目２番１号
　　みずほ信託銀行株式会社　本店
取次所　　：みずほ信託銀行株式会社　全国各支店
　　及びみずほインベスターズ証券株式会社全国各支店
代理人の名称及び住所：みずほ信託銀行株式会社　本店
　　東京都中央区八重洲一丁目２番１号
手数料　　：なし

（みずほ信託銀行株式会社に対して直接名義書換手続を行う場合には、手数料はかかりません。なお、証券会社等を通じて名義書換手続を行う場合、当該証券会社等に対する手数料が別途必要となることがあります。）

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】

「第三部　投資法人の詳細情報」に記載される事項は以下のとおりです。

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
　　Ａ．一般事務受託者、資産保管会社兼名義書換事務受託者
　　(1) 名称、資本の額及び事業の内容
　　(2) 関係業務の概要
　　(3) 資本関係
　　Ｂ．引受人
　　(1) 名称、資本の額及び事業の内容
　　(2) 関係業務の概要
　　(3) 資本関係
第５　投資法人の経理状況
　１　財務諸表
　２　投資法人の現況
第６　販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成17年４月19日	設立企画人（株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ）による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
平成17年４月20日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
平成17年４月22日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成17年５月19日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号　関東財務局長　第33号）

２【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	三駄　寛之	平成元年４月 平成９年９月 平成10年７月 平成11年９月 平成13年７月 平成14年６月 平成15年４月 平成16年７月 平成16年８月 平成17年４月	大和証券株式会社入社 バークレイズキャピタル証券会社東京支店入社 モルガン・スタンレー・アセット・マネジメント投信株式会社入社 大和証券エスビーキャピタル・マーケッツ株式会社（現　大和証券エスエムビーシー株式会社）入社 プリヴェ　チューリッヒ証券株式会社入社 投資銀行本部執行役員就任 株式会社ジョイント・アセットマネジメント入社　商品部長 同社投資運用部長 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ　代表取締役社長就任（現任） 株式会社ジョイント・アセットマネジメント　取締役就任 ジョイント・リート投資法人 執行役員就任（現任）	0

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
監督役員	高松　薫	昭和53年４月 昭和56年９月 昭和63年９月 平成４年11月 平成12年６月 平成13年６月 平成13年６月 平成14年８月 平成15年６月 平成15年６月 平成17年４月	弁護士登録／第二東京弁護士会 シェパード・マリン・リクター・ハンプトン法律事務所勤務 日欧産業協力センター　講師（現任） 岡本・鈴木・高松法律事務所（現　隼国際法律事務所）設立　パートナー弁護士（現任） プリヴェ　チューリッヒ証券株式会社　監査役就任（現任） イーチャージ株式会社（現　イーチャージ・プロセシング・サービス株式会社）　監査役就任（現任） 株式会社サークル・アジア（現　株式会社安子の電話）　監査役就任（現任） 産業能率大学　講師（現任） イージャパンディーエヌエス株式会社（現　株式会社クオンツ・キャピタル）　監査役就任（現任） 株式会社プリヴェ　チューリッヒ証券グループ　監査役就任（現任） ジョイント・リート投資法人　監督役員就任（現任）	0
監督役員	小谷野　幹雄	昭和60年４月 平成６年９月 平成11年４月 平成12年６月 平成12年７月 平成14年３月 平成15年４月 平成15年６月 平成17年４月	大和証券株式会社入社 小谷野公認会計士事務所　開業　所長就任（現任） 有限会社小谷野事務所（現　株式会社財経総合研究所）設立　代表取締役就任（現任） ゼビオ株式会社　非常勤監査役就任（現任） 有限会社スリープ（現　有限会社小谷野総合研究所）　取締役社長就任（現任） 株式会社マスターピース　非常勤監査役就任（現任） 財団法人船井情報科学振興財団　監事就任（現任） 日本システムウエア株式会社　非常勤監査役（現任） ジョイント・リート投資法人　監督役員就任（現任）	0

（注）執行役員三駄寛之は、資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき平成17年４月18日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

3【その他】

①　役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めのない限り、投資主総会において選任されます（投信法第72条、第95条、第100条、規約第17条第１項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年です（規約第17条第２項）。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第２項但書）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の総数の過半数にあたる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の３分の２以上にあたる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第99条第１項、第104条、商法第257条第１項及び第２項、第343条第１項）。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総数の100分の３以上にあたる投資口を有する投資主（６ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第99条第１項、第104条、商法第257条第３項）。

②　規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

（イ）規約等の重要事項の変更

本投資法人は、平成17年６月３日開催の第１回投資主総会において、本投資法人の設立に伴い不要となった規定を削除する等の規約の変更を行いました。なお、規約の変更手続については、後記「第３　管理及び運営　１　資産管理等の概要（5）その他（ハ）規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

（ロ）営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

（ハ）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、平成17年７月21日（木）から平成17年７月25日（月）までの期間内に申込取扱場所である引受人の全国本支店及び営業所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

（2）本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成17年７月28日（木）となります。本投資証券は、一括して機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条）。従って、該当事項はありません。

本書の日付現在、本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しており、本投資証券の上場後は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することができます。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することもできます。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

（イ）１口あたりの純資産額の算出

本投資法人が発行する投資口の１口あたりの純資産額は、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口あたりの純資産額　＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷　発行済投資口総数

（ロ）資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配にかかる計算書及び附属明細書に関する規則（平成12年総理府令第134号、その後の改正を含みます。）、社団法人投資信託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及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、以下のとおり運用資産の種類毎に定めます（規約第32条）。

Ａ．不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第28条第１項第１号、第２号①又は②に定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法により算定します。但し、設備等については正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ投資者保護上問題ないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更することができるものとします。

Ｂ．不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（規約第28条第１項第２号③に定めるもの）

信託財産がＡ．に掲げる資産の場合はＡ．に従った評価を行い、金融資産の場合は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信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

Ｃ．信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約28条第１項第２号④に定めるもの）

信託財産の構成資産がＡ．に掲げる資産の場合は、Ａ．に従った評価を行い、金融資産の場合は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。

Ｄ．不動産に関する匿名組合出資持分（規約第28条第１項第２号⑤に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産がＡ．ないしＣ．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。

E．信託財産を主として不動産に関する匿名組合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28条第１項第２号⑥に定めるもの）

信託財産である匿名組合出資持分についてD．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。

F．有価証券（規約第28条第１項第３号、第２項第１号②ないし⑤、⑦又は⑧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（取引所における取引価格、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、付すべき市場価格又は合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様な方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価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。

G．金銭債権（規約第28条第２項第１号⑨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。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金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。

H．金銭の信託の受益権（規約第28条第２項第１号⑩に定めるもの）

信託財産の構成資産がF．又はG．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。

Ⅰ．金融デリバティブ取引に関する権利（規約第28条第２項第２号に定めるもの）

（ⅰ）取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

基準日における当該取引所の最終価格（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、基準日において最終価格がない場合には、基準日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

（ⅱ）取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、時価評価にあたっては、最善の見積り額を使用するものとしますが、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。

（ⅲ）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す。

J．その他

上記に定めがない場合は、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価しま

す。

（ハ）資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記（ロ）と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第32条第２項）。

Ａ．不動産、不動産の賃借権及び地上権
原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

Ｂ．不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分
信託財産又は匿名組合の構成資産が上記Ａ．に掲げる資産の場合は上記Ａ．に従った評価を、金融資産の場合は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

（ニ）資産評価の基準日は、本投資法人の各決算期としますが、規約第28条第１項第３号及び第２項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第32条第３項）。

（ホ）公表方法及び投資者による照会方法
１口あたりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっています（投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び付属明細書に関する規則（平成12年総理府令第134号、その後の改正を含みます。）第48条）。貸借対照表を含む計算書類等は、決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合には遅滞なく投資主に対してその旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます（投信法第131条第２項、第４項及び第５項）。
投資主は、純資産額の情報について、本投資法人の一般事務受託者（みずほ信託銀行株式会社）の本支店で入手することができます。

(2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託することができます（本投資証券が東京証券取引所に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。）。保護預りの場合、本投資証券は混蔵保管され、投資主に対しては預り証が交付されます（保護預り証券について預り証を省略し、取引の都度、その時点で残高が記載された「取引明細書」を交付する方法によることも可能です。）。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を機構に預託することができます。この場合、機構は預託された本投資証券について分別管理せず混蔵保管によって集中管理します。機構は、預託された本投資証券について預託後相当の時期に機構名義への名義書換えの請求を本投資法人に対して行います。機構に預託され機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。なお、機構に本投資証券を預託した投資主は、本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申出ることにより、機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わず直接保有する場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することとなります。

(3) 【存続期間】

規約に存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年４月１日から９月末日まで及び10月１日から翌年３月末日までとし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします。但し、本投資法人の第１期の営業期間は、本投資法人成立の日（平成17年４月20日）から平成18年３月末日までとします（規約第33条）。

(5) 【その他】

（イ）増減資に関する制限

Ａ．投資口の追加発行

本投資法人の発行する投資口の総口数は、2,000,000口とします（規約第６条第１項）。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行ができます。投資口の追加発行における１口あたりの発行価額は、本投資法人に属する資産の内容に照らして公正な価額として役員会で決定した価額とします（規約第６条第３項）。

Ｂ．国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第６条第２項）。

Ｃ．最低純資産額の変更

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度として常時保持します（規約第８条）。なお、投信法第67条第６項により、現在のところ5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

（ロ）解散事由

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

Ａ．規約で定めた存立時期の満了又は解散事由の発生（なお、規約において存立時期又は解散事由の定めはありません。）。
Ｂ．投資主総会の決議
Ｃ．合併
Ｄ．破産手続開始の決定
Ｅ．解散を命ずる裁判
Ｆ．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、発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の３分の２以上により、規約の変更に関する議

案が可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条第１項）。但し、書面による議決権行使及び議決権の代理行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき、後記「３　投資主・投資法人債権者の権利　①　投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示される他、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、証券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、変更後の規約は証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

（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の概要は、以下のとおりです。

Ａ．資産運用会社（株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ）との間の資産運用委託契約

（ｉ）契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生の日から１年間とします。但し、期間満了の３ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に１年間延長されるものとし、以後も同様とします。

（ii）契約期間中の解約に関する事項

(a) 本投資法人又は資産運用会社は、相手方に対し、３ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、当該契約を解約することができます。

(b) 上記（a）の記載にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により当該契約を解約することができるものとします。

ａ．資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

ｂ．上記ａ．に掲げる場合の他、資産の運用にかかる業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

(c) 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該契約を解約しなければなりません。この場合、資産運用会社は当該契約の解約に同意するものとします。

ａ．投資信託委託業者でなくなったとき

ｂ．投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

ｃ．解散したとき

（iii）契約の内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

（iv）解約又は契約の変更の開示方法

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

B．一般事務受託者（みずほ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

（ｉ）契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、契約締結の日（平成17年４月21日）から２年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の３ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに１年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって当該契約は終了します。

（ii）契約期間中の解約に関する事項

（a）当事者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は当事者が合意して指定した日に終了します。

（b）当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。この場合、相手方は同30日間の経過後に当該契約を解除することができます。

（c）当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、当事者いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

（iii）契約の内容の変更に関する事項

一般事務委託契約は、本投資法人及び一般事務受託者が協議し合意の上、契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに、規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

（iv）契約の変更の開示方法

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、証券取引

法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

C．名義書換事務受託者（みずほ信託銀行株式会社）との間の事務委託契約

（ⅰ）契約期間

事務委託契約の有効期間は、契約締結の日（平成17年４月20日）から１年間とし、当事者のいずれかから契約解除の通知がない限り、さらに１年間延長するものとし、その後も同様とします。なお、契約解除の通知があったときは、当該通知が相手方に到達した日から３ヶ月経過後最初に開催される本投資法人の投資主総会終結のときに、事務委託契約（投資口名義書換事務受託契約）は終了します。

（ⅱ）契約期間中の解約に関する事項

（a）当事者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は当事者が合意して指定した日に終了します。

（b）当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、一般事務委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。この場合、相手方は同30日間の経過後に当該契約を解除することができます。

（c）当事者のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、会社整理開始若しくは会社更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。これらの場合、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

（ⅲ）契約の内容の変更に関する事項

事務委託契約の内容については、本投資法人及び名義書換事務受託者が互いに協議し合意の上、変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

（ⅳ）契約の変更の開示方法

事務委託契約が解約され、名義書換事務受託者の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

D．資産保管会社（みずほ信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

（ⅰ）契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、契約締結の日（平成17年４月21日）から２年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の３ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の

日の翌日よりさらに１年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって当該契約は終了します。

（ⅱ）契約期間中の解約に関する事項

（a）当事者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は当事者が合意して指定した日に終了します。

（b）当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。この場合、相手方は同30日間の経過後に当該契約を解除することができます。

（c）当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、当事者いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

（d）当事者のいずれか一方について、当該契約に定める業務の執行に著しく支障があると合理的に判断される場合。この場合、その相手方は書面にてその判断を通知することにより当該契約を直ちに解除することができます。

（ⅲ）契約の内容の変更に関する事項

当事者は、互いに協議し合意の上、契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

（ⅳ）契約の変更の開示方法

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局に資産保管会社の変更が届け出られます（投信法第191条）。

Ｅ．会計監査人：あずさ監査法人

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します。但し、本投資法人設立時の投資口申込証に記載された会計監査人は、当該投資口の割当てが終了したときに、会計監査人に選任されたものとみなされます（規約第23条、投信法第72条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第24条）。

（ホ）公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第４条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

（イ）資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について以下の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の３第２項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を所有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を意味します（投信法第15条第２項第１号、投信法施行令第20条）。

A．資産運用会社の利害関係人等である次の（ｉ）から（vii）までに掲げる者の当該（ｉ）から（vii）までのそれぞれに定める顧客等の利益を得るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

（ｉ）投資信託委託業者	投資信託委託業にかかる受益者又は投資法人資産運用業にかかる投資法人
（ii）信託会社	信託の引受けを行う業務にかかる受益者
（iii）信託業務を営む金融機関	信託の引受けを行う業務にかかる受益者
（iv）投資顧問業者	投資顧問業にかかる顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約にかかる顧客
（ｖ）宅地建物取引業者	宅地建物取引業にかかる顧客
（vi）不動産特定共同事業者	不動産特定共同事業の事業参加者
（vii）上記（ｉ）から（vi）までに掲げる者の他、特定資産にかかる業務を営む者として政令で定める者	政令で定める顧客等

B．資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

C．資産運用会社の利害関係人等である以下に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。

（ｉ）証券会社等
（ii）登録金融機関
（iii）宅地建物取引業者
（iv）上記（ｉ）から（iii）までに掲げる者の他、投信法施行令で定める者

D．資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けにかかる主幹事会社（投信法第15条第２項第４号に規定する主幹事会社をいいます。）である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。

E．資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が他の有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、

又は買い付けること。

Ｆ．資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結にかかる勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約にかかる匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

Ｇ．資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結にかかる勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約にかかる匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

Ｈ．資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結にかかる勧誘をする場合において、当該信託契約にかかる信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約にかかる受益権を投資法人の資産をもって取得すること。

Ｉ．資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて、当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること。

（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、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本（ロ）において同じ意味で用います。）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、当該取引にかか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34条の６第２項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令で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34条の６第４項、第26条第３項）。

（ハ）資産の運用の制限

登録投資法人は、①当該投資法人の執行役員又は監督役員、②資産運用会社、③当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族、④資産運用会社の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為（投資家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95条ないし第97条）。

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．不動産の管理の委託

F．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことにかかる取引以外の特定資産にかかる取引

なお、投信法施行令第96条において、①資産運用会社に宅地又は建物の売買又は賃借の代理又は媒介を行わせること、②資産運用会社が投信法第34条の10第２項の届出をしている場合において資産運用会社に不動産の管理を委託すること等が認められています。資産運用会社は、本書の日付現在投信法第34条の10第２項の届出を行っていません。

(2) 本投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）

（イ）一般原則

資産運用会社は、利害関係者（投信法において定義される利害関係人等及び利害関係人等が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。）との取引に関しては、法令上の問題点がないかのみならず、資産運用会社が本投資法人の資産の運用にかかる業務の受託者として当該取引においてその責務を果たすよう、資産運用会社の内規である利害関係者取引規程に（ロ）以下のような定めをおいています。

（ロ）手続

資産運用会社は、利害関係者との取引等に関する投資方針の策定若しくは改定を行おうとする場合又は利害関係者との間で下記（ハ）記載の取引を行おうとする場合には、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会における審議及び決定又は決議に加えて、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。

（ハ）基準

利害関係者との以下の取引に関しては、それぞれの以下の基準に基づいて行うものとします。但し、かかる取引が実行された後に遅滞なく、資産運用会社は本投資法人に当該取引の内容等を報告するものとします。

A．利害関係者からの特定資産の取得

（ｉ）不動産及び不動産信託受益権の場合

不動産等資産１物件あたりの取得価格（不動産等資産そのものの取得金額とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託報酬等受益権の譲渡に要する費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。）は、取得に際して採用した不動産鑑定士の不動産評価額以下の金額とします。但し、利害関係人等が運用の委託を受けている若しくは出資又は匿名組合出資を行っている特別目的会社が本投資法人への物件譲渡を目的として不動産等資産を利害関係者以外の第三者から取得した場合、本投資法人は、鑑定評価額を上回る場合であっても、かかる特別目的会社による当該不動産等資産の取得価格と同額（消費税及び固定資産税の精算金等を除きます。）で当該不動産等資産を取得することができるものとします。また、かかる特別目的会社において負担した取得費用の内、仲介手数料、信託登記に関する登録免許税、信託登記等に付随する司法書士報酬及び当初信託報酬相当額を当該物件取得価格に含めることができるものとします。

（ⅱ）その他の特定資産の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により取得するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価格により取得するものとします。

B．利害関係者への特定資産の売却

（ⅰ）不動産及び不動産信託受益権の場合

不動産等資産１物件あたりの譲渡価格（不動産等資産そのものの譲渡価格とし、税金及び譲渡費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。）は、譲渡に際して採用した不動産鑑定士の不動産評価額以上の金額とします。

（ⅱ）その他の特定資産の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により譲渡するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価格により譲渡するものとします。

C．不動産等資産の取得、譲渡又は賃貸の利害関係者による媒介

（ⅰ）不動産等資産の取得にかかる媒介の場合

支払うべき媒介手数料の金額は、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、以下「宅地建物取引業法」といいます。）に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）で、かつ、資産運用委託契約第13条第１項第３号規定の取得・売却報酬を控除した残額を上限とします。

（ⅱ）不動産等資産の譲渡にかかる媒介の場合

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）で、かつ、資産運用委託契約第13条第１項第３号規定の取得・売却報酬を控除した残額を上限とします。

（ⅲ）不動産等資産の賃貸にかかる媒介の場合

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

D．利害関係者への不動産等資産の管理の委託

（ⅰ）本投資法人が不動産等資産を取得したときに、当該不動産等資産のプロパティ・マネジメント会社が存在する場合で、かつ、当該プロパティ・マネジメント会社が別途資産運用会社が決定するプロパティ・マネジメント会社選定基準を満たす場合は、原則として当初のプロパティ・マネジメント業務委託契約満了までの期間、当該プロパティ・マネジメント会社に対して引き続き管理業務を継続して委託するものとします。当該不動産等資産のプロパティ・マネジメント会社が存在しない場合、プロパティ・マネジメント会社を比較検討して、プロパティ・マネジメント業務委託先としての諸条件を具備していること及び手数料水準を総合的に検討した上で、プロパティ・マネジメント会社として利害関係者を選任することができるものとします。

（ⅱ）当初のプロパティ・マネジメント業務委託契約が満了した場合又はパフォーマンス状況が悪い場合、プロパティ・マネジメント会社を比較検討して、プロパティ・マネジメント業務委託先としての諸条件を具備していること、最も大きなパフォーマンス状況の改善が見込まれること及び手数料水準を総合的に検討し、プロパティ・マネジメント会社として利害関係者を選任することができるものとします。

E．利害関係者への不動産等資産の賃貸

本投資法人と利害関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件によります。

F．利害関係者への不動産等資産にかかる契約金額500万円以上の工事の発注（但し、緊急修繕は除きます。）

利害関係者以外の第三者の見積価格・役務提供の内容等と比較検討した上で、役務提供の内容等に鑑み、見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。

(3) 取得予定資産にかかる資産運用会社の利害関係について

本投資法人は、各取得予定資産について、取得予定資産をより確実に取得するため、いずれも資産運用会社の利害関係人等である株式会社ジョイント・コーポレーション、株式会社エルカクエイ若しくは株式会社ジョイント・コーポレーション又は利害関係人等である株式会社ジョイント・アセットマネジメントが運用の委託を受けており、自主ルール（利益相反対策ルール）に定める利害関係者である特別目的会社より取得することにつき、それぞれ停止条件付信託受益権譲渡契約を締結しています。株式会社ジョイント・アセットマネジメントは、資産運用会社の議決権の過半数を有しており、利害関係人等に該当します。また、株式会社ジョイント・コーポレーションはかかる株式会社ジョイント・アセットマネジメントの議決権の過半数を有しているため利害関係人等に該当し、株式会社エルカクエイは、その議決権の10%以上を有している株式会社ジョイント・コーポレーションが同社の子会社である株式会社ジョイント・アセットマネジメントを通じて資産運用会社の議決権の過半数を有していることから、利害関係人等に該当します。さらに、上記各特別目的会社は利害関係人等である株式会社ジョイント・コーポレーション又は株式会社ジョイント・アセットマネジメントが運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っているため、自主ルールに定める利害関係者に該当します。従って、当該停止条件付信託受益権譲渡契約の締結にあたっては、前記「(2)　本投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）」に記載の自主ルールに従い、以下のとおり審議及び決定又は決議を経ています。

（イ）平成17年６月３日までに行われた、コンプライアンス・オフィサーによる承認

各取得予定資産にかかる不動産につき、本投資法人から独立した第三者である鑑定機関から鑑定評価書を取得したことを確認し、各取得予定資産の取得価格が当該鑑定評価額を上回らない金額であること、各不動産信託受益権の売買条件は一般的な取引と同等なものとすべきこと、及び、コンプライアンス上問題がないことを確認のうえ、これを承認しました。

（ロ）平成17年６月３日開催の投資委員会による審議及び決定

前記（イ）のコンプライアンス・オフィサーによる承認の報告を受け、利害関係者取引規程に定める利害関係者からの特定資産の取得に関する基準及び本投資法人の投資方針との適合性を確認の上、審議し、これを決定しました。

（ハ）平成17年６月３日開催のコンプライアンス委員会による審議及び決定

前記（ロ）の投資委員会の審議結果の報告を受け、各取得予定資産に関して利害関係者取引規程に定める利害関係者からの特定資産の取得に関する基準上及びコンプライアンス上問題がないことを確認の上、審議し、これを決定しました。

（ニ）平成17年６月３日開催の資産運用会社取締役会による審議及び決議

前記（ロ）の投資委員会の審議結果の報告を受け、各取得予定資産に関して利害関係者取引規程に定める利害関係者からの特定資産の取得に関する基準及び本投資法人の投資方針との適合性を確認の上、審議し、これを決議しました。

（ホ）平成17年６月３日開催の本投資法人の役員会による審議及び決議

前記（ニ）の資産運用会社取締役会の審議結果の報告を受け、各取得予定資産に関して利害関係者取引規程に定める利害関係者からの特定資産の取得に関する基準及び本投資法人の投資方針との適合性を確認の上、審議し、各取得予定資産にかかる停止条件付信託受益権譲渡契約による取得の実行及び取引価格その他の取引条件を承認し、これを決議しました

なお、前記（イ）ないし（ニ）の各委員会及び取締役会の構成員には、本投資法人の資産運用にかかる前記自主ルール上審議・決議に参加することが認められない利害関係者又はその役員若しくは使用人はおりません。

また、本投資法人は、取得予定資産のうち、住居用不動産13物件の全てについて、利害関係人等である株式会社ジョイント・アセットマネジメントに、プロパティ・マネジメント業務及びマスターリース会社としての業務を、また、商業施設用不動産２物件について、株式会社ジョイント・コーポレーションの子会社であり、利害関係人等である株式会社Ｊ・ＣＯＭＳに、プロパティ・マネジメント業務を、それぞれ委託することを予定しています。かかる業務の委託に関しても、上記利益相反対策にかかる自主ルールに従い、他の不動産管理業務に専門的に従事する会社と比較検討のうえ、プロパティ・マネジメント業務委託先としての諸条件を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、又はマスターリース契約にかかる市場実勢及び標準的な賃貸条件等を総合的に検討しており、上記の資産取得にかかる各確認、審議及び決定又は決議に準じた手続きを経る予定です。

３【投資主・投資法人債権者の権利】

（1）投資主の権利

①　投資主総会における議決権

投信法又は規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます。投資主は投資口１口につき１個の議決権を有します（投信法第94条第１項、商法第241条第１項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第94条第１項、商法239条第１項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の３分の２以上により決議されなければなりません（投信法第140条、商法第343条第１項）。

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載されている投資主とします（規約第15条）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第92条第１項）。また、本投資法人が、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めた場合には、投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の２）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます。但し、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を有する投資主に限られます（規約第11条第２項）。また、投資主又はその代理人は、投資主総会毎に

代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第１項、商法第239条第２項但書、規約第11条第３項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

② その他の共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第34条の８第３項、第110条、第113条、商法第267条）

６ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及するよう請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために自ら訴えを提起することができます。

（ロ）投資主総会決議取消権等（投信法第94条第１項、商法第247条、第248条）

投資主は、投資主総会につき、①招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、当該決議の日から３ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます。

（ハ）執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第110条、第163条第１項、商法第272条）

執行役員が本投資法人の目的の範囲内ではない行為その他法令又は規約に違反する行為をすることにより本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、６ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止め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。

（ニ）新投資口発行無効訴権（投信法第123条第１項、商法第280条ノ15）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行日から６ヶ月以内に本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

（ホ）合併無効訴権（投信法第150条第１項、商法第415条第１項、第２項、第105条第１項）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の日から６ヶ月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

（ヘ）設立無効訴権（投信法第163条第１項、商法第428条第１項、第２項）

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して設立の日から２年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

（ト）投資主提案権（投信法第94条第１項、商法第232条ノ２第１項）

発行済投資口の総口数の100分の１以上にあたる投資口を有する投資主（６ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、執行役員に対して会日より８週間前に書面をもって一定の事項を投資主総会の会議の目的となすべきことを請求することができます。但し、その事項が投資主総会で決議すべきものでない場合はこの限りではありません。

（チ）投資主総会招集権（投信法第94条第１項、商法第237条第１項、第３項）

発行済投資口の総口数の100分の３以上にあたる投資口を有する投資主（６ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を執行役員に提出して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、監督官庁の許可を得て自ら招集することができます。

（リ）検査役選任請求権（投信法第94条第１項、商法第237条ノ２第１項、投信法第139条、商法第294条第１項）

発行済投資口の総口数の100分の１以上にあたる投資口を有する投資主（６ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、投資主総会招集手続及びその決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の３以上にあたる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を監督官庁に請求することができます。

（ヌ）執行役員等解任請求権（投信法第99条、第104条、商法第257条第３項）

執行役員及び監督役員は投資主総会の特別決議により解任することができますが、執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の３以上にあたる投資口を有する投資主（６ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます。

（ル）解散請求権（投信法第144条、商法第406条ノ２第１項）

発行済投資口の総口数の10分の１以上にあたる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行上著しい難局により本投資法人に回復できないような損害が生じ又は生じ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殆ならしめる場合には裁判所に解散請求をすることができます。

③　分配請求権（投信法第136条第１項）

投資主は、投信法及び規約に定められた金銭の分配方針に従って作成された金銭の分配にかかる計算書に従い、所有投資口数に応じて金銭の分配を受ける権利を有します。

④　残余財産分配請求権（投信法第163条第１項、商法第425条本文）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、所有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

⑤　払戻請求権（規約第５条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

⑥　投資口の処分権（投信法第78条第１項、第４項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡できます。

⑦　投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第83条第２項、第５項、商法第226条ノ２）

投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出ることもできます。

⑧　帳簿閲覧請求権（投信法第138条第１項、第２項）

投資主は、執行役員に対して、理由を付した書面により、会計の帳簿及び資料の閲覧又は謄写を請求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、資本の額及び事業の内容】

① 名称

株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ

（英文ではJoint Capital Partners Co., Ltd.と表示します。）

② 資本の額

２億円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

投信法第２条第17項に規定する投資法人資産運用業を行います。

（イ）会社の沿革

年月日	事項
平成16年７月28日	会社設立
平成16年10月23日	宅地建物取引業者免許取得 （免許番号　東京都知事（1）第83732号）
平成17年１月27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31号）
平成17年４月18日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 （認可番号　内閣総理大臣第41号）

（ロ）株式の総数及び資本の額の増減

Ａ．発行する株式の総数（本書の日付現在）

16,000株

Ｂ．発行済株式の総数（本書の日付現在）

4,000株

Ｃ．最近５年間における資本の額の増減

年月日	資本の増減
平成16年12月15日	資本の額を1,000万円から２億円に増額

（ハ）経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

A．最近の事業年度における主な資産と負債の概況

（単位：千円）

	平成17年３月31日
総資産	174,859
総負債	5,942
純資産	168,916

B．最近の事業年度における損益の概況

（単位：千円）

	第１期 自　平成16年７月28日 至　平成17年３月31日
営業収益	－（注）
経常損失	30,865
当期純損失	31,083

（注）第１期においては営業活動を行っていないため、営業収益はありません。

（ニ）その他

A．役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成により選任されます。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後２年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後４年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は、前任者の残任期間とします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（投信法第10条の３第２項第１号、第８条第１項第３号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第13条）。

B．訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、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。

（ホ）関係業務の概要

本投資法人が、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かかる業務

B．本投資法人が行う資金調達にかかる業務

C．本投資法人の資産の状況についての本投資法人への報告業務

D．本投資法人の資産にかかる運営計画の策定業務
E．その他本投資法人が随時委託する上記A．ないしD．に付随し又は関連する業務

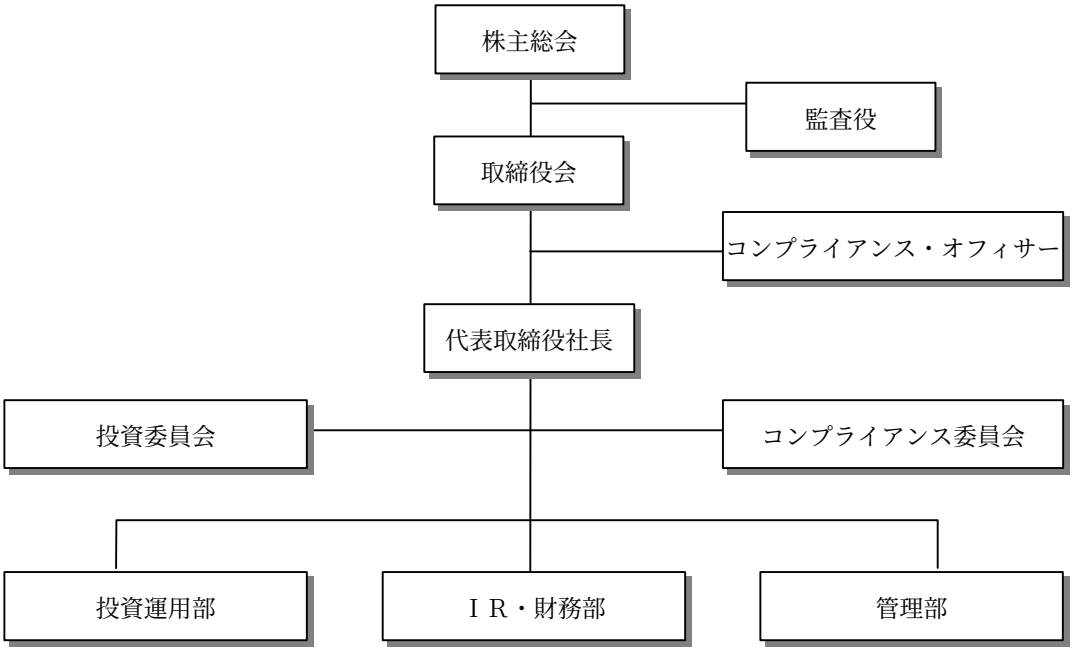
(2) 【運用体制】

① 資産運用会社の組織

資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社は、取締役会からの権限委譲を受けて規約に定める投資方針の具体化、資金調達及び分配政策、運用資産の取得及び売却並びに運用資産の運用管理方針を審議するための合議体として投資委員会を設置しています。また、コンプライアンス（法令遵守）を担当する機関としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長としてコンプライアンスにかかる基本的事項及び重要事項につき審議、決定するコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、投資運用部、ＩＲ・財務部及び管理部の分掌によって実施されています。なお、資産運用会社において新たな組織単位が必要となったときは、取締役会の承認によってこれを設置します。

組織



② 資産運用会社の各部の業務の概要

組織名称	各組織の業務の概要
投資運用部	(1) 投資方針及び計画の策定（年度・中長期）に関する業務 (2) 物件調査に関する業務 (3) 運用資産の取得の実行及び諸契約締結に関する業務 (4) 運用資産の売却方針及び計画の策定に関する業務 (5) 運用資産の売却の実行及び諸契約締結に関する業務 (6) 運用資産の価値維持・向上に関する業務 (7) 運用資産の管理状況の把握に関する業務 (8) プロパティ・マネジメント業務受託者の選定及び指示・監督に関する業務
ＩＲ・財務部	(1) ファイナンス方針及び計画の策定（年度・中長期）に関する業務 (2) 余資の運用方針及び計画の策定及び実行に関する業務 (3) 投資口発行に関する業務 (4) 投資法人債の発行及び償還に関する業務 (5) 借入金の借入れ及び返済に関する業務 (6) 苦情・クレーム以外の一般的事項に関する照会等に関する業務 (7) 本投資法人の情報開示（ＩＲ）・ディスクロージャーに関する業務 (8) 経済全般、市場の動向の調査及び分析に関する業務 (9) 分配方針及び計画の策定及び実行に関する業務
管理部	(1) 資産運用会社の年度経理方針・予算策定に関する業務 (2) 資産運用会社の経理及び出納に関する業務 (3) 年度人事方針・計画の策定に関する業務 (4) 人事に関する業務 (5) 資産運用会社の広報に関する業務 (6) 資産運用会社の株主総会・取締役会運営に関する業務 (7) 本投資法人の機関運営（投資主総会等）に関する業務 (8) 本投資法人の運用資産に関する会計、税務及び資金管理に関する業務 (9) 行政機関への定例報告及び届出に関する業務 (10) 規程の改廃に関する業務 (11) 情報システム機器の運用、保全及び管理に関する業務 (12) 法務に関する業務 (13) 行政機関及び業界諸団体等対応に関する業務

③ 委員会

資産運用会社には、本書の日付現在、投資委員会及びコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

（イ）投資委員会

A．構成員

投資委員会は、代表取締役社長、管理部長、投資運用部長、ＩＲ・財務部長及びコンプ

ライアンス・オフィサーで構成されます。但し、コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しません。また、代表取締役社長が投資委員会の委員長となります。

B．審議方法等

投資委員会は委員長の招集により原則として３ヶ月に１回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。投資委員会は、委員の全員の出席により成立し、その決定は、対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成により決せられます。但し、決定事項につき特別の利害関係を有する委員は、当該議案につき議決権を有しないものとします。

C．決定事項

（ⅰ）運用資産の運用にかかる投資方針の策定及び改定
（ⅱ）本投資法人の資金調達及び分配政策にかかる基本方針の策定及び改定
（ⅲ）本投資法人による新規資産の取得及び保有資産の売却等についての案件の選定及び条件の決定
（ⅳ）運用資産にかかる運用管理方針の策定及び改定
（ⅴ）その他の投資方針にかかる重要事項

（ロ）コンプライアンス委員会

A．構成員

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長及びコンプライアンス委員会の委員長が選任したコンプライアンスに精通した社外専門家又は社外弁護士で構成されます。また、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の委員長となります。

B．審議方法等

コンプライアンス委員会は委員長の招集により原則として３ヶ月に１回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会は、委員の全員の出席により成立し、その決定は、コンプライアンス・オフィサー及び社外専門家又は社外弁護士が賛成し、かつ、対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成により決せられます。

C．決定事項

（ⅰ）コンプライアンス規程の策定及び改定。但し、コンプライアンス規程の策定及び改定には取締役会の決議も必要となります。
（ⅱ）コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定
（ⅲ）内部検査規程の策定及び改定。但し、内部検査規程の策定及び改定には取締役会の決議も必要となります。
（ⅳ）投資委員会による審議の経過及び投資判断におけるコンプライアンス上の問題の有無に関する判断
（ⅴ）投資委員会による審議に際して、その審議の手続経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重大な問題の有無に関する判断
（ⅵ）コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の必要な措置

（vii）上記（ｉ）ないし（vi）に準ずる重要な事項

④　コンプライアンス・オフィサー

（イ）選任方法

コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、資産運用会社の取締役会の決議及び本投資法人の役員会の承認によりなされるものとします。コンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとします。また、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材が選任されます。

（ロ）業務

コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社におけるコンプライアンスにかかる責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会を通じてコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを制定するとともに、資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、規約、その他の諸規則等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

⑤　資産運用会社の意思決定手続

（イ）投資方針（運用ガイドライン及び資産管理計画）の決定プロセス

資産運用会社は、規約に従って、本投資法人のための資産の運用についての基本的な投資方針等を定める運用ガイドライン、資産管理計画及びその他の資産運用の計画を作成します。これらの運用ガイドライン等の投資方針の決定については、以下に詳細を記載するとおり、担当部により起案がなされ、その後、資産運用会社の投資委員会において内容を審議した後、資産運用会社の取締役会において最終的に審議の上、決定されます。

本投資法人の資産の運用にかかる投資方針の策定及び改定にかかる意思決定に関する手続きの流れは次のとおりです。

まず、投資運用部が、部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等の投資方針案を起案します。

投資運用部は、当該投資方針案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該投資方針案に関する法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けます。コンプライアンス・オフィサーは、当該投資方針案に法令・諸規則への違反又は抵触が認められず、かつ、その他コンプライアンス上の問題がないと判断した場合には、当該投資方針案を承認し、その旨を当該起案をなした投資運用部の担当者に対して連絡します。

投資運用部の担当者は、コンプライアンス・オフィサーの承認を受けた当該投資方針案を投資運用部長に提出し、投資運用部長は、当該提出を受けた投資方針案を投資委員会に議案として提案します。

投資委員会は、投資運用部長により提案された投資方針案について、規約との整合性、その時の不動産市場の動向、その時の本投資法人のポートフォリオの内容等を踏まえた本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、投資方針案の内容を審議し、投資方針案の採否につき決定します。投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は投資運用部長に問題点等を指摘し、投資方針案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。

投資委員会の承認が得られた場合、投資委員会の委員長は、当該投資方針案に関する書類をコンプライアンス委員会に提案します。

コンプライアンス委員会は、投資委員会の委員長により提案を受けた投資方針案に、法令・諸規則への違反又は抵触がないか、その他コンプライアンス上の問題がないかについて審議し、投資方針案についてのコンプライアンスの問題性の有無について決定をします。

コンプライアンス委員会において、コンプライアンスの問題がないと決定された場合には、コンプライアンス委員会の委員長は、投資委員会の委員長に対してその旨を伝達します。かかる伝達を受けた投資委員会の委員長は、当該投資方針案を取締役会に付議します。

これに対して、コンプライアンス委員会が当該投資方針案について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、コンプライアンス委員会の委員長は、投資委員会の委員長に対して当該投資方針案の中止又は内容の変更を命じます。中止の命令を受けた投資方針案については、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができず、内容の変更の命令を受けた投資方針案については、内容の変更後に再度、コンプライアンス委員会による法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その決定を得た後でなければ、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができないものとします。

取締役会は、不動産、資産市場及び金融市場の動向、本投資法人の投資戦略及び諸法令の遵守状況等を総合的に勘案し、当該投資方針案を承認するか否かを決議します。取締役会での承認が得られない場合、取締役会は投資委員会に問題点等を指摘し、当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様に投資委員会において審議をし、コンプライアンス委員会の承認を受けた上で取締役会に対して付議されることが必要となります。取締役会の承認が得られたことをもって、当該投資方針案が資産運用会社で決定されたこととなります。

利害関係者（①投信法で定義される利害関係人等及び②かかる利害関係人等が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社を意味します。以下同じです。）との取引に関する投資方針の策定又は改定の場合には、代表取締役社長は、取締役会の決議の後に当該投資方針案を本投資法人の役員会の審議に付議し、役員会が当該投資方針案を承認するか否かを決議します。役員会での承認が得られない場合、役員会は取締役会に問題点等を指摘し、当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様に、コンプライアンス委員会の承認を受け、取締役会において審議をした上で役員会に対して付議されることが必要となります。役員会の承認が得られたことをもって、当該投資方針案が本投資法人のための資産運用会社の投資方針となります。

（ロ）個別物件取得の決定プロセス

運用資産の取得に関する手続きの流れは、以下のとおりです。

投資運用部は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する詳細な物件デュー・ディリジェンス（鑑定価格調査、建物診断調査、地震リスク調査、法務調査等）を行い、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を策定し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。コンプライアンス・オフィサーは、当該取得計画案における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について確認します。コンプライアンス・オフィサーは、当該案件が本投資法人の資産運用の基本方針に基づいていない場合その他問題を確認した場合、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を指示することができます。コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画を承認した場合は、投資運用

部長は、当該取得計画案を投資委員会に提案します。

投資委員会では、当該運用資産が本投資法人の投資方針に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決定を行います。投資委員会は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を投資運用部長に指示することができます。投資委員会の承認が得られた場合、投資委員会の委員長は、当該取得計画案に関する書類をコンプライアンス委員会に提案します。

コンプライアンス委員会は、投資委員会の委員長により提案を受けた取得計画案に、法令・諸規則への違反又は抵触がないか、その他コンプライアンス上の問題がないかについて審議し、取得計画案についてのコンプライアンスの問題性の有無について決定します。

コンプライアンス委員会において、コンプライアンスの問題がないと決定された場合には、コンプライアンス委員会の委員長は、投資委員会の委員長に対してその旨を伝達します。かかる伝達を受けた投資委員会の委員長は、当該取得計画案を取締役会に付議します。

これに対して、コンプライアンス委員会が当該取得計画案について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、投資委員会の委員長に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を命じます。中止の命令を受けた取得計画案については、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができず、内容の変更の命令を受けた取得計画案については、内容の変更後に再度、コンプライアンス委員会による法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その決定を得た後でなければ、取締役会に付議することができないものとします。

取締役会は、付議された取得計画案を承認するか否かを決議します。取締役会が当該取得計画案の承認を決議しない場合、取締役会は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を投資委員会に指示することができます。取締役会の承認が得られたことをもって、当該取得計画案が本投資法人のための資産運用会社の取得計画となります。

利害関係者から物件を取得する場合には、代表取締役社長は、取締役会決議の後、当該取得計画案を本投資法人の役員会の審議に付議し、役員会が当該取得計画案を承認するか否かを決議します。役員会での承認が得られない場合、役員会は取締役会に問題点等を指摘し、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様に投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会において審議及び決定又は決議をした上で役員会に対して付議されることが必要となります。役員会の承認が得られたことをもって、当該取得計画案が本投資法人のための資産運用会社の取得計画となります。

（ハ）運用資産の売却及び運営管理並びに資金調達の決定プロセス

運用資産の売却及び運営管理に関する業務についても、運用資産の取得と全く同様の決定プロセスで決定されます。また、運用資産取得のための資金調達については、その計画案がＩＲ・財務部において起案されますが、それ以外については、運用資産の取得と全く同様の決定プロセスで決定されます。

⑥　コンプライアンス体制

（イ）体制

資産運用会社は、投資信託委託業者としての社会的責任と使命を十分に認識し、投資法人の資産の運用業務を適正かつ公正に遂行するため、コンプライアンスの徹底を経営の基

本原則として位置づけ、コンプライアンス規程等の社内規程を定め、コンプライアンス業務の責任管理部署としてコンプライアンス・オフィサー（その詳細については、前記「④ コンプライアンス・オフィサー」をご参照下さい。）を設置し、コンプライアンスにかかる基本的事項及び重要事項等を審議・決定するコンプライアンス委員会（その詳細については、前記「③　委員会（ロ）コンプライアンス委員会」をご参照下さい。）を設置しています。

（ロ）社内規程体系

コンプライアンスのために実践すべきコンプライアンス活動の基本的な内容についてはコンプライアンス規程に定められ、その細目については、役職員に対するコンプライアンスの手引書としてのコンプライアンス・マニュアルに定められます。また、コンプライアンス委員会は、コンプライアンスを実現するための具体的な実践計画として、コンプライアンス・プログラムを策定します。

（ハ）投資判断におけるコンプライアンス

前記「⑤　資産運用会社の意思決定手続」に記載のとおり、投資方針の決定、個別物件の取得・売却の決定プロセス、運営管理及び資金調達の決定プロセス等の重要な意思決定手続において、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が関与して、法令・諸規則の違反その他のコンプライアンス上の問題の有無の確認をします。コンプライアンス上の問題が確認された場合には当該問題の指摘がなされ、当該投資方針案や個別物件の取得・売却案等について、修正及び再提出又は廃案が求められます。

（ニ）内部検査の方法

A．主体

内部検査は、コンプライアンス・オフィサーが統括し、担当します。コンプライアンス・オフィサーは、関係部長の了承を得て、関係部の担当者に検査の補助を行わせることができます。

B．内部検査の内容

内部検査の対象は、全ての組織及び職種とし、その内容は以下のとおりとします。

（ⅰ）各組織の業務及び運営が法令・諸規程に従って、適正かつ効率的に行われているか否かの検査

（ⅱ）会計上記録されている諸取引が事実に基づくものであるか否か、正当な証拠書類によって適正に表示され、帳票が法令・諸規程等に従って記載されているか否か等の会計に関する検査

（ⅲ）その他必要な事項の検査

内部検査は、原則としてコンプライアンス・プログラムに基づいて定期的に行われることとしますが、代表取締役社長が特別に命じた場合にも実施します（特別検査）。

内部検査の実施にあたって各部は、検査担当者の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、検査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

C．内部検査の結果に基づく是正措置

コンプライアンス・オフィサーは、検査結果について検査対象部に通知するとともに、改善勧告を行うことができます。また、改善計画及び改善状況についての報告を当該検査

対象部に求めることができます。

(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）
株式会社ジョイント・アセットマネジメント	東京都目黒区目黒二丁目10番11号	2,800	70.0
株式会社ジョイント・コーポレーション	東京都目黒区目黒二丁目10番11号	1,200	30.0
合計		4,000	100.0

（注）上表中における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

(4) 【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	三駄　寛之	平成元年４月 平成９年９月 平成10年７月 平成11年９月 平成13年７月 平成14年６月 平成15年４月 平成16年７月 平成16年８月 平成17年４月	大和証券株式会社入社 バークレイズキャピタル証券会社東京支店入社 モルガン・スタンレー・アセット・マネジメント投信株式会社入社 大和証券エスビーキャピタル・マーケッツ株式会社（現　大和証券エスエムビーシー株式会社）入社 プリヴェ　チューリッヒ証券株式会社入社　投資銀行本部執行役員就任 株式会社ジョイント・アセットマネジメント入社　商品部長 同社投資運用部長 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ　代表取締役社長就任（現任） 株式会社ジョイント・アセットマネジメント　取締役就任 ジョイント・リート投資法人　執行役員就任（現任）	0

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 ＩＲ・財務部長	北村　浩一	昭和61年４月 平成２年２月 平成11年12月 平成14年12月 平成15年４月 平成15年12月 平成16年７月 平成16年８月 平成17年１月	株式会社第一勧業銀行入行 社団法人首都圏整備協会出向 国土庁大都市圏整備局出向 第一勧業証券株式会社（現みずほ証券株式会社）出向 株式会社みずほコーポレート銀行ジョイント証券株式会社出向 同社経営企画室長兼商品部長 株式会社ジョイント・アセットマネジメント出向　管理部経営企画担当部長 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ　取締役就任（現任） 株式会社ジョイント・アセットマネジメント　取締役就任 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ出向　ＩＲ・財務部長（現任）	0
取締役 （非常勤）	佐塚　浩文	昭和40年４月 昭和61年７月 平成４年７月 平成７年４月 平成11年５月 平成12年３月 平成13年２月 平成14年７月 平成16年７月 平成17年１月	日本ビクター株式会社入社 ビクター伊勢崎電子株式会社出向　取締役経理部長 日本ビクター株式会社　精密事業部品事業部業務部長 ビクター興産株式会社出向　取締役管理部長 日本ビクター株式会社　生産技術本部経理部長 株式会社日本インフォメーションシステム入社　取締役経理部長就任 株式会社ジョイント・コーポレーション入社　経理部長 株式会社ジョイント・アセットマネジメント出向　取締役管理部長（現任） 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ　監査役就任 同社　取締役就任（現任）	0

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 （非常勤）	妙中　厚雄	昭和52年４月 昭和55年９月 昭和61年２月 昭和62年１月 平成８年９月 平成９年５月 平成11年１月 平成12年６月 平成12年10月 平成13年４月 平成13年７月 平成13年12月 平成17年１月	武田会計事務所入所 イズミヤ株式会社入社 妙中税理士事務所開業 大和証券株式会社入社 有限会社タエナカマネージメント・オフィス設立　代表取締役（現任） 株式会社ジョイント・コーポレーション　監査役（現任） 株式会社ジョイント・ランド　監査役（現任） 株式会社ジョイント・レント　監査役（現任） 株式会社ジョイント・アセットマネジメント　監査役（現任） 株式会社エルテックホーム　監査役（現任） 株式会社エルカクエイ　監査役（現任） 株式会社ジョイント・メンテナンス　監査役（現任） 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ　監査役就任（現任）	0

なお、資産運用会社の取締役及び監査役以外の重要な役職者は、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
投資運用部長	若井　真	昭和56年４月 平成５年８月 平成９年４月 平成14年３月 平成17年１月	協栄生命保険株式会社入社 同社パリ駐在員事務所所長 協栄生命ヨーロッパ株式会社出向 マネージングディレクターＣ.Ｏ.Ｏ.（社長）兼協栄生命保険株式会社ロンドン駐在員事務所所長 ジブラルタ生命保険株式会社本社不動産部部長 株式会社ジョイント・アセットマネジメント入社 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ出向 投資運用部長（現職）	0
管理部長	浅本　誠	昭和60年４月 平成４年７月 平成９年７月 平成12年４月 平成14年４月 平成15年11月 平成16年４月 平成16年６月 平成17年１月	株式会社青木建設入社 同社東京本社管理本部経理部海外主計 同社東京本社管理本部経理部主計 同社横浜支店営業部課長 同社東京本店営業部課長 髙松建設株式会社出向 髙松建設株式会社転籍 株式会社ジョイント・アセットマネジメント入社　投資運用部マネージャー 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ出向　管理部長（現職）	0

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
コンプライアンス・オフィサー	桂　崇文	昭和49年４月 昭和57年８月 昭和59年10月 平成２年12月 平成７年２月 平成７年４月 平成７年11月 平成12年４月 平成14年４月 平成14年12月 平成15年１月 平成16年２月 平成17年１月	株式会社第一勧業銀行入行 株式会社ＣＲＣソリューションズ出向 株式会社第一勧業銀行　国際企画部国際企画課課長補佐 ルクセンブルグ第一勧業銀行出向 同行検査部副検査役 同行業務開発部調査役 第一勧業信託銀行株式会社（現　みずほ信託銀行株式会社）出向　業務部長 同行国際金融部国際金融事務グループ次長 株式会社みずほコーポレート銀行　投資ファイナンス営業部次長 同行プロダクツ業務管理部次長 同行内幸町営業第四部付参事役 東曹産業株式会社出向　取締役企画部長 東曹産業株式会社に転籍　取締役企画部長 株式会社ジョイント・アセットマネジメント入社 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ出向　コンプライアンス・オフィサー（現職）	0

(5)【事業の内容及び営業の概況】

資産運用会社は、投信法に定める投資信託委託業者として、投資法人資産運用業を行っています。

本書の日付現在、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。

2【その他の関係法人の概況】

Ａ．一般事務受託者、資産保管会社兼名義書換事務受託者

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

（イ）名称

みずほ信託銀行株式会社

（ロ）資本の額

247,231百万円（平成17年３月31日現在）

（ハ）事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（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】

一般事務受託者としての業務及び資産保管会社としての業務

(3)【資本関係】

該当事項はありません。

Ｂ．引受人

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額（注１） （平成17年３月31日現在）	事業の内容
みずほ証券株式会社	195,146百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
新光証券株式会社	125,167百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
日興シティグループ証券株式会社	76,307百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
大和証券エスエムビーシー株式会社	205,600百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
ＵＦＪつばさ証券株式会社	25,107百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
三菱証券株式会社	65,518百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
岡三証券株式会社	5,000百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
イー・トレード証券株式会社	21,230百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。
マネックス・ビーンズ証券株式会社	7,425百万円	証券取引法に基づき証券業を営んでいます。

（注１）資本の額は百万円未満を切り捨てています。

(2) 関係業務の内容

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者として、投資口の募集に関する事務を行います（投信法第111条第１号）。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

本投資法人の第１期の営業期間は、その成立の日である平成17年４月20日から平成18年３月末日までであり、本投資法人は第１期営業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。

本投資法人の第２期営業期間以降については、毎年４月１日から９月末日まで及び10月１日から翌年３月末日までの期間を営業期間とします。

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」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）に基づいて作成されます。

本投資法人は、証券取引法第193条の２の規定に基づき、財務諸表についてあずさ監査法人の監査を受けます。

１【財務諸表】

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17年４月20日現在）

Ⅰ　資産総額	100,000,000円
Ⅱ　負債総額	0円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	100,000,000円
Ⅳ　発行済数量	200口
Ⅴ　１単位あたり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	500,000円

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第１期計算期間 自　平成17年４月20日 至　平成18年３月31日	平成17年４月20日	200口 （0口）	0口 （0口）	200口 （0口）

（注１）括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

（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．本書に基づく投資証券の募集及び売出しに関し、証券取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかる目論見書を「目論見書」といいます。）して投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載する他、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．目論見書の表紙及び交付目論見書と請求目論見書との間に差し込む仕切紙の表面に本投資法人の名称及び英文名称又はその略称等を記載し、また、本投資法人のロゴマーク並びに取得予定資産の写真及び図表・図案等を使用することがあります。

3．交付目論見書の表紙以降の頁に、本投資法人のロゴ及び英文名称並びに取得予定資産の写真、図面、所在分布図並びに本書「第二部　ファンド情報」及び「第三部　投資法人の詳細情報」の内容の一部を要約した文章及び図表等を記載します。

4．目論見書の巻末に用語の説明を記載することがあります。

5．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、「本書は、証券取引法に基づき投資家に交付される目論見書（交付目論見書）です。」との文章及び「証券取引法上、上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）は、投資家の請求により交付されること及び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べきであることとされています。」との文章を記載します。
　さらに、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、「但し、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、交付されています。」との文章を記載します。

6．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、証券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、証券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）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。

7．交付目論見書の表紙及び請求目論見書の裏表紙に、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。）にかかる重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

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ジョイント・リート投資法人投資口26,900,000,000円（見込額）の募集（一般募集）及び投資口1,000,000,000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）については、本投資法人は証券取引法（昭和23年法律第25号）第5条により有価証券届出書を平成17年6月27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、証券取引法に基づき投資家に交付される目論見書（交付目論見書）です。

証券取引法上、上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）は、投資家の請求により交付されること及び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べきであることとされています。但し、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、交付されています。

【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目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

JOINT REIT
ジョイント・リート 投資法人

住居及び商業施設をコア・アセットとした、安定収益の確保と着実な運用資産の成長を目指すリートです。

本投資法人の特色と基本方針

■安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した資産の運用を行います。

■安定収益の見込まれる住居及び商業施設をコア・アセットとし、また、安定稼働が見込まれる物件に厳選した上でオフィスビル等のバランス・アセットにも投資を行います。

■不動産売買の機会と取得後の賃貸市場規模が大きく、かつ将来にわたり需給関係が良好と見込まれる東京圏(注)を主要投資対象地域とし、その他地方主要都市部にも分散投資を行います。

(注) 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

取得予定資産の概要

― 住居 ―

スペーシア銀座は、東京メトロ日比谷線・都営浅草線「東銀座」駅徒歩3分、東京メトロ銀座線・丸ノ内線「銀座」駅徒歩5分に位置し、主に中高層の店舗兼事務所の他、マンション等が建ち並ぶ商住混在地域に立地しています。周辺には松屋や三越、松坂屋などの百貨店や、歌舞伎座や有楽町マリオンなど芸術文化スポットが点在しています。都心接近性や交通利便性を有するため、都心通勤者である若年単身者等を中心とした需要者層を見込める他、都心や臨海部立地の企業による法人契約等も期待できるため、幅広い需要が見込まれます。

住居1　スペーシア銀座
Spacia GINZA

所　在　地：東京都中央区銀座三丁目11番19号
敷 地 面 積：636.36m²
延 床 面 積：7,836.57m²
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造
階　　数：地上16階地下1階建
賃貸可能戸数：134戸
建 築 時 期：平成17年2月

スペーシア麻布十番Ⅰ及びⅡは、都営大江戸線・東京メトロ南北線「麻布十番」駅徒歩4分の、都道高輪麻布線沿いの高層の事務所・マンションが建ち並ぶ路線商業地域に立地しています。当該地域は、「麻布」エリアと、「六本木」エリアの中間に位置し、都心接近性・利便性を志向する若年単身者、外資系企業社員や外国人などに人気のある地域で、これらのテナントからの需要が見込まれます。最寄り駅から徒歩5分圏内の交通利便性と、六本木ヒルズや芝公園等、商業施設及び公園との近接性から、生活利便性、自然環境が良好です。

住居2　スペーシア麻布十番Ⅰ
Spacia AZABUJUBAN Ⅰ

所在地：東京都港区六本木五丁目13番11号
敷地面積：314.80m²
延床面積：1,509.58m²
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
階数：地上12階建
賃貸可能戸数：29戸
建築時期：平成15年12月

住居3　スペーシア麻布十番Ⅱ
Spacia AZABUJUBAN Ⅱ

所在地：東京都港区六本木五丁目13番12号
敷地面積：677.45m²
延床面積：2,317.87m²
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
一部鉄筋コンクリート造
階数：地上15階地下1階建
賃貸可能戸数：46戸
建築時期：平成16年1月

取得予定資産の概要

― 住居 ―

スペーシア恵比寿Ⅱは、JR山手線・埼京線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩13分に位置し、中高層マンションの他に店舗、事務所などが混在する地域に立地しています。「恵比寿」・「広尾」エリアは東京23区内の高級住宅地の一つで、当該地周辺には著名な飲食店や物販店などが多いため生活利便性も高く、都心接近性・知名度を志向する若年単身者・都心通勤者・DINKS等を中心とした需要が見込まれます。

住居4 スペーシア恵比寿Ⅱ
Spacia EBISU Ⅱ

所　在　地：東京都渋谷区東四丁目13番1号
敷 地 面 積：561.58m²
延 床 面 積：2,452.69m²
構　　造：鉄筋コンクリート造
階　　数：地上10階建
賃貸可能戸数：42戸
建 築 時 期：平成15年6月

住居5　スペーシア恵比寿Ⅲ
Spacia EBISUⅢ

所　在　地：東京都渋谷区広尾一丁目13番4号
敷 地 面 積：169.00m²
延 床 面 積：871.90m²
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造
階　　数：地上10階建
賃貸可能戸数：27戸
建 築 時 期：平成16年10月

住居6　スペーシア神田
Spacia KANDA

所　在　地：東京都千代田区神田多町二丁目3番4号
敷 地 面 積：307.69m²
延 床 面 積：2,028.19m²
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造
階　　数：地上12階建
賃貸可能戸数：68戸
建 築 時 期：平成16年2月

住居7　スペーシア千駄ヶ谷
Spacia SENDAGAYA

所　在　地：東京都新宿区大京町30番11号
敷 地 面 積：340.49m²
延 床 面 積：844.13m²
構　　造：鉄筋コンクリート造
階　　数：地上9階建
賃貸可能戸数：20戸
建 築 時 期：平成16年8月

取得予定資産の概要

― 住居 ―

住居8　スペーシア北新宿
Spacia KITASHINJUKU

所　在　地：東京都新宿区北新宿一丁目28番17号
敷 地 面 積：504.41m²
延 床 面 積：2,204.07m²
構　　造：鉄筋コンクリート造
階　　数：地上10階建
賃貸可能戸数：41戸
建 築 時 期：平成16年8月

住居9　スペーシア目黒不動前
Spacia MEGUROFUDOMAE

所　在　地：東京都品川区西五反田三丁目12番9号
敷 地 面 積：217.38m²
延 床 面 積：1,044.37m²
構　　造：鉄筋コンクリート造
階　　数：地上9階建
賃貸可能戸数：40戸
建 築 時 期：平成17年1月

住居10　フィットエル駒形
FITL KOMAGATA

所　在　地：東京都台東区駒形一丁目10番9号
敷 地 面 積：663.54m²
延 床 面 積：3,406.10m²
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造
階　　数：地上13階建
賃貸可能戸数：86戸
建 築 時 期：平成16年7月

住居11　スペーシア町田
Spacia MACHIDA

所　在　地：東京都町田市原町田二丁目1番17号
敷 地 面 積：587.48m²
延 床 面 積：4,033.59m²
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造
階　　数：地上15階建
賃貸可能戸数：95戸
建 築 時 期：平成16年2月

住居12　スペーシア川崎
Spacia KAWASAKI

所　在　地：神奈川県川崎市川崎区小川町14番24号
敷 地 面 積：683.69m²
延 床 面 積：4,656.10m²
構　　造：鉄筋コンクリート造
階　　数：地上13階建
賃貸可能戸数：146戸
建 築 時 期：平成16年7月

住居13　今池アイリス弐番館
IMAIKE IRIS NIBANKAN

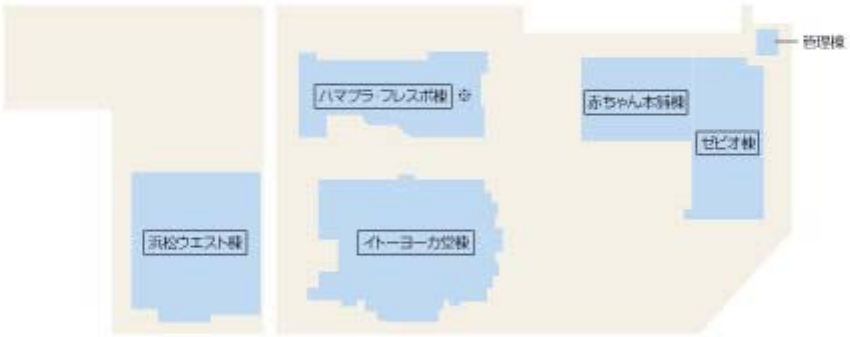
所　在　地：愛知県名古屋市千種区今池三丁目12番28号
敷 地 面 積：360.54m²
延 床 面 積：1,375.76m²
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造
階　　数：地上10階建
賃貸可能戸数：49戸
建 築 時 期：平成3年10月

取得予定資産の概要

— 商業施設 —

イトーヨーカ堂㈱
延床面積：42,715.70㎡
構　　造：鉄骨造
階　　数：地上4階建
建築時期：平成12年11月

ゼビオ㈱
延床面積：6,601.32㎡
構　　造：鉄骨造
階　　数：地上2階建
建築時期：平成12年11月



※ハマプラ・フレスポ棟に関し、本投資法人が取得を予定している不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含みません。

浜松プラザは、浜松市の主要幹線である国道152号線に接道する県道45号線沿いにあり、主要幹線を活かした広域集客が可能な立地であるといえます。
商圏人口については、3km圏内では約12.9万人の人口を有します。また、浜松市全体においても人口は増加傾向にあり、特に郊外における人口増加が目立っているなど、今後も商圏人口の増加が見込まれます。
浜松プラザは、敷地が東西に分割されており、東敷地に株式会社イトーヨーカ堂、株式会社赤ちゃん本舗及びゼビオ株式会社がそれぞれ出店しています。西敷地には株式会社ニトリをはじめとする専門店が出店する複合施設があり、生活ニーズに密接に対応したショッピングセンターを形成しています。

商業1　浜松プラザ
HAMAMATSU Plaza

所　在　地：静岡県浜松市上西町1020番1他
敷地面積：135,817.46m²
テナント：株式会社イトーヨーカ堂、ゼビオ株式会社、株式会社赤ちゃん本舗、大和工商リース株式会社、株式会社ニトリ他

取得予定資産の概要

― 商業施設 ―

（注）本図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

b-town神宮前Ⅱは、東京メトロ千代田線・半蔵門線・銀座線「表参道」駅より徒歩5分に位置し、都内各所へのアクセスは比較的良好です。また、b-town神宮前Ⅱに南西方で接面する幅員約5mの区道は北西方で通称キャットストリートと呼ばれる遊歩道及び明治通りに、また南東方で青山通りにそれぞれ接道しており、首都高速への接続も良いことから、道路アクセスは概ね良好です。表参道エリアは商業地として全国的にも知名度、革新性、ブランドの集積感が共に高い地域であり、東京23区の中でも銀座地区と並んで人気のあるエリアです。東京23区外からも20～30代の女性層を中心とした集客が可能であり、比較的広い商圏を有します。街路幅員は狭いものの、徒歩での回遊性に問題はなく、今後も若い女性顧客層を中心に高い集客力を有し、商圏の発展が予想されます。

商業2　b-town神宮前Ⅱ
b-town JINGUMAE Ⅱ

所　在　地：東京都渋谷区神宮前五丁目3番13号
敷 地 面 積：283.83m²
延 床 面 積：499.67m²
構　　造：鉄筋コンクリート造
階　　数：地上2階地下1階建
建 築 時 期：平成17年5月
テ ナ ン ト：ポールスミスジャパンリミテッド

りんくう羽倉崎プラザの敷地は道路を挟んで3つに分割されており、大型食品スーパー「マックスバリュ羽倉崎店」、大型電気量販店「コジマNEW関西空港店」及び大型ホームセンター「コーナンりんくう羽倉崎店」が出店しています。りんくうタウンの商業中心地からアクセス道路を介して約1.5km圏内に位置しており、これらの施設からの波及効果が期待できます。接面府道の他、国道26号線・府道大阪臨海線等の幹線道路が周辺地域南北に併走しており、遠方からのアクセスも良好な立地であるといえます。

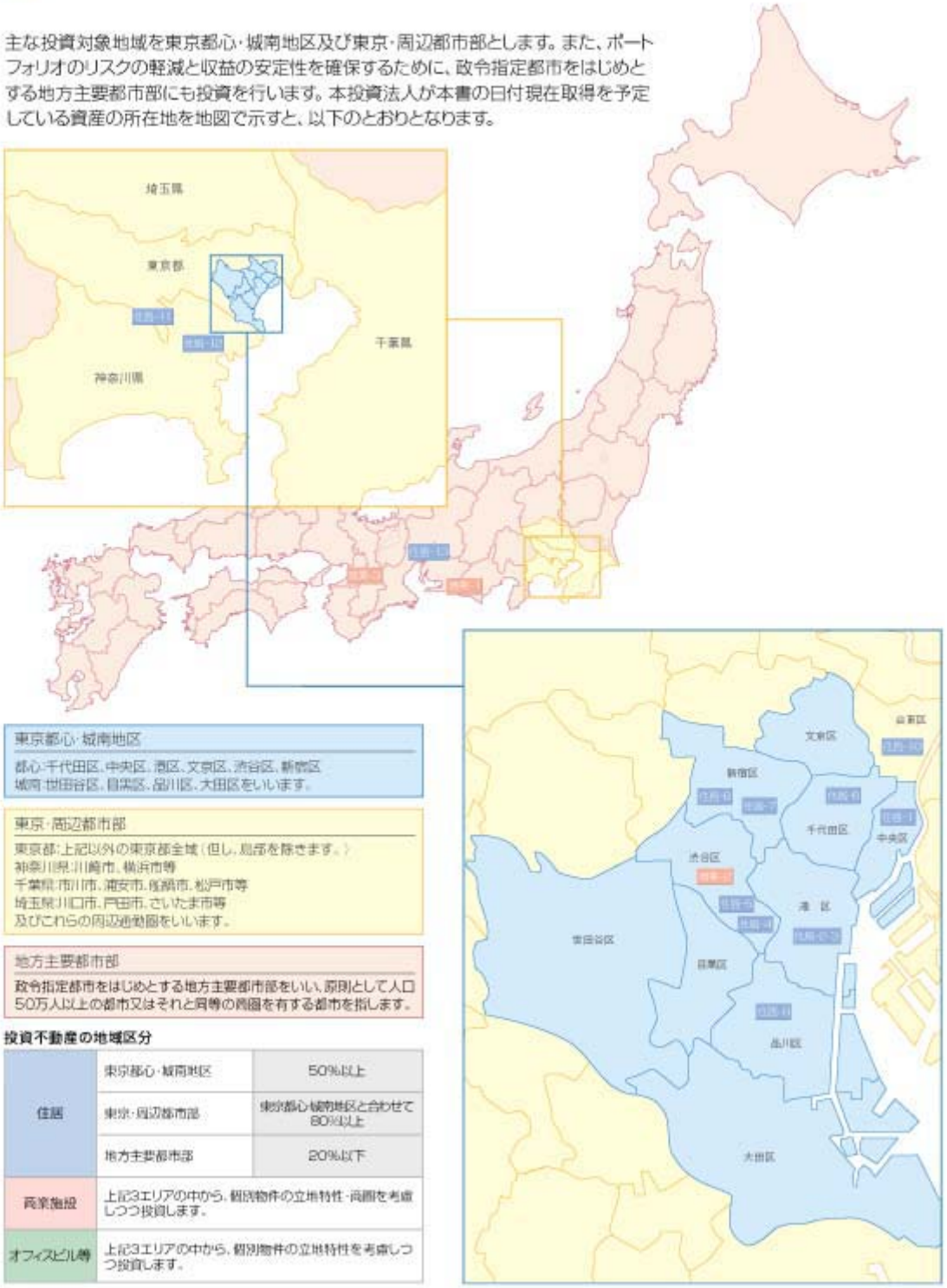
商業3 りんくう羽倉崎プラザ
RINKU HAGURAZAKI Plaza

所　在　地：大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺605他
敷 地 面 積：51,146.89㎡
テ ナ ン ト：コーナン商事株式会社、株式会社コジマ、イオン株式会社

※本投資法人が取得を予定している不動産信託受益権にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含みません。

ポートフォリオマップ

主な投資対象地域を東京都心・城南地区及び東京・周辺都市部とします。また、ポートフォリオのリスクの軽減と収益の安定性を確保するために、政令指定都市をはじめとする地方主要都市部にも投資を行います。本投資法人が本書の日付現在取得を予定している資産の所在地を地図で示すと、以下のとおりとなります。



東京都心・城南地区

都心：千代田区、中央区、港区、文京区、渋谷区、新宿区
城南：世田谷区、目黒区、品川区、大田区をいいます。

東京・周辺都市部

東京都：上記以外の東京都全域（但し、島部を除きます。）
神奈川県：川崎市、横浜市等
千葉県：市川市、浦安市、船橋市、松戸市等
埼玉県：川口市、戸田市、さいたま市等
及びこれらの周辺通勤圏をいいます。

地方主要都市部

政令指定都市をはじめとする地方主要都市部をいい、原則として人口50万人以上の都市又はそれと同等の商圏を有する都市を指します。

投資不動産の地域区分

住居	東京都心・城南地区	50%以上
	東京・周辺都市部	東京都心・城南地区と合わせて80%以上
	地方主要都市部	20%以下
商業施設	上記3エリアの中から、個別物件の立地特性・商圏を考慮しつつ投資します。	
オフィスビル等	上記3エリアの中から、個別物件の立地特性を考慮しつつ投資します。	

住居

住居－1

スペーシア銀座

住居－2・3

スペーシア麻布十番Ⅰ・Ⅱ

住居－4

スペーシア恵比寿Ⅱ

住居－5

スペーシア恵比寿Ⅲ

住居－6

スペーシア神田

住居－7

スペーシア千駄ヶ谷

住居－8

スペーシア北新宿

住居－9

スペーシア目黒不動前

住居－10

フィットエル駒形

住居－11

スペーシア町田

住居－12

スペーシア川崎

住居－13

今池アイリス弐番館

商業施設

商業－1

浜松プラザ

商業－2

b-town神宮前Ⅱ

商業－3

りんくう羽倉崎プラザ

（注）本図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

JOINT REIT

ポートフォリオ物件一覧

以下は、本投資法人が本書の日付現在取得を予定している資産について、その概要を記載したものです。

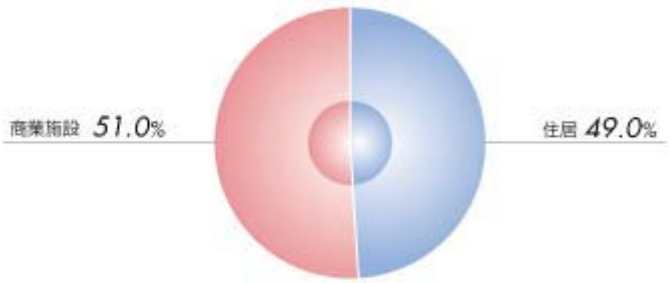
物件番号	用途	物件名称	所在地	敷地面積（㎡）	延床面積（㎡）	取得予定価格（百万円）	（%）	鑑定評価額（百万円）（注1）	稼働率（%）（注2）
住居-1	住居	スペーシア銀座	東京都中央区	636.36	7,836.57	5,290	12.8	5,290	62.9
住居-2		スペーシア麻布十番Ⅰ	東京都港区	314.80	1,509.58	960	2.3	1,030	91.3
住居-3		スペーシア麻布十番Ⅱ	東京都港区	677.45	2,317.87	1,730	4.2	1,830	86.4
住居-4		スペーシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	561.58	2,452.69	1,960	4.7	1,980	96.1
住居-5		スペーシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区	169.00	871.90	700	1.7	743	96.1
住居-6		スペーシア神田	東京都千代田区	307.69	2,028.19	1,360	3.3	1,390	97.4
住居-7		スペーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区	340.49	844.13	576	1.4	576	100.0
住居-8		スペーシア北新宿	東京都新宿区	504.41	2,204.07	1,290	3.1	1,290	100.0
住居-9		スペーシア目黒不動前	東京都品川区	217.38	1,044.37	766	1.9	766	100.0
住居-10		フィットエル駒形	東京都台東区	663.54	3,406.10	1,870	4.5	1,880	100.0
住居-11		スペーシア町田	東京都町田市	587.48	4,033.59	1,360	3.3	1,360	100.0
住居-12		スペーシア川崎	神奈川県川崎市	683.69	4,656.10	2,130	5.1	2,140	99.3
住居-13		今池アイリス弐番館	愛知県名古屋市	360.54	1,375.76	300	0.7	300	100.0
小計				6,024.41	34,580.92	20,292	49.0	20,575	90.7
商業-1	商業施設	浜松プラザ	静岡県浜松市	135,817.48	73,250.17	15,360	37.1	15,360	100.0
商業-2		b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区	283.83	499.67	1,043	2.5	1,045	100.0
商業-3		りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡他	51,146.89	－（注3）	4,697	11.3	4,697	100.0
小計				187,248.18	73,749.84	21,100	51.0	21,102	100.0
ポートフォリオ合計				193,272.59	108,330.76	41,392	100.0	41,677	98.4

（注1）「鑑定評価額」は平成17年3月末日を価格時点とした不動産鑑定評価書によっております。
（注2）「稼働率」は平成17年3月末日現在の情報に基づいています。
（注3）りんくう羽倉崎プラザは賃地であり、建物はテナント所有となっているため「延床面積」については記載していません。

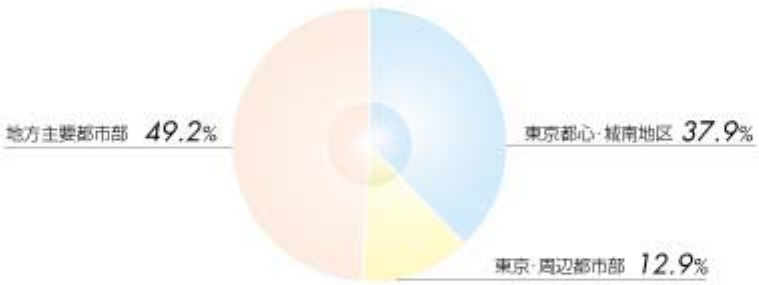
ポートフォリオの分散

以下は、本投資法人が本書の日付現在取得を予定している資産について、その用途別、地域別及び築年数別の分散状況を、各取得予定資産の取得予定価格をもとに表したものです。
なお、投資比率については、小数点第二位を四捨五入しています。したがって、下記に記載の各投資比率の合計が100%とならない場合があります。

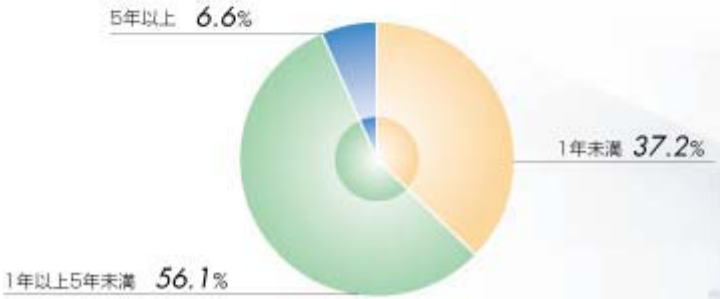
用途別の分散状況



地域別の分散状況



築年数別の分散状況



(注) 築年数別の分散状況については、貸出であるりんくう羽倉崎プラザは含まれていません。
また、築年数については、本書の日付現在の築年数を基準としています。

ポートフォリオの安定性への取組み

住居と商業施設のそれぞれの異なる安定性に着目し、これら2つの用途の不動産関連資産をコア・アセット（中核となる資産）として投資します。

住居の特性

安定性

- 経済情勢等の変動の影響を受けにくい
- テナントの確保が相対的に容易

分散効果

- 一物件あたりの投資規模が小さく、投資物件数が増加することによる分散効果
- テナントの小口化による分散効果
- エリアによる分散効果

商業施設の特性

安定性

- 長期賃貸借契約による収益の安定性

分散効果

- テナントの業種による分散効果
- 立地による分散効果
（郊外型商業施設・都市型商業施設）

用途別分散比率

不動産関連資産の用途		組入比率（取得価格ベース）
コア・アセット	住居	45～65%
	商業施設	35～55%
バランス・アセット	オフィスビル等	0～15%

（注）ポートフォリオ構築上必要な不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に上表の比率から乖離する場合があります。

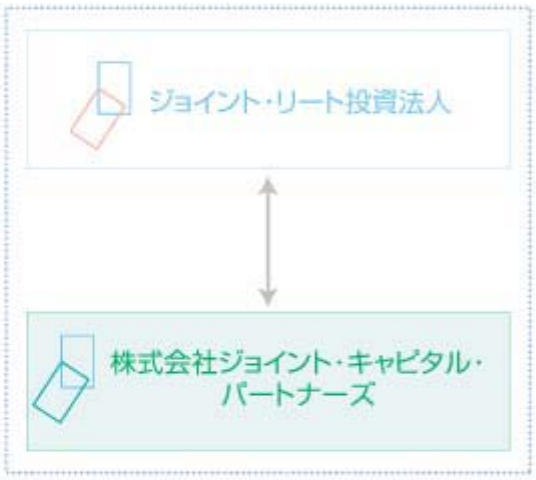
オフィスビル等組入れの狙い

バランス・アセット（非中核資産）として、安定稼働が見込まれるオフィスビル等にも厳選投資を行い、一層の収益の安定性と分散投資効果によるポートフォリオのリスク軽減を図ります。

成長性

ジョイントグループとの協調関係

本投資法人は、ジョイントグループの以下の各社との間で不動産等取得に関する優先交渉権及び不動産等にかかる売却・仲介情報の優先的提供に関する「優先交渉権等に関する覚書」を締結し、着実な外部成長を目指します。



パイプラインサポート会社

株式会社ジョイント・コーポレーション
株式会社エルカクエイ
株式会社ジョイント・アセットマネジメント

パイプラインサポート会社又はその関連SPC(注)が本投資法人の投資基準に適した不動産等を一棟全体で一括売却しようとする場合には、本投資法人は当該不動産等の取得につき優先交渉権を有します。

(注)パイプラインサポート会社がその資産運用業務の委託を受け若しくは現に資産運用に従事しているか、又は、当該会社の社員持分、匿名組合出資持分、特定持分、優先出資証券等のエクイティ持分の過半を保有している、有限会社、特定目的会社その他の特別目的会社をいいます。

情報提供会社

株式会社ジョイント・ランド
株式会社ジョイント・レント

情報提供会社は、第三者が保有し又は開発・保有を予定する不動産等にかかる売却・仲介情報を、本投資法人以外の者に先立ち、資産運用会社を通じて本投資法人に対して提供します。

資産運用会社の概要

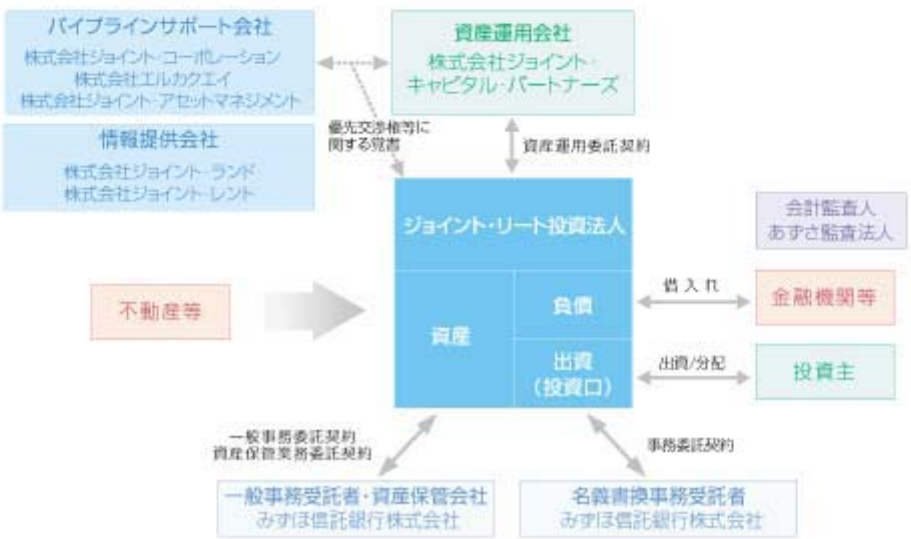
ジョイント・リート投資法人は、株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズと資産運用委託契約を締結し、資産運用業務を委託しています。

□会社概要

■ 商　号	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ
■ 設　立	平成16年7月28日
■ 資本金	200百万円
■ 株　主	株式会社ジョイント・アセットマネジメント　70% 株式会社ジョイント・コーポレーション　30%

□組織図

本投資法人の仕組み



〔用語の説明〕

本書において、各用語につき適宜説明された部分を除き以下の用語は次に定める意味で用いられます。

① 不動産関連（50音順）

用語	用語に関する説明
エンドテナント	マスターリース会社から転貸を受けている転借人及び信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人（マスターリース会社を除きます。）の総称です。
瑕疵担保責任	民法第570条に基づく、売買の目的物に隠れた瑕疵があったときに売主が買主に対して負う責任をいいます。
区分所有建物	一棟の建物であっても、構造上複数の部分に区分され、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他の建物としての用途に使用される場合には、各々の建物部分は分離してそれぞれ所有権の対象とすることができます。このような所有権のことを区分所有権といい、区分所有権を有する者のことを区分所有者、区分所有の対象となる建物全体を区分所有建物といいます。
建蔽率	建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいい、本書では用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本書で記載する建蔽率は、敷地が街区の角にあることその他の要因により実際に適用される割合とは、異なる場合があります。
減価償却費	有形固定資産は、使用している間に少しずつその価値が減少していきます。そのため、有形固定資産の価値の減少額は、その資産が使用できる各期間に規則的に費用として配分するとともに、配分した金額だけ資産を取得した時の帳簿価額から減額しなければならず、その額のことを減価償却費といいます。
敷地利用権	区分所有建物の専有部分を使用するための建物の敷地に関する権利をいいます。
資本的支出	固定資産（建物・設備等）の維持保全・更新等により支出した金額のうち、固定資産の機能、価値を増加、又は使用可能期間の延長をもたらす増加分として、固定資産の取得価額に加算される支出をいいます。
修繕費	固定資産（建物・設備等）の維持保全・更新等により支出した金額のうち、固定資産の機能、価値を増加、又は使用可能期間の延長をもたらす増加分として、その支出事業年度の費用とする支出をいいます。
新耐震基準	昭和56年に改正された建築基準法及び建築基準法施行令に基づく建物等の耐震基準をいいます。
信託受託者	委託者から信託契約に基づき財産権の移転その他の処分を受け、一定の目的に従い、その財産の管理又は処分をなす者をいいます。
積算価格	不動産の鑑定評価において、原価法により求められる試算価格をいいます。
建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）	建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価について専門家が作成したレポートをいいます。

用語	用語に関する説明
建物再調達価格	建物状況評価において、既存の建物と同程度のものを調査時に新築するとした場合の費用（解体撤去費用、設計料、移転費、仮事務所費、営業補償費等を含みません。また法的な制約条件の変更の影響も含みません。）をいいます。
直接還元価格	収益還元法（対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法（直接還元法）によって算出された価格をいいます。
デュー・ディリジェンス	不動産又は不動産を裏付け若しくは引当てとする資産を取得する際に、経済的側面、法的側面、物理的側面から多角的に不動産の価値に影響を及ぼす事項について詳細な調査を実施することをいいます。具体的には、経済的調査（価格調査、賃貸市場調査）、物理的調査（建物診断、地震リスク評価、土壌汚染調査）、法的調査（権利関係調査）等が行われます。
パイプラインサポート会社	本書においては、優先交渉権等に関する覚書に基づき、当該会社及び関連する特別目的会社が、本投資法人の投資基準に適した不動産等を一棟全体で一括売却する場合に、当該不動産等について本投資法人に対して優先交渉権を与えることを約することにより、本投資法人の物件取得機会をサポートする会社をいいます。
不動産鑑定評価	土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示する行為をいいます（不動産の鑑定評価に関する法律第２条第１項）。不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格ですが、投資信託及び投資法人に関する法律に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合には特定価格となります。この場合の鑑定評価の方法は、基本的に収益還元法（ＤＣＦ法及び直接還元法）による収益価格に基づき、取引事例比較法による比準価格及び原価法による積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定します。
ポートフォリオ	安全性（リスク分散）や収益性を考慮して、規模・用途・地域等の異なる要因を持つ物件を組み合わせた物件の集合体をいいます。
マスターリース会社	第三者に転貸することを目的とした建物全体の賃貸借契約（マスターリース契約）を本投資法人又は信託受託者との間で締結している賃借人をいいます。
容積率	建築基準法第52条により定められる、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合をいい、本書では用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、本書で記載する容積率は、前面道路の幅員その他の要因により実際に適用される割合とは、異なる場合があります。

用語	用語に関する説明
用途地域	都市計画法第８条第１項第１号に掲げられているものをいいます。地域内で建築（新築・増築・改築・移転）したり建物の用途を変更したりするような場合には、用途地域の種類によって一定の制限を受けることがあります。
予想最大損失率（ＰＭＬ）	地震による予想最大損失率をいいます。予想最大損失率（ＰＭＬ）には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。予想最大損失率（ＰＭＬ）についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（%）で示したものをいいます。
ローン・トゥー・バリュー比率	通常は、物件の価値に対する借入金に代表される負債の割合を表す数値を意味します。本書においては、特に、本投資法人が保有する資産総額に対して、本投資法人の借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める百分率割合を意味します。
ＤＣＦ価格	収益還元法（不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法（ＤＣＦ法）によって算出された価格をいいます。
ＮＯＩ（Net Operating Income）	当該物件にかかる賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。
ＮＣＦ（Net Cash Flow）	当該物件にかかるＮＯＩから資本的支出を控除した金額をいいます。本書における鑑定評価では、ＮＯＩから大規模修繕費年間積立額、テナント募集費用等を控除した金額（標準化純収益）をいいます。
ＰＭ会社（プロパティ・マネジメント会社）	不動産のオーナーから委託を受け建物保守管理、テナント管理（テナント営業戦略の策定、賃貸借条件交渉、クレーム対応等）、修繕計画策定及び入出金管理等を行う業務を受託する会社をいいます。

② その他主な用語（50音順）

用語	用語に関する説明
インサイダー取引	上場会社等の役員・大株主・その他の会社関係者が証券の投資判断に影響を及ぼす重要な未公開の内部情報を有する場合に、それを利用して行う不公正な証券取引をいい、売買取引の公正と投資者保護のために規制される取引です。但し、投資証券については法令上は規制されていません。
監督役員	投信法に基づき、執行役員の職務の執行を監督する役員をいいます。
執行役員	投信法に基づき、本投資法人の業務を執行するとともに、投資法人を代表する役員をいいます。
純資産価額	投資口１口あたりの純資産額をいいます。以下の計算式により算出されます。純資産総額÷発行済投資口総数
信託受益権	信託行為に基づき、信託の利益を享受する受益者として有する権利の総称です。信託財産の管理運用から生ずる収益の分配を受けたり、信託終了時において信託財産の償還を受けること等が基本的な内容です。
設立企画人	投資法人を設立するための発起人であり、規約の作成等を行います。
投資信託委託業者	内閣総理大臣の認可を得て投資信託委託業又は投資法人資産運用業を営む者をいいます。
取引一任代理等	宅地建物取引業法に基づき、宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買、交換又は貸借にかかる判断の全部又は一部を一任されるとともに、当該判断に基づきこれらの取引の代理又は媒介を行うことをいいます。
利害関係人等	資産運用会社の総株主の議決権の過半数を所有していること、又は資産運用会社の取締役の過半数を占めていること等、資産運用会社と密接な関係を有する者として、投信法に利害関係人等として定められている者をいいます。