【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】	2016年11月11日
【発行者名】	投資法人みらい
【代表者の役職氏名】	執行役員　菅沼　通夫
【本店の所在の場所】	東京都千代田区西神田三丁目２番１号
【事務連絡者氏名】	三井物産・イデラパートナーズ株式会社 取締役CFO　上野　貴司
【電話番号】	03-5771-9100
【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】	投資法人みらい
【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　58,600,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し　2,000,000,000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、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 （注２）売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

１【募集内国投資証券】

（１）【投資法人の名称】

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）
（英文では MIRAI Corporationと表示します。）

（２）【内国投資証券の形態等】

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

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

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

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

（３）【発行数】

293,000口

（注）本「１　募集内国投資証券」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が指定先（後記「（１６）その他⑥」に定義されます。）から10,000口を上限として借り入れる本投資口（但し、かかる貸借は、今後決定される、後記「（１６）　その他⑥」に記載の一般募集における本投資口の指定先への各販売口数及び株式会社イデラ キャピタルマネジメントが本書の日付現在保有する本投資口750口の合計口数を上限とし、後記「（１６）その他⑥」に記載のとおり、一般募集における本投資口が指定先に販売されることを条件とします。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。
オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項／１　オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（４）【発行価額の総額】

58,600,000,000円

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

（５）【発行価格】

未定

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

（注２）発行価格の決定にあたり、2016年11月30日(水)に仮条件を提示する予定です。当該仮条件は、本投資法人が本書の日付現在において保有し又は取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。投資家は、本投資口の買付けの申込みに先立ち、2016年12月１日(木)から2016年12月６日(火)までの間に、引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。引受人は、当該仮条件に基づく需要の申込みの受付にあたり、本投資口が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定です。当該仮条件に基づく需要状況、上場（売買開始）日（後記「（１６）その他④」をご参照ください。）までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人が保有し又は取得予定の資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、後記「（１３）引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に、発行価格及び発行価額を決定する予定です。

（注３）後記「（１３）引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

（注４）販売にあたっては、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定する投資主数基準の充足、上場後の本投資口の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規定等に従い、発行価格又はそ

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

（６）【申込手数料】

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】

2016年12月８日(木)から2016年12月13日(火)まで

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

（１１）【払込期日】

2016年12月15日(木)

（１２）【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行　本店営業部
東京都千代田区丸の内一丁目１番２号

（注）上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

（１３）【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2016年12月７日(水)（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目９番１号	未定
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目５番２号	
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目３番１号	
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	
合　　計	－	293,000口

（注１）本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している三井物産・イデラパートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。
（注２）上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。
（注３）一般募集の共同主幹事会社は、野村證券株式会社、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社、ＳＭＢＣ日興証券株式会社及びみずほ証券株式会社（以下「共同主幹事会社」といいます。）です。なお、野村證券株式会社及び三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社は共同ブックランナーです。
（注４）各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１号

（１５）【手取金の使途】

一般募集における手取金58,600,000,000円については、後記「第二部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／２　投資方針／（２）投資対象／③　取得予定資産の概要」に記載の特定資産（投信法第２条第１項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限2,000,000,000円については、本投資法人が当該取得予定資産の取得資金の一部として借り入れた借入金の返済に充当し、又は手元資金として将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。

（注１）上記の第三者割当については、後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項／１　オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。
（注２）上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

（１６）【その他】

①申込みの方法は、前記「（８）申込期間」に記載の申込期間内に前記「（１０）申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「（９）申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
②申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「（１１）払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
③申込証拠金には、利息をつけません。
④本投資法人は、東京証券取引所に本投資口の上場を予定しており、上場（売買開始）日は、払込期日の翌営業日である2016年12月16日(金)（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。
⑤一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、上場（売買開始）日である2016年12月16日(金)となります。本投資口は、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。
振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。
⑥引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本資産運用会社の株主である三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社（以下「三井物産アセットマネジメント・ホールディングス」ということがあります。）及び株式会社イデラ キャピタルマネジメント（以下「イデラ キャピタル」ということがあります。また、三井物産アセットマネジメント・ホールディングスと併せて「指定先」といいます。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、それぞれ5,000口及び4,250口を販売する予定です。なお、イデラ キャピタルは、本書の日付現在、本投資口750口を保有しているため、本書による一般募集の完了の時点で、指定先はいずれも同数の本投資口を保有する予定です。但し、三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの出資総額（発行価格ベース）の上限は10億円とされるため、発行価格に応じて販売口数が減少する場合があり、その詳細については今後決定されます。なお、その場合にも、指定先はいずれも本書による一般募集の完了の時点において同数の本投資口を保有する予定です。

２【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（１）【投資法人の名称】

前記「１　募集内国投資証券／（１）投資法人の名称」に同じ。

（２）【内国投資証券の形態等】

前記「１　募集内国投資証券／（２）内国投資証券の形態等」に同じ。

（３）【売出数】

10,000口

（注）オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が指定先から10,000口を上限として借り入れる本投資口（但し、かかる貸借は、今後決定される、前記「１ 募集内国投資証券／（１６） その他⑥」に記載の一般募集における本投資口の指定先への各販売口数及びイデラ キャピタルが本書の日付現在保有する本投資口750口の合計口数を上限とし、前記「１　募集内国投資証券／（１６）その他⑥」に記載のとおり、一般募集における本投資口が指定先に販売されることを条件とします。）の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。また、今後決定される、前記「１ 募集内国投資証券／（１６） その他⑥」に記載の一般募集における本投資口の指定先への販売口数によっても減少することがあります。
オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項／１ オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（４）【売出価額の総額】

2,000,000,000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／（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】

2016年12月８日(木)から2016年12月13日(火)まで

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

野村證券株式会社の本店及び全国各支店

（１１）【受渡期日】

2016年12月16日(金)

（１２）【払込取扱場所】

該当事項はありません。

（１３）【引受け等の概要】

該当事項はありません。

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１号

（１５）【手取金の使途】

該当事項はありません。

（１６）【その他】

①申込みの方法は、前記「（８）申込期間」に記載の申込期間内に前記「（１０）申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「（９）申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

②申込証拠金には、利息をつけません。

③オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第２【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第３【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第４【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第５【募集又は売出しに関する特別記載事項】

１　オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が指定先から10,000口を上限として借り入れる本投資口（但し、かかる貸借は、今後決定される、前記「第１　内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）／１　募集内国投資証券／（１６）その他⑥」に記載の一般募集における本投資口の指定先への各販売口数及びイデラ　キャピタルが本書の日付現在保有する本投資口750口の合計口数を上限とし、前記「第１　内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）／１　募集内国投資証券／（１６）その他⑥」に記載のとおり、一般募集における本投資口が指定先に販売されることを条件とします。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、10,000口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。また、今後決定される、前記「第１　内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）／１　募集内国投資証券／（１６）その他⑥」に記載の一般募集における本投資口の指定先への販売口数によっても減少することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が指定先から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村證券株式会社に取得させるために、本投資法人は2016年11月11日(金)開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資口10,000口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、2017年１月16日(月)を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村證券株式会社は、上場（売買開始）日から2017年１月６日(金)までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

上記の取引に関して、野村證券株式会社は、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社と協議の上、これらを行います。

２　ロックアップについて

（１）一般募集に関連して、指定先のそれぞれに、共同主幹事会社に対し、2016年12月７日(水)から2017年12月10日(日)までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（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口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。
上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

（２）一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社に対し、2016年12月７日(水)から2017年３月15日(水)までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（但し、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

第二部【ファンド情報】
第１【ファンドの状況】
１【投資法人の概況】
（１）【主要な経営指標等の推移】

回次		第１期中間期
決算年月		2016年５月
営業収益	百万円	－
経常損失（△）	百万円	△66
中間純損失（△）	百万円	△67
出資総額	百万円	150
発行済投資口の総口数	口	750
純資産額	百万円	82
総資産額	百万円	91
１口当たり純資産額	円	110,597
１口当たり中間純損失（△）	円	△89,402
分配総額（注１）	百万円	－
１口当たり分配金額（注１）	円	－
（うち１口当たり利益分配金）（注１）	円	－
（うち１口当たり利益超過分配金）（注１）	円	－
自己資本比率（注２）	%	91.0
自己資本利益率（注３）	%	△57.6 (△116.7)

（注１）中間計算期間には、中間分配制度がありませんので記載していません。
（注２）自己資本比率＝中間計算期間末純資産額／中間計算期間末総資産額×100
（注３）自己資本利益率＝中間純損失／（（期首純資産額＋中間計算期間末純資産額）÷２）×100
第１期中間計算期間における自己資本利益率の括弧内の数値は、当中間計算期間である2015年12月４日から2016年５月31日までの日数を年換算したものを記載しています。
（注４）本書において特に記載する場合を除き、数値については単位未満を切り捨て、比率については小数第２位を四捨五入して記載しています。

（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、投信法に基づき、資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的とし（規約第２条）、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としています（規約第28条）。

本投資法人は、投信法第198条第１項及び規約第42条の規定に基づき、その資産の運用に係る業務を本資産運用会社にすべて委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で2015年12月７日に締結された資産運用委託契約（その後の変更を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係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。）（注）を制定しています。

（注）運用ガイドラインは、本資産運用会社の判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、かつ今後の諸要因の動向、変化等を勘案しこれに機動的に対応するため、規約及び資産運用委託契約の定める範囲内において、投資主総会の決議を経ることなく変更されることがあります。

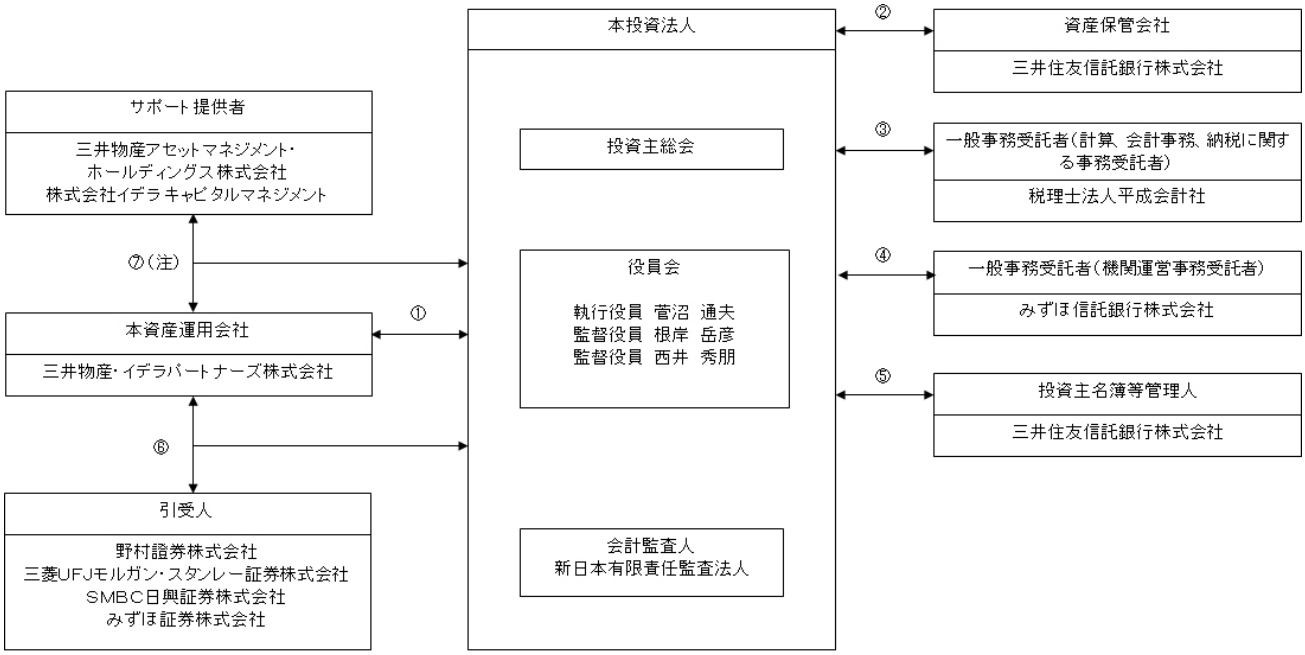
② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産のうち不動産等資産に対する投資として運用することを目的とします（規約第２条）。

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第５条第１項）。本投資法人の資産運用は、金融商品取引業者（投資運用業者）である資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（３）【投資法人の仕組み】

①本投資法人の仕組図



① 資産運用委託契約
② 資産保管業務委託契約
③ 一般事務委託契約（計算、会計事務、納税）
④ 一般事務委託契約（機関運営）
⑤ 投資主名簿等管理事務委託契約
⑥ 新投資口引受契約
⑦ スポンサー・サポート契約（注）

（注）スポンサー・サポート契約は、各サポート提供者との間で本投資法人及び本資産運用会社がそれぞれ個別に締結しています。

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内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	投資法人みらい	本投資法人は、不動産関連資産を主要な投資対象とし、なかでも、コアアセット（後記「２　投資方針／（１）投資方針／②　インベストメント・ハイライト」で定義されます。）に重点を置いて投資を行うこととします。
資産運用会社	三井物産・イデラパートナーズ株式会社	本投資法人との間で2015年12月７日付資産運用委託契約書（以下「資産運用委託契約」といいます。）を締結しています。 資産運用委託契約に基づき、投信法上の資産運用会社として、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資産運用ガイドライン等に従い、①資産の運用に係る業務、②行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。以下「番号法」といいます。）に係る個人番号及び法人番号（以下「個人番号等」といいます。）の取扱事務等の業務を行います。
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2015年12月７日付資産保管業務委託契約書（以下「資産保管業務委託契約」といいます。）を締結しています。 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として、本投資法人の資産保管業務を行います。
一般事務受託者 （機関運営事務受託者）	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2015年12月７日付一般事務委託契約書（以下「一般事務委託契約（機関運営）」といいます。）を締結しています。 一般事務委託契約（機関運営）に基づき、投信法上の一般事務受託者（機関運営事務受託者）として、本投資法人の機関の運営に関する事務に関する事務を行います。
一般事務受託者 （計算、会計事務、納税に関する事務受託者）	税理士法人平成会計社	本投資法人との間で2016年９月１日付会計事務委託契約書（以下「一般事務委託契約（計算、会計事務、納税）」といいます。）を締結しています。 一般事務委託契約（計算、会計事務、納税）に基づき、投信法上の一般事務受託者（計算・会計事務・納税に関する事務受託者）として、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、及び③納税に関する事務等を行います。
投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2016年９月１日付投資主名簿等管理事務委託契約書（以下「投資主名簿等管理事務委託契約」といいます。）を締結しています。 投資主名簿等管理事務委託契約に基づき、投信法上の投資主名簿等管理人として、本投資法人の①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、③投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、及び④番号法に係る個人番号等の取扱事務等を行います。
会計監査人	新日本有限責任監査法人	本投資法人の会計監査に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。
引受人	野村證券株式会社 三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社 ＳＭＢＣ日興証券株式会社 みずほ証券株式会社	投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第１号。但し、投資法人債を引き受ける者の募集及び新投資口予約権無償割当てに関する事務を除きます。）として、一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。

サポート提供者	三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社 株式会社イデラ キャピタルマネジメント	本投資法人及び本資産運用会社との間でそれぞれスポンサー・サポート契約を締結しています。スポンサー・サポート契約の詳細は、後記「第三部　投資法人の詳細情報／第３ 管理及び運営／２ 利害関係人との取引制限／（５）利害関係人等との取引状況等／② スポンサー・サポート契約」をご参照ください。

（４）【投資法人の機構】

本投資法人の統治に関する事項及び投資法人による関係法人に対する管理体制の整備状況は、主として以下のとおりです。

① 投資主総会

（イ）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（投信法第89条第１項）。投資主総会の決議は、原則として、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されます（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の２第２項）。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）。

（ロ）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）。従って、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。

（ハ）また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（投信法第198条、規約第42条第１項）。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要になります（投信法第205条第１項及び第２項）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも、原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

（ニ）投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の１人が、これを招集します（規約第９条第１項）。投資主総会は、2017年７月１日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの７月１日及び同日以後遅滞なく招集します（規約第９条第２項第一文）。また、必要があるときは随時投資主総会を招集します（規約第９条第２項第二文）。

（ホ）投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日の２ヶ月前までに当該日を公告し、当該日の２週間前までに、投資主に対して、書面をもってその通知を発することとします（投信法第91条第１項、規約第９条第３項本文）。但し、規約第９条第２項第一文の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25ヶ月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しないとされています（規約第９条第３項但書）。なお、投資主総会招集通知には、会議の目的たる事項を記載し、通知に際しては議決権の行使について参考となるべき事項を記載した書類等を交付します（投信法第91条第３項、同条第４項）。

（ヘ）規約第９条第２項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、2017年４月末日及び以後隔年毎の４月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とします（規約第15条第１項第一文）。本投資法人が規約第９条第２項第二文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主は、原則として、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（規約第15条第１項第二文）。

（ト）投資主総会の議長は、執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の１人が、これに当たります。但し、議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会においてあらか

じめ定めた順序に従い、ほかの執行役員又は監督役員の１人がこれに代わります（規約第10条）。

② 執行役員、監督役員及び役員会

（イ）執行役員は、本投資法人の業務を執行し、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第１項及び第５項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又はこれらの契約内容の変更、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた重要な職務の執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。また、役員会は、重要な職務の執行に関する前記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。

（ロ）執行役員は１人以上、監督役員は２人以上（但し、執行役員の数に１を加えた数以上とします。）とします（投信法第95条第２号、規約第16条）。

（ハ）執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議をもって選任します（投信法第96条第１項、規約第17条第１項）。

（ニ）執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年とします。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げられません。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第２項）。

（ホ）補欠の役員（執行役員及び監督役員をいいます。以下同じです。）の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（投信法第96条第２項、会社法第329条第３項、投信法施行規則第163条第３項但書、規約第17条第３項）。

（ヘ）役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成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います（規約第22条第１項）。

（ト）役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の１人がこれを招集します（投信法第113条第１項、規約第20条第１項）。

（チ）役員会招集権を有しない執行役員及び監督役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集を請求することができます（投信法第113条第２項、第３項、規約第20条第２項）。

（リ）役員会の招集通知は、役員会の日の３日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、招集期間を短縮し又は招集手続を省略することができます（投信法第115条第１項、会社法第368条、規約第20条第３項）。

③ 会計監査人

（イ）会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第１項、規約第24条）。

（ロ）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。なお、会計監査人は、投資主総会において別段の決議が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（投信法第103条、規約第25条）。

（ハ）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、執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の３第１項等）。

④　資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

（イ）本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を本資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託しています。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については第三者へ委託しています。

（ロ）本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社に係る、2016年11月11日現在における運用体制については、後記「第三部 投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況／（２）運用体制」をご参照ください。

⑤　内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その「役員会規程」において、役員会を３ヶ月に１回以上開催することと定めています。本投資法人の役員会においては、執行役員及び監督役員が出席する（本投資法人は役員会の議事録の作成等のため機関運営事務受託者を同席させることができます。）ほか、本資産運用会社が臨席の上、業務執行状況及び本資産運用会社による業務執行状況等について執行役員が報告を行い、本資産運用会社は執行役員が報告を行うに当たり補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた管理を行う内部管理体制を確立しています。また、2016年11月11日現在、本投資法人の監督役員には、弁護士１名、公認会計士１名の計２名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

⑥　内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに本資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受け、役員会に臨席する本資産運用会社に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。一方、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を執行役員及び監督役員に報告し、また、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、遅滞なくこれを監督役員に報告する職務を担っています。

⑦　投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本資産運用会社については、本資産運用会社の利害関係人等との不動産等の取得・売却・管理の委託及び賃貸を行う際には、当該取引の内容を記載した書面を本投資法人へ交付するものとされています。

その他の関係法人については、本資産運用会社を通じて、その業務の状況についての掌握を図っています。

⑧　投資運用の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「第三部 投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況／（２）運用体制／③　投資運用の意思決定機構」及び同「⑥　リスク管理体制」をご参照ください。

（５）【投資法人の出資総額】

2016年11月11日現在、本投資法人の出資総額は150,000千円、本投資法人の発行可能投資口総口数は5,000,000口、発行済投資口の総口数は750口です。

2016年11月11日現在の出資総額及び発行済投資口の総口数は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（千円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
2015年12月４日	私募設立	150,000	150,000	750	750	（注）

（注）本投資法人の設立に際して、１口当たり発行価額200,000円にて投資口の発行を行いました。

（６）【主要な投資主の状況】

2016年11月11日現在における本投資法人の投資主は以下のとおりです。

投資主名	住所	所有投資口数	比率（注）
株式会社イデラ キャピタルマネジメント	東京都港区北青山三丁目５番12号	750口	100.0%

（注）「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいいます。また、小数第２位を四捨五入して記載しています。

２【投資方針】

（１）【投資方針】

① 基本理念

本投資法人は、日本を代表する総合商社三井物産グループ（注１）と独立系アセットマネジメント会社として豊富な実績を有するイデラ キャピタルが、互いの異なる分野における強みを連携させることで最大の相乗効果を発揮し、幅広いアセットカテゴリーへの投資・運用を通じて、投資主価値の向上を目指します。

また、本投資法人は、三井物産グループの総合力・事業知見（注２）とイデラ キャピタルの不動産価値創造力（注３）による多様なアセットカテゴリーへの投資活動を通じて、投資主価値の向上と共に、世界経済発展の一翼を担い、世界の未来を創造してゆくことを目指しており、これらの考えを表した“「みらい」が創る、世界の未来”（“MIRAI” creates the future of the world）という理念を持っています。

（注１）「三井物産グループ」とは、三井物産株式会社（本社所在地：東京都千代田区、以下「三井物産」といいます。）及び三井物産の連結子会社及び持分法適用会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

（注２）「三井物産グループの総合力・事業知見」については、後記「③ 両スポンサーの強みが発揮されるポートフォリオ／（イ）両スポンサーにおけるアセットマネジメント事業の概要／a．三井物産グループのアセットマネジメント事業」、「④ スポンサーパイプラインを用いた外部成長戦略／（ニ）三井物産グループの先見性」及び「⑤ 成長戦略を支える両スポンサーの運営ノウハウ／（ロ）三井物産グループの多様なアセットタイプにおける運営実績」に記載の過去の実績をご参照ください。

（注３）「不動産価値創造力」とは、不動産が持つ潜在的な価値を見出し、その価値を顕在化・最大化させることを通じて不動産収益力を維持・向上させる能力を指します。以下同じです。イデラ キャピタルの「不動産価値創造力」の詳細については、後記「⑤ 成長戦略を支える両スポンサーの運営ノウハウ／（ハ）イデラ キャピタルの「不動産価値創造力」の活用」をご参照ください。

② インベストメント・ハイライト

（イ）両スポンサーの強みが発揮されるポートフォリオ

本投資法人は、安定性の観点より、三井物産グループ及びイデラ キャピタル（以下、併せて「両スポンサー」といいます。）が十分な投資実績・運用経験を有するアセットタイプであり、不動産売買及び不動産賃貸市場において十分な質・量の確保が可能と考える、オフィス・商業施設・ホテル・居住施設及び物流施設を「コアアセット」（注１）としてポートフォリオの中核に位置づけています。

また、本投資法人の持続的な成長を通じた投資主価値の最大化を図ることを目的とし、将来的に、不動産投資・運用において競争優位性を有するアセットカテゴリーとして、両スポンサーが得意とするコアプラスアセット（注２）及びニュータイプアセット（注３）（以下、併せて「グロースアセット」といいます。）を一定程度ポートフォリオに組み込む方針です。

（注１）「コアアセット」とは、本投資法人のポートフォリオの中核を占める資産を意味し、具体的には、伝統的な投資用不動産であるオフィス・商業施設・ホテル・居住施設・物流施設のうち、原則として80%以上の稼働率が確保されていること（その見込みがある場合を含みます。）など、安定的な賃貸収益が期待できると本投資法人が判断するアセットをいいます。以下同じです。

（注２）「コアプラスアセット」とは、伝統的な投資用不動産であるオフィス・商業施設・ホテル・居住施設・物流施設のうち、将来的なキャッシュフローの安定性に着目しつつ、運用期間中においてリースアップや小規模リノベーション、コンバージョン等を行うことを通じて、アップサイドの追求による収益性の向上（賃料増加・空室率改善等）が可能と本投資法人が判断するアセットをいいます。以下同じです。

（注３）「ニュータイプアセット」とは、不動産市場における不動産投資・運用実績がコアアセットと比較して限定的ではあるものの、競合となる取得者は限られており、将来的に不動産市場の拡大が期待できると本投資法人が判断するアセットをいいます。以下同じです。なお、ニュータイプアセットの投資対象資産及びニュータイプアセットへの投資比率については、後記「⑧ 投資方針／（イ）ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（ロ）スポンサーパイプラインと将来的なグロースアセットの組み入れを企図した成長戦略

本投資法人は、投資主価値の向上を図りつつ、持続的なキャッシュフローの創出を実現するために資産規模の拡大を目指す方針です。

本投資法人は、収益性を確保しつつ、資産規模拡大を加速させていくため、三井物産グループ及びイデラ キャピタルのスポンサーパイプラインに加えて、本資産運用会社独自のソーシングを活用した取得戦略（注１）をその重要な成長戦略と位置づけています。

また、本投資法人は、両スポンサーが得意とするグロースアセットを将来的に組み入れることにより、取引参加者が限定的で、過度な競争を回避した取得戦略を推進し、成長性を持続させていくことにより、収益性を確保することが可能であると考えています。

グロースアセットのうち、コアプラスアセットについては、取得競争が限定的であると同時に、運用期間中にキャッシュフローの増大を図ることにより収益性の向上を実現させることが可能であると考えます。また、ニュータイプアセットについては、主に三井物産グループの強みである不動産市場における先見性（注２）を活用することにより、不動産市場における投資・運用実績が比較的少ない段階から投資を開始することが可能となり、ひいては、将来の資産価値向上を図ることが可能であると本投資法人は考えています。

（注１）本資産運用会社独自のソーシングについては後記「④　スポンサーパイプラインを用いた外部成長戦略／（イ）「３Ｄソーシング戦略」による成長機会の追求」をご参照ください。

（注２）三井物産グループの強みである不動産市場における先見性については、後記「④ スポンサーパイプラインを用いた外部成長戦略／（ニ）三井物産グループの先見性」をご参照ください。

（ハ）ポートフォリオ分散とキャッシュフローの増大に着目したポートフォリオ運営

本投資法人は、前記「（ロ）スポンサーパイプラインと将来的なグロースアセットの組み入れを企図した成長戦略」の推進による資産規模の拡大に加え、多様な特性を有するアセットクラスへの投資を通じて物件及びテナントの分散を図ることにより、安定したキャッシュフローの実現を目指します。

また、運用物件においては、三井物産グループが有する幅広い企業とのリレーションシップ及びニュータイプアセットにおける投資・運用実績と、イデラ キャピタルの「不動産価値創造力」を活用することでキャッシュフローの増大を目指すことが可能になると本投資法人は考えます。

（ニ）健全かつ安定的な財務運営と投資主利益に配慮したガバナンス体制

本投資法人は、メガバンクグループを中心としたレンダーフォーメーション（融資団構成）の構築と、適切なLTV（注）コントロールによる健全かつ安定的な財務運営を目指します。また、投資主と両スポンサーの利害一致を図る取組みに裏付けされた強固なガバナンス体制を構築します。本投資法人の実施する各施策の詳細は、後記「⑥　強固な財務基盤と投資主とのセイムボート」をご参照ください。

（注）「LTV」とは、総資産に対する有利子負債の比率をいいます。以下同じです。

③　両スポンサーの強みが発揮されるポートフォリオ

（イ）両スポンサーにおけるアセットマネジメント事業の概要

a.　三井物産グループのアセットマネジメント事業

三井物産グループは、多岐にわたる事業領域とネットワークを活かしながら、国内・海外において物流施設・オフィス等の伝統的な不動産を対象としたアセットマネジメント事業に加え、インダストリアル不動産（注１）・ヘルスケア施設・インフラ施設（注２）への投資、太陽光ファンドの組成やインフラデットファンド（注３）事業への出資など、ニュータイプアセットに関連する豊富な投資・運用実績を有しています。本資産運用会社株主である三井物産アセットマネジメント・ホールディングスは、傘下に物流REITの資産運用会社である三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社（以下「三井物産ロジスティクス・パートナーズ」ということがあります。）と私募ファンド運用会社である三井物産リアルティ・マネジメント株式会社を有しており、三井物産グループのアセットマネジメント事業を統括する戦略持株会社として様々なアセットへの投資・運用に挑戦しています。

（注１）「インダストリアル不動産」とは、様々な産業活動の基盤となる工場・研究開発施設・データセンター等をいいます。以下同じです。

（注２）「インフラ施設」とは、交通・通信・エネルギー・水道等の生活基盤を支える施設をいいます。以下同じです。

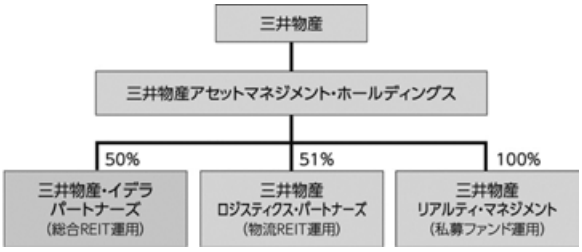
（注３）「インフラデットファンド」とは、投資家から資金を集めて、インフラ関連企業に対するデット（融資債権やメザニンローン債権（劣後債や優先株などの負債性資本））を投資対象とし、資金を運用するファンドをいいます。

＜三井物産グループのアセットマネジメント事業＞（注１）

（注１）上記＜三井物産グループのアセットマネジメント事業＞に掲載した写真に含まれる土地及び建物については、「新宿イーストサイドスクエア」を除き、2016年11月11日現在、本投資法人が取得を予定している資産ではなく、また、今後取得できるとの保証はありません。
（注２）共同出資者と共にオーストラリアにおいて同社のファンド運用事業を継承する運用会社（Whitehelm MBK Fund Management）を設立し、2016年10月1日付で事業を継承しています。
（注３）「シード物件」とは、当該投資法人が上場実現時に取得を行うことを想定し、スポンサーがその支援のために確保する物件をいいます。
（注４）「ブラインドプール型」とは、投資家が、取得物件を特定せずにファンドに出資する方式をいいます。

＜三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの概要＞

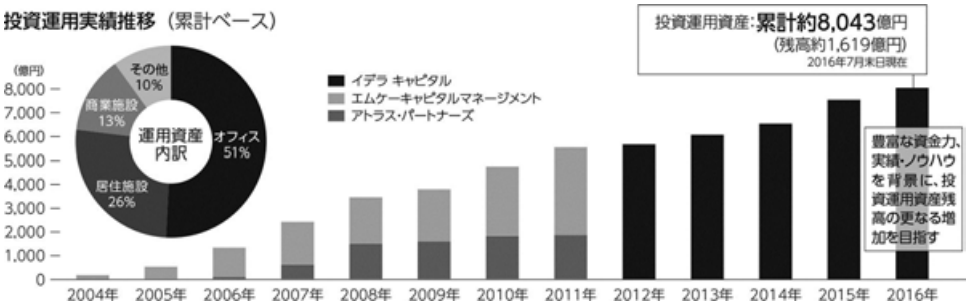
社　　名	三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社
本店所在地	東京都千代田区西神田三丁目2番1号
役　　員	代表取締役社長　長濱 俊文 取締役　鴨崎 晃 取締役　高杉 亮 取締役　福田 英之 監査役　堤　一朗
株　　主	三井物産株式会社(100%)



b.　イデラ キャピタルの不動産・アセットマネジメント事業

イデラ キャピタルは、株式会社エムケーキャピタルマネージメント（以下「エムケーキャピタルマネージメント」といいます。）とアトラス・パートナーズ株式会社（以下「アトラス・パートナーズ」といいます。）が2012年５月に合併して誕生しました（注１）。両社が長年培ってきた不動産投資マネジメントの現場力とファンドマネジメント力を強みとするイデラ キャピタルは、フォースン・グループ（注２）の豊富な資

金力を背景に東京の大規模オフィスをはじめとする大型かつバリューアップ（価値向上）可能な物件のAM業務（注３）を相次いで受託しています。2016年７月末日時点におけるイデラ キャピタルの累計での投資運用実績総額は約8,043億円（このうち、当該時点での運用資産残高は約1,619億円）でした。イデラ キャピタルの2012年５月合併時から2016年７月において新規に受託した累計での投資運用実績総額約2,412億円（イデラ キャピタルが運用受託するファンドを含みますが、対象期間以前から運用中のものは含みません。）のタイプ別内訳は、コア型アセット（注４）が約487億円、オポチュニスティック型アセット（注４）が約1,924億円であり、それぞれ当該投資運用実績総額の20.2％及び79.8％を占めています。



（注１）イデラ キャピタルの前身であるエムケーキャピタルマネージメントは、2001年９月にアセットマネジメント会社として設立され、2006年３月から2012年３月まで東京証券取引所マザーズ市場に上場しており、財務健全性を維持するとともに、不動産等に関するアセットマネジメント業務を提供してきました。株式公開買付け（TOB）によるエムケーキャピタルマネージメントの非公開化の後、2012年５月に海外投資家を顧客とするファンドマネジメント事業に強みを持つエムケーキャピタルマネージメントの連結子会社でもあったアトラス・パートナーズ（2003年11月設立）と合併し、イデラ キャピタルが誕生しています。

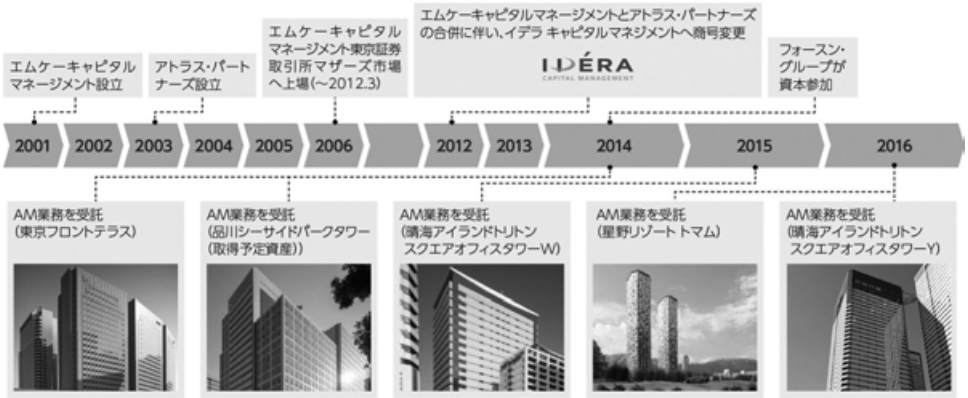
（注２）フォースン・グループについては、後記「＜（ご参考）フォースン・グループ（イデラ キャピタルの親会社）について＞及び＜フォースン・グループの代表的な海外事業投資事例＞」をご参照ください。

（注３）「AM業務」とは、アセットマネジメント（AM）業務をいいます。ファンドマネジメント業務（ファンドに係る会計業務、レポーティング業務及びIR業務等のファンド管理業務をいいます。以下同じです。）を伴わないものを含みます。

（注４）「コア型アセット」とは、キャッシュフローの変動が相対的に小さく、今後中長期にわたって安定した収益の獲得を主目的として投資する不動産をいいます。また、「オポチュニスティック型アセット」とは、主として潜在的価値の顕在化や市場動向予測に基づいた、不動産の売買によるキャピタルリターンの獲得を目指して投資する不動産をいいます。

（注５）オフィス、居住施設、商業施設及びその他の比率については、小数第１位を四捨五入して記載しています。

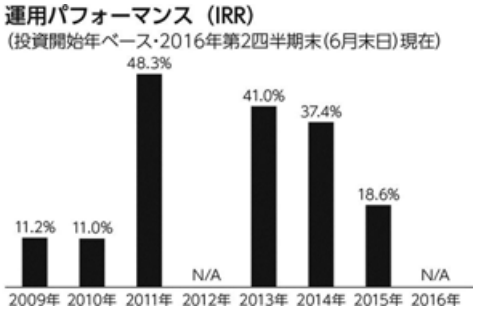
＜イデラ キャピタルの変遷＞（注）



（注）上記＜イデラ キャピタルの変遷＞に記載の各物件については、「品川シーサイドパークタワー」を除き、2016年11月11日現在、本投資法人が取得を予定している資産ではなく、また、今後取得できるとの保証はありません。

また、イデラ キャピタルの運用資産残高のうち、イデラ キャピタルがプライシング及びファンド組成を行い、ファンドマネジメント業務を伴うものについての、投資年度別の内部収益率（投資金額と将来生み出されるキャッシュフローが等しくなる収益率をいいます。英語での「Internal Rate of Return」を用いて、以下「IRR」といいます。）は、2009年から2015年において、11.0％（2010年運用開始ファンド）から48.3％（2011年運用開始ファンド）の範囲で推移（2012年は運用開始ファンドなし）（2016年６月末日現在）しており、投資家利益に資するファンド運営を行ってきました。

なお、同期間において、一般社団法人不動産証券化協会（ARES）が公表している、国内不動産に投資を行う非上場・私募コアファンド（注１）の運用実績をユニバース（母集団）としたファンド・インデックスであるAJFI（Unlisted Funds）年次収益率（注２）は、-13.5％（2009年）から10.4％（2014年）の範囲で推移しており、2009年から2015年までの平均は2.2％となっています。



（注１）「非上場・私募コアファンド」とは、不動産賃貸から生じるインカム・リターンの獲得を主な目的として運用される非上場の私募ファンドをいいます。

（注２）「AJFI（Unlisted Funds)年次収益率」とは、各年１月のAJFI Unlisted Funds Monthly Return IndexにおけるTotal Returnの指数を参照のうえ、以下の計算式で算出しています。上記のイデラ キャピタルの運用資産残高のうち、ファンドマネジメント業務を伴うもののIRRとは計算方法が異なるため、両者の数字は必ずしも単純比較できるものではありません。

AJFI(Unlisted Funds)年次収益率

＝ ｛（各年の翌年１月におけるAJFI Unlisted Funds Monthly Return Index(Total Return))

－（各年１月における AJFI Unlisted Funds Monthly Return Index(Total Return))｝／各年１月における AJFI Unlisted Funds Monthly Return Index(Total Return)

なお、「AJFI Unlisted Funds Monthly Return Index」とは、一般社団法人不動産証券化協会（ARES）が設定するARES Japan Fund Index（AJFI）に含まれるファンド・インデックスです。ARES Japan Fund Indexは国内不動産に投資を行うコアファンドの運用実績をユニバース（母集団）としたファンド・インデックスであり、AJFI Unlisted Funds Monthly Return Indexは非上場・私募コア・ファンドの月次リターンを対象としています。

＜イデラ キャピタルの概要＞

社　　名	株式会社イデラ キャピタルマネジメント
本店所在地	東京都港区北青山三丁目5番12号
主要役員	代表取締役会長　平井 幹久 代表取締役CEO　山田 卓也 代表取締役社長　今井 夏生
株　　主	マーブルホールディングス株式会社(注)(98%) 平井幹久(代表取締役会長)(2%)

設　　立	2001年9月
従業員数	57名(2016年7月末日現在)
資本金	100百万円(2015年12月末日現在)
純資産	9,372百万円(2015年12月期)
総資産	12,463百万円(2015年12月期)
受託資産残高	1,619億円(2016年7月末日現在)

（注）フォースン・グループの100％子会社です。

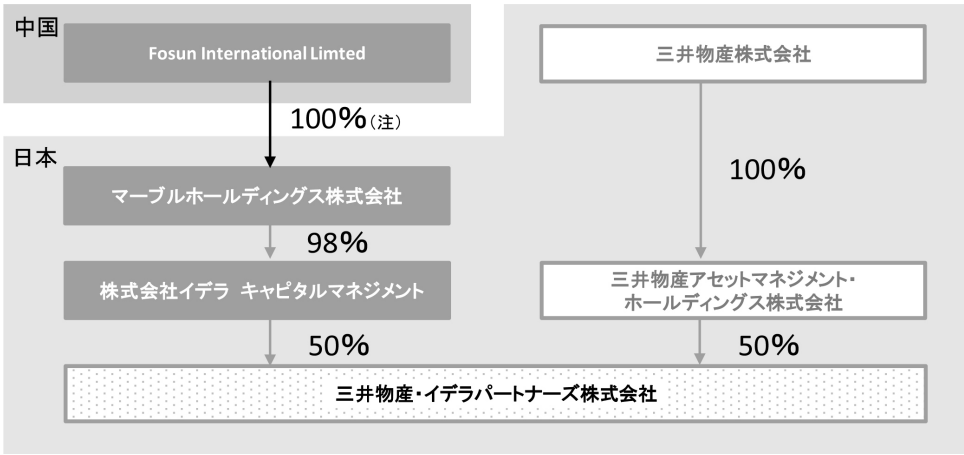
＜（ご参考）フォースン・グループ（イデラ キャピタルの親会社）について＞

イデラ キャピタルの親会社は、中国を拠点とする様々な事業への投資を世界各地で行うコングロマリット（複合企業グループ）であるフォースン・グループです。フォースン・グループは、2014年にイデラ キャピタルへ資本参加し、2016年11月11日現在、子会社（マーブルホールディングス株式会社）を通じて同社株式の98％を保有しています。

社　　名	復星国際有限公司(Fosun International Limited)
所　在　地	Room 808, ICBC Tower, 3 Garden Road, Central, Hong Kong
董事長(会長)	郭広昌(Guo Guangchang)
設　　立	郭広昌をはじめとする復旦大学卒業生4名により1992年設立
上　　場	香港証券取引所 2007年上場
純資産	981億人民元(約1兆8,021億円(注))
総資産	4,053億人民元(約7兆4,419億円(注))
親会社帰属当期純利益	80億人民元(約1,475億円(注))

（注）2015年12月31日時点の数値です。また人民元の円貨換算は、便宜上、2015年12月30日時点の株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行の対顧客電信売買相場の仲値（１人民元＝18.36円）を用いて、単位未満を切り捨てて記載しています。

＜資本関係図＞



（注）Fosun International Limitedは、Fosun Property Holdings Limited及びGalaxy Wonder Limitedを通じてマーブルホールディングス株式会社の株式100%を保有しています。

＜フォースン・グループの代表的な海外事業投資事例＞

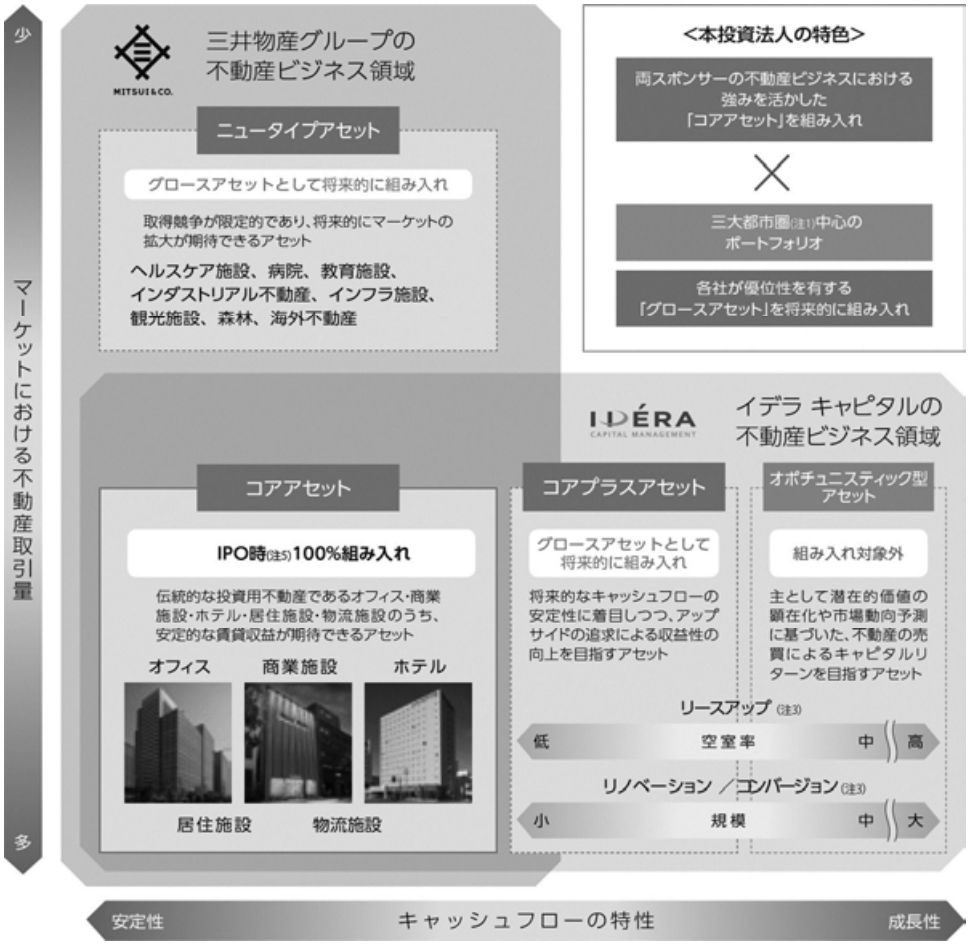
（ロ）両スポンサーの不動産ビジネス領域と本投資法人のポートフォリオ戦略

a.　両スポンサーの不動産ビジネス領域とアセットカテゴリー

本投資法人は、スポンサーである三井物産グループ及びイデラ キャピタルの不動産ビジネスにおける強みを最大限活かし、多様なアセットカテゴリーを投資対象とすることで投資機会の最大化を図るとともに、数ある投資機会の中から優良不動産を選別し、三大都市圏（注１）を中心に厳選投資することにより優良なポートフォリオの構築を目指します。

両スポンサーがトラックレコードを有するコアアセットを中心としたポートフォリオ運営により安定性を確保しつつ、各社が優位性を有するコアプラスアセット及びニュータイプアセットを将来的にポートフォリオに組み入れることで持続的な成長を目指します。

三井物産グループは、多様なアセットの運用実績を有しており、日本で初めての物流REITである日本ロジスティクスファンド投資法人のスポンサーとして、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社をパートナーとして同投資法人を新規上場させるなど、今日のJ-REIT業界におけるアセットの市場拡大に貢献してきました。本投資法人は、これらの市場拡大に関する先見性及び様々なアセットの運用実績を活用し、将来的に成長が期待できるニュータイプアセットへの投資を行う方針です（注２）。また、イデラ キャピタルの「不動産価値創造力」を活用し、リースアップ（注３）や、既存物件の小規模リノベーション（注３）やコンバージョン（注３）を行うことでNOI（注４）の向上を図ることが可能なコアプラスアセットに投資する方針です。



（注１）「三大都市圏」とは東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県及び滋賀県）、名古屋圏（愛知県、三重県及び岐阜県）を指します。以下同じです。

（注２）ニュータイプアセットを取得する際には、本資産運用会社の運用体制を整備した上で（アセットタイプによっては法令等が整備された後に）行います。

（注３）「リースアップ」とは、物件の空室率の改善を図ることを指し、「リノベーション」とは、機能改善を目的とする改修・修繕を指し、「コンバージョン」とは、用途転換を目的とする大規模修繕又は再開発を指します。以下同じです。

（注４）「NOI」とは、収入から実際に発生した経費を差し引いて求められる減価償却費控除前の純収益（Net Operating Income）のことをいいます。以下同じです。

（注５）「IPO」とは、本投資法人の投資口の東京証券取引所への新規上場（Initial Public Offering）をいい、「IPO時」とは、本投資口の東京証券取引所への新規上場の時点又はその直後における取得予定資産取得の時点を指します。以下同じです。

b.　本投資法人の投資対象アセットカテゴリーについて

本投資法人は、安定性が高いコアアセットをポートフォリオの中核としつつ、持続的な投資主価値(DPU（注）及びNAV（注））の向上を実現するため、運用期間中に収益性の向上を目指すコアプラスアセット及び将来的にマーケットの拡大が期待できるニュータイプアセットをポートフォリオに組み入れることにより、J-REITセクターにおける競争優位性の確立を目指します。

＜アセットカテゴリー＞

アセットカテゴリー			特徴
IPO時ポートフォリオ全てが該当	コアアセット		伝統的な投資用不動産であるオフィス・商業施設・ホテル・居住施設・物流施設のうち、原則として80%以上の稼働率が確保されていること（その見込みがある場合を含みます。）など、安定的な賃貸収益が期待できるアセットをコアアセットと定義し、本投資法人のポートフォリオの中核を占めるアセットカテゴリーとします。
将来的に組み入れ	グロースアセット	コアプラスアセット	将来的なキャッシュフローの安定性に着目しつつ、運用期間中においてリースアップや小規模リノベーション、コンバージョン等を行うことを通じて、アップサイドの追求による収益性の向上を目指すアセットをコアプラスアセットと定義し、成長ステージに応じてコアプラスアセットを組み入れていきます。
		ニュータイプアセット	不動産投資・運用実績がコアアセットと比較して限定的ではあるものの、競合となる取得者は限られており、将来的に不動産市場の拡大が期待できるアセットをニュータイプアセットと定義し、成長ステージに応じてニュータイプアセットを組み入れていきます。

（注）「DPU」とは、１口当たり分配金（Dividend Per Unit）をいい、「NAV」とは、純資産価値（Net Asset Value）（鑑定ベース）をいいます。以下同じです。

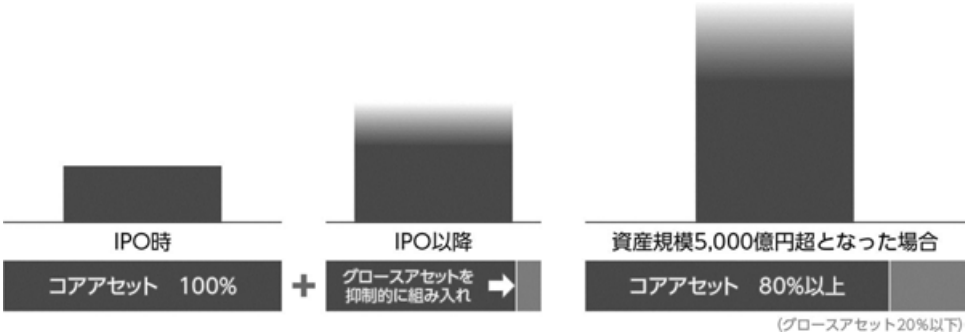
c.　IPO以降の成長ロードマップ　－　グロースアセットの組み入れ

本投資法人は、持続的成長を実現するために、成長ステージに応じて運用ポートフォリオにおけるアセット組入比率を戦略的に変更していく方針です。

IPO時は、キャッシュフローの安定性が高く、取引量も確保されているオフィス・商業施設・ホテル等といったコアアセットの組入比率（注）を100%とし、安定性重視の運用を図ります。

一方、IPO以降は、コアアセットに加えグロースアセットを抑制的に組み入れることで、安定性を重視しつつ、持続的な成長に繋がるポートフォリオの構築を目指します。資産規模5,000億円超となった場合におけるコアアセットの組入比率は原則80%以上とし、より安定性と成長性のバランスに配慮する方針です。

＜アセット組入比率＞



（注）「組入比率」は、取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。

（ハ）当初ポートフォリオにおける物件取得の着眼点

a.　物件取得の着眼点

本投資法人は、物件取得の着眼点として、主に「立地」、「建物」及び「テナント」の３つの基準を設け、当該基準に照らして投資リターンの追求と投資リスクの検証を行います。

当初ポートフォリオ（注）を構成するコアアセットであるオフィス、商業施設及びホテルについては、この基準に照らし以下の着眼点で物件を選別しています。

（注）「当初ポートフォリオ」とは、本投資法人が本書による一般募集に際し取得を予定している資産（以下「取得予定資産」といいます。）の全てを、本書に記載の条件と日程で取得した際の、本投資法人保有に係る資産の全体を指します。取得予定資産の詳細については、後記「（２）投資対象／③取得予定資産の概要」をご参照ください。

<table>
<tr><td rowspan="5">オフィス</td><td>類型</td><td colspan="2">大規模オフィス</td><td colspan="2">中規模オフィス</td></tr>
<tr><td>特徴</td><td colspan="2">・ 延床面積20,000㎡以上
・ 高い立地優位性、物件希少性
・ 高い施設スペック</td><td colspan="2">・ 延床面積3,000～20,000㎡
・ 物件数及びテナント数のボリュームゾーン
・ 十分な施設スペックを持つ物件の新規供給が限定的であり、需給環境が安定的</td></tr>
<tr><td>取得予定資産</td><td colspan="2">・ 品川シーサイドパークタワー
・ 川崎テックセンター
・ 新宿イーストサイドスクエア</td><td colspan="2">・ ヒルコート東新宿</td></tr>
<tr><td>投資テーマ</td><td colspan="4">・ アップサイド・ポテンシャル（注１）のあるオフィスに着目
・ 安定的な運用が可能なオフィスにも着目</td></tr>
<tr><td>着眼点</td><td colspan="4">・ 既存テナントの賃料がマーケット賃料以下又は同程度で、マーケット賃料が上昇傾向にある
・ 短期的な空室の存在
・ 長期賃貸借契約の締結により収益の安定性を確保</td></tr>
<tr><td rowspan="5">商業施設</td><td>類型</td><td colspan="2">都市型商業施設（注２）</td><td colspan="2">地域密着型商業施設（注２）</td></tr>
<tr><td>特徴</td><td colspan="2">・ ターミナル駅に近接し、アクセスが容易な都心の好立地に所在
・ 高級ブランド店や最新の消費者動向を捉えて展開する物販・サービス関連施設</td><td colspan="2">・ 近隣地域の底堅い需要が存在し、商圏が確立した日常生活圏に所在
・ 日常生活用品・サービスを提供し、デイリーニーズに対応</td></tr>
<tr><td>取得予定資産</td><td colspan="2">・ miumiu神戸（土地）
・ 渋谷ワールドイーストビル</td><td colspan="2">・ イオン葛西店
・ ダイキ和泉中央店</td></tr>
<tr><td>投資テーマ</td><td colspan="4">・ 都市型商業施設は立地特性に着目
・ 地域密着型商業施設は商圏に加え、テナント力に着目</td></tr>
<tr><td>着眼点</td><td colspan="4">・ 国内消費の回復やインバウンド需要増加の影響を享受しやすく、アップサイド・ポテンシャルあり
・ 三大都市圏の商業集積エリアに所在
・ 近隣の商圏
・ 核テナントの競争力と継続性
・ 代替テナントの可能性</td></tr>
<tr><td rowspan="5">ホテル</td><td>類型</td><td>バジェット型ホテル</td><td>リゾート型ホテル</td><td colspan="2">フルサービス型ホテル</td></tr>
<tr><td>特徴</td><td>・ 駅前、空港、観光地、ビジネス街、繁華街等の集客エリア、ターミナル駅、高速道路のインターチェンジ等の交通の要所近隣に所在
・ 付帯施設を限定、若しくは最小限にして、宿泊を主体又は宿泊に特化したホテル</td><td>・ 観光地、景勝地、レジャー施設近隣に所在
・ 比較的ゆとりのある宿泊施設とレストラン、宴会場、会議場、スポーツ施設等、多様な付帯施設を有するホテル</td><td colspan="2">・ 駅前、空港、観光地、ビジネス街及び繁華街等の集客エリア並びに大都市圏、政令指定都市、県庁所在地等の都市及び市街地近郊に所在
・ 宿泊施設に加え、レストランなどの料飲施設・設備、宴会場、会議場等の付帯施設を備えており、フルラインのサービスを提供するホテル</td></tr>
<tr><td>取得予定資産</td><td>・ ホテルサンルート新潟
・ ダイワロイネットホテル秋田
・ スーパーホテル仙台・広瀬通り
・ スーパーホテル大阪・天王寺
・ スーパーホテルさいたま・大宮
・ スーパーホテル京都・烏丸五条
・ コンフォートホテル新山口</td><td>－</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td>投資テーマ</td><td colspan="4">・ 安定した需要と更なるアップサイド・ポテンシャルがあるホテルに着目</td></tr>
<tr><td>着眼点</td><td colspan="4">・ 訪日外国人旅行者の増加及び堅調な国内需要を背景に今後も安定して需要が見込め、アップサイド・ポテンシャルあり
・ 新幹線等の主要幹線駅前及び主として政令指定都市に所在
・ 観光及びビジネス需要のいずれにも対応可能</td></tr>
</table>

（注１）「アップサイド・ポテンシャル」とは、不動産投資・運用を通じて期待される、将来における投資収益や不動産価値の潜在的な上昇余地をいいます。以下同じです。

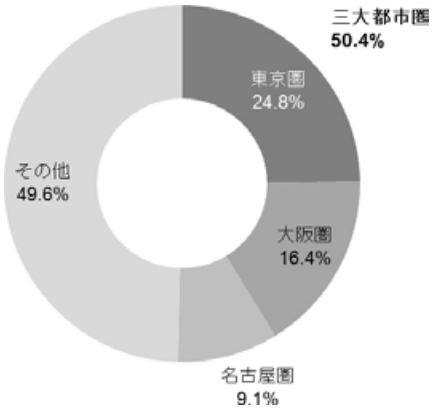
（注２）「都市型商業施設」とは、東京都及び三大都市圏の政令指定都市の主要駅に隣接するエリア又は繁華性が高いエリアに所在し、高い視認性や顧客誘引力を有する商業施設をいいます。「地域密着型商業施設」とは、消費者が日常的に利用することの多いテナントを中心に構成される商業施設をいいます。

b.　不動産市場の現状認識

i.　オフィス

下表は、三大都市圏に所在する事業所数の全国の事業所数に占める割合を示したものです（注）。本投資法人は、三大都市圏を中心に厳選投資することにより優良なポートフォリオ構築を目指していますが、その三大都市圏には我が国の事業所の過半が所在しています。

＜三大都市圏に所在する事業所の割合＞



出所：経済産業省「平成24年経済センサス－活動調査」の「事業所に関する集計」を基に本資産運用会社作成

（注）2012年２月１日時点の事業所数を基に、各都市圏の事務所数の全国に占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、「事業所」とは、経済活動が行われている場所ごとの単位で、原則として、①一定の場所（１区画）を占めて、単一の経営主体のもとで経済活動が行われていること、②従業者と設備を有して、物の生産や販売、サービスの提供が継続的に行われていること、という２つの要件を備えているものをいいます。

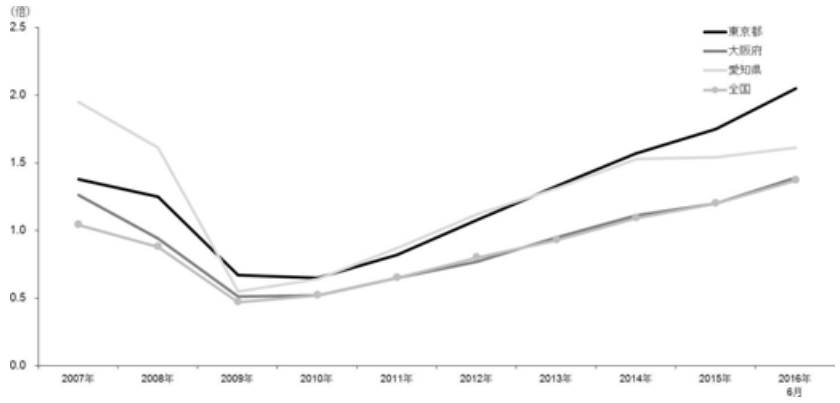
三大都市圏の雇用環境は回復傾向にあります。下記＜有効求人倍率の推移＞のグラフは、東京都、大阪府、愛知県及び全国の有効求人倍率（注１）の推移（2007年から2016年６月まで（注４））を示したものです。これによれば、2010年以降の有効求人倍率は当該各都府県及び全国で上昇傾向が見られることから、雇用は回復傾向にあるといえます。本投資法人は、かかる雇用状況に鑑み、オフィスの需要は安定的に推移し、場合によってはさらに高まるものと想定しています。

近時、三大都市圏では2013年以降、オフィスの空室率が下がり、東京都心５区では2014年以降、平均賃料が上昇傾向にあります。

下記＜オフィス平均空室率の推移＞のグラフは、三大都市圏のうち、東京都心５区、大阪市及び名古屋市（注５）に所在するオフィス（注６）の2010年から2016年までの各年12月（2016年については６月）の平均空室率（注７）を示したものです。これによれば、オフィスの平均空室率は低下傾向が見られ、東京都心５区は2010年12月の8.9%から2016年６月に4.1%まで、大阪市は2010年12月の11.9%から2016年６月に6.4%まで、名古屋市は2010年12月の12.9%から2016年６月に6.9%まで低下しています。

一方で、下記＜オフィス平均賃料の推移＞のグラフから、同時期の三大都市圏のオフィスの平均賃料（注８）は、2013年12月まで緩やかな下落傾向が見られていたものの、東京都心５区においては2013年12月に比べて2014年12月、2015年12月及び2016年６月は上昇に転じており、大阪市及び名古屋市においても2014年12月以降ほぼ同水準となっています。

＜有効求人倍率の推移＞



出所：厚生労働省「一般職業紹介状況（職業安定業務統計）」の「都道府県別・地域別労働市場関係指標（実数及び季節調整値）」を基に本資産運用会社作成

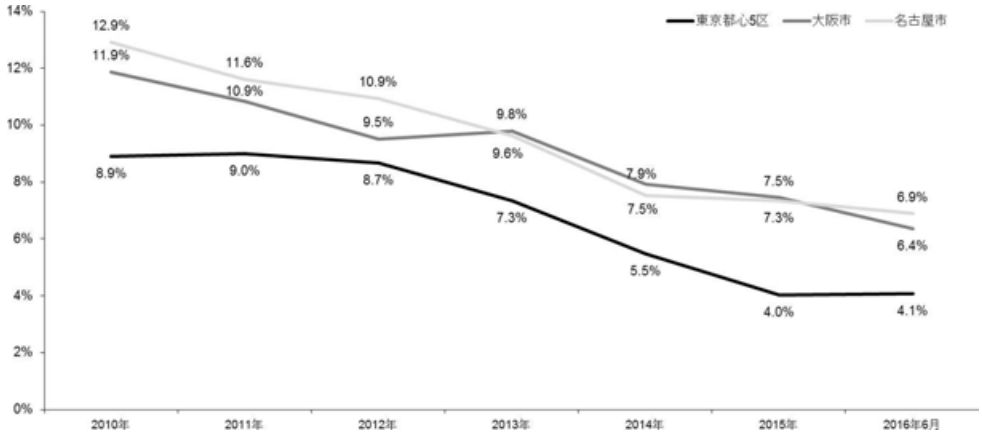
（注１）「有効求人倍率」とは、求職者に対する求人数の割合であり、月間有効求人数を月間有効求職者数（注２）で除したものをいいます。

（注２）「月間有効求人数」とは、前月から繰越された有効求人数（前月末日現在において、求人票の有効期限が翌月以降にまたがっている未充足の求人数をいいます。）（パートタイムを含みます。）と当月の「新規求人数」（注３）の合計数をいいます。
「月間有効求職者数」とは、前月から繰越された有効求職者数（前月末日現在において、求職票の有効期限が翌月以降にまたがっている就職未決定の求職者をいいます。）と当月の新規求職申込件数（注３）の合計数をいいます。

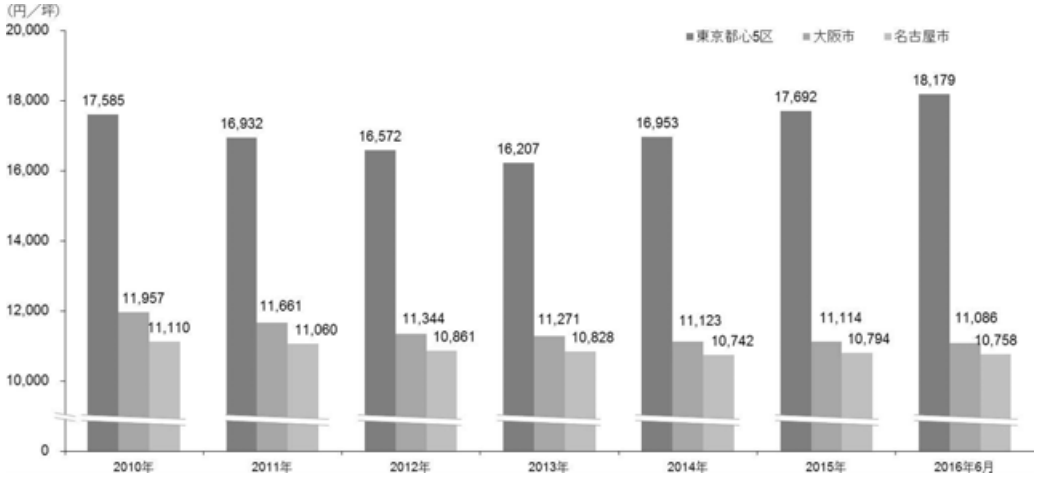
（注３）「新規求人数」とは、期間中に新たに受け付けた求人数（採用予定人員）（パートタイムを含みます。）をいいます。また、「新規求職申込件数」とは、期間中に新たに受け付けた求職申込件数をいいます。

（注４）2007年から2015年までは、各年における年平均の実数値を使用し、2016年については、同年６月単月の季節調整値を使用しています。

＜オフィス平均空室率の推移＞



＜オフィス平均賃料の推移＞



出所：三鬼商事株式会社「オフィスデータ」（2010年～2015年）及び「最新オフィスビル市況」（調査月報　2016年７月）を基に本資産運用会社作成

（注５）「東京都心５区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指し、「大阪市」とは、梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区及び新大阪地区の主要６地区を指し、「名古屋市」とは、名駅地区、伏見地区、栄地区及び丸の内地区の主要４地区を指します。以下同じです。

（注６）東京都心５区では、同地区内にある基準階面積（ワンフロア当たりの契約面積）が100坪以上の主要貸事務所ビルを調査対象とし、大阪市では、延床面積が1,000坪以上の主要貸事務所ビルを調査対象とし、名古屋市では、同地区内にある延床面積が500坪以上の主要貸事務所ビルを調査対象としています。なお、建物全部の一括賃貸等特殊な事情のあるビル及び丸の内、大手町などの一部の地区でデータが公表されていない貸事務所ビルは調査対象に含まれていません。

（注７）各年の平均空室率は、出所に記載された当該年の12月（2016年は６月）の空室率の小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注８）各年の平均賃料は、出所に記載された当該年の12月（2016年は６月）の平均賃料を記載しています。平均賃料は、原則として基準階の新規募集条件を対象として、坪単位で算出しており、共益費は原則として含みません。

本投資法人は、東京都心５区、大阪市及び名古屋市を中心として今後も空室率が低下すると考えており、更に、賃料が上昇傾向にある東京都心５区のみならず、その他の地域についても賃料は下げ止まる傾向にあると考えていることから、収益の向上が見込まれると考えています。このような環境下、本投資法人は、オフィスにおいて、収益性に関し以下のようなアップサイド・ポテンシャルのあるオフィスに着目し、リスクを十分に考慮した上でポートフォリオへの組み入れを検討します。

・　既存テナントの賃料がマーケット賃料以下又は同程度で、マーケット賃料が上昇傾向
・　短期的な空室の存在

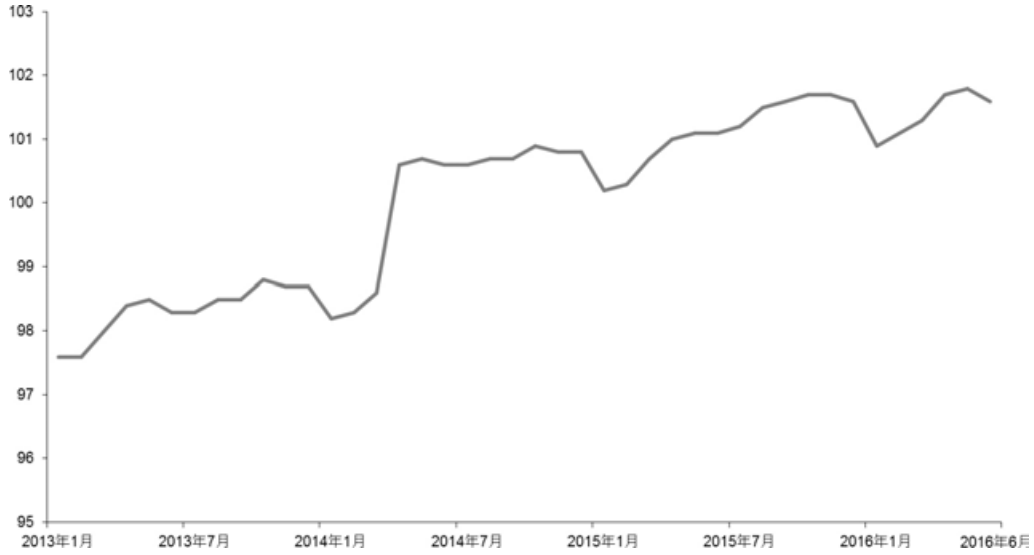
また、以下のような安定的な運用が可能なオフィスにも着目します。

・　長期賃貸借契約の締結により収益の安定性を確保

ii.　商業施設

下表は、消費者物価指数（酒類以外の食料及びエネルギーを除く総合）（注）の推移です。2013年１月以降、緩やかな上昇傾向にあります。

＜消費者物価指数（酒類以外の食料及びエネルギーを除く総合）推移＞
（2010年＝100）



出所：総務省 統計局 消費者物価指数

（注）「消費者物価指数」とは、全国の世帯が購入する財及びサービスの価格変動を総合的に測定し、物価の変動を時系列的に測定するものであり、全国の世帯が購入する各種の財及びサービスの価格の平均的な変動を測定するものです。すなわち、ある時点の世帯の消費構造を基準に、これと同等のものを購入した場合に必要な費用がどのように変動したかを指数値で表しています。

消費者物価指数は、世帯の消費生活に及ぼす物価の変動を測定するものであるため、家計の消費支出（但し、信仰・祭祀費、寄付金、贈与金、他の負担費及び仕送り金を除きます。）を対象に測定されており、直接税や社会保険料等の支出（非消費支出）及び有価証券の購入、土地・住宅の購入等の支出（貯蓄及び財産購入のための支出）は指数の対象に含まれません。

また、指数の計算に採用する品目は、世帯が購入する多種多様な財及びサービス全体の物価変動を代表できるように、家計の消費支出の中で重要度が高いこと、価格変動の面で代表性があること、継続調査が可能であるこ

と等の観点から選定した587品目に持家の帰属家賃１品目を加えた588品目（沖縄県のみで調査する５品目を含みます。）とされています。
　消費者物価指数は、基準となる年の物価を100として、その時々の物価を比較計算した数値となっており、この物価の基準となる年を「指数の基準時」と称します。上図における指数の基準時は2010年の１年間（基準年）とされます。

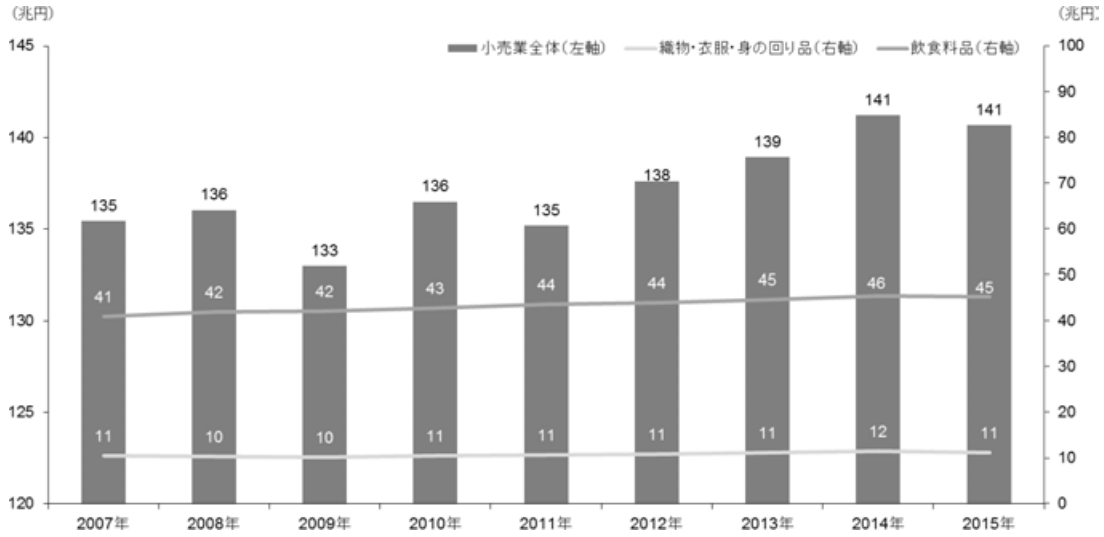
下表は、消費者態度指数（注１）の推移です。近年は比較的安定して推移しています。

＜消費者態度指数の推移＞

出所：内閣府「消費動向調査」
（注１）「消費者態度指数」とは、内閣府が毎月行う消費動向調査で公表される消費者意識指標（注２）における５つの評価項目のうち、「資産価値」を除く４項目を単純平均して算出される指数です。
（注２）「消費者意識指標」は、「暮らし向き」、「収入の増え方」、「雇用環境」、「耐久消費財の買い時判断」及び「資産価値」の５項目について、今後半年間の見通しにつき調査対象者から５段階評価で回答を得て作成します。作成にあたっては、５段階評価のそれぞれ「良くなる・大きくなる・増える」に（＋１）、「やや良くなる・やや大きくなる・やや増える」に（＋0.75）、「変わらない」に（＋0.5）、「やや悪くなる・やや小さくなる・やや減る」に（＋0.25）、「悪くなる・小さくなる・減る」に（０）の点数を与え、この点数に各回答区分の構成比（%）を乗じ、乗じた結果を合計して、項目ごとに消費者意識指標が算出されます。
上記５項目の調査世帯は、全国の世帯のうち、外国人・学生・施設等入居世帯を除く約5,061万世帯（2010年国勢調査）から、一般世帯（２人以上の世帯）、単身世帯毎に三段抽出（市町村－調査単位区－世帯）により選ばれた8,400世帯（2012年度実施調査までは6,720世帯）です。2005年１月より2016年７月までは毎月調査を行い、毎月返却された調査票のうち、集計期限（毎月20日頃）までに届いた調査票を有効回答数としています。有効回答率は概ね70%程度です。

下表は、小売業の商業販売額(注)の推移です。下表によれば、小売業全体の商業販売額は穏やかな増加傾向にあります。このうち飲食料品の商業販売額は緩やかな上昇傾向にあり、織物・衣類・身の回り品は需要が安定していることがわかります。

＜小売業の商業販売額の推移＞

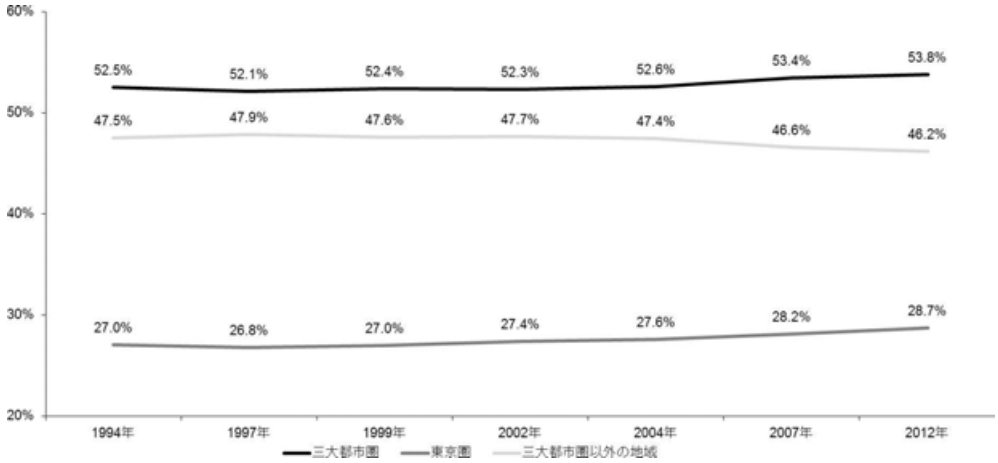


出所：経済産業省「商業動態統計調査」「業種別商業販売額及び前年（度、同期、同月）比」を基に本資産運用会社作成

（注）上表の小売業全体の商業販売額は、商業動態統計調査において「小売業計」として記載された業種別商業販売額の単位未満を切り捨てて算出したものです。上表の織物・衣服・身の回り品の商業販売額は、商業動態統計調査における「織物・衣服・身の回り品小売業」（日本標準産業分類（2007年11月改定）における「57　織物・衣服・身の回り品小売業」に相当します。）の業種別商業販売額の単位未満を切り捨てて算出したものです。上表の飲食料品の商業販売額は、商業動態統計調査における「飲食料品小売業」（日本標準産業分類（2007年11月改定）における「58　飲食料品小売業」（5891　コンビニエンスストア含む）に相当します。）の業種別商業販売額の単位未満を切り捨てて算出したものです。

下表は、全国の小売業年間販売額に占める東京圏及び三大都市圏の小売業年間販売額の割合の推移です。

＜全国の小売業年間販売額に占める東京圏及び三大都市圏の割合の推移＞



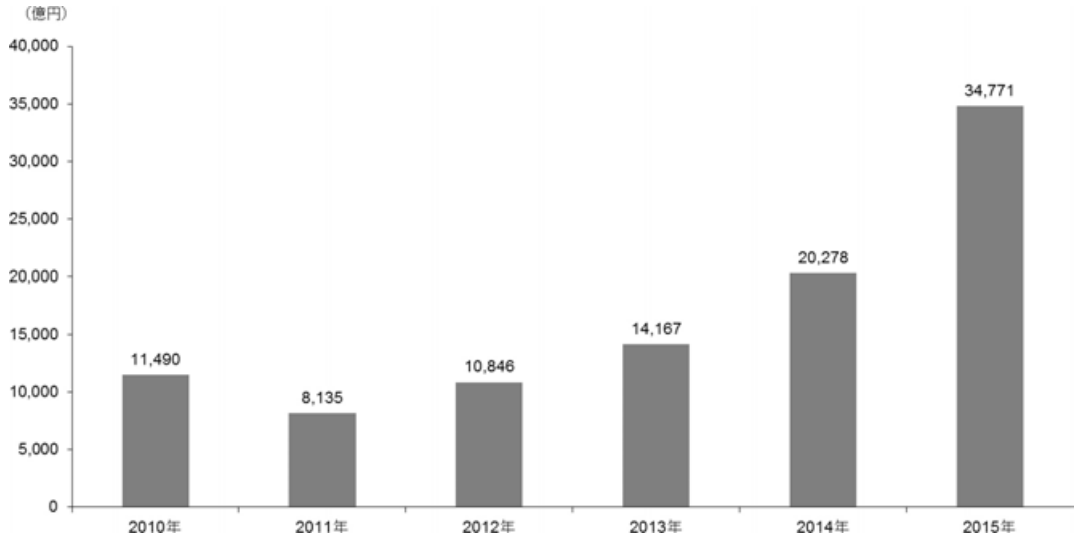
出所：1994年から2007年までについては経済産業省「商業統計」、2012年については経済産業省「経済センサス-活動調査」を基に本資産運用会社作成

（注１）全国に占める東京圏、三大都市圏及び三大都市圏以外の地域の小売業年間販売額割合は、1994年から2007年までについては経済産業省「商業統計」で公表されている小売業の年間商品販売額について、2012年については経済産業省「経済センサス-活動調査」で公表されている小売業の年間商品販売額について、東京圏、三大都市圏及び三大都市圏以外の地域のそれぞれの小売業の年間商品販売額が全国の小売業の年間商品販売額に占める割合を記載しています。

（注２）「商業統計」及び「経済センサス-活動調査」では共に、日本標準産業分類の大分類の小売業の事業所（原則として一定の場所（一区画）を占めて「個人消費用又は家庭消費用の商品を販売する事業所」）を対象としています。また「年間商品販売額」は、「商業統計」については調査年の前年４月１日から調査年の３月31日まで、「経済センサス-活動調査」については調査年の１月１日から調査年の12月31日までのそれぞれの１年間の当該事業所における有体商品の販売額をいい、消費税を含みます。

下表は、2010年から2015年まで（注１）の訪日外国人旅行消費額（注２）の推移を示したものです。2011年以降、訪日外国人旅行消費額は、年間8,135億円から３兆4,771億円まで増加しており、訪日外国人によるインバウンド需要の増加が続いています。

＜訪日外国人旅行消費額の推移＞



出所：国土交通省外局観光庁「訪日外国人消費動向調査」及び「訪日外国人の消費動向／平成27年 年次報告書」を基に本資産運用会社作成

（注１）2010年暦年値については、2010年１月～３月期の調査を実施していないため、2010年４月～12月期平均を代用して推計しています。

（注２）「訪日外国人旅行消費額」は、訪日外国人（但し、１年以上の滞在者、永住者、日本人の配偶者、永住者の配偶者、定住者等日本に居住している人、日本に入国しないトランジット客及び乗員は含みません。）が、日本国内で支払った旅行中支出（注３）に、パッケージツアー参加費に含まれる国内収入分（注４）を加算することにより推計しています。
また、この調査では、東京国際空港（羽田空港）、成田国際空港その他の空海港の国際線ターミナル搭乗待合ロビーにおいて、日本を出国する訪日外国人を対象者として、聞き取り調査を実施する方法が採用されています。

（注３）「旅行中支出」とは、日本滞在中の支出（宿泊、飲食、交通、娯楽サービス、買物等）をいい、個別手配客（往復航空（船舶）券や宿泊等を個別に手配した人）が旅行前に支払った宿泊料金及び交通費を含みます。

（注４）「パッケージツアー参加費」には、出発国から日本までの往復運賃に加え、日本国内で支払われる宿泊料金、飲食費、交通費、娯楽サービス費が含まれているものと仮定し、これらの費目のうち、出発国から日本までの往復運賃を除く費用の支出を、日本国内で支払われる支出（「国内収入分」）とみなして推計しています。パッケージ参加費の内訳は、観光・レジャー目的の個人手配客の旅行支出における費目別構成比を用いて配分しています。

本投資法人は、国内における消費の回復やインバウンド需要の増加が見込め、その影響を享受しやすい都市型商業施設は、今後も更なるアップサイド・ポテンシャルがあると考えています。都市型商業施設への投資に際しては、特に立地特性が重要であると考えており、現在の環境下では、三大都市圏の商業集積エリアに所在する都市型商業施設に本投資法人は注目しています。

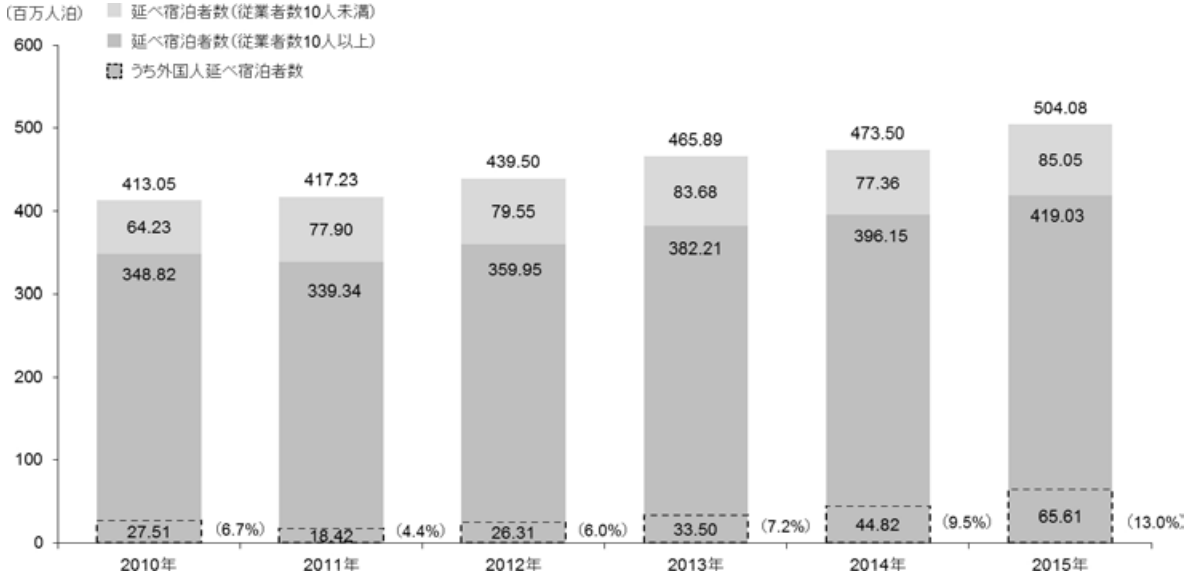
また、生活必需品に対する需要は景気動向にかかわらず安定して推移しています。したがって、生活必需品を扱う地域密着型商業施設への投資を検討する際は、以下のような観点を本投資法人は重視しています。

- 近隣の商圏（立地特性、商圏人口、競合調査等）
- 核テナントの競争力と継続性（知名度、テナント与信・業績、契約内容等）
- 代替テナントの可能性（周辺環境、建物特性、人口分布、周辺出店状況等）

iii. ホテル

下表は、2010年から2015年までの日本における宿泊施設の年別延べ宿泊者数の推移と、そのうちに占める外国人延べ宿泊者数の推移（注１）を示したものです。これによれば、2011年以降、延べ宿泊者数及び外国人延べ宿泊者数ともに、増加傾向にあります。

＜日本における宿泊施設の延べ宿泊者数の推移、
そのうちに占める外国人延べ宿泊者数の推移（注１）＞



出所：国土交通省外局観光庁「宿泊旅行統計調査（2015年・年間値（確定値））」を基に本資産運用会社作成

（注１）「延べ宿泊者数」とは、各月における宿泊者（寝具を使用して施設を利用するものをいい、子供や乳幼児を含みます。）の延べ人数をいいます。

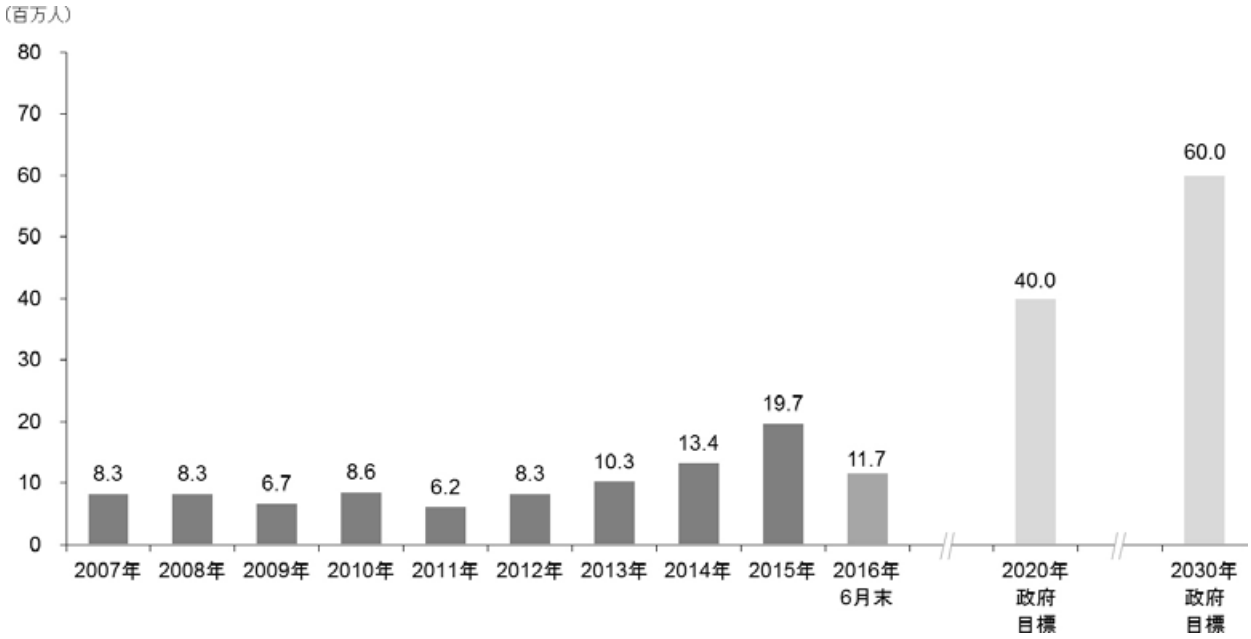
また、「外国人延べ宿泊者数」とは、各月における外国人（日本国内に住所を有しないものをいいます。）の宿泊者の延べ人数をいいます。以下同じです。但し、日本国内の住所の有無による回答が困難な施設は、日本国籍を有しないものを外国人宿泊者として回答しても差し支えないとの前提で調査は実施されています。

各暦年の結果数値は、四半期毎の調査結果を、各暦年の調査対象施設の開業、廃業等施設数を反映した各月毎の調査対象施設数に遡及して推定し直したものです。上表の括弧内は延べ宿泊者数の合計に対する外国人延べ宿泊者数の割合を小数第２位を四捨五入して記載しています（但し、2010年の割合については、（注２）をご参照ください。）。

（注２）2010年第２四半期（４月～６月）の調査より、従業者数10人未満の施設も調査対象としています。上表における2010年の従業者数10人未満施設の延べ宿泊者数は４月～12月分の数値であり、うち外国人宿泊者数は、従業者数10人以上施設における１月～12月分の数値に従業者数10人未満の施設における４月～12月分の数値を加えた合計を記載しています。2010年の括弧内の割合については、１月～12月分の従業員者数10人以上施設における延べ宿泊者数に対する外国人延べ宿泊者数の割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

下表は、2007年から2016年までの各暦年（2016年については６月末まで）（注１）の訪日外国人旅行者数（注２）の推移並びに明日の日本を支える観光ビジョン構想会議（議長：内閣総理大臣）が2016年３月に策定した「明日の日本を支える観光ビジョン―世界が訪れたくなる日本へ―」において掲げられた2020年及び2030年時点の訪日外国人旅行者数の政府目標を示したものです。かかる目標では、2030年に6,000万人と大幅な成長を掲げています。

＜訪日外国人旅行者数（実績及び政府目標）の推移＞



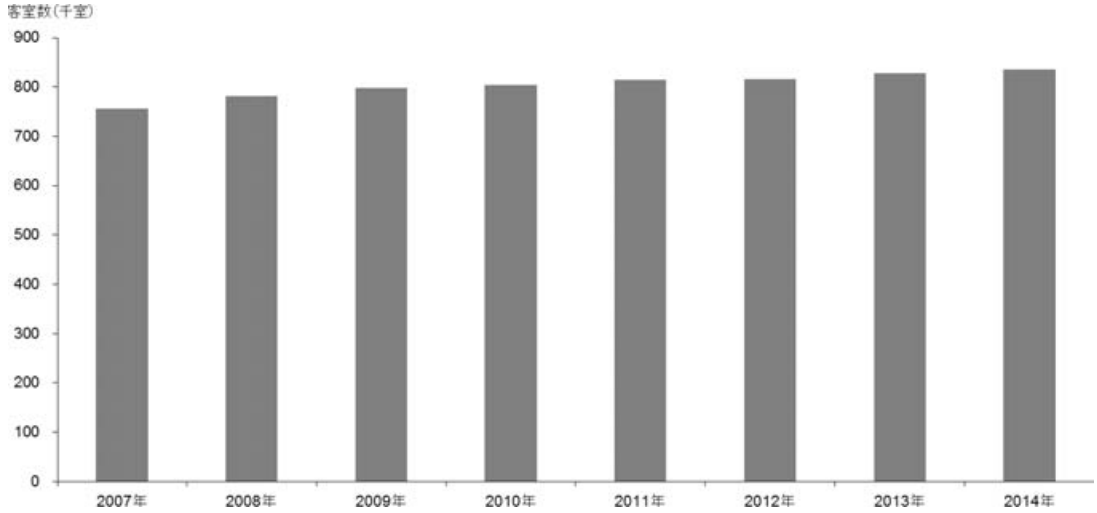
出所：2016年６月末までにつき、日本政府観光局（JNTO）「統計データ（訪日外国人・出国日本人）」の「年別　訪日外客数、出国日本人数の推移」、2020年及び2030年につき、明日の日本を支える観光ビジョン構想会議「明日の日本を支える観光ビジョンー世界が訪れたくなる日本へー」

（注１）2007年から2015年までについては、確定値（該当年の翌年４月以降に、法務省の年計確定をもってJNTOが算出する最終値）です。2016年については、１月から４月までの暫定値（推計値発表の２ヶ月後に発表する確定に近い数値）並びに５月及び６月の推計値（当該月の翌月にJNTOが発表する概算値）から６月末までの累計を算出し、小数第２位を四捨五入して記載しています。「2020年政府目標」及び「2030年政府目標」は、上記「明日の日本を支える観光ビジョンー世界が訪れたくなる日本へー」において、訪日外国人旅行者数の目標として記載された人数を記載しています。

（注２）「訪日外国人旅行者数」とは、国籍に基づく法務省集計による外国人正規入国者から、日本を主たる居住国とする永住者等を除き、外国人一時上陸客等を加えた入国外国人旅行者をいい、入国手続きを受ける毎に１人と数えて算出しています。駐在員やその家族、留学生等の入国者・再入国者を含みますが、乗員上陸数（航空会社の乗務員）は含まれません。

下表は、全国のホテルの客室数の推移（注）です。近年、訪日外国人旅行者数が増加し、今後もその増加が見込まれるのに対し、ホテル客室数の伸びは比較的緩やかなペースに留まっており、本投資法人は、今後もタイトなホテルの需給環境が続くことが見込まれると考えています。

＜全国ホテル客室数の推移＞



出所：厚生労働省「衛生行政報告例」

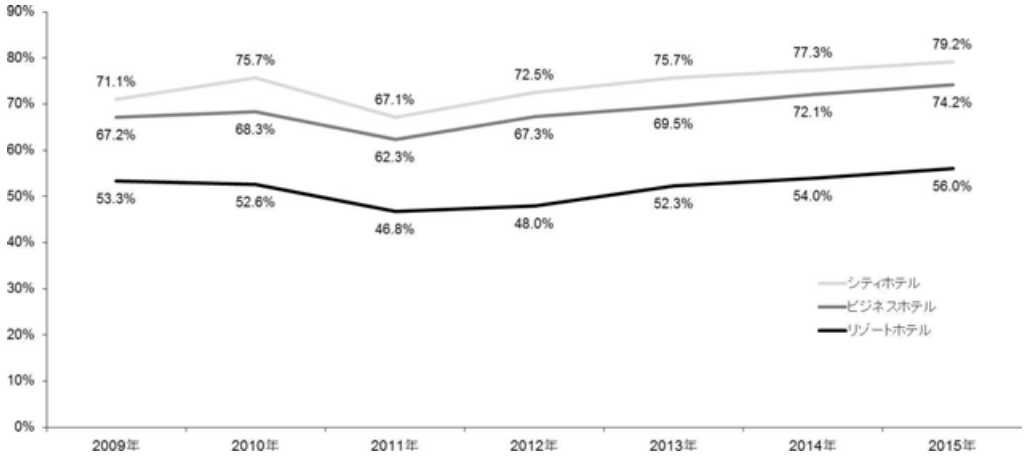
（注）旅館業法において、「旅館業」とは、ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業及び下宿営業をいうとされ、このうち「ホテル営業」とは、洋式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所営業及び下宿営業以外のものをいいます。上表は、旅館業法に基づく許可を得た旅館業のうち、ホテル営業を営む事業者（日本全国）の各年度末時点における客室数を示したものです。

なお、上表には、「旅館営業」（和式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所営業及び下宿営業以外のもの）の客室数は含みません。また、「簡易宿所営業」（宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、下宿営業以外のもの）及び「下宿営業」（施設を設け、一月以上の期間を単位とする宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業）における客室数も含みません。

2010年度の数値については、東日本大震災の影響により、宮城県のうち仙台市以外の市町村、福島県の相双保健福祉事務所管轄内の市町村が含まれていません。

下表は、2009年から2015年までの期間につき、ホテルを３つのタイプ（注１）に分けたうえ、客室稼働率（注２）の推移を示したものです。これによれば、いずれのタイプも、2011年以降、客室稼働率は緩やかな伸びを示しています。

＜ホテルのタイプ別客室稼働率の推移＞



出所：国土交通省外局観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に本資産運用会社作成

（注１）観光庁は、上記出所記載の統計資料の作成に際し、ホテルをシティホテル、ビジネスホテル及びリゾートホテルの３種類に分類しています。

「シティホテル」とは、ホテルのうちリゾートホテル、ビジネスホテル以外の都市部に立地するものをいいます。「ビジネスホテル」とは、ホテルのうち主に出張ビジネスマンを対象とするものをいいます。「リゾートホテル」とは、ホテルのうち行楽地や保養地に立地し、主に観光客を対象とするものをいいます。

（注２）「客室稼働率」とは、利用客室数を総客室数で除したものをいいます。「総客室数」とは、客室数に各月の日数を乗じて算出したものをいい、「利用客室数」とは、各月における宿泊者が利用した客室数をいいます。各暦年の結果数値は、四半期毎の調査結果を、各暦年の調査対象施設の開業、廃業等施設数を反映した各月毎の調査対象施設数に遡及して推定し直したものです。なお、2010年以降の客室数は営業上宿泊させることを想定する各暦年の１月１日現在の客室数です。旅館業営業許可申請書記載のものとは必ずしも一致していません。観光庁は、2010年４月～６月調査より、従業者数９人以下を含む全宿泊施設を調査対象としたことから、前回調査までのデータと単純に比較することはできないものとしています。

本投資法人は、堅調な国内需要に加えて、訪日外国人旅行者の増加により、需給がより一層タイトになっているホテルの市場環境を踏まえ、以下のようなホテルについては、今後も安定した需要が見込め、更なるアップサイド・ポテンシャルがあるものとして着目しています。

- 新幹線等の主要幹線駅前及び主として政令指定都市に所在
- 観光及びビジネス需要のいずれにも対応可能

更に、ホテルに投資する際には、既存オペレーターの質に加え、代替オペレーターへの切替えが可能な物件であるかについても重視しています。

④　スポンサーパイプラインを用いた外部成長戦略

（イ）「３Ｄソーシング戦略」による成長機会の追求

本投資法人は、本資産運用会社独自のソーシング・ルート（ダイレクト・ソーシング）（注）に加え、三井物産グループとイデラ キャピタルそれぞれのソーシング・ルート（スポンサー・ソーシング）を活用した３主体によるソーシング戦略（３者それぞれが、主体的に独自の方面（Direction）へのソーシング活動を展開することから、当該戦略を「３Ｄソーシング戦略」と呼ぶことがあります。）を推進することにより、多様なルートによる取得機会の最大化を図りつつ、クオリティの高い物件に厳選投資する方針です。

a.　ダイレクト・ソーシング

本資産運用会社には、三井物産グループ及びイデラ キャピタルで多年にわたり投資運用を担当した経験豊富なメンバーが転籍又は出向しており、これまでの豊富な経験と不動産市場におけるネットワークを活かし、本投資法人による投資対象資産の取得を担当します。その結果、本資産運用会社は、これらの人材を通じた独自のソーシング・ルートを構築しています。

また、独自のソーシング・ルートによる取得実績を積み上げていくことにより、不動産売買市場において本資産運用会社の認知度が高まり、中長期的にもダイレクト・ソーシングを通じた持続的な外部成長を図ることが可能であると考えています。

b.　スポンサー・ソーシング

本投資法人は、本資産運用会社独自のダイレクト・ソーシングに加え、三井物産グループ及びイデラ キャピタルのソーシング・ルートを活用することにより、三井物産グループの事業ポートフォリオを活用することで獲得できる幅広いアセットクラスに関する物件情報と、イデラ キャピタルの不動産価値創造力を活用することで獲得できる幅広い特性の物件情報の双方を得ることが可能であると考えており、これらのスポンサー・ソーシングを活用することで、コアアセット、コアプラスアセット及びニュータイプアセットの取得を通じた外部成長戦略を加速させる方針です。

（注）「ソーシング」とは、物件の給源を意味し、「ソーシング・ルート」とは、物件の情報取得経路を意味します。そのうち、本資産運用会社が独自に情報取得する場合を「ダイレクト・ソーシング」と称し、スポンサーを介して情報取得する場合を「スポンサー・ソーシング」と称します。以下同じです。

（注）上記は両スポンサーの強みに基づいたアセット取得の事例を模式化したものであり、実際は３主体それぞれから、コアアセット、ニュータイプアセット及びコアプラスアセットのソーシングが行われます。

（ロ）スポンサー・サポート契約を活用した物件取得戦略

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー各社による外部成長サポートをより確かなものとするため、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルとの間でそれぞれスポンサー・サポート契約を締結しています。

具体的には、両スポンサーは物件情報提供（第三者保有物件を含みます。）、取得機会の逸失を回避するためのウェアハウジング（注）、物件取得及び運用に関する業務支援、物件共有等を通じて、外部成長戦略の蓋然性を高める施策を講じています。

なお、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルと本投資法人とのスポンサー・サポート契約の主な内容は、後記「⑦　スポンサー・サポート契約」をご参照ください。

（注）「ウェアハウジング」とは、本投資法人が取得を予定する資産について、収益の安定化や取得時期の調整を行うためにブリッジファンドに先行取得させることをいいます。

＜スポンサー・サポート契約の概要＞

	情報提供	リーシングサポート	環境配慮技術・ノウハウの提供	ウェアハウジング	業務支援	再開発・バリューアップ	セイムボート出資	人的サポート
三井物産グループ(注)	○	○	○	○	○	○	○	○
イデラ キャピタル	○	○	○	○	○	○	○	○

（注）三井物産の100％子会社である三井物産アセットマネジメント・ホールディングスとの契約です。

（ハ）両スポンサーの主な保有及び運用受託物件

両スポンサーは、本投資法人の投資対象となる物件を数多く保有し、運用を受託しています。スポンサーが保有及び運用受託している物件を取得することで、不動産投資に係る調査（以下「デュー・ディリジェンス」といいます。）等の取得コストを抑制することが可能であり、また物件に関するリスク・リターンを適切に分析することが可能であることから、効率的な外部成長が実現できると本投資法人は考えています。

なお、2016年６月末日時点で、三井物産グループは１件、イデラ キャピタルは３件の本投資法人の取得予定資産につき、保有又は運用受託を行っています。

＜両スポンサーの主な保有及びAM業務受託物件＞

物件名称	所在地	アセットタイプ	延床面積(㎡)
新宿イーストサイドスクエア（取得予定資産）（①）（注２）	東京都新宿区	大規模オフィス	167,031.19
晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーY（⑥）（注３）	東京都中央区	大規模オフィス	49,115.67
晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーW（注３）	東京都中央区	大規模オフィス	15,050.18
東京フロントテラス（⑤）（注３）	東京都品川区	大規模オフィス	28,954.48
友泉新横浜ビル（②）	神奈川県横浜市	中規模オフィス	10,307.26
友泉新横浜一丁目ビル（③）	神奈川県横浜市	中規模オフィス	8,360.17
横浜町田ICロジスティクスセンター（注４）	東京都町田市	物流施設	66,093.99
六甲アイランド物流センター（④）	兵庫県神戸市	インダストリアル不動産	14,381.16
星野リゾート　トマム（⑦）	北海道勇払郡	リゾート型ホテル他	116,039.03

（注１）上記＜両スポンサーの主な保有及びAM業務受託物件＞に記載の各物件は、新宿イーストサイドスクエアを除き、2016年11月11日現在、本投資法人が取得を予定している資産ではなく、また、今後取得できるとの保証はありません。

（注２）本投資法人の取得予定資産は本物件全体の５％相当の持分です。詳細については、後記「（２）投資対象／⑤取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照ください。
（注３）晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーY、晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーW及び東京フロントテラスの延床面積は、運用委託元が保有する専有面積を記載しています。
（注４）「横浜町田ICロジスティクスセンター」に係る売却情報については、2016年11月11日現在、日本ロジスティクスファンド投資法人に対して優先的に提供がなされることとされ、同投資法人の意向によっては同投資法人に対する優先交渉権が付されることがあります。また、「横浜町田ICロジスティクスセンター」に係る売却情報については、スポンサー・サポート契約に基づく情報提供の対象外です。スポンサー・サポート契約の主な内容は、後記「⑦　スポンサー・サポート契約」をご参照ください。

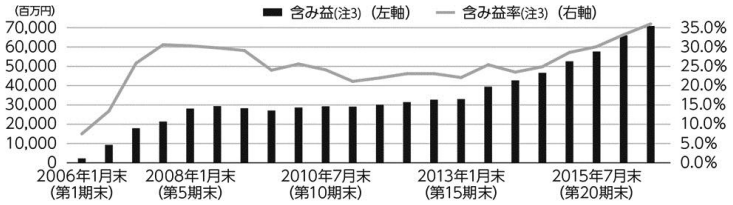
（ニ）三井物産グループの先見性

a.　ニュータイプアセットの開拓実績～日本初の物流REITを組成～

三井物産グループは、物流施設の安定資産としての潜在的価値に着目し、他社に先駆けて賃貸用物流施設への投資を開始しました。2005年５月には、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社をパートナーとして日本初の物流REITである日本ロジスティクスファンド投資法人を上場させ、現在まで安定した運用実績を積み重ねています。日本ロジスティクスファンド投資法人については、競合が少ない状況で取得した物件の価値上昇や、パイオニアとしての知見を活かした保有物件の再開発により業界最高水準の含み益率を維持しているほか、財務の面でも2016年７月末日現在において、格付投資情報センター(R&I)よりAA、ムーディーズ・ジャパンよりA1、日本格付研究所（JCR）よりAA+のJ-REITで最高水準の発行体格付をそれぞれ取得しています。本投資法人は、三井物産グループをスポンサーとすることで、三井物産グループが日本ロジスティクスファンド投資法人の運用で培った知見を本投資法人の運用においても活用できるものと考えています。

（ご参考）日本ロジスティクスファンド投資法人の事例(注1)

含み益の推移



日本ロジスティクスファンド投資法人の発行体格付の状況

格付投資情報センター(R&I)
AA
ムーディーズ・ジャパン
A1
日本格付研究所(JCR)
AA+
（2016年7月末日現在）

保有物件の再開発実績(注4)

大東物流センター
（2010年7月再開発完了）
取得価格　**97.6億円**
（当初76.1億円）
鑑定評価額　**186億円**
（当初84.9億円）

既存建物の一部を再開発。中核施設の安定稼働により再開発中も安定した収益を確保。

八千代物流センター
（2014年12月再開発完了）
取得価格　**78.9億円**
（当初22.6億円）
鑑定評価額　**113億円**
（当初23.3億円）

老朽化した施設全体を再開発。当初工場だった平屋の建物をランプウェイ付の大規模物流施設に転換。

（2016年7月末日現在）

（注１）三井物産アセットマネジメント・ホールディングスが51％の株式を有する三井物産ロジスティクス・パートナーズが資産の運用を行う日本ロジスティクスファンド投資法人の事例を示すものであり、本投資法人の投資方針及び今後の運用と直接の関係はありません。
（注２）上記の各物件は、2016年11月11日現在、本投資法人が取得を予定している資産ではありません。
（注３）上図における「含み益」及び「含み益率」とは、日本ロジスティクスファンド投資法人が計算期間ごとに提出している有価証券報告書の記載に基づき以下の計算式に従って算出されたものです。また、上記「含み益」及び「含み益率」は、各期末時点において日本ロジスティクスファンド投資法人が保有する資産の価値を以下の計算式に従って数値化したものに過ぎず、同投資法人がかかる含み益を必ず享受することを示すものではありません。
　含み益＝保有資産の期末算定価額合計－保有資産の帳簿価額合計
　含み益率＝含み益÷保有資産の帳簿価額合計
（注４）「保有物件の再開発実績」に記載の年月は、再開発事業により新たに竣工した建物の引渡しを受けた時期を記載しています。また、再開発完了後の取得価格は、当初の売買契約書に記載された金額から、取壊しを行った建物に相当する金額を減算し、再開発を行った建物に係る工事請負契約書に記載された金額を加算した金額を、鑑定評価額は、取得時及び2016年７月末日時における鑑定評価額をそれぞれ記載しています。なお、取得価格及び鑑定評価額は、日本ロジスティクスファンド投資法人が提出している有価証券報告書に記載された個別不動産等の概要に基づき記載しています。

b.　ニュータイプアセットへの更なるチャレンジ～メガソーラーファンド～

三井物産グループは、再生可能エネルギーの固定価格買取制度の導入にいち早く着目し、長期間にわたり安定した売電収入の期待できる太陽光発電設備への投資を開始しています。エネルギー分野への知見だけでなく、鋼材等の部品供給や物流手配等、三井物産グループの総合力を活かしたプロジェクトであると同時に、安定収益をベースとしたファンド組成等、金融面での強みを活かし、更なるニュータイプアセットの開拓を行っています。

●1号ファンド

所在地	発電出力
北海道網走市	1.5MW
北海道厚真町	1.5MW
山梨県韮崎市	5.3MW
山梨県甲斐市	5.1MW
三重県四日市市	1.8MW
和歌山県串本町	1.8MW
徳島県徳島市	2.0MW
山口県田布施町	3.0MW
山口県山口市	3.5MW
熊本県錦町	2.2MW
合計10箇所	28 MW

●2号ファンド

所在地	発電出力
宮城県名取市	5.4MW
福島県郡山市	2.8MW
茨城県神栖市	1.8MW
千葉県茂原市	3.0MW
静岡県静岡市	2.6MW
愛知県半田市	19.5MW
広島県尾道市	1.5MW
山口県下関市	1.1MW
福岡県北九州市	1.8MW
愛媛県今治市	2.2MW
合計10箇所	43 MW

●3号ファンド

所在地	発電出力
北海道厚真町	1.8MW
山梨県北杜市	7.2MW
静岡県沼津市	2.1MW
山口県山口市	3.6MW
福岡県北九州市	2.8MW
熊本県熊本市	1.4MW
愛媛県松山市	2.8MW
愛媛県松山市	2.9MW
合計8箇所	25 MW

●ジャパンオルタナティブ証券組成ファンド

所在地	発電出力
山口県山口市	9.2MW
山口県下関市	1.9MW
山口県下関市	14.8MW
合計3箇所	26 MW

（注）上記の各物件は、2016年11月11日現在、本投資法人が取得を予定している資産ではありません。

⑤　成長戦略を支える両スポンサーの運営ノウハウ

（イ）ポートフォリオ分散の意義

不動産は、オフィス、商業施設及びホテル等のアセットタイプであっても契約形態等によって景気感応度や賃料のボラティリティ（賃料の増減の振れ幅）等が異なるという特徴を有すると本投資法人は考えています。本投資法人の投資対象のうち、キャッシュフローの安定性が高いと考えられるアセットタイプとしては、長期固定賃料のオフィス、ホテル、地域密着型商業施設、居住施設及び物流施設等があります。また、アップサイド・ポテンシャルがあるアセットタイプとしては、長期固定賃料以外のオフィス、都市型商業施設、変動賃料のホテル等があります。

当初ポートフォリオには、テナントとの契約が長期固定であり、長期にわたりキャッシュフローが固定化されている、あるいは適切なテナント構成や賃貸市場における競争力を有し、安定的な不動産賃貸収入の確保が期待でき、キャッシュフローの安定性が高いと考えられるアセットタイプに加え、今後の既存テナントとの賃料改定又はテナント入替えにより賃料増額が狙えるようなアップサイド・ポテンシャルがあるアセットタイプも含まれていることから、安定性と成長性を兼ね備えたポートフォリオを構築しているものと本投資法人は考えています。

本投資法人は、多様なキャッシュフロー特性を有するアセットに幅広く投資することで、安定性と成長性を兼ね備えたポートフォリオの構築を目指します。

（ロ）三井物産グループの多様なアセットタイプにおける運営実績

三井物産グループは、総合商社として様々な事業分野における運営・開発実績を数多く有しており、不動産をはじめとした多様なアセットタイプの運営事業をグローバルに展開しています。本投資法人は、三井物産グループの有する様々なオペレーショナルアセット（注）の運営実績に基づく事業知見の蓄積と幅広い企業とのリレーションを活用し、内部成長及び運営力の強化を図ります。

（注）「オペレーショナルアセット」とは、テナントがオペレーターとして一定のサービスを提供する施設をいいます。

会社・事業	アセットタイプ	運用実績
三井物産フォーサイト株式会社	商業施設 物流施設 病院 インフラ施設	オフィスから商業施設、物流施設、病院施設、スポーツ施設、太陽光発電施設など、多種多様な施設で長年培ってきた実績を活用し、施設全体を三井物産グループの総合力でマネジメントしています。
東京国際エアカーゴターミナル株式会社	インフラ施設	三井物産グループは東京国際空港国際線地区貨物ターミナル整備・運営事業の事業候補者に選定され、東京国際エアカーゴターミナル株式会社が国土交通省と事業契約を締結し、管理・運営を行っています。
三井物産フォレスト株式会社	森林	森林の持つ多面的な機能を社会に提供することを目的とし、三井物産グループが北海道から九州にかけて所有する山林74箇所（約44,000ha）の経営・管理業務を行っています。
仙台うみの杜水族館事業	観光施設	東北地方の新たな観光資源創出を目指し、水族館運営で豊富な実績を持つ株式会社横浜八景島や地元有力企業と連携。民間企業とのパートナーシップにより、東北最大級となる「仙台うみの杜水族館」事業を進めています。
ヘルスケア関連事業（マレーシア）	病院 海外不動産	三井物産グループは、ヘルスケア関連事業をアジア広域で展開しており、中核となる病院運営とその周辺事業及び経営支援事業の拡充によるヘルスケア分野でのエコシステム構築を通じ、より良い医療環境と地域社会の実現を目指しています。
データセンター事業（インドネシア）	インダストリアル不動産 海外不動産	三井物産グループの三井情報株式会社は、インドネシア大手財閥であるリッポーグループと共にインドネシアにおけるデータセンター事業に参画し、日本国内のデータセンター事業で培ったノウハウを活かした独自性のあるクラウドサービスを展開しています。

（注１）上記の各会社が保有する資産及び各事業に関連する資産は、2016年11月11日現在、本投資法人が取得を予定している資産ではなく、また、今後取得できるとの保証はありません。

（注２）上記の各会社及び各事業を行う会社は、本投資法人及び本資産運用会社が締結しているスポンサー・サポート契約に基づきサポートを提供する主体とされているものではありません。

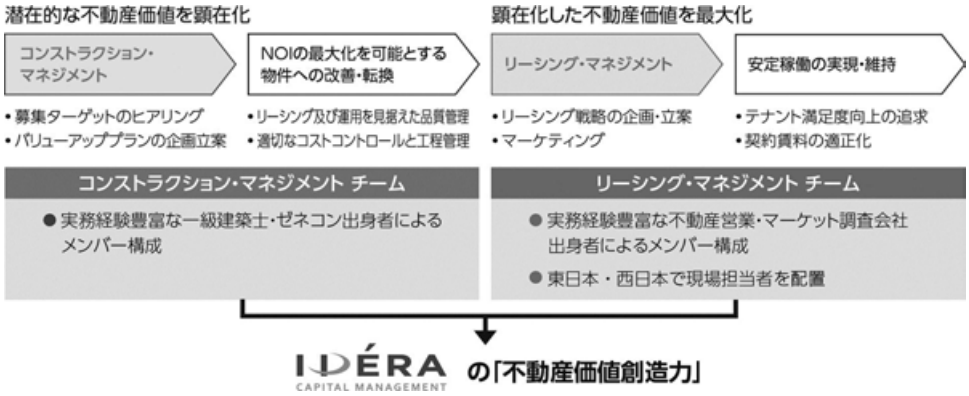
（ハ）イデラ キャピタルの「不動産価値創造力」の活用

イデラ キャピタルは、物件のバリューアップを専門に担当するコンストラクション・マネジメントチーム及びリーシング・マネジメントチームを内製化しており、それぞれを協業させることで可能となる戦略的な資本的支出とリーシングが物件取得時の優位性に繋がっていると考えています。これにより、テナントが退去した場合も、当該不動産の入居テナントの増床ニーズの取り込みや、空室部分のリノベーションによるテナント誘致力及び賃料水準の向上を目指す等、不動産保有・運用者として当該不動産の収益力の向上を目指す戦略的なリーシング活動が可能となっています。

また、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）より提案された工事内容について、イデラ キャピタルのコンストラクション・マネジメントチームが精査することにより、計画している性能や品質を確保しつつ、コスト削減や工期短縮、不動産価値の創造・向上を実現しています。この強みにより取得後のリーシングの展望を描きながら物件を取得することが可能となるため、難易度の高い案件にも取り組めるという優位性にも繋がっています。

本資産運用会社は、スポンサー・サポート契約に基づき、このような「不動産価値創造力」を有するイデラ キャピタルのノウハウを承継しており、必要に応じて、イデラ キャピタルの「不動産価値創造力」を活用することが可能です。イデラ キャピタルには、物件特性に応じた不動産の収益力の向上及び様々なアセットタイプのリーシング・マネジメント実績が蓄積されており、イデラ キャピタルの「不動産価値創造力」を活用することによるテナントリレーションの一層の強化を通じて、強固なポートフォリオを構築することが可能となります。

＜イデラ キャピタルのコンストラクション・マネジメントチーム及び
リーシング・マネジメントチームの内製化と協業＞



＜イデラ キャピタルによるリノベーションとリーシング事例＞

	事例①	事例②
物件	中規模オフィス（東京都千代田区内神田） 	都市型商業施設（東京都港区新橋）
ハイライト	・ マーケットニーズを徹底分析し、１フロアを最大で７分割する大規模な区画工事を実施 ・ 建物全体の稼働率は52%から100%に上昇し、平均賃料は1.9倍に上昇	・ 来店型テナント対応の商業施設へコンバージョン ・ 各階看板スペースを大型化 ・ エントランスを低層階用及び高層階用で分け、動線を明確化 ・ 空ビルの状態から稼働率89%を実現
課題	・ 低稼働が続く中でアセットマネジメント業務を受託。受託開始時点では４フロアが空いており、稼働率は52% ・ 受託開始時点の神田周辺エリアは60～70坪サイズの供給が多く、競争力が劣後	・ 空ビルの状態でアセットマネジメント業務を受託 ・ 看板掲出場所が少ない上に、エントランスが分かりにくく、動線が不明瞭
イデラ キャピタルの ソリューション	・ 独自のマーケット分析の結果、小規模区画帯における旺盛なテナント需要を確認 ・ ニーズに沿った最大７分割の区画工事を実施した上で、リフレッシュスペースやオンライン予約可能な無料会議室の設置といった共用部分の充実を図る等、競合ビルとの明確な差別化を実施	・ 各階ビル正面の看板スペースを大型化 ・ 受託開始時点では、駐車場であったスペースを高層階テナント用のエントランスへ改修し、低層階用と合わせてエントランスを２つ設置 ・ 低層階用・高層階用でエレベーターを分けることにより動線を分散
効果	・ 最大７分割の区画工事により、幅広いテナントからの引き合いを受け、稼働率は52%から100%へ上昇（売却時は一部テナントからの解約があり92%）、平均賃料も1.9倍に上昇。結果、共有部分の拡大による賃貸可能面積の減少を吸収し、総賃料は51%上昇	・ 動線を明確にし、コンバージョンすることで、来店型テナントを中心にリーシングを行った結果、稼働率は０%から89%へ上昇
Before/After		

（注）上記事例は、イデラ キャピタルが運用する不動産私募ファンドの保有物件における過去のリノベーション及びリーシング事例であり、2016年11月11日現在において、これらの物件を取得することを予定しているものではなく、将来において取得することを示唆するものでもありません。また、本投資法人の運用資産において同様のリノベーション及びリーシングが可能であることを保証するものでもありません。

⑥　強固な財務基盤と投資主とのセイムボート

（イ）強固な財務基盤の構築

本投資法人は、持続的な成長と中長期的に安定した収益の確保を実現するために、健全かつ安定的な財務運営を推進します。

a.　LTV水準及びLTVマネジメント

本投資法人は、投資主価値の維持・向上を図るために強固な財務基盤を構築する方針であり、LTV水準については保守的な水準を維持する方針です。

したがって、投資主価値の維持・向上の観点でLTV水準を適切にマネジメントしていく方針です。上場時のLTV（注１）については42.5%を見込んでいます。なお、一般募集と同時期に実行することを予定している借入れの平均借入期間は、6.5年（借入金額ベースでの加重平均）（注２）を想定しています。

本投資法人は、LTVマネジメント（注３）は、DPU及びNAVを向上させていく過程において有効に活用すべき財務戦略の一つであると考えています。したがって、LTV水準については物件取得機会を機動的に捉えるためにも、一定の取得余力を確保できる水準で運営していく方針です。

但し、借入れによって物件を取得した際には、その後の資本政策の過程においてLTV水準を一時的に引き下げる可能性があります。

（注１）上場時のLTVは以下の計算式に従って計算しています。以下同じです。
上場時のLTV＝一般募集及び本件第三者割当（以下「本募集」といいます。）完了後の有利子負債（※）／（本募集完了後の有利子負債＋本募集における発行価額の総額（※※）＋敷金・保証金のポートフォリオ合計（2016年８月31日時点））

※「本募集完了後の有利子負債」は、後記「５ 運用状況／（２）投資資産／④ 借入れの予定／（イ）タームローン」に記載の2016年12月16日に実行予定の借入れによる有利子負債の金額を上限として、本募集における発行価額の総額の2016年11月11日現在における見込額を勘案した、同日現在における見込額です。但し、当該借入れは、各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等が条件とされています。最終的な有利子負債の金額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。

※※「本募集における発行価額の総額」は、一般募集における手取金に、一般募集と同日付をもって決議された本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限の金額を加算した金額です。本募集における発行価額の総額は、2016年11月11日現在における見込額です。
したがって、本募集における実際の発行価額の総額が、前記発行価額の総額を下回った場合や、本件第三者割当に係る申込みの全部又は一部がなされない場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少し、また本募集完了後の有利子負債は上記よりも増加することとなり、実際の上場時のLTVが高くなる可能性があります。反対に、本募集における実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額を上回った場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも増加し、また本募集完了後の有利子負債は上記よりも減少することになり、実際の上場時のLTVが低くなる可能性があります。

（注２）上場時の平均借入期間は、後記「５ 運用状況／（２）投資資産／④ 借入れの予定／（イ）タームローン」に記載の2016年12月16日に実行予定の借入れによる有利子負債額を上限として、本募集における発行価額の総額の2016年11月11日現在における見込額を勘案した、同日現在における見込額に基づき、返済期日までの残存期間を有利子負債残高で加重平均した数値であり、小数第２位を四捨五入して記載しています。最終的な有利子負債額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があり、平均借入期間もこれに応じて変動する可能性があります。

（注３）「LTVマネジメント」とは、適切にLTVをコントロールし、管理することをいいます。

b.　借入れの長期・固定化

本投資法人は、ポートフォリオの特性に応じた負債戦略を実行する方針であり、上場後、借入れについては返済期限の長期化及び金利の固定化を推進する予定です。但し、金融市場等の環境に鑑み、将来的な投資主価値増大を図るために柔軟な負債戦略を取ることがあります。

c.　レンダーフォーメーション

本投資法人は、健全かつ安定的な財務運営に加え、メガバンクグループを中心とした強固なレンダーフォーメーションを構築することにより、財務戦略の柔軟性は拡大すると考えます。

本投資法人のIPO時におけるレンダーフォーメーションは以下のとおりです。本投資法人は、2016年11月11日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、取得予定資産の取得に先立ち、以下の借入れを行います。但し、下表の「金融機関名称」欄記載の各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

＜借入れの概要（予定）＞

金融機関名称	借入予定金額（注１）	比率（注２）	摘要
株式会社三井住友銀行	140億円	30.4%	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行	120億円	26.1%	
三井住友信託銀行株式会社	100億円	21.7%	
株式会社新生銀行	20億円	4.3%	
株式会社日本政策投資銀行	20億円	4.3%	
株式会社福岡銀行	20億円	4.3%	
株式会社りそな銀行	20億円	4.3%	
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	10億円	2.2%	
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	10億円	2.2%	
合計	460億円	100%	－

（注１）「借入予定金額」は、本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあり、当該借入れの一部又は全部が実行されないことがあります。また上記のほか、一般募集による手取金額等を勘案し、手元資金が不足した場合に備えるため、50億円の借入れを行うことがあります。

（注２）「比率」とは、上表の借入予定金額を前提とした借入予定金額の総額に対する各金融機関からの借入予定金額の比率です。

d.　格付け

本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所（JCR）より、長期発行体格付けとしてA+（安定的）の格付け（注）を取得しています。

（注）本募集の対象である本投資法人の投資口に付された格付けではありません。

（ロ）利益超過分配の方針

本投資法人は、投資主価値の最大化のため、１口当たり分配金の安定化を重視した運用を目指します。そのため、本投資法人は財務健全性の維持及び効率的かつ適切なキャッシュ・マネジメントの実行にも考慮しつつ、一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配についてはその全額、その他の利益超過分配に該当する分配（通常の利益超過分配）については減価償却費の60%を上限とした利益超過分配（注）を実施する可能性があります。

- 物件のリニューアル・建替え等により発生する一時的費用（解体費・除却損等）
- 物件の売却に伴う一時的な譲渡損失
- 物件取得に伴う期中における公募増資の実施による希薄化への対応
- その他、突発的事象による一時的な費用負担
- 繰延ヘッジ損益等の税会不一致への対応
- 合併に伴って発生したのれんの償却に伴う一時差異等調整引当額の分配

（注）クローズド・エンド型の投資法人は、一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配についてはその全額、その他の利益超過分配に該当する分配（通常の利益超過分配）については計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益の金額を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことが可能とされています（一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。

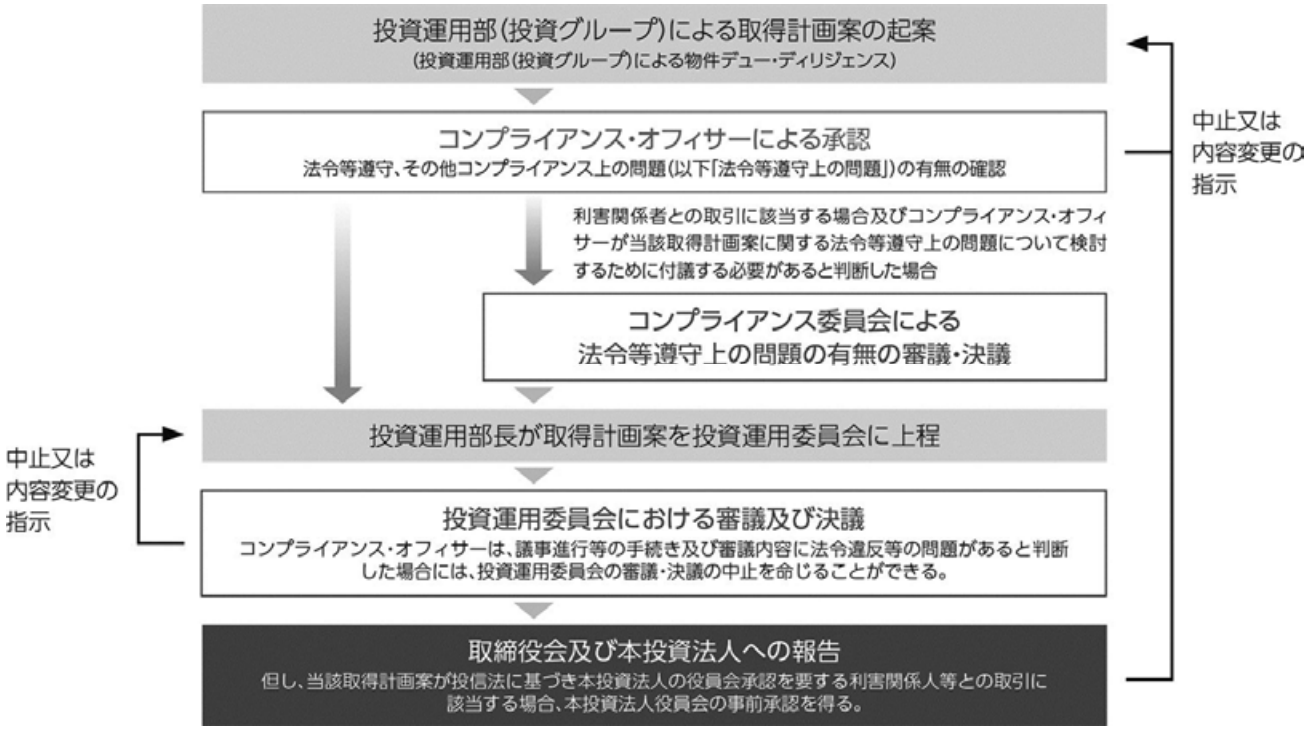
（ハ）投資主利益に配慮したガバナンス体制

本投資法人は、資産運用に際し、投資主とスポンサーである三井物産グループ及びイデラ キャピタルの利害の一体化を図るとともに、利益相反に対する第三者性を確保した運営体制を採用することとし、この２つを中心的な枠組とした中立的かつ透明性の高いガバナンス（企業統治）体制の整備・充実を図る方針です。

a.　ガバナンス体制

利害関係者からの資産の取得等の重要な取引に際しては、本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーによる事前審査、コンプライアンス委員会及び投資運用委員会における各審議及び決議を経て、取締役会及び本投資法人役員会へ報告（但し、投信法に定義される利害関係人等との間で一定の取引を行う場合は、本投資法人役員会の事前承認が必要とされます。）する仕組みを採用し、利益相反に対する第三者性を確保したガバナンス体制を構築しています。本資産運用会社の利害関係者の範囲については、後記「７ 管理及び運営の概要／（２）利害関係人との取引制限／④　本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限／（イ）利害関係者の定義」をご参照ください。

＜運用資産の取得に関する意思決定フロー＞



その他、本投資法人は利害関係者取引における利益相反対策を含め、投資主の利益保護の観点から適切な価格・条件の資産を取得する体制を構築しています。利害関係人等との取引制限の詳細については、後記「７　管理及び運営の概要／（２）利害関係人との取引制限／④　本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限」をご参照ください。

b.　本投資法人とスポンサー各社の投資対象の棲み分け

i.　本投資法人と三井物産又は三井物産グループの棲み分け

三井物産は、総合商社としての幅広い事業活動を通じ、様々なアセットクラスに対する投資を行っており、潜在的には本投資法人との間において投資対象が重複する可能性があります。しかし、主として開発又は施設の運営事業を行う三井物産の場合と異なり、本投資法人では保有に伴う不動産賃貸収入による安定的な収益の確保を目指すことから、事業内容による棲み分けが可能と考えられます。

三井物産グループは、不動産アセットマネジメント事業を行う連結対象子会社を含んでおり、潜在的には本投資法人との間において、投資対象や事業内容が重複する可能性があります。しかし、主として期限を定めたファンドの組成を志向するアセットマネジメント子会社とは異なり、本投資法人では幅広いアセットクラスへの長期的投資を前提としていることから、補完関係の構築が可能であると考えています。また、三井物産グループは、物流施設への投資に特化した投資法人の運用を受託する資産運用会社を擁し

ており、本投資法人の投資対象と重複していますが、物流施設は本投資法人の投資対象の一部を構成するのみであり、投資対象の重複による影響は小さいと考えます。

ii.　本投資法人とイデラ キャピタルの投資対象の棲み分け

イデラ キャピタルも不動産投資を行っており、潜在的には本投資法人との間において投資対象が重複する可能性があります。しかし、主としてオポチュニスティックな投資を志向するイデラ キャピタルと異なり、本投資法人は、安定した分配金利回りの実現を目標としていることから、以下のように投資対象の棲み分けを図ります。

本投資法人は、中長期にわたって資産を保有し、不動産賃貸収入による安定的な収益の確保を目指すことから、コアアセットへの投資を主として行います。一方、イデラ キャピタルは、不動産賃貸収入に加えて、投資不動産に対する収益性を高める積極的な施策を通じて不動産価値を増加させ、一定期間後に売却することでその価値の増加を実現させるオポチュニスティック型投資を主として行います。

c.　投資主とスポンサーの利害を一致させる取組みの採用

本投資法人は、投資主、スポンサー及び本資産運用会社の利害を一致させ、投資主価値の中長期的な向上を実現するために、ガバナンス上の取組みとして、セイムボート出資を受け入れます。後記「d. 三井物産グループ及びイデラ キャピタルによる本投資口の保有」に記載のとおり、スポンサーが中長期的に本投資法人の投資口を保有することで本投資法人の投資主価値の向上に対して強いコミットメントを図ります。

d.　三井物産グループ及びイデラ キャピタルによる本投資口の保有

本投資法人は、投資主価値の最大化を図り、投資主、本資産運用会社、三井物産グループ及びイデラ キャピタルとの利害を一致させるため、三井物産グループ及びイデラ キャピタルが本投資口の一定割合の取得及び保有を行うことによるセイムボート出資を受け入れる方針です。かかる方針に基づき、イデラ キャピタルは、2016年11月11日現在、本投資法人の発行済投資口の総口数の100％を保有しており、本書による一般募集後においては、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルは、発行済投資口の総口数の約3.4％（三井物産グループ：約1.7％、イデラ キャピタル：約1.7％）を保有する予定です（注）。また、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルは、保有する本投資法人の投資口について、特段の事情がない限り、継続して保有するように努めるものとしています。

（注）三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルに販売される本投資口の口数については減少することがあり、これに応じて保有比率も変動することがあります。かかる販売される本投資口の口数の詳細については、前記「第一部　証券情報／第１　内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）／１　募集内国投資証券／（１６）その他／⑥」をご参照ください。

（ニ）投資主利益と連動した運用報酬体系

本投資法人は、以下に記載のとおり、投資主価値の最大化を図り、投資主、本資産運用会社、三井物産グループ及びイデラ キャピタルとの利害を一致させるため、規約及び資産運用委託契約に基づいて、本資産運用会社に支払う報酬のうち、運用報酬の一部（運用報酬Ⅱ）については、１口当たり分配可能金額と償却後NOIに連動した運用報酬体系を採用しています。これにより、本資産運用会社、ひいてはスポンサーである三井物産グループ及びイデラ キャピタルは、投資主と利害が一致し、本投資法人の投資主価値を最大化することへのインセンティブを継続して保つことが可能となります。

＜資産運用報酬の概要＞

運用報酬Ⅰ	本投資法人の総資産額に、0.5%（年率）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額
運用報酬Ⅱ	運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額（規約に定義されます。）を発行済投資口の総口数で除した金額に、償却後NOI（規約に定義されます。）と、0.001%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額
取得報酬	取得代金に、1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額
譲渡報酬	譲渡代金に、1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額
合併報酬	合併の相手方が保有する不動産関連資産のうち、当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの、当該合併の効力発生日における評価額の合計額に1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額

なお、本資産運用会社への支払報酬の詳細については、後記「４　手数料等及び税金／（３）管理報酬等／③　本資産運用会社への支払報酬」をご参照ください。

⑦　スポンサー・サポート契約

（イ）三井物産グループ及びイデラ キャピタルとのスポンサー・サポート契約

本投資法人及び本資産運用会社は、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルとの間で、それぞれスポンサー・サポート契約を締結しています。スポンサー・サポート契約に基づき、本投資法人は、スポンサーである三井物産グループ及びイデラ キャピタルそれぞれの持つ資産運用の強みを享受し、本投資法人の成長機会に活用する方針です。

（ロ）スポンサー・サポート契約の概要

本投資法人及び本資産運用会社と、両スポンサーとの間でそれぞれ締結されたスポンサー・サポート契約は、主として、本投資法人の外部成長、内部成長及び出資並びに本資産運用会社の人材確保の側面のサポートを企図しており、かかるサポートを通じ、本投資法人へ成長機会を提供することを目的としています。

a.　主として本投資法人の外部成長に寄与するスポンサー・サポート

i.　情報提供

三井物産アセットマネジメント・ホールディングスにおいては自ら又はグループSPC（注１）が、イデラ キャピタルにおいては自ら、イデラ グループ企業（注２）又はグループSPCが、対象不動産（注３）の売却を検討することとなった場合及び本資産運用会社から要請があった場合には、やむをえない事情がある場合を除き、本資産運用会社に当該対象不動産に関する情報（注４）を遅滞なく本投資法人及び本資産運用会社に提供します。但し、既に第三者に譲渡することを約している場合等、一定の例外があります。

（注１）「グループSPC」とは、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルが出資し若しくは同社（三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの場合は、その子会社）がアセットマネジメント業務を受託しているいわゆる特別目的会社（Limited Partnership、投資事業有限責任組合などの法人格のないエンティティを含みますが、投資法人は含みません。）をいいます。

（注２）「イデラ グループ企業」とは、イデラ グループ（イデラ キャピタル及びイデラ キャピタルが直接又は間接に当該会社等の議決権の全てを所有している会社等（イデラ キャピタル又はその子会社・関連会社が第三者より議決権行使の委託を受けている場合は、「議決権の全てを所有」する場合に該当しません。）にて構成されるグループをいいます。以下同じです。）所属の会社等（但し、イデラ キャピタルを除きます。）をいいます。

（注３）「対象不動産」とは、本資産運用会社がその社内規程として定める運用ガイドラインに規定する本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等資産をいい、開発中の不動産等資産並びに不動産、不動産の賃借権、地上権等を裏付とする信託受益権及び匿名組合出資等の投資法人が取得可能な資産を含みます。但し、三井物産アセットマネジメント・ホールディングスにおいては物流施設を、イデラ キャピタルにおいては居住施設を、それぞれ除きます。

（注４）「当該対象不動産に関する情報」とは、当該対象不動産の概要、賃貸借契約の内容、テナント属性、テナントの財務内容や売上高等の業績データを含みますが、これらに限られません。但し、守秘義務に反しない限度において提供可能な情報とします。

ii.　第三者保有物件の売却情報の提供

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルは、第三者（注１）から対象不動産の売却に関する情報（注２）が提供された場合、当該対象不動産の所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの場合はグループSPC（注３）、イデラ キャピタルの場合はイデラ グループ企業及びグループSPCと本投資法人及び本資産運用会社の双方に対し、同じ内容にて当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。

（注１）「第三者」とは、三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの場合は同社及びグループSPC以外の第三者を意味し、イデラ キャピタルの場合は同社、イデラ グループ企業及びグループSPC以外の第三者をいいます。

（注２）三井物産アセットマネジメント・ホールディングスについては物流施設を、イデラ キャピタルにおいては居住施設を、それぞれ除きます。

（注３）三井物産アセットマネジメント・ホールディングスについては、特別目的会社が組成されていない場合には、三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの子会社である本資産運用会社以外の一任運用業務を営む会社を含みます。

iii. 本投資法人との物件共有又は準共有

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルは、本資産運用会社からの要請があった場合、本投資法人が取得を予定する不動産等資産について、本投資法人との物件の共有（準共有を含み、本iii. において　以下「本物件共有」といいます。）による不動産等資産の共有持分（準共有持分を含みます。）の取得（三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの場合はグループSPC、イデラ キャピタルの場合はイデラ グループ企業又はグループSPCによる取得を含みます。）を真摯に検討するものとします。この場合において、本物件共有の手法及び内容については、本資産運用会社とスポンサーが個別物件毎に協議のうえ、定めるものとします。

iv.　ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、本投資法人による不動産等資産の機動的な取得を目的として、スポンサーである三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルに対し、本投資法人への当該不動産等資産の譲渡を前提とした一時的な保有（なお、三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの場合はグループSPC、イデラ キャピタルの場合はイデラ グループ企業又はグループSPCによる保有を含み、以下「ウェアハウジング」といいます。）を依頼することができるものとします。この場合、スポンサーである同社は、本資産運用会社から依頼を受けたウェアハウジング機能の提供について真摯に検討を行います。なお、ウェアハウジング機能を提供するための諸条件については、本資産運用会社とスポンサーが個別物件毎に協議のうえ、定めるものとします。

v.　再開発サポート・バリューアップサポートの提供

本投資法人が保有する不動産等資産（以下「再開発物件」といいます。）について、本資産運用会社が再開発の必要を認め、スポンサーである三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルに対し、再開発計画の検討及び提案を要請した場合、同社は、再開発物件について再開発計画を真摯に検討し、本投資法人の投資対象となる収益不動産の再開発を行うことを内容とする再開発計画案を提示するとのサポート（以下「再開発サポート」といいます。）（注）を自ら行い又はその関係会社（若しくはスポンサーである同社が適切と判断するその他の者）をして行わせるものとします。

この場合において、本資産運用会社が、スポンサーである同社（同社が指名した者を含みます。）の提示した再開発計画案について妥当と判断したときは、同社に対し、再開発物件に関する優先交渉権（優先的に売買又は開発業務受託の交渉を行う権利）を付与します。但し、本投資法人による再開発物件のスポンサーへの売却又は開発業務委託は、再開発された物件について、スポンサーが本投資法人及び本資産運用会社に対し、

当該不動産に関する優先交渉権（優先的に売買交渉を行う権利）を付与することを条件としてのみ、行われるものとします。優先交渉期間は、本資産運用会社とスポンサーが別途合意する期間とします。

なお、優先交渉期間内に本資産運用会社とスポンサーとの間で売却又は開発業務委託の条件が合意に達しなかった場合、本資産運用会社は、第三者との間で再開発物件の売却又は開発業務委託につき協議を開始することができます。

（注）スポンサーは、本資産運用会社の要請がある場合には、かかる再開発サポートのほか、リースアップやリノベーション、コンストラクション（建設）等に関するノウハウ提供サポート（以下「バリューアップサポート」といいます。）を自ら行い、又はその関係会社（若しくは同社が適切と判断するその他の者）をして行わせるものとします。

b. 本投資法人の成長（外部成長・内部成長）に寄与するスポンサー・サポート

i. 物件取得及び運用に関する業務支援等

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルは、本資産運用会社から要請があった場合、法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社が本投資法人から受託する業務（但し、投資運用業又は投資助言・代理業務に該当しうる業務を含みません。）に関し、受託条件等については本資産運用会社と協議し決定した上で、スポンサーである同社は、自ら又はその関係会社（若しくはスポンサーである同社が適切と判断するその他の者）を通じて、以下の業務受託を行い、又は行わせるものとします。但し、本資産運用会社は、資産の運用に係る権限の全部又は一部の付与は行いません。なお、スポンサー・サポート契約の規定は、本資産運用会社がスポンサーに対して不動産等資産の媒介を委託することを意味するものではありません。本資産運用会社がスポンサーに対して不動産等資産の売買の媒介を委託する場合には、両者間で別途当該媒介に係る契約を締結することが必要とされています。

・リサーチ関連業務（不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、商圏、競争環境に関する調査）
・物件取得及び運用に関する助言及び補助業務
・個別不動産に関する各種分析及びデュー・ディリジェンス補助等
・プロパティ・マネジメント業務

ii. マーケット情報の提供

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルは、本資産運用会社が要請したときは随時、自ら又はその関係会社（若しくはスポンサーである同社が適切と判断するその他の者）を通じて、本資産運用会社に対し、不動産等資産の売買、開発に関するマーケット情報及び不動産等資産の賃貸マーケットに関する情報について、スポンサー又はその関係会社の保有する合理的に提供可能な情報を提供するものとします。

iii. 環境配慮技術及びノウハウの提供

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルは、本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等資産のリニューアル工事や物件運営に関して、テナント満足度の向上や水道光熱費の節約等のため、本資産運用会社がスポンサーである同社に環境配慮技術及びノウハウの提供を依頼する旨の申し入れを行った場合、同社は、合理的に可能な限り、自ら又はその関係会社（若しくは同社が適切と判断するその他の者）を通じて、かかる環境配慮技術及びノウハウを提供し、又は提供せしめるものとします。この場合において、スポンサーは、自ら又はその関係会社（若しくは同社が適切と判断するその他の者）が環境配慮技術及びノウハウの提供に合意したときは、自らが運用を受託する場合における運用不動産に係る環境配慮技術及びノウハウの提供と同等以上の努力を怠らないものとします。

iv. 本投資法人の保有物件に係るリーシングサポートの検討

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルは、本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等資産について、スポンサーである同社に実

効的なリーシング戦略を策定する等のリーシングのサポートの提供を依頼する旨の申し入れを行った場合、同社は、自ら又はその関係会社（若しくは同社が適切と判断するその他の者）を通じて、当該物件へのリーシングのサポートの提供につき検討し、又は検討せしめるものとします。この場合において、スポンサーは、自ら又はその関係会社（若しくは同社が適切と判断するその他の者）がリーシングのサポートの提供に合意したときは、自らが運用を受託する場合における運用不動産に係るリーシングと同等以上の努力を怠らないものとします。

c. 本投資法人の出資に関するスポンサー・サポート（本投資法人へのセイムボート出資）（注）

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルは、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行うものとします。また、スポンサーである同社が保有する本投資法人の投資口について、特段の事情がない限り、継続保有に努めるものとします。

（注）当該サポートは、スポンサーに法的義務を課すものでなく、スポンサーに対し何らの法的拘束力を持つものではありません。また、かかる合意は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第15条その他法令に抵触しない前提で合意されるものであること、及び、金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）による改正後の金融商品取引法第166条に基づくいわゆる投資口等に関するインサイダー取引規制（その後の改正による規制を含みます。）に抵触することのないよう留意しつつこれを行うことについて、スポンサー、本投資法人及び本資産運用会社の間で互いに確認しています。

d. 本資産運用会社の人材確保に寄与するスポンサー・サポート（人材の確保に関する協力）

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルは、本資産運用会社からの要請があった場合、法令に抵触しない範囲内において、自ら又はその関係会社（若しくはスポンサーが適切と判断するその他の者）をして、人材の確保（本資産運用会社による本投資法人の運営に必要な物件取得、物件管理、財務、インベスターリレーション（IR）等のノウハウを有する人材の派遣（転籍・出向）を含みます。）に合理的な範囲で協力するものとします。

⑧ 投資方針

（イ）ポートフォリオ構築方針

a. 立地

本投資法人は、人口の集積度が高い三大都市圏に所在する資産を主要な投資対象と位置付け、ポートフォリオの70%以上を投資します（注）。

（注）取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った結果、一時的に、これらの比率とは異なる投資比率となることがあります。

b. アセットタイプ

本投資法人は、コアアセット（オフィス・商業施設・ホテル・居住施設及び物流施設）及びグロースアセット（コアプラスアセット及びニュータイプアセット）に投資していく方針ですが、各アセットカテゴリーに分類されるアセットタイプは下記のとおりです。但し、各アセットタイプにおける組入比率は設けません。

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">アセットカテゴリー</td><td rowspan="2">アセットタイプ</td><td colspan="2">組入比率（注）</td></tr>
<tr><td>IPO時</td><td>資産規模5,000億円超
となった場合</td></tr>
<tr><td colspan="2">コアアセット</td><td>オフィス、商業施設、ホテル、居住施設、物流施設（安定的な賃貸収益が期待できるアセット）</td><td>100％</td><td>80％以上</td></tr>
<tr><td rowspan="2">グロース
アセット</td><td>コアプラス
アセット</td><td>オフィス、商業施設、ホテル、居住施設、物流施設（運用期間中にアップサイドの追求に拠る収益性の増加を目指すアセット）</td><td rowspan="2">０％</td><td rowspan="2">20％以下</td></tr>
<tr><td>ニュータイプ
アセット</td><td>ヘルスケア施設、病院、教育施設、インダストリアル不動産、インフラ施設、観光施設、森林、海外不動産</td></tr>
</table>

（注）組入比率について、IPO時はコアアセットの組入比率を100％とし、安定性重視の運用を図ります。一方、IPO以降は、20％を超えない範囲でグロースアセットを抑制的に組み入れることで、安定性を重視しつつ、持続的な成長に繋がるポートフォリオの構築を目指します。資産規模5,000億円超となった場合におけるコアアセットの組入比率は原則80％以上とし、より安定性と成長性のバランスに配慮する方針です。

（ロ）投資基準

本投資法人は、物件を取得するに際し、以下の投資基準により投資を行います。

a.　立地

日本全国を主な投資対象とします。但し、オフィス及び商業施設においては、三大都市圏を主な投資対象地域と位置付けます。

b.　取得価格

投資に際しては、鑑定評価額を参考に、本資産運用会社の評価額を基本として総合的に判断します。

利害関係者との取引においては、鑑定評価額を超えた価格（鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）での取得は行いません。

c.　耐震性

原則として、新耐震基準（昭和56年改正の建築基準法（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。）に基づく耐震基準）に基づく施工又は補強工事等により、新耐震基準と同等以上の耐震性能を有すると判断される物件を取得します。

d.　環境・地質

建物内におけるアスベスト等の有害物質の取扱い・保管状況及び敷地内の土壌の状況・状態が大気汚染防止法や土壌汚染対策法等関連法令に適合している若しくはこれらへの対応策が十分に講じられていることを原則とします。但し、取得後是正が見込まれる場合には、取得することがあります。

e.　テナント

テナントの業種、規模、使用目的、賃料水準、賃貸借契約期間等について評価・分析することを原則とします。

f.　権利関係

所有権、賃借権、地上権等権利の態様を確認した上で、共有、区分所有、借地の場合は、物件の特性を総合的に勘案し、権利関係者の信用力・属性等に特段問題が無く、運営・管理や持分処分における制約事項・リスクが少ないことを原則とします。

g.　安定稼働不動産への投資

本投資法人は、安定したキャッシュフローを確保するため、原則として、安定してキャッシュフローを創出している不動産等に投資をするものとし、未稼働（開発中でキャッシュフローを創出しないもの）の不動産等は投資対象としません。但し、短期的に稼働率の低下した不動産等については、将来における稼働率の向上が早期に見込める場合や、スポンサー・サポートを伴う場合には、厳選して投資決定を行うことがあります。この場合には、より慎重な判断を行うものとします。

（ハ）デュー・ディリジェンス基準

本投資法人は、投資対象資産の投資適格性を判断するために、以下の項目を中心にデュー・ディリジェンスを行います。

調査項目		内容
経済的調査	テナント調査	1　テナントの信用状況（業種、業容、業歴、決算内容、財務状況等） 2　テナントの賃料支払状況 3　テナントの契約形態、契約内容の検証 4　過去の稼働率、賃料推移
	マーケット調査	1　市場賃料の調査（物件の特性を考慮し、必要に応じてマーケットレポートの取得を検討します。） 2　周辺の競合物件の状況 3　設定賃料の妥当性の検証
	収益性調査	1　キャッシュフロー・デュー・ディリジェンス（収入及び支出項目の検証）の実施 2　プロパティ・マネジメント業務委託契約の形態と管理水準、報酬の適正性 3　建物管理業務委託契約の形態と管理体制、管理水準、報酬の適正性 4　修繕履歴と修繕計画を踏まえた予想修繕費、設備等の更新費及び対象不動産そのものの流動性並びに不動産の生み出すキャッシュフローに影響を与える可能性のある項目の検証(エンジニアリングレポート（以下「ER」といいます。）や鑑定評価書における各種修繕・更新費用等の見積もりが如何なる根拠に基づいているかの確認を含みます。）
物理的調査	立地調査	1　対象物件及び周辺状況の現地確認 2　鉄道等の公共交通機関の利便性
	建物調査	1　ERにおける意匠、主要構造、築年数、設計者・確認検査機関・施工業者等の確認 2　外構、屋上、外装、設備等についての現地調査 3　設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 4　ERにおける長期修繕計画の検証 5　建築基準法・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。）等の関連法令の遵守状況等 6　耐震性能（新耐震基準又は同等の耐震性能を有しているか。） 7　地震PML値（予想最大損失率の検証） 8　管理細則等の有無及びその内容、管理会社の質と信用力 9　定期点検等の実施状況
	環境調査	1　アスベスト・PCB等の有害物質の使用履歴、使用状況及び保管状況 2　土壌汚染調査レポートにおける状況等（調査結果が客観的な根拠により担保されているかの確認を含みます。）

法的調査	権利関係調査	1　土地及び建物について、その権利関係（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有、区分所有の共有）の把握と権利関係に付随する各種契約等の内容検討 2　信託契約、その他第三者との契約の内容
	法令上の制限	1　遵法性、既存不適格の有無 2　建築関係法規、地区計画等の条例、協定等による建築制限、用途制限、使用制限等の有無
	契約関係	賃貸借契約、転貸借契約、使用契約等の調査
	境界調査	1　境界確定の状況、越境物の有無とその状況 2　実測面積の確定状況の確認 3　境界紛争の有無
その他	ERの作成及び鑑定評価を依頼する際に、作成業者及び鑑定業者に対して必要な情報等を提供していることの確認。また、情報等の提供状況の管理の適正性の確認	
	鑑定評価を受領する際に、上記の情報等の反映状況についての検証及びERの考え方を考慮・反映されたものであるかの確認（反映していない事項については、その理由及び根拠を確認します。）	

なお、デュー・ディリジェンスにおける調査項目のうち、以下の項目については、専門性、客観性及び透明性の確保の観点から、第三者である外部の専門家に調査を委託します。

・鑑定評価（価格調査）
・建物調査
・地震PML調査
・環境調査
・商業施設の商圏及びテナント財務調査（注）

（注）商業施設の商圏及びテナント財務調査については、本資産運用会社が必要と認めるときに調査を委託します。

上記のほか、本資産運用会社は、建物の施工の適正性基準不適合の不存在についても、必要に応じ外部専門家へ委託し、確認を得た上で投資判断を行います。

（ニ）フォワード・コミットメントに関する方針

本投資法人は、不動産等の取得にあたって、先日付での売買契約であって、契約締結日から１ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約（以下「フォワード・コミットメント」といいます。）を締結することがあります。フォワード・コミットメントを行う場合には、以下の点に留意することとします。

・契約不履行に係る解約違約金に関して、当該違約金の水準が、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響等（東京証券取引所の定める上場廃止基準を含みます。）
・売買契約締結から物件引渡しまでの期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスクの可能性、決済資金の調達方法等
・フォワード・コミットメントを行った物件は決済までの間はオフバランスであるが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは投資法人に帰属することに鑑み、保有物件の継続鑑定等と併せて、当該物件の継続鑑定評価等の結果（当該物件が未竣工建造物である場合の価格調査の結果を含みます。）を公表すること

⑨　ポートフォリオ運営・管理方針

（イ）テナント管理・リーシング方針

テナントに対するリーシングに当たっては、マーケット動向を調査・把握し、運用資産毎にその不動産特性を勘案しながら適正な賃貸条件の設定を行うとともに、PM会社を最大限活用し、優良テナントの選定に努めます。また、テナント構成に関しては、個別物件はもとより、ポートフォリオ全体に対する影響も勘案した上でリーシング活動を行うものとします。

テナントとの賃貸借契約の締結に際しては、本資産運用会社がその社内規程に従い反社会的勢力との関係を確認し、契約締結の可否を判断するとともに、当該テナントの業種、事業継続年数、資本関係、当該業界の動向及び信用力（必要に応じて信用調査会社による信用調査評価レポートを取得）を分析し、賃料水準、賃貸借契約形態、契約期間及び再契約の可能性等を総合的に判断するものとします。商業施設及びホテルについては、必要に応じマーケットレポートの取得を検討します。また、居住目的の個人が賃借人となる場合は、賃料負担力、勤務先、勤続年数等を含めて、総合的に判断するものとします。また、賃料保証会社の採用も検討します。

既存テナントは、運用資産の保有者である本投資法人にとって重要な顧客であるため、PM会社を通じて定期的に連絡を取るとともに、コミュニケーションを十分に図り、良好なリレーションを構築することに努め、テナントの動向、増減床ニーズ、不満や解約ニーズ等を早期に把握し、適切かつ迅速な対応を講じるものとします。

特にポートフォリオ全体の賃貸収益への影響度の大きい主要テナントについては、同時期の退去により、一時的に空室率が高くなるリスクを軽減するため、契約期間の長期化、解約予告期間の長期化及び契約期間満了日の分散を検討の上、空室リスクがポートフォリオ全体に与える影響を可能な限り抑えるべく対処するものとします。

（ロ）PM会社及びBM会社の選定・管理方針

a.　選定の基準及び手続

本投資法人は、保有資産の運営・管理等の外部委託に関してPM会社及びビル・マネジメント会社（以下「BM会社」といいます。）の選定に際しては、本資産運用会社の社内規程である「外部・委託評価基準」に従うものとします。本資産運用会社は、同規程に従い、一定の要件を満たす業者をリストに登録し、その中から最適な委託業者を選定することを原則とします。物件取得時の既存のPM会社及びBM会社についても（必要に応じて、他の権利者等の関係者と協議の上）、業務内容の妥当性を調査し、入替えを検討します。但し、当該資産の適正な運営の継続性を考慮し、取得時におけるPM会社、BM会社との業務委託契約を一定期間継続することがあります。

また、運用資産の権利形態により、他の権利者（共有者等）との合意形成が必要である資産については、合意形成が可能な範囲内で同規程に従った運営を行うものとします。

b.　PM会社の監理・監督

各PM会社は、予算管理、テナント誘致、テナント管理、賃貸借契約の交渉、クレーム処理及び修繕維持等の業務を行います。本資産運用会社は、長年の運営経験で培ったPM業務全般に対する監理・監督ノウハウを活用し、年に１回のPM会社に対するモニタリング・評価を実施し、必要に応じて改善を指導する等の、PM会社の監理・監督を行うものとします。

c.　BM会社の監理・監督

各BM会社は、清掃、建物設備の維持・管理等の業務を行います。BM会社が、不動産の価値の維持・向上やテナント満足度の向上のため重要な役割を担うことに鑑み、本資産運用会社は、長年の運営経験で培ったBM業務全般に対する監理・監督ノウハウを活用し、年に１回のBM会社に対するモニタリング・評価を実施し、必要に応じて改善を指導する等の、BM会社の監理・監督を行うものとします。

（ハ）修繕・資本的支出に関する方針

中長期にわたり、運用資産の市場競争力及びテナント満足度の維持・向上を図るため、運用資産毎に年度運用計画の一部としての修繕計画及び資本的支出計画をPM会社と協議の上、策定し、必要な修繕・資本的支出を行います。

修繕計画及び資本的支出計画の策定は、競合物件との差別化、テナント満足度の向上に向けた政策上の観点のみならず、ポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して行うものとします。

（ニ）付保方針

a.　損害保険等

火災等の災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故によ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、運用資産の特性に応じた適切な損害保険（火災保険、施設賠償保険、利益保険等）を、原則として保険代理店を通じて保険会社を選定した上で付保するものとします。

b.　地震に関する保険

我が国における地震による災害の影響度の甚大性とその発生の可能性に鑑み、ポートフォリオ全体に与える影響及び保険の実効性を考慮し、ポートフォリオPML値（注）が15％超となる場合は、PML値が15％超の個別の不動産の当該超過部分について、火災保険及び利益保険の特約として地震保険を付保することを検討します。

（注）「PML値」とは、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（475年に一度起こる可能性のある大地震＝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価格に対する比率（％）で示したものを意味します。また、「ポートフォリオPML値」とは、ポートフォリオ全体に対して個別物件と同様にPML値を求めた数値をいいます。以下同じです。

（ホ）管理運営方針の策定及び管理

本資産運用会社は、運用ガイドラインに基づき、本投資法人の個々の運用資産及びポートフォリオ全体についての運用計画を策定し、計画的な運営・管理を実施します。なお、運用計画の策定に当たっては、原則としてPM会社の協力を得て運用資産毎の詳細を検討します。

運用計画は、ポートフォリオ全体の収支予算、運用資産毎の収支予算、運用管理計画、リーシング計画、修繕計画及び資本的支出計画を含むものとします。

運用計画は、原則として本投資法人の決算期毎に見直し、必要に応じて変更します。また、それ以外の場合でも必要に応じて、その都度変更することとします。

⑩　売却方針

本投資法人は、中長期にわたって運用資産を保有し、安定収益を確保することを基本方針としており、運用資産の短期的な売却は原則として行わないものとします。但し、不動産マーケットの見通し等を勘案し、最適なポートフォリオ維持のため必要と判断する場合には、運用資産の売却を検討することがあります。

運用資産の売却にあたっては、不動産鑑定評価等の第三者意見を参考としつつ、主に以下の観点から総合的に判断します。

・不動産マーケットの見通し
・収益の見通し
・劣化又は陳腐化への対応状況
・ポートフォリオの構成
・周辺の開発予測

⑪　財務戦略

本投資法人は、安定的な財務運営を行うために、以下の基本方針を定めています。

（イ）エクイティ・ファイナンス

本投資法人は、資産の取得、工事金の支払、敷金・保証金の返済、本投資法人の運営に係る費用の支払い又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等

を目的として、投資口の追加発行を行います。投資口の追加発行は、長期的かつ安定的な成長を目指し、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期並びに三井物産グループ及びイデラキャピタルのウェアハウジング機能の活用の可能性、LTV、有利子負債の返済時期及び返済までの残存期間並びに経済市況等を総合的に勘案し機動的に行います。

（ロ）デット・ファイナンス

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（短期投資法人債を含みます。以下本（ロ）において同じです。）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。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。

資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。具体的には長期比率、固定比率、返済期限の分散、調達方法（借入金・投資法人債）、コミットメントラインの設定等を検討します。

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

原則として無担保無保証での資金調達を行うものの、資金の借入れ及び投資法人債の発行において、運用資産を担保として提供することができます。

本投資法人は、メガバンクグループを中心とする複数の金融機関との間で強固かつ安定的な取引関係を築くことを図ります。更に、借入金の長期固定化と返済期限の分散を図り、安定的かつ健全な財務運営を行います。

（ハ）有利子負債比率（LTV）

本投資法人は、メガバンクグループを中心としたレンダーフォーメーション（融資団構成）の構築と、適切にLTVをコントロールすることで、健全かつ安定的な財務運営を目指します。本投資法人の資産総額のうち、有利子負債総額の占める割合は、原則として60％を上限とします。但し、新規投資や資産評価の変動等により一時的にかかる水準を超えることがあります。

（ニ）キャッシュ・マネジメント

本投資法人は、保有するポートフォリオにおける資金ニーズを常に的確にモニタリングし、効率的かつ適切なキャッシュ・マネジメントを行うものとします。

なお、本投資法人は、テナントから預託された敷金・保証金の一部についても、必要に応じ、運用資金の一部に活用することがあります。また、諸々の資金ニーズ（修繕及び資本的支出、分配金の支払い、元利金の弁済、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、敷金等の返還、又は不動産関連資産の新規購入等）に対し、機動的に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、適切と考えられる金額を現預金として保有するものとします。

⑫　情報開示方針

（イ）基本方針

本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加えて、有用かつ適切と判断される投資情報を、情報の透明性及び分かりやすさに配慮し、正確かつ迅速に開示します。

（ロ）開示方針

投信法及び金融商品取引法等の法令、諸規則及び東京証券取引所、投信協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って、適切に開示を行います。また、投資主に対して重要かつ有用な情報をできる限り開示するよう努めます。

（ハ）利害関係者との取引に関する情報開示の方針

本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との一定の取引については、透明性確保の観点から、適用ある法令、規則及び当該利害関係者取引規程等に従って、適切な方法により速やかに開示するものとします。

（２）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

（イ）本投資法人は、規約第28条に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します。

a. 不動産

b. 次に掲げる各資産（以下総称して「不動産同等物」といい、不動産及び不動産同等物を総称して「不動産等」といいます。）

i. 不動産の賃借権

ii. 地上権

iii. 外国の法令に基づく上記a.又はb. i.若しくはii.に掲げる資産

iv. 不動産、不動産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合わせて信託する包括信託を含みます。）

v. 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

vi. 不動産に関する匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行う上記a.又はb.i.からv.までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分をいう。以下同じです。）

vii. 信託財産を主として上記vi.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

viii. 外国の法令に準拠して組成された上記ⅳからⅶまでに掲げる資産と同様の性質を有する資産

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（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。）（以下「不動産対応証券」と総称します。）

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。）に定めるものをいいます。）

ii. 投資信託の受益証券（投信法に定めるものをいいます。）

iii. 投資法人の投資証券（投信法に定めるものをいいます。）

iv. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるものをいいます。）

v. 匿名組合出資持分証券（金融商品取引法に定める匿名組合出資持分をいいます。）

vi. 外国の法令に準拠して組成された上記i.からv.までに掲げる資産と同様の性質を有する資産

（ロ）本投資法人は、前記（イ）に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資します。

a. その他の特定資産（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。）

i. 預金

ii. コールローン

iii. 国債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

iv. 地方債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

v. 特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

vi. 資産流動化法に規定する特定社債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

vii. 社債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

viii. 譲渡性預金証書

ix. 貸付信託の受益証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）

x.　コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
xi.　金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）
xii.　株券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
xiii.　外国又は外国の者の発行する証券又は証書で、上記xii.に掲げる証券の性質を有するもの（海外不動産保有法人の発行する株式を含む。）
xiv.　信託財産を主として上記i.からxiii.までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
xv.　有価証券（投信法に定めるものをいい、前記（イ）b.若しくはc.又は本a.に定めるものを除きます。以下同じです。）

b.　デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）
c.　再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。以下同じです。）
d.　公共施設等運営権（投信法施行令に定めるものをいいます。）

（ハ）本投資法人は、上記のほか、不動産等又は不動産対応証券（以下、不動産等及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」と総称します。）への投資に付随して取得が必要又は有用と認められる下記の権利等に投資することができます。

a.　商標法（昭和39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。）
b.　著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
c.　動産（民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）に定めるものをいいます。）（但し、再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）
d.　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等
e.　特定出資（資産流動化法に定めるものをいいます。）
f.　民法上の組合の出資持分（但し、有価証券に該当するものを除きます。）
g.　各種の損害保険契約及びそれに基づく権利又は利益
h.　地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
i.　地役権
j.　不動産関連資産への投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

（ニ）本投資法人は、上記のほか、投資法人の組織運営に伴い保有するその他の権利を取得することができます。

（ホ）金融商品取引法第２条第２項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして前記（イ）から（ロ）までを適用します。

②　投資基準及びエリア別、アセットタイプ別等による投資割合
前記「（１）投資方針／⑧　投資方針」をご参照ください。

③　取得予定資産の概要

本投資法人は、一般募集の対象となる本投資口の発行による手取金及び借入金によって後記「（イ）取得予定資産の概要ｉ」に掲げる取得予定資産を取得することを予定しています。本投資法人は、各取得予定資産（但し、ダイキ和泉中央店を除きます。）に係る信託受益者（以下「売主」ということがあります。）との間で、2016年11月11日までに、本投資口の上場等を売買実行の停止条件とする取得予定資産に係る売買契約（以下「本件売買契約」と総称します。）を締結しています。また、本投資法人は、取得予定資産のうちダイキ和泉中央店については、信託受益者とイデラ キャピタルの間で締結された信託受益権の売買契約（以下「ダイキ和泉中央店に係る売買契約」といい、本件売買契約と併せて「本件売買契約等」といいます。）のイデラ キャピタルの買主たる地位を取得予定年月日付で承継することを内容とした契約上の地位の譲渡に係る合意書（以下「本件地位譲渡合意書」といいます。）を、2016年11月11日までに、売主及びイデラ キャピタルとの間で締結しています。

取得予定資産のうち、品川シーサイドパークタワー、新宿イーストサイドスクエア、miumiu神戸（土地）及び渋谷ワールドイーストビルの各売主は、本資産運用会社の利害関係者に該当するため、本件売買契約の締結に当たり、本資産運用会社は、利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係者取引規程」に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。詳細については、後記「第三部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限／（４）本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限」をご参照ください。

なお、本投資法人は、本件売買契約及び本件地位譲渡合意書を締結するに当たり、一般募集の払込期日後に決済を行うことを企図し、契約締結から１か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしたため、本件売買契約等はフォワード・コミットメント等に該当することとなっています。本件売買契約等には、売主又は買主に重大な契約違反があった場合（但し、品川シーサイドパークタワー及び渋谷ワールドイーストビルについては本件売買契約に違反し、かかる違反により本件売買契約の目的を達成することができない場合、川崎テックセンター、スーパーホテル仙台・広瀬通り、スーパーホテル大阪・天王寺、スーパーホテルさいたま・大宮及びスーパーホテル京都・烏丸五条については、本件売買契約に違反した場合）、違反した当事者へ催告の上、相当の期間を定めて履行の催告をし、違反した当事者が当該期間内にかかる違反を是正しない場合には、契約の解除ができ、違反した当事者の相手方は、違反した当事者に対して、かかる相手方が解除により被った損害等の賠償又は補償を請求できる定めがあります（なお、賠償すべき金額の上限は、売買代金の20％相当額（但し、川崎テックセンター、ヒルコート東新宿及びイオン葛西店にあっては12％相当額）とされています。）。

しかし、本件売買契約においては、本投資口の上場等が売買実行の前提条件とされ、当該前提条件が充足されない場合には、本件売買契約は失効するものとされており、また、ダイキ和泉中央店に係る売買契約においては、本件地位譲渡合意書が締結された場合には、本投資口の上場等が売買実行の前提条件となる旨が規定され、当該前提条件が充足されないときには、再度イデラ キャピタルが買主の地位を承継するものとされています。したがって、一般募集が完了できないために取得予定資産の取得資金を調達できない場合であっても、本件売買契約等に基づく違約金を支払うことにはならないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

（イ）取得予定資産の概要ｉ

取得予定資産のアセットタイプ、物件名称、所在地、取得予定価格、投資比率、不動産鑑定評価額、取得予定年月日は以下のとおりです。

アセットタイプ（注１）		物件名称	所在地	取得予定価格（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	不動産鑑定評価額（百万円）（注４）	取得予定年月日（注５）
オフィス	大規模	品川シーサイドパークタワー（注６）	東京都品川区	32,000	31.8	32,100	2016年12月16日
		川崎テックセンター	神奈川県川崎市	23,182	23.0	23,800	2016年12月16日
		新宿イーストサイドスクエア（注６）	東京都新宿区	10,000	9.9	10,050	2016年12月16日
	中規模	ヒルコート東新宿	東京都新宿区	3,900	3.9	3,980	2016年12月16日
オフィス小計（４物件）				69,082	68.6	69,930	―
商業施設	都市型	miumiu神戸（土地）（注７）	兵庫県神戸市	6,300	6.3	6,560	2016年12月16日
		渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区	3,200	3.2	3,220	2016年12月16日
	地域密着型	イオン葛西店	東京都江戸川区	9,420	9.4	9,420	2016年12月16日
		ダイキ和泉中央店	大阪府和泉市	3,000	3.0	3,070	2016年12月16日
商業施設小計（４物件）				21,920	21.8	22,270	―
ホテル	バジェット型	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2,108	2.1	2,210	2016年12月16日
		ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市	2,042	2.0	2,170	2016年12月16日
		スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	1,280	1.3	1,500	2016年12月16日
		スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	1,260	1.3	1,530	2016年12月16日
		スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	1,123	1.1	1,190	2016年12月16日
		スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	1,030	1.0	1,250	2016年12月16日
		コンフォートホテル新山口	山口県山口市	902	0.9	944	2016年12月16日
ホテル小計（７物件）				9,745	9.7	10,794	―
ポートフォリオ合計（15物件）				100,747	100.0	102,994	―

（注１）「アセットタイプ」は、資産の用途に関する分類であり、本投資法人の取得予定資産のアセットタイプについては、前記「（１）投資方針／③　両スポンサーの強みが発揮されるポートフォリオ／（ハ）当初ポートフォリオにおける物件取得の着眼点」記載の分類に依拠しています。

（注２）「取得予定価格」は、各取得予定資産に関し、売買契約書に記載された各取得予定資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）「投資比率」は、各物件の取得予定価格の合計に対する比率で小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）「不動産鑑定評価額」は、2016年６月30日又は2016年９月１日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を示しており、各物件の不動産鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。

（注５）「取得予定年月日」は、各取得予定資産に係る売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。

（注６）取得予定資産が区分所有又は（準）共有である場合には、本投資法人の区分所有割合又は（準）共有持分割合に係る数値を記載しています。したがって、「新宿イーストサイドスクエア」については、原則として本物件全体の５％相当の数値を記載し、本物件全体について記載する場合は、その旨記載しています。区分所有割合又は（準）共有持分割合については、後記「⑤　取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照ください。なお、「品川シーサイドパークタワー」については、本投資法人の取得予定資産全体に係る鑑定評価を本投資法人が取得した不動産鑑定評価書に記載しているため、当該不動産鑑定評価書に記載された数値をそのまま記載しています。以下同じです。

（注７）「miumiu神戸（土地）」について、2016年12月16日時点では土地のみの取得を予定し、建物は取得しないため、取得予定価格及び不動産鑑定評価額は土地のみの金額を記載しています。

（ロ）取得予定資産の概要ii

取得予定資産の建築時期、年間賃料、敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率は以下のとおりです。

アセットタイプ		物件名称	建築時期（注１）	年間賃料（百万円）（注２）	敷金・保証金（百万円）（注３）	総賃貸面積（㎡）（注４）	総賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）
オフィス	大規模	品川シーサイドパークタワー（注７）	①（駐車場）2002年９月30日 ②（店舗・事務所）2003年７月25日 ③（駐車場）2003年７月25日	1,906	1,514	32,874.38	35,024.82	93.9
		川崎テックセンター	1988年２月22日	1,011	588	21,662.51	22,571.67	96.0
		新宿イーストサイドスクエア	2012年３月26日	461	365	5,774.46	5,774.46	100.0
	中規模	ヒルコート東新宿	1987年７月６日	非開示（注10）	123	3,169.16	3,169.16	100.0
	オフィス小計（４物件）			非開示（注10）	2,592	63,480.51	66,540.11	95.4
商業施設	都市型	miumiu神戸（土地）（注８）	－	324	162	(390.10)	(390.10)	100.0
		渋谷ワールドイーストビル	1984年10月25日	162	103	1,690.65	1,690.65	100.0
	地域密着型	イオン葛西店	①（店舗）1982年11月29日 ②（駐車場）1983年５月４日（注９） ③（事務所）1983年４月15日	非開示（注10）	非開示（注10）	28,338.45	28,338.45	100.0
		ダイキ和泉中央店	2008年10月１日	非開示（注10）	非開示（注10）	6,891.87	6,891.87	100.0
	商業施設小計（４物件）			非開示（注10）	非開示（注10）	36,920.97（注11）	36,920.97（注11）	100.0
ホテル	バジェット型	ホテルサンルート新潟（注12）	1992年８月20日	156	150	8,255.81	8,255.81	100.0
		ダイワロイネットホテル秋田	2006年６月６日	138	115	7,439.36	7,439.36	100.0
		スーパーホテル仙台・広瀬通り	2007年１月23日	88	30	3,283.95	3,283.95	100.0
		スーパーホテル大阪・天王寺	2004年１月９日	75	27	2,486.39	2,486.39	100.0
		スーパーホテルさいたま・大宮	2006年７月11日	71	30	2,946.55	2,946.55	100.0
		スーパーホテル京都・烏丸五条	2004年１月19日	62	22	2,144.02	2,144.02	100.0
		コンフォートホテル新山口	2007年８月20日	59	29	2,999.01	2,999.01	100.0
ホテル小計（７物件）				651	404	29,555.09	29,555.09	100.0
ポートフォリオ合計（15物件）				5,343	3,500	129,956.57（注11）	133,016.17（注11）	97.7

（注１）「建築時期」は、各取得予定資産に係る建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。

（注２）「年間賃料」は、2016年８月31日時点における各取得予定資産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料（貸室部分の賃料及び共益費（もしあれば）を含み、駐車場、倉庫等付帯部分の賃料は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（なお、かかる算出においては、契約上規定される固定賃料の上限に基づいて算出しています。また、複数の賃貸借契約が契約されている取得予定資産については、その合計額）（消費税は含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各取得予定資産の「年間賃料」の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。以下同じです。）は考慮しないものとします。

（注３）「敷金・保証金」は、2016年８月31日時点における各取得予定資産に係る各賃貸借契約書に表示された敷金・保証金（貸室部分に対応する敷金・保証金のみで、駐車場、倉庫等付帯部分の敷金・保証金は含みません。）の残高の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「敷金・保証金」の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

（注４）「総賃貸面積」は、原則として、2016年８月31日時点において、当該取得予定資産に関して実際に賃貸が行われている面積の合計を記載しています。なお、底地物件については、底地の賃貸面積を記載しています。貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分の面積は含みません。

（注５）「総賃貸可能面積」は、各取得予定資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。なお、底地物件については底地の面積を記載しています。また、原則として、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。

（注６）「稼働率」は、2016年８月31日時点における各取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

（注７）「品川シーサイドパークタワー」は、賃貸借契約書に基づいて賃貸する専有部分（駐車場を除きます。）の区分所有権はすべて取得予定資産を構成するため、年間賃料及び敷金・保証金については、賃貸借契約書に表示された数値を、総賃貸面積については、実際に賃貸が行われている面積を、総賃貸可能面積については、賃貸借契約書に基づいて賃貸する専有部分（駐車場を除きます。）の面積を、それぞれ記載しています。以下同じです。

（注８）「miumiu神戸（土地）」の年間賃料、敷金・保証金、総賃貸面積は、当該取得予定資産たる土地に係る賃貸借契約に基づいて記載し、総賃貸可能面積は、当該取得予定資産たる土地の実測面積を記載しているため、括弧を付しています。

（注９）イオン葛西店の駐車場の建築時期については、登記簿に記載が無いため、検査済証の発行年月日を記載しています。
（注10）テナントの同意が得られていない情報又は非開示とした情報の算出を可能とする情報については「非開示」としています。
（注11）総賃貸面積、総賃貸可能面積の商業施設小計及びポートフォリオ合計にはmiumiu神戸（土地）の土地面積は含みません。
（注12）「ホテルサンルート新潟」については、2016年11月11日現在、テナントとの間で、賃貸借期間を2017年６月15日から10年とする定期建物賃貸借契約が締結されており、かかる契約においては、定期建物賃貸借契約の対象が変更され、上表の年間賃料を算出した賃料の算出方法とは異なる定めがなされています。詳細については、後記「⑤　取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

（ハ）信託受益権の概要

以下は、各取得予定資産に係る信託受託者及び信託期間満了日を示したものです。

物件名称	信託受託者（注）	信託期間満了日（注）
品川シーサイドパークタワー	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2024年11月末日
川崎テックセンター	三井住友信託銀行株式会社	2025年11月27日
新宿イーストサイドスクエア	三井住友信託銀行株式会社	2024年９月末日
ヒルコート東新宿	みずほ信託銀行株式会社	2025年９月末日
miumiu神戸（土地）	三井住友信託銀行株式会社	2025年６月末日
渋谷ワールドイーストビル	みずほ信託銀行株式会社	2025年４月末日
イオン葛西店	三井住友信託銀行株式会社	2020年８月末日
ダイキ和泉中央店	みずほ信託銀行株式会社	2023年８月９日
ホテルサンルート新潟	三井住友信託銀行株式会社	2020年８月末日
ダイワロイネットホテル秋田	三井住友信託銀行株式会社	2022年11月末日
スーパーホテル仙台・広瀬通り	三井住友信託銀行株式会社	2025年６月末日
スーパーホテル大阪・天王寺	三井住友信託銀行株式会社	2025年６月末日
スーパーホテルさいたま・大宮	三井住友信託銀行株式会社	2025年６月末日
スーパーホテル京都・烏丸五条	三井住友信託銀行株式会社	2025年６月末日
コンフォートホテル新山口	三井住友信託銀行株式会社	2017年９月末日

（注）「信託受託者」及び「信託期間満了日」は、2016年８月31日時点の各取得予定資産の信託受託者及び信託期間を記載しています。

（ニ）取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

各取得予定資産の現信託受益者は以下のとおりです。

物件名称	現信託受益者
品川シーサイドパークタワー	東品川２特定目的会社
川崎テックセンター	合同会社カッシーニ・ファンド
新宿イーストサイドスクエア	合同会社シンジュクイースト
ヒルコート東新宿	合同会社TSMX99
miumiu神戸（土地）	合同会社北青山サポート９号
渋谷ワールドイーストビル	合同会社三日月
イオン葛西店	合同会社TSMX99
ダイキ和泉中央店	ヒューリック株式会社
ホテルサンルート新潟	フロントアベニュー・ベータ合同会社
ダイワロイネットホテル秋田	フロントアベニュー・ベータ合同会社
スーパーホテル仙台・広瀬通り	フロントアベニュー・アルファ合同会社
スーパーホテル大阪・天王寺	フロントアベニュー・アルファ合同会社
スーパーホテルさいたま・大宮	フロントアベニュー・アルファ合同会社
スーパーホテル京都・烏丸五条	フロントアベニュー・アルファ合同会社
コンフォートホテル新山口	フロントアベニュー・ベータ合同会社

（ホ）鑑定評価書の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所のいずれかから、各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書を取得しています。

本投資法人及び本資産運用会社が2016年６月30日又は2016年９月１日を価格時点として取得している各取得予定資産に関する不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。なお、当該不動産鑑定評価書における各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見にとどまり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。また、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

アセットタイプ		物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額（百万円）	積算価格（百万円）	直接還元法		DCF法			鑑定NOI（千円）（注１）	鑑定NOI利回り（%）（注２）
							収益価格（百万円）	還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）		
オフィス	大規模	品川シーサイドパークタワー	一般財団法人日本不動産研究所	2016年６月30日	32,100	28,500	32,300	4.4	31,900	4.0	4.5	1,417,850	4.4
		川崎テックセンター	大和不動産鑑定株式会社	2016年６月30日	23,800	15,700	24,200	4.5	23,600	4.3	4.7	1,189,318	5.1
		新宿イーストサイドスクエア	森井総合鑑定株式会社	2016年９月１日	10,050	10,000	10,200	3.9	9,850	3.7	4.1	375,361	3.8
	中規模	ヒルコート東新宿	一般財団法人日本不動産研究所	2016年６月30日	3,980	3,630	4,010	4.4	3,940	4.1	4.5	181,616	4.7
オフィス小計（４物件）					69,930	57,830	70,710	－	69,290	－	－	3,164,145	4.6
商業施設	都市型	miumiu神戸（土地）（注３）	大和不動産鑑定株式会社	2016年６月30日	6,560	－	7,370	4.3	7,180	4.1	4.5	314,339	4.7
		渋谷ワールドイーストビル	一般財団法人日本不動産研究所	2016年６月30日	3,220	3,160	3,270	3.9	3,160	3.7	4.1	132,267	4.1
	地域密着型	イオン葛西店	一般財団法人日本不動産研究所	2016年６月30日	9,420	8,770	9,450	5.2	9,390	4.8	5.4	495,542	5.3
		ダイキ和泉中央店	大和不動産鑑定株式会社	2016年６月30日	3,070	3,420	3,100	5.1	3,060	4.9	5.3	160,732	5.4
商業施設小計（４物件）					22,270	15,350	23,190	－	22,790	－	－	1,102,880	4.9
ホテル	バジェット型	ホテルサンルート新潟	大和不動産鑑定株式会社	2016年６月30日	2,210	1,420	2,200	5.5	2,210	5.3	5.7	137,942	6.5
		ダイワロイネットホテル秋田	大和不動産鑑定株式会社	2016年６月30日	2,170	1,300	2,140	5.4	2,180	5.2	5.6	118,927	5.8
		スーパーホテル仙台・広瀬通り	一般財団法人日本不動産研究所	2016年６月30日	1,500	1,420	1,510	4.8	1,480	4.6	5.0	75,715	5.9
		スーパーホテル大阪・天王寺	一般財団法人日本不動産研究所	2016年６月30日	1,530	810	1,550	4.4	1,510	4.2	4.6	68,057	5.4
		スーパーホテルさいたま・大宮	一般財団法人日本不動産研究所	2016年６月30日	1,190	1,080	1,200	4.8	1,170	4.6	5.0	60,982	5.4
		スーパーホテル京都・烏丸五条	一般財団法人日本不動産研究所	2016年６月30日	1,250	761	1,270	4.4	1,230	4.1	4.7	55,967	5.4
		コンフォートホテル新山口	大和不動産鑑定株式会社	2016年６月30日	944	568	941	5.3	945	5.1	5.5	50,997	5.7
ホテル小計（７物件）					10,794	7,359	10,811	－	10,725	－	－	568,588	5.8
ポートフォリオ合計（15物件）					102,994	80,539	104,711	－	102,805	－	－	4,835,614	4.8

（注１）「鑑定NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益であって、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記鑑定NOIは、DCF法における初年度（初年度に特殊要因がある場合等には２年目又は３年目）のNOIです。なお、「鑑定NOI」は、千円未満を切り捨てて記載しています。但し、本投資法人が準共有している信託受益権に係る信託不動産については、当該信託不動産に係る「鑑定NOI」に共有持分割合を乗じて得た金額を、千円未満を四捨五入して記載しています。

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

なお、小計欄及び合計欄は、取得予定価格に基づく加重平均を記載しています。
（注３）「miumiu神戸（土地）」は、2016年12月16日時点では土地のみの取得を予定し、建物は取得しないため、積算価格は記載していません。鑑定評価額は、土地のみの価格を記載していますが、直接還元法及びDCF法に基づく収益価格、鑑定NOI並びに鑑定NOI利回りは、土地上の建物竣工後引渡しを受ける当該想定建物の取得時に想定される価格（400百万円）も考慮して求めた土地及び建物全体の数値です。なお、土地のみの取得を前提とした場合、土地のみの取得予定価格に基づいた鑑定NOI利回りは5.0％です。

（ヘ）建物状況評価報告書の概要

本投資法人は、各取得予定資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書を大和不動産鑑定株式会社、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又は株式会社ハイ国際コンサルタントより取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものにとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、大和不動産鑑定株式会社、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社ハイ国際コンサルタントと本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件名称	調査業者	調査書日付	緊急・短期修繕費（千円）（注１）（注３）	長期修繕費（千円）（注２）（注３）
品川シーサイドパークタワー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年５月	－	127,273
川崎テックセンター	大和不動産鑑定株式会社	2016年５月	－	187,295
新宿イーストサイドスクエア	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年８月	－	8,577
ヒルコート東新宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年５月	－	11,665
miumiu神戸（土地）（注４）	－	－	－	－
渋谷ワールドイーストビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年５月	－	9,074
イオン葛西店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年５月	－	10,640
ダイキ和泉中央店（注５）	株式会社ハイ国際コンサルタント	2016年５月	870	4,156
ホテルサンルート新潟	大和不動産鑑定株式会社	2016年５月	－	24,411
ダイワロイネットホテル秋田	大和不動産鑑定株式会社	2016年５月	－	2,034
スーパーホテル仙台・広瀬通り	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年５月	－	5,483
スーパーホテル大阪・天王寺	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年５月	－	731
スーパーホテルさいたま・大宮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年５月	－	5,954
スーパーホテル京都・烏丸五条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年５月	－	820
コンフォートホテル新山口	大和不動産鑑定株式会社	2016年５月	－	3,675

（注１）「緊急・短期修繕費」は、緊急及び概ね１年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を千円未満を切り捨てて記載しています。
（注２）「長期修繕費」は、今後12年間に予想される修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用の年平均額又は年平均額に換算した金額を千円未満を切り捨てて記載しています。品川シーサイドパークタワーは区分所有ビルであり、共用部分の今後10年間に予想される修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された参考値の年平均額に換算した金額を専有部分の長期修繕費に加算しています。
（注３）「緊急・短期修繕費」及び「長期修繕費」は、各取得予定資産の持分割合に相当する金額を記載しています。
（注４）「miumiu神戸（土地）」については、土壌調査報告書を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。
（注５）「ダイキ和泉中央店」については、「今後1年間に必要と想定される修繕更新費」を「緊急・短期修繕費」とし、その他の項目については、「長期修繕費」に含むものとして計算しています。

（ト）地震リスク分析等の概要

本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、構造図面・構造計算書をもとに、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能を評価しています。その評価をもとに、建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値（予想最大損失率）を算定しています。取得予定資産に係る建物のPML値は、下表のとおりです。なお、地震リスク分析の評価は、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さを保証するものではありません。また、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件名称	PML値（%）（注１）
品川シーサイドパークタワー	3.1
川崎テックセンター	2.6
新宿イーストサイドスクエア	2.3
ヒルコート東新宿	6.1
miumiu神戸（土地）	－（注２）
渋谷ワールドイーストビル	9.1
イオン葛西店	10.2
ダイキ和泉中央店	14.0
ホテルサンルート新潟	7.7
ダイワロイネットホテル秋田	4.7
スーパーホテル仙台・広瀬通り	5.9
スーパーホテル大阪・天王寺	14.3
スーパーホテルさいたま・大宮	5.3
スーパーホテル京都・烏丸五条	13.1（注３）
コンフォートホテル新山口	7.7
ポートフォリオPML値	3.2

（注１）東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による2016年９月付「14物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。
（注２）「miumiu神戸（土地）」は、2016年12月16日時点では土地のみの取得を予定し、建物は取得しないため、記載していません。
（注３）詳細調査（フェーズ２）の数値を記載しています。

（チ）取得予定資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関

取得予定資産に係る設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関は以下のとおりです。

品川シーサイドパークタワー及び新宿イーストサイドスクエアについては財団法人日本建築センター（現一般財団法人日本建築センター）により、ダイキ和泉中央店については、財団法人日本建築総合試験所（現一般財団法人日本建築総合試験所）により、建築時に構造計算書及び構造設計図の確認・検証業務（以下「構造計算書等確認業務」といいます。）が行われています。

また、本投資法人及び本資産運用会社は、第三者専門機関である株式会社ハイ国際コンサルタントに川崎テックセンターの構造計算書等確認業務を、同じく第三者専門機関である株式会社ジャストにヒルコート東新宿、ホテルサンルート新潟、ダイワロイネットホテル秋田、及びコンフォートホテル新山口の構造計算書等確認業務を、またそれ以外の物件については、第三者専門機関である東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に構造計算書等確認業務を委託し、各社から建物建設時、構造設計図に基づき適切に施工されていることを条件として、当該建物は当構造計算書に記述されている内容によって設計当時の基準法の耐震安全に関する要件を満足しているものと認められる旨の総合所見を取得しています。

また、一般財団法人日本建築センター、一般財団法人日本建築総合試験所、株式会社ハイ国際コンサルタント、株式会社ジャスト、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件名称		設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
品川シーサイドパークタワー		株式会社アール・アイ・エー、ジェイティ不動産株式会社設計監理共同企業体	株式会社アール・アイ・エー	大成・鹿島・清水特定建設工事共同企業体	東京都	財団法人日本建築センター
川崎テックセンター		株式会社 入江三宅設計事務所	株式会社入江三宅設計事務所	清水・竹中・東急建設共同企業体	川崎市	株式会社ハイ国際コンサルタント
新宿イーストサイドスクエア		株式会社三菱地所設計 株式会社日本設計	株式会社三菱地所設計	鹿島建設株式会社	財団法人日本建築センター	財団法人日本建築センター
ヒルコート東新宿		清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社	東京都	株式会社 ジャスト
miumiu神戸（土地）（注２）		－	－	－	－	－
渋谷ワールドイーストビル		設計室ACT一級建築士事務所	設計室ACT一級建築士事務所、佐藤秀一級建築士事務所	株式会社 佐藤秀工務店	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
イオン葛西店	店舗	鹿島建設株式会社 １級建築士事務所	鹿島建設株式会社 １級建築士事務所	鹿島建設株式会社	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	駐車場	鹿島建設株式会社 １級建築士事務所	鹿島建設株式会社 １級建築士事務所	鹿島建設株式会社	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	事務所	鹿島建設株式会社 １級建築士事務所	鹿島建設株式会社 １級建築士事務所	鹿島建設株式会社	東京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
ダイキ和泉中央店		株式会社タカハシテクノ 一級建築士事務所	株式会社タカハシテクノ、株式会社SDネットワーク	株式会社タカハシテクノ	日本ERI株式会社	財団法人日本建築総合試験所
ホテルサンルート新潟		株式会社東京設計社	株式会社東京設計社	木山構造工業 株式会社	新潟市	株式会社 ジャスト
ダイワロイネットホテル秋田	高層棟	大和ハウス工業株式会社 秋田支店一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社 秋田支店一級建築士事務所	大和ハウス工業 株式会社秋田支店	日本ERI株式会社	株式会社 ジャスト
	低層棟	大和ハウス工業株式会社 秋田支店一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社 秋田支店一級建築士事務所	大和ハウス工業 株式会社秋田支店	日本ERI株式会社	株式会社 ジャスト
スーパーホテル仙台・広瀬通り		株式会社藤田 建築設計事務所	株式会社藤田 建築設計事務所	山形建設株式会社	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
スーパーホテル大阪・天王寺		株式会社小松義博建築都市設計事務所	株式会社小松義博建築都市設計事務所	清水建設株式会社 大阪支店	株式会社日本確認検査センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
スーパーホテルさいたま・大宮		株式会社浦島マコト 建築総合研究所	株式会社浦島マコト 建築総合研究所	松井建設株式会社 東京支店	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
スーパーホテル京都・烏丸五条		株式会社小松義博 建築都市設計事務所	株式会社小松義博 建築都市設計事務所	清水建設株式会社 大阪支店	株式会社京都確認検査機構	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
コンフォートホテル新山口		矢作建設工業株式会社 一級建築士事務所	矢作建設工業株式会社 一級建築士事務所	矢作建設工業 株式会社	株式会社ジェイ・イー・サポート	株式会社 ジャスト

（注１）上表記載の設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関の社名は、過去に社名変更がなされた場合であっても、建物の竣工当時又は構造計算書等確認業務実施当時の名称等を記載しています。
（注２）「miumiu神戸（土地）」は、2016年12月16日時点では土地のみの取得を予定し、建物は取得しないため、記載していません。

（リ）担保の状況

取得予定資産（共有又は区分所有の場合は本投資法人の所有に係る持分）につき、本投資法人の取得後に設定が予定されている担保はありません。

（ヌ）主要な不動産に関する情報

本投資法人の取得予定資産のうち、2016年８月31日時点において、「年間賃料合計」が「ポートフォリオ全体の年間賃料総額」の10％以上を占める不動産の概要は、以下のとおりです。

物件名称	年間賃料（百万円）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	総賃貸可能面積（㎡）（注３）	稼働率（％）
品川シーサイドパークタワー	1,906	32,874.38	35,024.82	93.9
川崎テックセンター	1,011	21,662.51	22,571.67	96.0

（注１）「年間賃料」は、2016年８月31日時点における当該取得予定資産に係る各賃貸借契約（同日時点で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、かかる算出においては、契約上規定される固定賃料の上限に基づいて算出しています。また、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合で、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの物件については、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。

（注２）「賃貸面積」は、2016年８月31日時点における当該取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合で、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの対象物件については、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

（注３）「総賃貸可能面積」は、2016年８月31日時点における各取得予定資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。なお、底地物件については底地の面積を記載しています。

（ル）主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10％以上を占めるもの）に関する情報

本投資法人の取得予定資産につき、2016年８月31日時点において、「賃貸面積」がmiumiu神戸（土地）を除く「ポートフォリオ全体の総賃貸面積」の10％以上を占めるテナント（主要なテナント）は以下のとおりです。

テナント名	業種（注１）	物件名称	賃貸面積（㎡）（注２）	年間賃料（百万円）	敷金・保証金（百万円）	契約満了日	契約更改の方法等
イオンリテール株式会社	卸売業、小売業	イオン葛西店	28,338.45	非開示（注３）	非開示（注３）	非開示（注３）	非開示（注３）
		品川シーサイドパークタワー	357.26	非開示（注３）	非開示（注３）	非開示（注３）	非開示（注３）
		合計	28,695.71	非開示（注３）	非開示（注３）	―	―

（注１）業種については、証券コード協議会が公表している業種の分類又は総務省統計局が公表している日本標準産業分類に従い記載しています。

（注２）「賃貸面積」は、2016年８月31日時点における当該テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された賃貸面積を記載しています。

（注３）テナントの同意が得られていないため「非開示」としています。

（ヲ）賃貸面積上位エンドテナント

本投資法人の取得予定資産につき、2016年８月31日時点において、「miumiu神戸（土地）」を除くポートフォリオ全体に対する賃貸面積上位10テナントは以下のとおりです。なお、固定型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定の物件については、マスターリース会社との賃貸借契約に基づき記載し、パススルー型マスターリース契約が締結されている又は締結される予定の物件については、エンドテナントとの賃貸借契約に基づき記載しています。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積（㎡）（注１）	面積比率（%）（注２）	契約満了日（注３）	契約形態（注４）
イオンリテール株式会社	イオン葛西店	28,695.71	22.1	非開示（注５）	定期建物賃貸借
	品川シーサイドパークタワー			非開示（注５）	定期建物賃貸借
株式会社スーパーホテル	スーパーホテル仙台・広瀬通り	10,860.91	8.4	2027年４月２日	定期建物賃貸借
	スーパーホテル大阪・天王寺			2024年２月13日	定期建物賃貸借
	スーパーホテルさいたま・大宮			2026年10月30日	定期建物賃貸借
	スーパーホテル京都・烏丸五条			2024年２月19日	定期建物賃貸借
エヌ・ティ・ティ・コムウェア株式会社	品川シーサイドパークタワー	10,309.66	7.9	非開示（注５）	非開示（注５）
株式会社サンルート	ホテルサンルート新潟	8,255.81	6.4	2017年６月14日（注６）	定期建物賃貸借
ダイワロイヤル株式会社	ダイワロイネットホテル秋田	7,439.36	5.7	2026年６月30日	普通建物賃貸借
DCMダイキ株式会社	ダイキ和泉中央店	6,891.87	5.3	非開示（注５）	非開示（注５）
ビッグローブ株式会社	品川シーサイドパークタワー	非開示（注５）	非開示（注５）	非開示（注５）	普通建物賃貸借
非開示（注５）	川崎テックセンター	5,006.71	3.9	非開示（注５）	普通建物賃貸借
メルセデス・ベンツ日本株式会社	品川シーサイドパークタワー	4,322.90	3.3	非開示（注５）	非開示（注５）
株式会社グリーンズ	コンフォートホテル新山口	2,999.01	2.3	2027年８月31日	定期建物賃貸借

（注１）「総賃貸面積」は、2016年８月31日時点におけるエンドテナントとの間の各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積（当該エンドテナントが同一の取得予定資産につき複数の賃貸借契約を締結している場合はその合計）を記載しています。
（注２）「面積比率」は、小数第２位を四捨五入して記載しています。
（注３）「契約満了日」は、エンドテナントとの間の各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された契約満了日（当該エンドテナントが同一の取得予定資産につき複数の賃貸借契約を締結している場合は各契約満了日）を記載しています。
（注４）「契約形態」は、2016年８月31日時点におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。
（注５）テナントの同意が得られていない項目又はその他やむを得ない事由のある項目については、「非開示」としています。
（注６）「ホテルサンルート新潟」については、2016年11月11日現在、テナントとの間で、賃貸借期間を2017年６月15日から10年とする定期建物賃貸借契約が締結されています。

④　ポートフォリオの概況

以下は、取得予定資産に係る2016年８月31日時点におけるポートフォリオの概況を示したものです。

（イ）アセットタイプ別比率

アセットタイプ	物件数（棟）	取得予定価格（百万円）	投資比率（%）
オフィス	4	69,082	68.6
商業施設	4	21,920	21.8
ホテル	7	9,745	9.7
合計	15	100,747	100.0

（注）アセットタイプ別比率については、取得予定価格に基づいて算出しています。

（ロ）エリア別比率

エリア		物件数（棟）	取得予定価格（百万円）	投資比率（%）
三大都市圏		11	94,415	93.7
	東京圏	7	82,825	82.2
	大阪圏	4	11,590	11.5
その他		4	6,332	6.3
合計		15	100,747	100.0

（注）エリア別比率については、取得予定価格に基づいて算出しています。

（ハ）ポートフォリオ平均稼働率及びポートフォリオ平均NOI利回り

アセットタイプ	ポートフォリオ平均稼働率（注１）（%）	ポートフォリオ平均NOI利回り（注２）（%）
オフィス	95.4	4.6
商業施設（注４）	100.0	4.9
ホテル	100.0	5.8
合計	97.7	4.8

（注１）「ポートフォリオ平均稼働率」は、2016年８月31日時点における各項目に該当するmiumiu神戸（土地）を除く取得予定資産に係る総賃貸可能面積の合計に対してmiumiu神戸（土地）を除く賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

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

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

（注４）商業施設に含まれる「miumiu神戸（土地）」は、2016年12月16日時点では土地のみの取得を予定し、建物は取得しませんが、商業施設の平均鑑定NOI利回りは、当該物件の土地上の建物竣工後引き渡しを受ける当該想定建物の取得時に想定される価格（400百万円）を考慮して求めています。

⑤　取得予定資産の個別不動産の概要

以下の表は、各取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。かかる個別物件表で用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2016年６月30日時点（テナントに関する情報は2016年８月31日時点）の状況を記載しています。

（イ）「最寄駅」について

「最寄駅」における徒歩による所要時間については、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107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、小数第１位以下を切り上げて記載しています。

（ロ）「所在地（住居表示）」について

所在地（住居表示）は、各不動産の住居表示を記載しています。また住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

（ハ）「土地」について

・「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
・「建ぺい率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、取得予定資産によっては、本書に記載の「建ぺい率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
・「用途地域」は、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

・「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。取得予定資産が土地の共有持分である場合には、全体の面積を記載しています。
・「所有形態」は、取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。

(ニ) 「建物」について
・「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。
・「構造」は、登記簿上の記載に基づいています。
・「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
・「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。取得予定資産が区分所有建物の専有部分である場合には、所有する専有部分の面積を記載しています。取得予定資産が建物の共有持分である場合には、建物全体の面積を記載しています。
・「駐車場台数」は、2016年８月31日現在において各取得予定資産につき敷地内に確保されている駐車場（建物内の駐車場を含みます。）の台数を記載しています。なお、取得予定資産の共有持分又は区分所有権を取得する場合にも、その取得予定資産全体に係る駐車場台数を記載しています。
・「所有形態」は、取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。

(ホ) 「PM会社」について
「PM会社」は、各取得予定資産について2016年８月31日現在において有効なプロパティ・マネジメント契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。

(ヘ) 「マスターリース会社」について
「マスターリース会社」は、各取得予定資産について2016年８月31日現在において有効なマスターリース契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。

(ト) 「特記事項」について
「特記事項」の記載については、原則として、2016年８月31日時点の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(チ) 「賃貸借の概要」について
・「賃貸借の概要」は、各取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、各取得予定資産について、特に記載のない限り2016年８月31日時点において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。
・「総賃貸可能面積」は、2016年８月31日時点における各取得予定資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。なお、底地物件については底地の面積を記載しています。また、原則として、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。
・「稼働率」は、2016年８月31日時点における各取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。
・「主要テナント」は、各取得予定資産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。なお、当該取得予定資産につき締結されるマスターリース契約においてエンドテナントの賃料の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件については、そのマスターリース会社を記載しています。また、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「主要テナント」欄には、「非開示」と記載しています。
・「テナント数」は、2016年８月31日時点における各取得予定資産に係る各賃貸借契約（同日時点で入居済みのものに限ります。）に基づき、取得予定資産毎のテナント数を記載しています。但し、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントの総数（同日時点で入居済みのものに限ります。）

を記載し、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件についてはかかるマスターリースのみをテナントとしてテナント数を記載し、当該取得予定資産について、マスターリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数をもって集計したテナント数を括弧書きにて記載しています。また、底地のみを取得する場合には、土地賃借人の総数を記載しています。ただし、駐車場、倉庫等付帯部分のテナント数は含みません。

・「年間賃料」は、2016年８月31日時点における各取得予定資産に係る各賃貸借契約（同日時点で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（貸室部分の賃料及び共益費（もしあれば）を含み、駐車場、倉庫等付帯部分の賃料は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、かかる算出においては、契約上規定される固定賃料の上限に基づいて算出しています。また、テナントがマスターリース会社として転貸人となる物件については、2016年８月31日時点における、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件についてはかかるマスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「非開示」と記載しています。

・「敷金・保証金」は、2016年８月31日時点における各取得予定資産に係る各賃貸借契約（同日時点で入居済みのものに限ります。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、駐車場、倉庫等付帯部分の敷金・保証金は含みません。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「非開示」と記載しています。

・また、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除又は解約申入れがなされていても、2016年８月31日時点において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「稼働率」、「テナント数」、「年間賃料」、「敷金・保証金」等を記載しています。

（リ）「鑑定評価書の概要」について

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所に各取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

なお、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

金額は、特段の記載がない限り百万円未満を切り捨てて記載しています。また、割合で記載される数値は、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（ヌ）「本物件の特徴」について

「本物件の特徴」は、本投資法人の物件取得の着眼点を示したものであり、原則として、シービーアールイー株式会社作成の「マーケット調査報告書」、株式会社リアルクオリティ作成の「ホテルマーケットレポート」、株式会社日本ホテルアプレイザル作成の「ホテルマーケットレポート」の記載等に基づき、また、一部において本資産運用会社が入手した資料に基づいて、各取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内

容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。

（ル）「過年度の収支状況」について

「過年度の収支状況」は、各取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、百万円未満を切り捨てて記載しています。そのため、金額の算出方法又は準拠すべき会計基準若しくは採用する会計方針が本投資法人とは異なる可能性があります。また、稼働率は各対象期間の末日における各資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合につき小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「非開示」と記載しています。

物件名称	品川シーサイドパークタワー	アセットカテゴリー	コアアセット
		アセットタイプ	オフィス

特定資産の概要

取得予定年月日	2016年12月16日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	32,000百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	32,100百万円 （2016年６月30日）		信託期間満了日	2024年11月末日
最寄駅	東京臨海高速鉄道「品川シーサイド」駅　徒歩２分、京浜急行電鉄「青物横丁」駅　徒歩８分			
所在地（住居表示）	東京都品川区東品川四丁目12番４号			

土地	地番	東京都品川区東品川四丁目100番２	建物	建築時期	①2002年９月30日 ②（B101）2003年７月25日（注４） ③（B108）2003年７月25日（注４）
				構造	（注５）
	建ぺい率	70%（注１）			
	容積率	599.06%（注２）		用途	（注６）
	用途地域	準工業地域		延床面積	55,930.90㎡（注７）
	敷地面積	17,386.11㎡（注３）		駐車場台数	63台
	所有形態	所有権（共有）		所有形態	区分所有権（一部共有）
PM会社		株式会社ザイマックスアルファ	マスターリース会社		－

特記事項
本物件の敷地を含む「品川シーサイドフォレスト」全体の敷地の一部は第三者の所有であり、管理規約により敷地の相互利用権が設定されています。

（注１）指定建ぺい率は60%ですが、再開発地区計画区域の50%規制があり、角地・耐火建築物による緩和によって70%となっています。
（注２）指定容積率は300%ですが、建築基準法第86条第１項の認定（一団地認定）により本物件の敷地を含むA-１街区全体での容積率が599.06%となっています。
（注３）本投資法人が取得を予定している信託受益権に係る信託を構成する共有持分割合は532,699／1,000,000です。
（注４）括弧内は登記簿上の建物の名称を記載しています。なお、建物①については登記簿上建物の名称がありません。
（注５）①鉄骨鉄筋コンクリート造１階建、②鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下２階付25階建、③鉄骨鉄筋コンクリート造１階建
（注６）①駐車場、②店舗・事務所、③駐車場
（注７）本物件は、区分所有建物であり、本投資法人が取得を予定している信託受益権に係る信託を構成する区分所有権又はその共有持分割合に対応する不動産登記簿に基づく専有面積の合計は、51,637.15㎡（付属建物を除きます。）です。なお、各専有部分の登記簿上の面積及び建物①及び③の専有部分における本投資法人が取得を予定している信託受益権に係る信託を構成する区分所有権の共有持分割合は以下のとおりです。
①4,323.66㎡（別途付属建物（駐車場）地下２階部分3,375.10㎡あり）（共有持分割合：213,061/1,000,000）
②49,665.50㎡（別途付属建物（店舗・倉庫・機械室）地下１階・１階・２階部分計1,657.78㎡あり）
③1,941.74㎡　（共有持分割合：540,983/1,000,000）

賃貸借の概要

総賃貸可能面積	35,024.82㎡	稼働率	93.9%
主要テナント	－	テナント数	22
年間賃料	1,906百万円	敷金・保証金	1,514百万円

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	32,100百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2016年６月30日

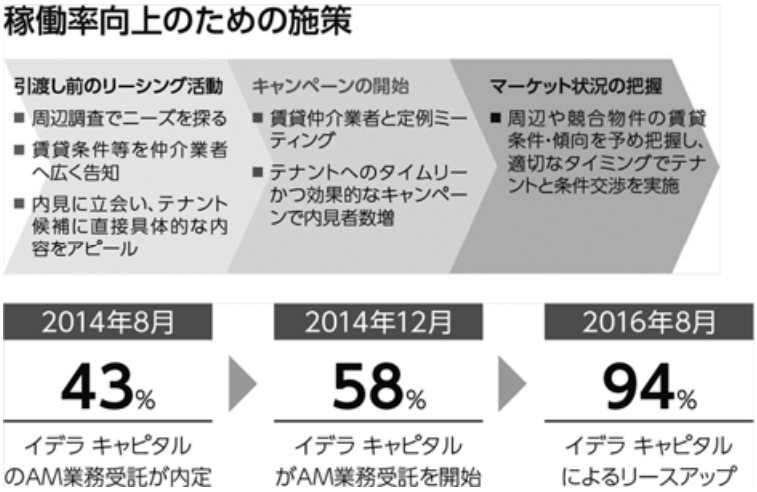
（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	32,100	
直接還元法による価格	32,300	
運営収益	2,331	
潜在総収益(a)～(d)計	2,401	現行の賃貸借契約に基づく平均収入、新規に賃貸することを想定した場合における収入水準等を勘案し計上。その他収入等については、現行の運用を勘案し計上
(a)共益費込貸室賃料収入	2,099	
(b)水道光熱費収入	265	
(c)駐車場収入	5	
(d)その他収入	31	
空室等損失等	△69	同一需給圏内の類似不動産の稼働状況等を勘案して計上
運営費用	839	
維持管理費	265	過年度実績額をはじめ、類似不動産の費用を参考に、対象物件の個別性を勘案し計上
水道光熱費	303	過年度実績額、対象物件の個別性を勘案し計上
修繕費	42	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
PMフィー	24	PM会社の報酬体系を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮し計上
テナント募集費用等	11	現行の契約条件や類似不動産の賃貸条件を参考に、入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮し計上
公租公課	188	2016年度の公租公課資料に基づき査定
損害保険料	2	保険契約及び類似の建物の保険料率を考慮し計上
その他費用	－	該当なし
運営純収益	1,492	
一時金の運用益	28	現行及び新規契約時の賃貸条件及び稼働率、運用利回りを勘案し査定
資本的支出	100	類似不動産における水準、築年数及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	1,420	
還元利回り	4.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	31,900	
割引率	4.0%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個別性等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	4.5%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	28,500	
土地比率	74.0%	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格をもとに土地価格を査定のうえ算出
建物比率	26.0%	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格に現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて建物価格を査定のうえ算出

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。

本物件の特徴
＜立地特性＞ － 東京臨海高速鉄道「品川シーサイド」駅から徒歩２分（地下直結）に所在しています。また、京浜急行電鉄「青物横丁」駅も徒歩８分で利用可能となっており、品川シーサイドエリア周辺では交通利便性も高く、立地水準の高い物件です。 － 東京都心部、及び、羽田空港への交通利便性に優れ、交通の要衝である「品川」駅からのバス便も十分に整備されています。 ＜物件特性＞ － 市街地再開発事業によって生まれた複合施設である品川シーサイドフォレスト内に所在する大規模オフィスです。 － 基準階（貸室）面積は約510坪あり、貸室形状は、コの字型の無柱空間・整形な形状で、レイアウトの自由度が高く、多様な面積帯のテナントニーズに対応が可能です。 － 空調制御方式はゾーン別空調となっており、天井高2,700㎜、床仕様はOAフロア（100㎜）と設備水準の面でも競争力は高く、制震構造・非常用電源によるBCP（事業継続計画）にも対応した高いスペックも有しており、共用部のグレード感も高いビルで、高いテナント訴求力を有します。 ＜テナント特性＞ － オフィス部分は通信事業・IT・電子機器/設備機器メーカーを始めとした大手企業が入居しており、また、店舗部分は飲食店を中心に営業中であり、テナント分散が図られています。 － 都心との比較で賃料の割安感を有していることから、JR山手線沿線の品川、大崎、渋谷、新宿などに本社を置く企業のバックオフィスや、外資系テナントからの需要が見込まれます。スポンサーであるイデラ キャピタルにより、基準階共用部分のバリューアップ工事・稼働状況の大幅な改善がなされた物件であり、スポンサーが運用するファンドからの取得となります。

過年度の収支状況		
対象期間	自　2015年７月１日	自　2016年１月１日
	至　2015年12月31日	至　2016年６月30日
対象日数	184日	182日
不動産賃貸事業収益	735百万円	801百万円
不動産賃貸事業費用	409百万円	397百万円
NOI	325百万円	404百万円
稼働率	66.8％	73.7％



(注)稼働率は、小数第１位を四捨五入して記載しています。

物件名称	川崎テックセンター	アセットカテゴリー	コアアセット
		アセットタイプ	オフィス

特定資産の概要

取得予定年月日	2016年12月16日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	23,182百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	23,800百万円 （2016年６月30日）		信託期間満了日	2025年11月27日
最寄駅	京浜急行電鉄「京急川崎」駅　徒歩７分、JR「川崎」駅　徒歩９分			
所在地（住居表示）	神奈川県川崎市幸区堀川町580番16号			

土地	地番	神奈川県川崎市幸区堀川町66番15他３筆、同区幸町二丁目585番15他１筆	建物	建築時期	1988年２月22日
				構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下３階付20階建
	建ぺい率	100%（注１）			
	容積率	700%（注２）		用途	事務所・駐車場・店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	47,036.44㎡
	敷地面積	5,662.48㎡		駐車場台数	133台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		シービーアールイー株式会社	マスターリース会社		本投資法人（予定）

特記事項
本物件の南東側隣接建物と本物件の建物の一部は接合しています。接合部分の所有権の帰属に関して、南東側隣接建物の所有者との間で取決めはなされていません。

（注１）指定建ぺい率は80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。
（注２）当該地はかわさきテクノピア第一特定街区（昭和60年５月14日川崎市告示第121号）であり、特定街区による容積率の緩和を受け許容容積率700%となっています。

賃貸借の概要

総賃貸可能面積	22,571.67㎡	稼働率	96.0%
主要テナント	－	テナント数	19
年間賃料	1,011百万円	敷金・保証金	588百万円

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	23,800百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2016年６月30日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	23,800	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	24,200	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	1,945	
潜在総収益(a)～(d)計	2,039	
(a)共益費込貸室賃料収入	1,107	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び市場環境等を踏まえ、貸室賃料収入及び共益費収入を計上
(b)水道光熱費収入	729	過去実績の推移等を参考に計上
(c)駐車場収入	29	過去実績の推移等を参考に計上
(d)その他収入	173	倉庫、施設使用料、自動販売機収入等を実績額に基づき計上
空室等損失等	93	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去予定、市場環境等より、空室相当額を計上
運営費用	717	
維持管理費	139	類似不動産の水準、見積額及び過年度実績を参考に査定
水道光熱費	389	過去実績の推移等を参考に計上
修繕費	36	エンジニアリングレポートにおける修繕費の年平均額等を計上
PMフィー	25	現行契約に基づき査定
テナント募集費用等	6	類似不動産のテナント募集費用水準、過去実績等より査定
公租公課	108	2016年度実績額に基づき計上
損害保険料	3	見積額に基づき計上
その他費用	9	雑費、予備費及び隣接地施設使用負担金として実績値等を参考に査定
運営純収益	1,228	
一時金の運用益	13	運用利回りを2.0%として運用益を査定
資本的支出	153	毎期平均的に積み立てることを想定し、エンジニアリングレポートにおける更新費の年平均額にコンストラクションマネジメントフィーを考慮して査定
純収益	1,088	
還元利回り	4.5%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	23,600	
割引率	4.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.7%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	15,700	
土地比率	76.9%	
建物比率	23.1%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。

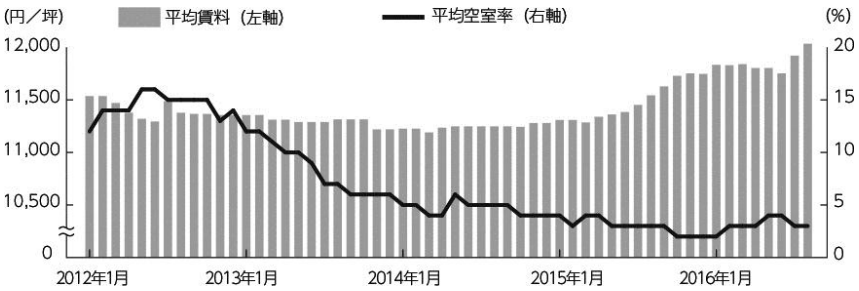
本物件の特徴
＜立地特性＞ - 京浜工業地帯の中核地として東京、横浜などへのアクセスが良好な「川崎」駅エリアに立地しています。 - 京浜急行電鉄「京急川崎」駅から徒歩７分、JR「川崎」駅から徒歩９分に所在し、交通利便性が高い物件です。 - 「川崎」駅北口自由通路等整備事業が2017年度に完了する予定であり、JR「川崎」駅北改札を利用することで駅距離が近くなることから、更に利便性が高まることが予想されます。 - 周辺には、大型ビルが集積することからオフィス立地としての認知度も有しており、立地水準は比較的高いといえます。 - 「川崎」駅周辺は、大型商業施設、百貨店、専門店、地下街などが集積しており、利便性が高いエリアです。 ＜物件特性＞ - 本物件の規模は、延床面積は14,228.52坪、基準階（貸室）面積は約360坪であり、貸室の形状は汎用性の高い整形です。 - 延床面積5,000坪以下の中小規模のオフィスビルが大半を占める「川崎」駅エリアでは、大規模オフィスでフロアプレートが広く、競争力が高いといえます。 - 本物件は、ゾーン別空調、天井高2,500mm、100mmのOAフロア、標準床荷重500kg/㎡であり、電気容量は100VA/㎡まで増設が可能で、データセンタービルとして建築されたため、徹底したセキュリティーが備えられていることなど、高いビルグレードを備え、競争力が高い水準を有しています。 - 延床面積1万坪を超える規模的優位性が認められることから、「川崎」駅エリアの中では高いテナント訴求力を有しています。 ＜テナント特性＞ - 外資系IT企業、生命保険会社、メーカーなどのテナントが入居しているマルチテナントオフィスビルです。 - データセンター対応の仕様を有するため、CPU室（コンピュータ室）として利用するテナントも入居しています。 ＜その他＞ - 東京都心と比較した賃料の割安感及び交通利便性の高さがテナントから評価され、本社機能に加えて、コールセンター、データセンターなど、様々なニーズを取り込むことが可能となっています。

過年度の収支状況		
対象期間	自　2015年７月１日	自　2016年１月１日
	至　2015年12月31日	至　2016年６月30日
対象日数	184日	182日
不動産賃貸事業収益	967百万円	941百万円
不動産賃貸事業費用	424百万円	335百万円
NOI	542百万円	606百万円
稼働率	94.5%	96.0%

＜「川崎」駅エリアのマーケットについて＞

本物件が所在するJR「川崎」駅西口は、大型商業施設やグレードの高い大規模オフィスを中心にメーカーの本社やコールセンターなどが集積しています。直近では景気回復を受け、「川崎」駅周辺地区の空室率及び賃料は底打ちし、回復基調にあります。

＜「川崎」駅周辺地区の平均賃料及び平均空室率の推移＞



出所：三鬼商事株式会社「オフィスデータ」を基に本資産運用会社が作成

（注）三鬼商事株式会社による調査は、同社が設定した「川崎」駅周辺地区を調査対象地区とし、同地区内にある延床面積が500坪以上の主要貸事務所ビルを調査対象ビルとしたものです。なお、建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは調査対象に含めていません。平均賃料は坪単価で表示しており、共益費は原則として含んでいません。また、賃料のうち共益負担（契約面積に共用部分の面積を含むことをいいます。）のあるものは、全ての専用面積（事務所として使用できる面積のことをいいます。）当たりに修正して金額を算出しています。

物件名称	新宿イーストサイドスクエア	アセットカテゴリー	コアアセット
		アセットタイプ	オフィス

特定資産の概要

取得予定年月日	2016年12月16日	特定資産の種類		信託受益権（準共有持分50%）
取得予定価格	10,000百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	10,050百万円 （2016年９月１日）		信託期間満了日	2024年９月末日
最寄駅	東京メトロ・都営地下鉄「東新宿」駅　徒歩１分 東京メトロ・都営地下鉄「新宿三丁目」駅　徒歩６分			
所在地（住居表示）	東京都新宿区新宿六丁目27番30号			

土地	地番	東京都新宿区新宿六丁目315番10	建物	建築時期	2012年３月26日
	建ぺい率	72.90%（注１）		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下２階付20階建
	容積率	600%（特記事項欄参照）		用途	事務所・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	167,031.19㎡（注３）（注４）
	敷地面積	25,320.28㎡（注２）		駐車場台数	334台
	所有形態	所有権（共有）		所有形態	所有権（共有）（注４）
PM会社		三菱地所プロパティマネジメント株式会社	マスターリース会社		三菱地所株式会社

特記事項
・信託受託者を契約当事者とする本物件の共有者間の協定書及び信託受益権の準共有者間の協定書により、それぞれ持分譲渡に関する優先交渉権に係る事項が定められています。
・本物件は新宿六丁目西北地区地区計画の区域内に存しており、建築物等を建築する際には当該地区計画の内容に従う他、住宅棟と合わせて建築基準法第86条第１項の認定（一団地認定）を受けており、一団地の使用容積率は599.99%（＜許容容積率600%）となっています。また、使用容積率は本物件が608.09%、住宅棟が219.56%となっており、一団地の容積率の最高限度を超える建物の増築、修繕又は改築はできません。当該容積率の制限を約する為、住宅棟の所有者との間で土地所有者間協定が締結されています。
・消防用設備等点検結果報告書によると、ファンルーム内のダンパーについて動作不良が確認されたとの指摘がありますが、売主の費用負担により是正することを、売主との間で合意しています。

（注１）指定建ぺい率は60%及び80%の地域にまたがっているため、対象面積による加重平均により算出しています。
（注２）敷地内で私道負担しており、負担面積は48.6㎡となります。本投資法人が取得を予定している信託受益権に係る信託を構成する共有持分割合は10%です。そのうち、50%の準共有持分を取得予定です。
（注３）別途附属建物214.27㎡あり（鉄筋コンクリート造コンクリート屋根平家建　店舗）
（注４）本投資法人が取得を予定している信託受益権に係る信託を構成する共有持分割合は10%です。そのうち、50%の準共有持分を取得予定です。

賃貸借の概要

総賃貸可能面積	5,774.46㎡	稼働率	100%
主要テナント	－	テナント数	42
年間賃料	461百万円	敷金・保証金	365百万円

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	10,050百万円（注１）
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	2016年９月１日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格（注２）	201,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連づけて試算
直接還元法による価格（注２）	204,000	
運営収益（注２）	10,355	
潜在総収益(a)～(d)計（注２）	10,906	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定 水道光熱費収入・駐車場収入・その他収入については実績を基に査定
(a)共益費込貸室賃料収入（注２）	9,981	
(b)水道光熱費収入（注２）	683	
(c)駐車場収入（注２）	95	
(d)その他収入（注２）	146	
空室等損失等（注２）	△551	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定
運営費用（注２）	2,419	
維持管理費（注２）	631	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定
水道光熱費（注２）	691	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定
修繕費（注２）	51	エンジニアリングレポートの見積を妥当と判断し平準化した額の30%を計上
PMフィー（注２）	291	類似不動産の水準を参考に現行契約を妥当と判断し採用
テナント募集費用等（注２）	102	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案して査定
公租公課（注２）	631	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料（注２）	19	類似不動産の水準を参考に契約を妥当と判断し採用
その他費用（注２）	－	該当なし
運営純収益（注２）	7,936	
一時金の運用益（注２）	159	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に運用利回りを乗じて査定
資本的支出（注２）	120	エンジニアリングレポートの見積を妥当と判断し平準化した額の70%を計上
純収益（注２）	7,975	
還元利回り（注２）	3.9%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味し査定
DCF法による価格（注２）	197,000	
割引率（注２）	3.7%	基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、市場動向等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り（注２）	4.1%	還元利回りに将来の不確実性等のリスクを考慮し査定
積算価格（注２）	200,000	
土地比率（注２）	79.1%	
建物比率（注２）	20.9%	
鑑定評価額（注１）	10,050	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。

（注１）本投資法人が取得を予定している信託受益権に係る信託を構成する共有持分割合10%のうちの50%の準共有持分相当額を記載しています。
（注２）新宿イーストサイドスクエア全体の数値を記載しています。

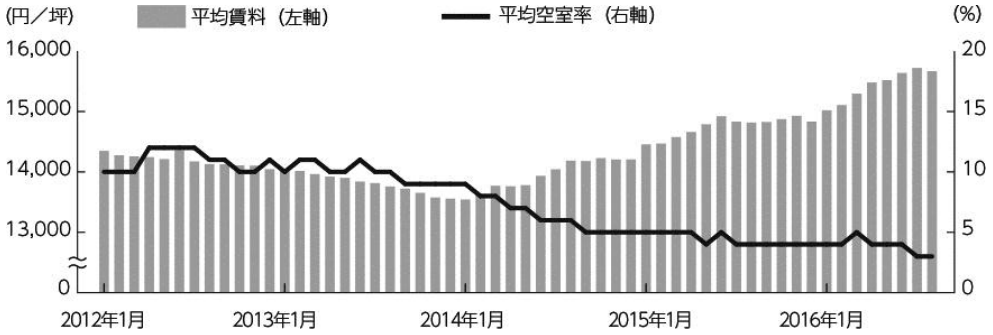
本物件の特徴
＜立地特性＞ - 東京メトロ・都営地下鉄「東新宿」駅徒歩１分（地下直結）及び東京メトロ・都営地下鉄「新宿三丁目」駅から徒歩６分に所在しており、元来「新宿六丁目N街区計画」としての市街地再開発であったことから、敷地が広く、視認性は非常に高い立地です。 - 最寄駅からのアクセス性・交通利便性も高く、対象不動産周辺における立地水準は比較的高いといえます。 ＜物件特性＞ - 本物件の規模は、延床面積は50,592坪、基準階（貸室）面積は約1,789坪で、貸室の形状は汎用性が高い整形（長方形）であり一部柱が認められるものの、規模が大きく、フレキシブルなレイアウトが可能なＳクラスのオフィス空間を有しており、高いテナント訴求力を有します。 - 市街地再開発によって生まれた東新宿に所在する大規模オフィスで、基準階面積1,789坪は、中小規模のオフィスが大半を占める新宿エリアにおいて、大型ビルとしての優位性を有しています。 - 本物件は、2012年竣工で、個別空調、天井高2,850mm、床仕様130mmのOAフロアなど、設備面では最新の水準を維持しています。 ＜テナント特性＞ - IT関連企業、金融機関、メーカーなどが入居しており、テナントの分散が図られています。 ＜その他＞ - 築４年の築浅ビルであり、設備水準は高く、規模も非常に大型であり視認性も高いことから、総合的な競争力・テナント訴求力は高いといえます。スポンサーである三井物産グループが運用するファンドからの取得となります。

過年度の収支状況（注１）		
対象期間	自　2015年７月１日	自　2016年１月１日
	至　2015年12月31日	至　2016年６月30日
対象日数	184日	182日
不動産賃貸事業収益	202百万円	215百万円
不動産賃貸事業費用（注２）	58百万円	57百万円
NOI	143百万円	158百万円
稼働率	95.1%	100.0%
（注１）５％相当の持分割合に対する収支状況を記載しています。 （注２）信託報酬、保険料は含みません。		

＜新宿エリアのマーケットについて＞

新宿エリア（新宿区新宿及び歌舞伎町）は、日本一の乗降客数を誇る巨大なターミナル駅である「新宿」駅を基点に形成されているエリアです。商業色の強いエリア特性を反映し、高い需要喚起効果を有する大規模オフィスが少なく、大半が中小規模のオフィスで占められています。純然たる業務テナントに対する訴求力は西新宿エリアに比べるとやや劣りますが、国内屈指の商業集積地というエリア特性を背景に、商業・サービス関連企業などの集客性・繁華性を重視する企業に対して高い立地訴求力を有します。2014年以降、新宿エリアの既存ビルの空室率は既に改善していましたが、直近の2016年３月に「JR新宿ミライナタワー」（延床面積約33,500坪）が空室を抱えて竣工したため、一時的に4.8%まで上昇したものの、その後は順調にテナント誘致が進行し、引き続き需給が引き締まった良好なマーケット環境が継続しています。

＜「新宿」駅周辺地区の平均賃料及び平均空室率の推移＞



出所：三鬼商事株式会社「オフィスデータ」を基に本資産運用会社が作成

（注）三鬼商事株式会社による調査は、同社が設定した「新宿」駅周辺地区を調査対象地区とし、同地区内にある延床面積が100坪以上の主要貸事務所ビルを調査対象ビルとしたものです。なお、建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは調査対象に含めていません。平均賃料は坪単価で表示しており、共益費は原則として含んでいません。また、賃料のうち共益負担（契約面積に共用部分の面積を含むことをいいます。）のあるものは、全ての専用面積（事務所として使用できる面積のことをいいます。）当たりに修正して金額を算出しています。

物件名称	ヒルコート東新宿	アセットカテゴリー	コアアセット
		アセットタイプ	オフィス

特定資産の概要

取得予定年月日	2016年12月16日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	3,900百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	3,980百万円 （2016年６月30日）		信託期間満了日	2025年９月末日
最寄駅	東京メトロ・都営地下鉄「東新宿」駅　徒歩３分			
所在地（住居表示）	東京都新宿区歌舞伎町二丁目２番15号			

土地	地番	東京都新宿区歌舞伎町二丁目392番16	建物	建築時期	1987年７月６日
	建ぺい率	100%（注１）		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付８階建
	容積率	670.68%（注２）		用途	事務所・車庫
	用途地域	商業地域		延床面積	4,480.44㎡
	敷地面積	628.09㎡		駐車場台数	14台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ザイマックスアルファ	マスターリース会社		本投資法人（予定）

特記事項
該当事項はありません。

（注１）指定建ぺい率は80%ですが、商業地域・防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。
（注２）指定容積率は600%と700%の地域にまたがりますが、その対象面積による加重平均を算出した結果670.68%となっています。

賃貸借の概要

総賃貸可能面積	3,169.16㎡	稼働率	100.0%
主要テナント	非開示	テナント数	２
年間賃料	非開示	敷金・保証金	123百万円

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	3,980百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2016年６月30日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	3,980	
直接還元法による価格	4,010	
運営収益	非開示（注）	
潜在総収益(a)～(d)計	非開示（注）	
(a)共益費込貸室賃料収入	非開示（注）	
(b)水道光熱費収入	非開示（注）	
(c)駐車場収入	非開示（注）	
(d)その他収入	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	181	
一時金の運用益	3	現行及び新規契約時の賃貸条件及び稼働率、運用利回りを勘案し査定
資本的支出	8	類似不動産における水準、築年数及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	176	
還元利回り	4.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	3,940	
割引率	4.1%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個別性等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	4.5%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	3,630	
土地比率	88.0%	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格をもとに土地価格を査定のうえ算出
建物比率	12.0%	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格に現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて建物価格を査定のうえ算出

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。

（注）賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています。

本物件の特徴
＜立地特性＞ - 本物件は、再開発が進む東京メトロ・都営地下鉄「東新宿」駅から徒歩３分、東京メトロ・都営地下鉄「新宿三丁目」駅から徒歩７分に所在しています。 - 明治通りに面しており視認性が高く、エリアにおける立地水準は比較的高いといえます。 ＜物件特性＞ - 本物件の規模は、延床面積は1,355坪、基準階（貸室）面積は約130坪です。 - 貸室は、汎用性の高い整形、無柱空間となっており、レイアウトの自由度が高く、優位性が高い物件です。 - 個別空調、天井高2,500mmで、床仕様は３Wayフロアダクトなど、設備水準も一定の競争力を有しています。 ＜テナント特性＞ - 近隣に本社を置く東証一部上場企業を含む２社に賃貸しています。 ＜その他＞ - 近隣に本投資法人の取得予定資産でもある大型ビル「新宿イーストサイドスクエア」が開発されたことにより、周辺エリアに対するオフィス街としてのイメージが高まったといえ、オフィス立地としての利便性も向上し、これは本物件にとってもプラス要因となるものと想定されます。

過年度の収支状況		
対象期間	自　2015年７月１日	自　2016年１月１日
	至　2015年12月31日	至　2016年６月30日
対象日数	184日	182日
不動産賃貸事業収益	非開示	非開示
不動産賃貸事業費用（注）	非開示	非開示
NOI	101百万円	95百万円
稼働率	100.0%	100.0%
（注）信託報酬、保険料は含みません。		

物件名称	miumiu神戸（土地）	アセットカテゴリー	コアアセット
		アセットタイプ	商業施設

特定資産の概要

取得予定年月日	2016年12月16日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	6,300百万円（注１）	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額（価格時点）	6,560百万円（注２）（2016年６月30日）		信託期間満了日	2025年６月末日
最寄駅	市営地下鉄「旧居留地・大丸前」駅　徒歩４分、JR「元町」駅　徒歩７分			
所在地（住居表示）	兵庫県神戸市中央区明石町18番１			

土地	地番	兵庫県神戸市中央区明石町18番１	建物	建築時期	2017年５月（予定）
	建ぺい率	80％		構造	鉄骨造３階建（予定）（注３）
	容積率	700％		用途	店舗（予定）（注３）
	用途地域	商業地域		延床面積	962.95㎡（予定）（注３）
	敷地面積	383.83㎡		駐車場台数	０台（予定）
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（予定）
PM会社		－	マスターリース会社		本投資法人（予定）

特記事項
本物件の土地に関しては、賃借権設定登記及び賃借権転貸の附記登記がなされています。

（注１）2016年12月16日時点では土地のみの取得を予定し、建物は取得しないため、取得予定価格は土地のみの取得予定価格です。賃借人が建物を建築し、建物が竣工した後、取得することを企図しています。なお、2016年11月11日現在、本投資法人は、かかる建物について取得決定しておらず、必ず取得できるという保証はありません。
（注２）鑑定評価額は2016年６月30日時点の土地のみの評価額です。
（注３）構造、用途及び延床面積は建築確認済証の記載に基づき記載しています。

賃貸借の概要（注４）

総賃貸可能面積	390.10㎡（注５）	稼働率	100.0％
主要テナント	プラダジャパン株式会社	テナント数	１
年間賃料	324百万円（注５）	敷金・保証金	162百万円

（注４）本物件に係る土地賃貸借の概要を記載していますが、土地上に建設される建物を本投資法人が取得した場合は、当該建物に係る賃貸借契約が締結されます（但し、年間賃料は同額となる予定です）。
（注５）「総賃貸可能面積」は2015年７月24日に締結した土地賃貸借契約に記載された土地の実測面積を、「年間賃料」は同契約により2015年10月１日に発生した月間賃料の12か月分を記載しています。

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	6,560百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2016年６月30日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	6,560	DCF法により査定
DCF法による価格	6,560	
運営収益（初年度）	324	
潜在総収益	324	土地賃貸借契約に基づく地代を妥当と判断し計上
空室等損失等	－	計上しない
運営費用	5	
PMフィー	2	類似不動産のPMフィーを参考に査定
公租公課	3	2016年度実績額に基づき計上
損害保険料	0	
運営純収益	318	
一時金の運用益	3	運用利回りを2.0%として運用益を査定
純収益	321	
割引率	6.0%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	上記鑑定評価は、土地賃貸開始後、新建物竣工までの土地賃貸借を前提とした底地の価格を求めたものであり、収益還元法による収益価格を試算のうえ決定しました。収益価格の試算においては、DCF法を適用し、現在の底地の賃貸借契約内容を前提とし、将来のキャッシュフローの変動及び売却価格を適正に反映させて求めており、契約期間満了時（新建物竣工時）の土地建物一体価格、割引率等についても対象不動産の用途、市場性、個別性等を勘案して査定しています。

本物件の特徴
＜立地特性＞ - 市営地下鉄「旧居留地・大丸前」駅から徒歩４分、JR「元町」駅から徒歩７分に所在しています。 - ラグジュアリー系ブランドショップが集積する神戸市の明石町筋に面して立地しており、メインストリートとの連続性は良好です。 - 明石町筋の街並みは美しく、高級感あるものとなっています。近代洋風建築のガス灯のライトアップ等が重なり合った夜景は神戸の代表的な景観となっています。本物件の南先及び周辺等でもアルマーニ、フェラガモ、ディオール等のブランド店が出店しており、イメージを重視するラグジュアリーブランドの出店に適した立地です。 ＜物件特性＞ - 本物件は、竣工後延床面積約300坪（予定）のまとまった面積を有しています。現在、神戸エリアの優れた立地条件でまとまった面積を確保することは極めて困難であるため、特に希少性が高いといえます。 - 本物件は、１棟貸しの新築物件となるため、ファサード等の造作において、入居テナントの意向を反映しやすくなっています。この点も、特にブランドイメージの向上を図りたいテナントにとっては魅力的な物件です。 ＜テナント特性＞ - プラダジャパン株式会社による一括借りで、PRADAの姉妹ブランドであるmiumiuが出店する予定です。 ＜その他＞ - 周辺の一流ブランドの集積、街並みの美しさや建物の規模、同エリアにおいて単独のブランドの１棟貸しである店舗の希少性を勘案すると、ハイエンドブランドショップ等にとっては訴求力が高く、総合的な競争力は高い物件です。 - 建物建築期間中においても土地賃貸借契約により収入の安定性が確保されています。 - スポンサーであるイデラ キャピタルが運用するファンドからの取得です。

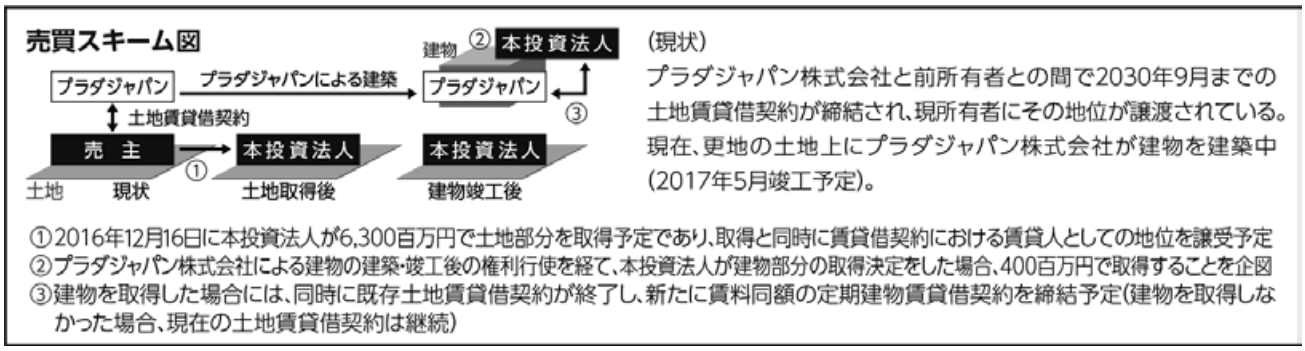
過年度の収支状況（注１）

対象期間	自　2015年７月１日 至　2015年12月31日	自　2016年１月１日 至　2016年６月30日
対象日数	184日	182日
不動産賃貸事業収益	81百万円	162百万円
不動産賃貸事業費用(注２)	０百万円	１百万円
NOI	81百万円	161百万円
稼働率	100.0%	100.0%

（注１）2015年７月１日から2015年９月30日までは、土地賃貸借料が発生していません。
（注２）信託報酬、保険料は含みません。固定資産税は2016年度より土地のみ発生しています。

＜売買スキーム＞
プラダジャパン株式会社と前所有者との間で2030年９月までの土地賃貸借契約が締結され、現所有者にその地位が譲渡されています。現在、更地の土地上にプラダジャパン株式会社が建物を建築中であり、2017年５月の竣工を予定しています。当該土地及び建物に関する今後予定している売買スキームは次のとおりです。
①2016年12月16日に本投資法人が6,300百万円で土地部分を取得予定であり、当該取得と同時に賃貸借契約における賃貸人としての地位を譲受予定
②プラダジャパン株式会社による建物の建築・竣工後の権利行使を経て、本投資法人が建物部分の取得を決定した場合、400百万円で取得することを企図
③建物を取得した場合には、同時に既存土地賃貸借契約は終了し、新たに賃料同額の定期建物賃貸借契約を締結予定（建物を取得しなかった場合、現行の土地賃貸借契約は継続）

なお、2016年11月11日現在、本投資法人は、かかる建物について取得決定しておらず、必ず取得できるという保証はありません。また、上記売買スキームについては、後記「３　投資リスク／（１）リスク要因／③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク／（ナ）開発物件に関するリスク」についてもご参照ください。



＜miumiu神戸（土地）周辺エリア＞

■本物件が所在する神戸市の旧居留地エリアは、洋館が残る整備された街並みの中、関西地区のファッションの発信地
■海外高級ブランドショップが立ち並ぶエリアであり、都市型商業施設として多様なテナント需要が見込まれるエリアとなっている

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">渋谷ワールドイーストビル</td><td>アセットカテゴリー</td><td>コアアセット</td></tr>
<tr><td>アセットタイプ</td><td>商業施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定年月日</td><td>2016年12月16日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td>3,200百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>3,220百万円
（2016年６月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2025年４月末日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">東京メトロ・東京急行電鉄「渋谷」駅　徒歩２分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">東京都渋谷区渋谷一丁目23番18号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>東京都渋谷区渋谷一丁目23番３　他１筆</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>1984年10月25日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>100％（注）</td><td>構造</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>700％</td><td>用途</td><td>事務所</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>1,880.68㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>267.99㎡</td><td>駐車場台数</td><td>０台</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>本投資法人（予定）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注）指定建ぺい率は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。</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">総賃貸可能面積</td><td>1,690.65㎡</td><td colspan="2">稼働率</td><td>100.0％</td></tr>
<tr><td colspan="2">主要テナント</td><td>株式会社ローズバッド</td><td colspan="2">テナント数</td><td>８</td></tr>
<tr><td colspan="2">年間賃料</td><td>162百万円</td><td colspan="2">敷金・保証金</td><td>103百万円</td></tr>
</table>

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	3,220百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2016年６月30日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	3,220	
直接還元法による価格	3,270	
運営収益	167	
潜在総収益(a)～(d)計	170	現行の賃貸借契約に基づく平均収入、新規に賃貸することを想定した場合における収入水準等を勘案し計上。その他収入等については、現行の運用を勘案し計上
(a)共益費込貸室賃料収入	154	
(b)水道光熱費収入	10	
(c)駐車場収入	－	
(d)その他収入	4	
空室等損失等	△2	過去の稼働状況や同一需給圏内の類似不動産の稼働状況等を勘案して計上
運営費用	34	
維持管理費	5	過年度実績額をはじめ、類似不動産の費用を参考に、対象物件の個別性を勘案し計上
水道光熱費	11	過年度実績額、対象物件の個別性を勘案し計上
修繕費	2	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
PMフィー	3	PM会社の報酬体系を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮し計上
テナント募集費用等	1	賃借人の想定回転期間等をもとに査定した年平均額を計上
公租公課	10	2016年度の公租公課資料に基づき査定
損害保険料	0	保険契約及び類似の建物の保険料率を考慮し計上
その他費用	－	該当なし
運営純収益	132	
一時金の運用益	2	現行及び新規契約時の賃貸条件及び稼働率、運用利回りを勘案し査定
資本的支出	6	類似不動産における水準、築年数及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	127	
還元利回り	3.9%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	3,160	
割引率	3.7%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個別性等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	4.1%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	3,160	
土地比率	95.3%	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格をもとに土地価格を査定のうえ算出
建物比率	4.7%	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格に現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて建物価格を査定のうえ算出

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。

本物件の特徴
＜立地特性＞ - 本物件は、東京メトロ・東京急行電鉄「渋谷」駅から徒歩２分に位置し、明治通りに面し、渋谷と表参道・原宿を回遊する人の往来が多い立地で、高い視認性を有しています。 - 「渋谷」駅周辺での大規模開発に加え本物件の近隣でも再開発事業が進行しており、面的な活性化が期待され、本物件の立地評価が高まる可能性を有しています。 ＜物件特性＞ - 良好なメンテナンスにより、都市型商業施設としてテナントから求められるスペックを保持しています。 - 明治通りに面しており、前面道路からのアプローチもスムーズです。 - 基準階が50坪前後の専有面積であり、１フロア１テナントの利用に適しています。 ＜テナント特性＞ - １～２階は、カジュアルレディースブランドの「ROSE BUD」の店舗が入居しています。 - その他のフロアは、IT関連企業等のオフィスや来店型サービス店舗が入居しています。 ＜その他＞ - スポンサーであるイデラ キャピタルが運用するファンドからの取得です。

過年度の収支状況		
対象期間	自　2015年７月１日	自　2016年１月１日
	至　2015年12月31日	至　2016年６月30日
対象日数	184日	182日
不動産賃貸事業収益	83百万円	63百万円
不動産賃貸事業費用（注）	16百万円	15百万円
NOI	67百万円	48百万円
稼働率	100.0%	100.0%
（注）信託報酬、保険料は含みません。		

＜渋谷エリアのマーケットについて＞

JR 東日本エリア内駅別乗車人員ランキング（2015 年度）

順位	駅名	１日平均合計	順位	駅名	１日平均合計
1	新　宿	760,043 人	6	品　川	361,466 人
2	池　袋	556,780 人	7	新　橋	265,955 人
3	東　京	434,633 人	8	大　宮	250,479 人
4	横　浜	411,383 人	9	秋葉原	243,921 人
5	渋　谷	372,234 人	10	北千住	209,994 人

出所：東日本旅客鉄道株式会社ホームページ
（注１）駅別乗車人員ランキングは、2015年度においてJR東日本エリア内の１日平均の乗車人員を把握できる駅について、１日平均合計が多い順に示したものです。
（注２）乗車人員は、乗車の人員のみをいい、降車の人員等は含みません。

物件名称	イオン葛西店	アセットカテゴリー	コアアセット
		アセットタイプ	商業施設

特定資産の概要

取得予定年月日	2016年12月16日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	9,420百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	9,420百万円 （2016年６月30日）		信託期間満了日	2020年８月末日
最寄駅	東京メトロ「西葛西」駅　徒歩９分			
所在地（住居表示）	東京都江戸川区西葛西三丁目９番19号			

土地	地番	東京都江戸川区西葛西三丁目９番12（注１）、26（借地）（注２）	建物	建築時期	①（店舗）1982年11月29日 ②（駐車場）1983年５月４日（注７） ③（事務所）1983年４月15日
	建ぺい率	73.18%（注３）			
	容積率	309.57%（注４）			
	用途地域	近隣商業地域、準工業地域		構造	（注８）
	敷地面積	20,063.51㎡（注５）		用途	（注８）
				延床面積	38,454.66㎡
				駐車場台数	583台
	所有形態	（注１）（注６）		所有形態	（注６）
PM会社		株式会社東急コミュニティー	マスターリース会社		-（注９）

特記事項
・本物件の旧転貸人と本物件の賃借人との間の事業用定期建物賃貸借契約書により、信託受託者が本物件を第三者に譲渡しようとする場合又は受益者が受益権を第三者に譲渡しようとする場合、賃借人に対し本物件の取得に係る優先交渉権が付与されると取決めされており、かかる取決めが信託受託者に承継されています。
・本物件の土地の一部について、江戸川区へ無償で提供され、公園として使用されています。

（注１）現所有者は、地番９番12の土地の共有持分（1,962,800分の1,007,601）を保有しており、共有持分割合を超えて当該土地の一部を使用することについて、他の共有者との間で合意が成立しています。
（注２）地番９番26の土地の賃借権設定登記はされていません。
（注３）指定建ぺい率は60%と80%の地域にまたがりますが、その対象面積による加重平均を算出した結果73.18%となっています。
（注４）指定容積率は300%と400%の地域にまたがりますが、その対象面積による加重平均を算出した結果309.57%となっています。
（注５）共有持分（1,962,800分の1,007,601）を有する土地：19,627.69㎡、借地：435.82㎡
（注６）土地　符号１（９番12）：土地の共有持分（1,962,800分の1,007,601）、符号２（９番26）：借地
建物　①②所有権、③区分所有権
（注７）駐車場の建築時期については、登記簿に記載が無いため、検査済証の発行年月日を記載しています。
（注８）建物　①９番12の１：鉄筋コンクリート造陸屋根５階建,店舗、②９番12の２：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根６階建,駐車場、③９番12の178：鉄骨鉄筋コンクリート造５階建（一棟の建物の表示：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建）,事務所
（注９）駐車場部分については、PM会社である株式会社東急コミュニティーがマスターリース会社となっています。

賃貸借の概要

総賃貸可能面積	28,338.45㎡	稼働率	100.0%
主要テナント	イオンリテール株式会社	テナント数	1
年間賃料	非開示	敷金・保証金	非開示

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	9,420百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2016年６月30日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	9,420	
直接還元法による価格	9,450	
運営収益	非開示（注）	
潜在総収益(a)～(d)計	非開示（注）	
(a)共益費込貸室賃料収入	非開示（注）	
(b)水道光熱費収入	非開示（注）	
(c)駐車場収入	非開示（注）	
(d)その他収入	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	495	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	7	類似不動産における水準、築年数及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	491	
還元利回り	5.2%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	9,390	
割引率	4.8%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個別性等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	5.4%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	8,770	
土地比率	86.2%	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格をもとに土地価格を査定のうえ算出
建物比率	13.8%	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格に現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて建物価格を査定のうえ算出

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。

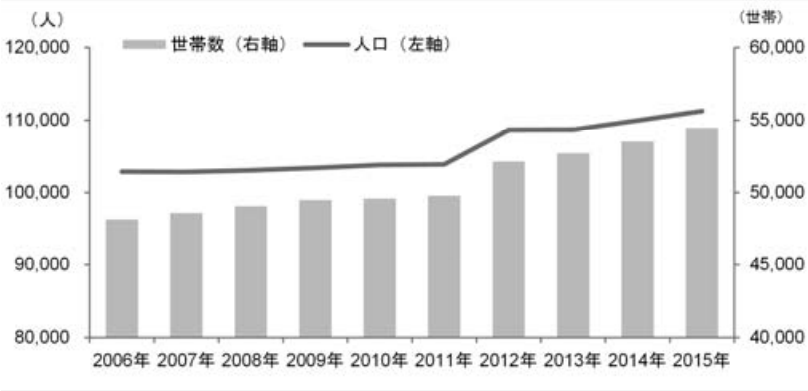
（注）賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています。

本物件の特徴
＜立地特性＞ - 本物件は、東京メトロ「西葛西」駅から徒歩９分に所在し、葛西橋通りに面しています。 - 周辺は、マンションを中心とした住宅地です。また、幹線道路の葛西橋通りに面し、船堀街道にも近いことから、本物件周辺の居住者を中心に、自転車及び自動車によるアクセスが良い立地です。 - 商圏人口は１次商圏（半径500m圏内）16,800人、２次商圏（半径１km圏内）64,200人であり、ショッピングセンターが成立する商圏人口を有します。また、東京都統計年鑑の公表データによれば、近年の「西葛西」駅の乗降客数は増加傾向で推移していると考えられます。 ＜物件特性＞ - 2013年にリニューアルが施され、築年数の経過が感じられず、店舗としての一定の競争力を有しています。 - 駐輪場、駐車場とも、十分な台数が確保されています。 - 整形の売り場形状であり、レイアウト効率が良く、来店者の店舗内回遊もスムーズです。 ＜テナント特性＞ - イオンリテール株式会社と長期事業用定期借家契約（長期一括賃貸借契約）を締結しています。 - 本物件は、イオングループとして初の試みである「グランド・ジェネレーションズ・モール（商圏人口の高齢化に合わせて、55歳以上をターゲットとした既存GMSの活性化）」のモデル店舗です。テナントはGMS活性化モデル店舗として手応えを感じているようであり売上改善が期待できること、食品スーパーに関しては地域で一番と考えられること、ジャスコ時代を含めこの地で30年以上営業しており周辺住人の認知度は高いことから、安定的に入居し続ける可能性が高いと考えられます。 ＜その他＞ - 本物件周辺では、2016年６月末日時点において今後オープンする大型小売店舗はなく、本物件の売上げに直接影響を及ぼすような状況は発生しないと考えられます。

過年度の収支状況		
対象期間	自　2015年７月１日	自　2016年１月１日
	至　2015年12月31日	至　2016年６月30日
対象日数	184日	182日
不動産賃貸事業収益	非開示	非開示
不動産賃貸事業費用	非開示	非開示
NOI	245百万円	244百万円
稼働率	100.0%	100.0%

＜西葛西エリアの特徴について＞

本物件の周辺は、都心エリアへの良好なアクセスなどからマンションや大規模な住宅団地が立地する大規模ベッドタウンとして発展し、現在も大規模住宅開発が行われ、子供連れのファミリー層が多く流入しています。



出所：東京都江戸川区が住民基本台帳に基づき公表している資料を基にシービーアールイー株式会社にて作成

本物件は、商圏内の55歳以上の世代（以下「グランド・ジェネレーション」といいます。）の人口増加を受けて、2013年５月にシニア世代向けサービスの充実を企図したリニューアルを実施し、周辺の人口動態の変化に先駆けた対応を行うイオンリテール株式会社の戦略的店舗として位置づけられています。

このようなグランド・ジェネレーションを主な顧客層とし、「大人が“わたし”を楽しむ場所。」をコンセプトとしたモールをイオングループでは、「グランド・ジェネレーションズ・モール」と称しています。

物件名称	ダイキ和泉中央店	アセットカテゴリー	コアアセット
		アセットタイプ	商業施設

特定資産の概要

取得予定年月日	2016年12月16日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	3,000百万円	信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	3,070百万円 （2016年６月30日）		信託期間満了日	2023年８月９日
最寄駅	泉北高速鉄道「和泉中央」駅　徒歩５分			
所在地（住居表示）	大阪府和泉市いぶき野五丁目６番17号			

土地	地番	大阪府和泉市いぶき野五丁目６番３　他１筆	建物	建築時期	2008年10月１日
	建ぺい率	100％（注）		構造	鉄骨造陸屋根３階建
	容積率	400％		用途	店舗
	用途地域	商業地域		延床面積	6,891.87㎡
	敷地面積	9,712.37㎡		駐車場台数	242台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		BMS株式会社（予定）	マスターリース会社		－

特記事項
・本物件の前所有者と本物件の賃借人との間の定期建物賃貸借予約契約書により、賃借人に対し本物件の取得に係る優先交渉権が付与されると取決めされており、かかる取決めが信託受託者に承継されています。
・本物件の所有者と本物件の賃借人との間の合意書により、受益者が本物件に係る受益権を第三者に譲渡する場合に、所有者は受益者をして、賃借人に対し本物件の取得に係る意思の有無を確認させなければいけないと取り決めがなされています。

（注）指定建ぺい率は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。

賃貸借の概要

総賃貸可能面積	6,891.87㎡	稼働率	100.0％
主要テナント	DCMダイキ株式会社	テナント数	１
年間賃料	非開示	敷金・保証金	非開示

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	3,070百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2016年６月30日

（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	3,070	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	3,100	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	非開示（注）	
潜在総収益(a)～(d)計	非開示（注）	
(a)共益費込貸室賃料収入	非開示（注）	
(b)水道光熱費収入	非開示（注）	
(c)駐車場収入	非開示（注）	
(d)その他収入	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	160	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	4	毎期平均的に積み立てることを想定し、エンジニアリングレポートにおける更新費の年平均額にコンストラクションマネジメントフィーを考慮して査定
純収益	158	
還元利回り	5.1%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	3,060	
割引率	4.9%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.3%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	3,420	
土地比率	75.1%	
建物比率	24.9%	

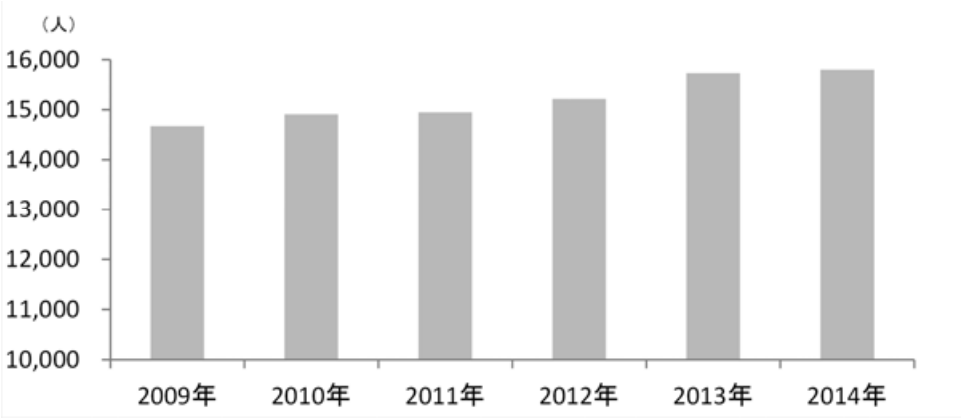
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。

（注）賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています。

本物件の特徴
＜立地特性＞ - 本物件は、泉北高速鉄道「和泉中央」駅から徒歩５分に所在しています。 - 府道223号からのアクセス性も良く、近隣には国道480号も通っていることから、遠方からのアクセスも良好といえます。 - 「和泉中央」駅は、1995年以降１日平均乗降客数が毎年増加傾向で推移しています。駅周辺には、大型商業施設が集積し、集客力が比較的高いと考えられます。 ＜物件特性＞ - 自走式駐車場を敷地内に付設し、来店客に対する駐車スペースは十分確保されています。 - 天井高が十分に確保されており、近年オープンした商業施設と比較しても競争力を有しています。 - 良好な縦動線に加え、各フロアに近接した駐車場が設置されていることから、搬出入時の駐車場アクセスが良好です。 - 建物形状が整形のため、レイアウト効率も高く、来店者の店舗内回遊もスムーズに行えます。 ＜テナント特性＞ - 大手ホームセンターのDCMダイキ株式会社が長期一括で賃借しており、１階店舗部分は書籍・CD/DVD販売テナントに転貸しています。 ＜その他＞ - 商圏の人口構成も中長期にわたって安定する年齢構成となっており、安定した事業が可能なポテンシャルを有すると評価できます。

過年度の収支状況		
対象期間	自　2015年７月１日 至　2015年12月31日	自　2016年１月１日 至　2016年６月30日
対象日数	184日	182日
不動産賃貸事業収益	非開示	非開示
不動産賃貸事業費用	非開示	非開示
NOI	73百万円	84百万円
稼働率	100.0%	100.0%

＜「和泉中央」駅１日平均乗車人数（総数）＞



出所：大阪府「平成27年度大阪府統計年鑑」
（注）泉北高速鉄道株式会社「和泉中央」駅の１日平均乗車人数の推移を示したもので、降車の人数等は含みません。

物件名称	ホテルサンルート新潟	アセットカテゴリー	コアアセット
		アセットタイプ	ホテル

特定資産の概要

取得予定年月日	2016年12月16日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	2,108百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	2,210百万円 （2016年６月30日）		信託期間満了日	2020年８月末日
最寄駅	JR「新潟」駅　徒歩４分			
所在地（住居表示）	新潟県新潟市中央区東大通一丁目11-25			

土地	地番	新潟県新潟市中央区東大通一丁目212番	建物	建築時期	1992年８月20日
				構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建
	建ぺい率	80％			
	容積率	600％		用途	ホテル
	用途地域	商業地域		延床面積	8,255.81㎡（注）
	敷地面積	1,402.51㎡		駐車場台数	68台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ベスト・プロパティ	マスターリース会社		－

特記事項
該当事項はありません。

（注）別途付属建物（鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建　駐車場）73.03㎡あり

賃貸借の概要

総賃貸可能面積	8,255.81㎡	稼働率	100.0％
主要テナント	株式会社サンルート	テナント数	１
年間賃料（注）	156百万円	敷金・保証金	150百万円

（注）2016年11月11日現在、テナントとの間で、賃貸借期間を2017年６月15日から10年とする定期建物賃貸借契約が締結されており、かかる契約においては、2016年11月11日現在締結されている定期建物賃貸借契約の対象から、地下1階店舗部分443.55㎡が除外され、賃料の算出方法は、以下の固定賃料及び変動賃料（但し、変動賃料は、2018年6月15日以降に発生するものとされています。）の合計額とされています。なお、かかる定期建物賃貸借契約の対象の変更後も、総賃貸可能面積は変更されません。

(A) 固定賃料：月額11.7百万円

(B) 変動賃料：各年度（毎年４月１日から翌年３月末日までの期間をいいます。）のGOP（Gross Operating Profit。営業総利益）が162百万円を超過した場合における、当該超過金額の34％相当額

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,210百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2016年６月30日

（金額：百万円）

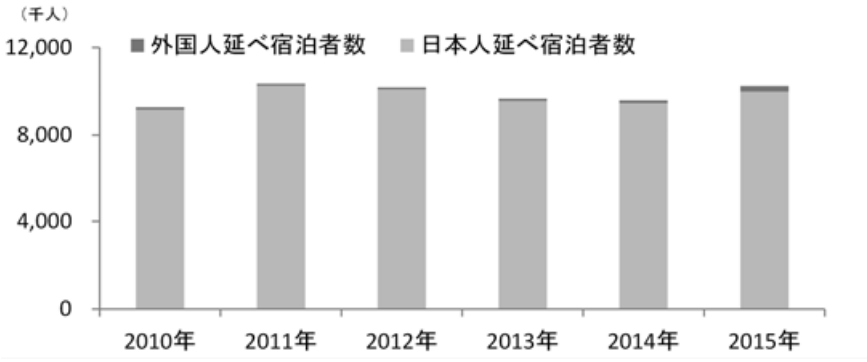
項目	内容	概要等
収益価格	2,210	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	2,200	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	156	
潜在総収益(a)～(d)計	156	
(a)共益費込貸室賃料収入	156	現行賃料に基づき査定
(b)水道光熱費収入	－	テナント負担
(c)駐車場収入	－	
(d)その他収入	0	電柱使用料を計上
空室等損失等	－	テナントの長期入居を想定し計上しない
運営費用	18	
維持管理費	－	テナント負担
水道光熱費	－	テナント負担
修繕費	4	類似不動産の費用水準及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PMフィー	2	契約額を妥当と判断し計上
テナント募集費用等	－	テナントの長期入居を想定し計上しない
公租公課	10	2016年度実績額に基づき計上
損害保険料	0	見積額に基づき計上
その他費用	0	雑費、予備費として実績値等を参考に査定
運営純収益	137	
一時金の運用益	3	運用利回りを2.0%として運用益を査定
資本的支出	19	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、エンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定
純収益	121	
還元利回り	5.5%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	2,210	
割引率	5.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.7%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,420	
土地比率	52.8%	
建物比率	47.2%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。

本物件の特徴
＜立地特性＞ - 本物件は、JR「新潟」駅から徒歩４分に立地し、利便性の高いホテルです。 - 本物件が所在する駅前商業エリアに新潟市におけるビジネス・商業の中心がシフトしており、観光客のみならず、ビジネス客からの宿泊需要も獲得可能です。 - 新潟駅周辺整備事業も進展しており、「新潟」駅周辺の利便性が高まる可能性があります。 ＜物件特性＞ - 客室、ロビーはゆったりとした空間に仕上げ、“ゆとりとくつろぎ”をテーマにしたホテルです。 - ツインユース（ツイン利用）比率が全体の約３割と、宿泊特化型ホテルとしては高く、国内レジャー需要ほか、今後増大が期待されるインバウンド需要への訴求力が高いといえます。 - 174㎡と比較的広い宴会場や朝昼夕に食事を提供することが可能なレストランも付帯していることから、宴会・研修への対応も可能です。 - 客室数は231室であり、ホテル業界内で販売効率が高いとされる規模を有しています。 ＜テナント特性＞ - ホテルオペレーターである株式会社サンルートは、相鉄ホールディングス株式会社の子会社であり、高い信頼性・安定性を有しています。 - サンルートホテルチェーンは、日本全国及び台湾に73のホテル（直営15ホテル、フランチャイズ等58ホテル）（2016年７月末日時点）を展開し、ホテル運営について高いノウハウを有しています。 - 地元の食材を用いた朝食を提供しています。 ＜その他＞ - 新潟市におけるビジネス宿泊需要は、主に「新潟」駅周辺に所在する上場企業の支店・営業所や中小企業に関わる出張や研修等の目的によるものです。

過年度の収支状況		
対象期間	自　2015年７月１日	自　2016年１月１日
	至　2015年12月31日	至　2016年６月30日
対象日数	184日	182日
不動産賃貸事業収益	78百万円	78百万円
不動産賃貸事業費用	７百万円	９百万円
NOI	70百万円	68百万円
稼働率	100.0%	100.0%

新潟県の延べ宿泊者数の推移



出所：国土交通省外局観光庁「宿泊旅行統計調査」

（注１）上表は、新潟県における延べ宿泊者数の推移を示しています。

「延べ宿泊者数」とは、各月における宿泊者（寝具を使用して施設を利用するものをいい、子供や乳幼児を含みます。）の延べ人数をいいます。以下同じです。

また、「外国人延べ宿泊者数」とは、各月における外国人（日本国内に住所を有しないものをいいます。）の宿泊者の延べ人数をいいます。但し、日本国内の住所の有無による回答が困難な施設は、日本国籍を有しないものを外国人宿泊者として回答しても差し支えないとの前提で調査は実施されています。以下同じです。

「日本人延べ宿泊者数」は、観光庁が公表する都道府県別延べ宿泊者数から、都道府県別外国人延べ宿泊者数を減じて算出しています。以下同じです。

（注２）各暦年の結果数値は、四半期毎の調査結果を、各暦年の調査対象施設の開業、廃業等施設数を反映した各月毎の調査対象施設数に遡及して推定し直したものです。

物件名称	ダイワロイネットホテル秋田	アセットカテゴリー	コアアセット
		アセットタイプ	ホテル

特定資産の概要

取得予定年月日	2016年12月16日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	2,042百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	2,170百万円 （2016年６月30日）		信託期間満了日	2022年11月末日
最寄駅	JR「秋田」駅　徒歩15分			
所在地（住居表示）	秋田県秋田市大町二丁目２-41			

土地	地番	秋田県秋田市大町二丁目12番　他６筆	建物	建築時期	2006年６月６日
	建ぺい率	90%（注１）		構造	鉄骨造陸屋根14階建
	容積率	500%		用途	ホテル
	用途地域	商業地域		延床面積	7,439.36㎡（注２）
	敷地面積	1,540.15㎡		駐車場台数	64台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		阪急阪神ビルマネジメント株式会社	マスターリース会社		-

特記事項
・本物件の土地の一部に対して、地下道敷設を目的とし、秋田県を地上権者とする地上権が設定されています。また、当該土地については、主として以下の取決めがなされています。
・当該土地に新たに建物その他の工作物（木竹造りを除きます。）を築造しようとするとき又は土地の形質を変更しようとするときは、その設計工法等について、あらかじめ地上権者と協議すること。

（注１）指定建ぺい率は80%ですが、角地による緩和により90%となっています。
（注２）別途付属建物（鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建　車庫）100.16㎡あり

賃貸借の概要

総賃貸可能面積	7,439.36㎡	稼働率	100.0%
主要テナント	ダイワロイヤル株式会社	テナント数	１
年間賃料	138百万円	敷金・保証金	115百万円

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,170百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2016年６月30日

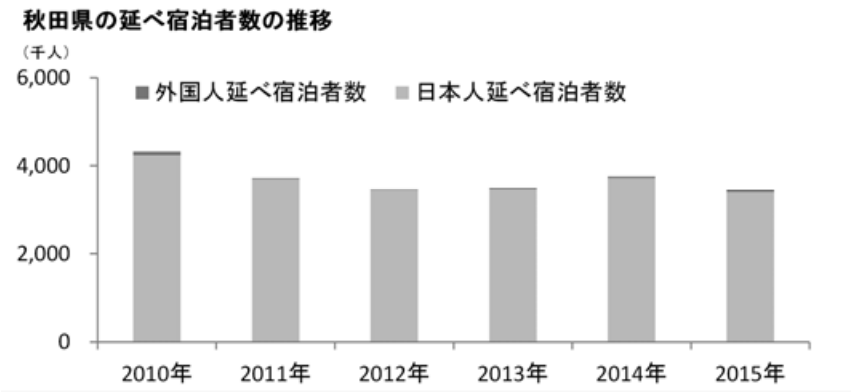
（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	2,170	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	2,140	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	138	
潜在総収益(a)～(d)計	138	
(a)共益費込貸室賃料収入	138	現行賃料に基づき査定
(b)水道光熱費収入	－	テナント負担
(c)駐車場収入	－	
(d)その他収入	－	
空室等損失等	－	テナントの長期入居を想定し計上しない
運営費用	19	
維持管理費	－	テナント負担
水道光熱費	－	テナント負担
修繕費	1	類似不動産の費用水準及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PMフィー	2	契約額を妥当と判断し計上
テナント募集費用等	－	テナントの長期入居を想定し計上しない
公租公課	15	2016年度実績額に基づき計上
損害保険料	0	見積額に基づき計上
その他費用	0	雑費、予備費として実績値等を参考に査定
運営純収益	118	
一時金の運用益	2	運用利回りを2.0%として運用益を査定
資本的支出	4	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、エンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定
純収益	115	
還元利回り	5.4%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	2,180	
割引率	5.2%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,300	
土地比率	12.0%	
建物比率	88.0%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。

本物件の特徴
＜立地特性＞ - 本物件は、JR「秋田」駅を中心とする駅前商業エリア、県内随一の繁華街である川反エリア、県庁・市役所周辺に広がる山王エリアの中間に位置し、ビジネス・レジャーの両需要が獲得可能な立地にあります。 - 秋田港産業団地や秋田新都市産業団地等をはじめ、多数の工業団地が存し、大手自動車会社の販売会社や支店・地場企業の機械メーカーなどを中心に、本支店や関連企業取引先等の間で発生する営業活動等に伴う宿泊ニーズを取り込んでいます。 - 本物件の前に、秋田空港行きのリムジンバスの「交通公社前」停留所があり、空港から直接アクセスできます。また、市内巡回バス等もあり交通利便性に優れているといえます。 ＜物件特性＞ - 駐車場が確保されており、宿泊特化型ホテルとして十分な設備・スペックを有しています。 - 本物件は、シンプルかつ機能的、これまでのビジネスホテルに比べスタイリッシュな内装が多く、ビジネス需要の他、家族や友人とのレジャー客からも支持されています。 - ダブル・ツインルームも多数有し、ファミリー層及び観光等の需要を取り込むことが可能です。 - 客室数は221室であり、業界内では販売効率が高いとされる規模を有しています。 - １階にはコンビニエンスストア・居酒屋(有料で朝食を提供)が入居しており、ビジネス出張者にとって使い勝手の良い環境です。 ＜テナント特性＞ - テナントであるダイワロイヤル株式会社は、大和ハウス工業株式会社の子会社で、「ダイワロイネット」のブランド名で全国で42店舗（2016年７月末日時点）の宿泊特化型ホテルを展開しており、ホテル運営についての信頼性・安定性は総じて高いといえます。同社との間で2026年６月までの建物賃貸借契約を締結しており、安定収益が見込まれます。 - 全客室のネット環境快適化、カードキーによるセキュリティー強化、自動精算機による料金精算が運営するホテル共通の特徴です。 ＜その他＞ - レジャー需要は、７月の土崎港曳山まつり、８月の竿燈まつり、雄物川花火大会と夏に集中し、８月がトップシーズンです。

過年度の収支状況		
対象期間	自　2015年７月１日 至　2015年12月31日	自　2016年１月１日 至　2016年６月30日
対象日数	184日	182日
不動産賃貸事業収益	69百万円	69百万円
不動産賃貸事業費用	９百万円	９百万円
NOI	59百万円	59百万円
稼働率	100.0%	100.0%



出所：国土交通省外局観光庁「宿泊旅行統計調査」
（注１）上表は、秋田県における延べ宿泊者数の推移を示しています。
（注２）各暦年の結果数値は、四半期毎の調査結果を、各暦年の調査対象施設の開業、廃業等施設数を反映した各月毎の調査対象施設数に遡及して推定し直したものです。

物件名称	スーパーホテル仙台・広瀬通り	アセットカテゴリー	コアアセット
		アセットタイプ	ホテル

特定資産の概要					
取得予定年月日		2016年12月16日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格		1,280百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）		1,500百万円 （2016年６月30日）		信託期間満了日	2025年６月末日
最寄駅		市営地下鉄「広瀬通」駅　徒歩１分			
所在地（住居表示）		宮城県仙台市青葉区中央二丁目９番23号			
土地	地番	宮城県仙台市青葉区中央二丁目９番12	建物	建築時期	2007年１月23日
	建ぺい率	80％		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	容積率	600％		用途	ホテル
	用途地域	商業地域		延床面積	3,251.77㎡
	敷地面積	549.10㎡		駐車場台数	１台（その他、テナントが確保している隔地駐車場９台）
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		－	マスターリース会社		－
特記事項 該当事項はありません。					

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	3,283.95㎡	稼働率	100.0％
主要テナント	株式会社スーパーホテル	テナント数	１
年間賃料	88百万円	敷金・保証金	30百万円

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,500百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2016年６月30日

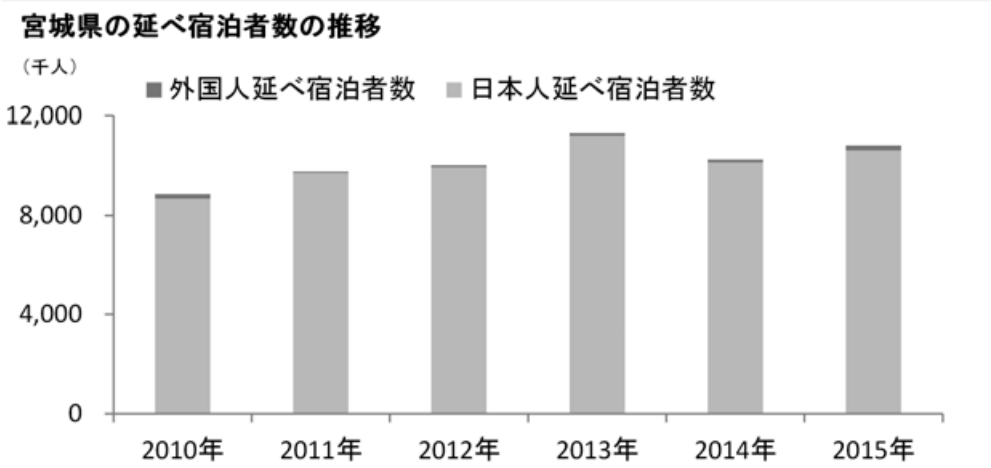
（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	1,500	
直接還元法による価格	1,510	
運営収益	88	
潜在総収益(a)～(d)計	88	
(a)共益費込貸室賃料収入	88	現行の建物賃貸借契約の内容、対象ホテルの運営状況、対象ホテルを新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準、賃借人の属性等をもとに、運営収益を計上
(b)水道光熱費収入	－	
(c)駐車場収入	－	
(d)その他収入	－	
空室等損失等	－	建物賃貸借契約の内容、賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、空室等損失は計上しない
運営費用	12	
維持管理費	－	賃借人負担となっているため計上しない
水道光熱費	－	賃借人負担となっているため計上しない
修繕費	1	類似不動産の費用水準及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
PMフィー	－	
テナント募集費用等	－	入れ替えを想定していないため計上しない
公租公課	10	2016年度の公租公課資料に基づき査定
損害保険料	0	保険契約及び類似の建物の保険料率を考慮し計上
その他費用	－	該当なし
運営純収益	75	
一時金の運用益	0	現行の賃貸条件及び稼働率、運用利回りを勘案し査定
資本的支出	3	類似不動産における水準、築年数及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	72	
還元利回り	4.8%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	1,480	
割引率	4.6%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個別性等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,420	
土地比率	75.8%	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格をもとに土地価格を査定のうえ算出
建物比率	24.2%	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格に現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて建物価格を査定のうえ算出

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。

本物件の特徴
＜立地特性＞ - 本物件は、市営地下鉄「広瀬通」駅から徒歩１分、仙台の中心商業地の一番町や繁華街の国分町、中心オフィス街の東二番丁通り、官庁街の勾当台公園北側一帯エリア等のほぼ中心に位置しており、ビジネスホテルとしての優位性が高い立地にあります。 - 周辺一帯は百貨店やホテル、オフィスビルが立ち並ぶ東北でも有数の商業地域となっています。 - 「仙台」駅からも徒歩10分でアクセス可能です。 - 広瀬通りに面しており、視認性が高いといえます。 ＜物件特性＞ - 客室数が180室ある本物件は宿泊特化型ホテルとして競争力の高いスペックを有します。 - 2011年の東日本大震災による建物への影響は軽微で、震災後も良好な運営環境を維持しています。 - １階共用部に天然温泉の大浴場を併設しています。 ＜テナント特性＞ - 日本全国で114店舗、海外３店舗（2016年７月末日時点）のビジネスホテルを運営する国内大手ビジネスホテルチェーンの１つである株式会社スーパーホテルとの間で2027年４月までの定期建物賃貸借契約（長期一括賃貸借契約）を締結しており、安定収益が見込まれます。 - 「安全・清潔・ぐっすり眠れるLOHASなホテル」をコンセプトとして採用し、健康食材に拘った無料朝食、安眠と快眠を提供するための客室防音設備、種類の多い選べる枕など差別化サービスが宿泊客から評価されています。また、女性向けのアメニティも人気が高いです。 ＜その他＞ - 仙台市は、東北一の観光と経済の拠点であり、特に本物件が立地するエリアは様々な観光客やビジネス利用客を取り入れられると考えられます。市内では、国際会議、学会及びコンサートなどのイベントも多く開催されています。 - 2011年の東日本大震災後には一時的に宿泊者数は停滞しましたが、2011年度中には復興需要もあり、大きく回復しました。 - 2010年以降、当該エリアへのホテルの新規供給はほとんどなく、2016年６月末日時点では、今後の開業計画も発表されてないことから、需給バランスは安定推移するものと考えられます。

過年度の収支状況		
対象期間	自　2015年７月１日	自　2016年１月１日
	至　2015年12月31日	至　2016年６月30日
対象日数	184日	182日
不動産賃貸事業収益	44百万円	44百万円
不動産賃貸事業費用	５百万円	５百万円
NOI	38百万円	38万円
稼働率	100.0%	100.0%



出所：国土交通省外局観光庁「宿泊旅行統計調査」
（注１）上表は、宮城県における延べ宿泊者数の推移を示しています。
（注２）各暦年の結果数値は、四半期毎の調査結果を、各暦年の調査対象施設の開業、廃業等施設数を反映した各月毎の調査対象施設数に遡及して推定し直したものです。

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">スーパーホテル大阪・天王寺</td><td>アセットカテゴリー</td><td>コアアセット</td></tr>
<tr><td>アセットタイプ</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定年月日</td><td>2016年12月16日</td><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td>1,260百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>1,530百万円
（2016年６月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2025年６月末日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">市営地下鉄「天王寺」駅　徒歩６分、JR「天王寺」駅　徒歩８分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">大阪府大阪市天王寺区逢阪二丁目３番３号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>大阪府大阪市天王寺区逢阪二丁目16番６　他１筆</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>2004年１月９日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>86.52%（注１）</td><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根９階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>510.15%（注２）</td><td>用途</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域、第二種住居地域</td><td>延床面積</td><td>2,486.39㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>490.65㎡</td><td>駐車場台数</td><td>４台</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>－</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注１）指定建ぺい率は60%と80%の地域にまたがりますが、防火地域内の耐火建築物による緩和規制を各々10%及び20%を加算し、その対象面積による加重平均を算出した結果86.52%となっています。
（注２）指定容積率600%と400%の地域にまたがりますが、その対象面積による加重平均を算出した結果510.15%となっています。</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">総賃貸可能面積</td><td>2,486.39㎡</td><td colspan="2">稼働率</td><td>100.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">主要テナント</td><td>株式会社スーパーホテル</td><td colspan="2">テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">年間賃料</td><td>75百万円</td><td colspan="2">敷金・保証金</td><td>27百万円</td></tr>
</table>

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,530百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2016年６月30日

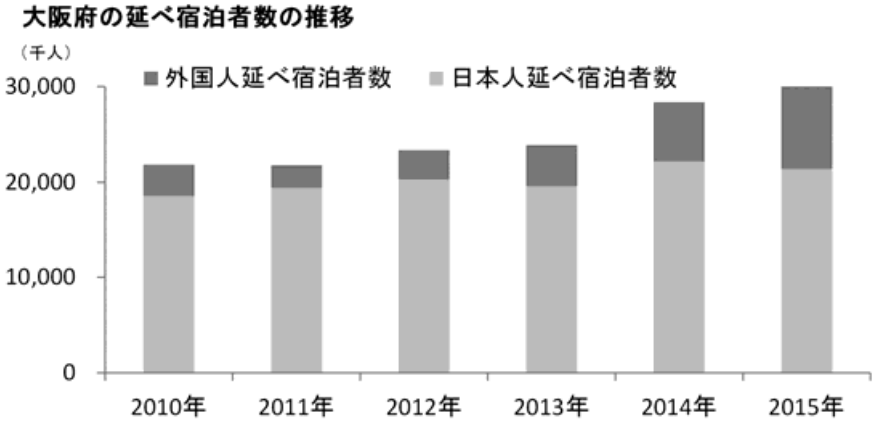
（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	1,530	
直接還元法による価格	1,550	
運営収益	75	
潜在総収益(a)～(d)計	75	
(a)共益費込貸室賃料収入	75	現行の建物賃貸借契約の内容、対象ホテルの運営状況、対象ホテルを新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準、賃借人の属性等をもとに、運営収益を計上
(b)水道光熱費収入	－	
(c)駐車場収入	－	
(d)その他収入	－	
空室等損失等	－	建物賃貸借契約の内容、賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、空室等損失は計上しない
運営費用	7	
維持管理費	0	事務雑費を計上
水道光熱費	－	賃借人負担となっているため計上しない
修繕費	0	類似不動産の費用水準及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
PMフィー	－	
テナント募集費用等	－	入れ替えを想定していないため計上しない
公租公課	6	2016年度の公租公課資料に基づき査定
損害保険料	0	保険契約及び類似の建物の保険料率を考慮し計上
その他費用	－	該当なし
運営純収益	68	
一時金の運用益	0	現行の賃貸条件及び稼働率、運用利回りを勘案し査定
資本的支出	0	類似不動産における水準、築年数及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	68	
還元利回り	4.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	1,510	
割引率	4.2%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個別性等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	810	
土地比率	74.3%	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格をもとに土地価格を査定のうえ算出
建物比率	25.7%	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格に現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて建物価格を査定のうえ算出

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。

本物件の特徴
＜立地特性＞ - 本物件は、市営地下鉄「天王寺」駅から徒歩６分、JR「天王寺」駅から徒歩８分と利便性に優れた立地に所在しています。 - 天王寺・阿倍野エリアは、中規模オフィス街、繁華街が多くある一方、「あべのハルカス」や「あべのキューズタウン」に代表される再開発が進んでおり、発展が目覚ましいエリアでもあります。 - 同エリアは、近接するミナミエリアの難波と、大阪市街の南玄関としての機能を二分しています。 ＜物件特性＞ - 客室数が124室ある本物件は宿泊特化型ホテルとして競争力の高いスペックを有します。 - ビジネスホテルとして同エリアで唯一の天然温泉の大浴場を１階共用部に併設しています。 - 「スーパールーム」という名称の二段ベッドを配置した部屋や、「和モデレートシングル」という名称の和洋室もあり、海外からの観光客及びファミリーにも対応できる仕様となっています。また、館内にはコインランドリーが設置されており長期滞在のニーズにも対応しています。 ＜テナント特性＞ - 株式会社スーパーホテルとの間で2024年２月までの定期建物賃貸借契約（長期一括賃貸借契約）を締結しており、安定収益が見込まれます。 - 「安全・清潔・ぐっすり眠れるLOHASなホテル」をコンセプトとして採用し、健康食材に拘った無料朝食、安眠と快眠を提供するための客室防音設備、種類の多い選べる枕など差別化サービスが宿泊客から評価されています。また、女性向けのアメニティも人気が高いです。 - インバウンド向けとして、韓国語、中国語放送を受信するテレビが設置されています。 ＜その他＞ - 大阪市は、東京に次ぐ大都市であり、国内外からの出張頻度・出張者数が多く、宿泊需要が高いといえます。また、多くのコンベンション施設が点在し、国際会議・学会が行われており、全国ツアーのコンサートも開催されることから、観光客も訪れています。 - 大阪市内には旧跡やアミューズメント施設など、多くの観光施設が点在しています。また、日本有数のテーマパークである「ユニバーサル・スタジオ・ジャパン」は近年、入場者数が増加傾向にあります。

過年度の収支状況		
対象期間	自　2015年７月１日 至　2015年12月31日	自　2016年１月１日 至　2016年６月30日
対象日数	184日	182日
不動産賃貸事業収益	37百万円	37百万円
不動産賃貸事業費用	３百万円	３百万円
NOI	33百万円	33百万円
稼働率	100.0%	100.0%



出所：国土交通省外局観光庁「宿泊旅行統計調査」
（注１）上表は、大阪府における延べ宿泊者数の推移を示しています。
（注２）各暦年の結果数値は、四半期毎の調査結果を、各暦年の調査対象施設の開業、廃業等施設数を反映した各月毎の調査対象施設数に遡及して推定し直したものです。

<table>
<tr><td rowspan="2">物件名称</td><td colspan="3" rowspan="2">スーパーホテルさいたま・大宮</td><td>アセットカテゴリー</td><td>コアアセット</td></tr>
<tr><td>アセットタイプ</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定年月日</td><td>2016年12月16日</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td>1,123百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>1,190百万円
（2016年６月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2025年６月末日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">JR「大宮」駅　徒歩９分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目12番６号</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目12番６</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>2006年７月11日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>100％（注）</td><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根10階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>500％</td><td>用途</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>2,946.55㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>597.25㎡</td><td>駐車場台数</td><td>10台</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>－</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注）指定建ぺい率は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。</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">総賃貸可能面積</td><td>2,946.55㎡</td><td colspan="2">稼働率</td><td>100.0％</td></tr>
<tr><td colspan="2">主要テナント</td><td>株式会社スーパーホテル</td><td colspan="2">テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">年間賃料</td><td>71百万円</td><td colspan="2">敷金・保証金</td><td>30百万円</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2">不動産鑑定評価書の概要</td></tr>
<tr><td>鑑定評価額</td><td>1,190百万円</td></tr>
<tr><td>鑑定評価機関の名称</td><td>一般財団法人日本不動産研究所</td></tr>
<tr><td>価格時点</td><td>2016年６月30日</td></tr>
</table>

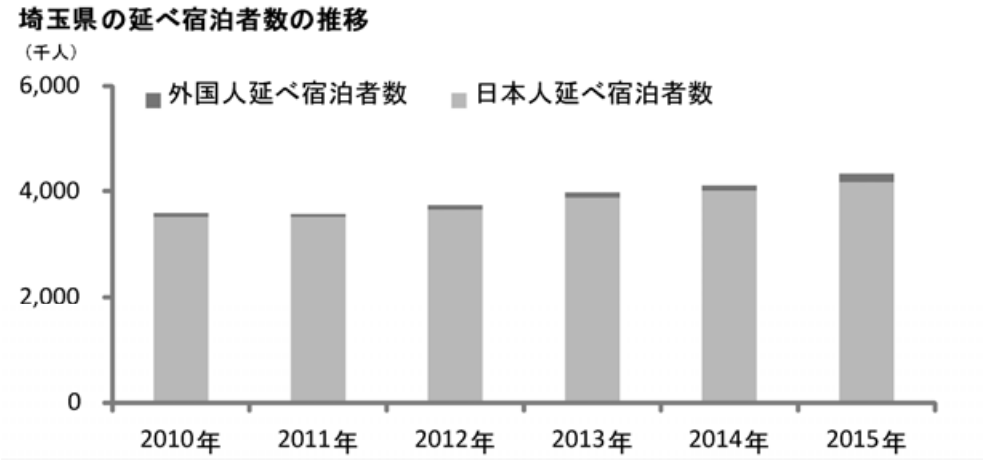
（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	1,190	
直接還元法による価格	1,200	
運営収益	71	
潜在総収益(a)～(d)計	71	
(a)共益費込貸室賃料収入	71	現行の建物賃貸借契約の内容、対象ホテルの運営状況、対象ホテルを新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準、賃借人の属性等をもとに、運営収益を計上
(b)水道光熱費収入	－	
(c)駐車場収入	－	
(d)その他収入	－	
空室等損失等	－	建物賃貸借契約の内容、賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、空室等損失は計上しない
運営費用	10	
維持管理費	－	賃借人負担となっているため計上しない
水道光熱費	－	賃借人負担となっているため計上しない
修繕費	1	類似不動産の費用水準及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
PMフィー	－	
テナント募集費用等	－	入れ替えを想定していないため計上しない
公租公課	8	2016年度の公租公課資料に基づき計上
損害保険料	0	保険契約及び類似の建物の保険料率を考慮し計上
その他費用	－	該当なし
運営純収益	60	
一時金の運用益	0	現行の賃貸条件及び稼働率、運用利回りを勘案し査定
資本的支出	4	類似不動産における水準、築年数及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	57	
還元利回り	4.8%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	1,170	
割引率	4.6%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個別性等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,080	
土地比率	66.6%	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格をもとに土地価格を査定のうえ算出
建物比率	33.4%	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格に現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて建物価格を査定のうえ算出

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。

本物件の特徴
＜立地特性＞ - 本物件は、JR「大宮」駅から徒歩９分に立地し、周辺には「大宮ソニックシティ」、「JACK大宮」などのホール・劇場施設、デパートや家電量販店などが立ち並ぶ地域となっています。また、「さいたまスーパーアリーナ」などがある「さいたま新都心」からも車で10分程度です。 - 駅前には、「アルシェ」、「ルミネ大宮店」、「高島屋大宮店」をはじめとした集客力の高い大型商業施設が立ち並ぶとともに、2,505席の大ホールを有する「大宮ソニックシティ」などが存在します。 - ビジネス需要の宿泊者のほか、会議、学会、コンサートなどのイベントの参加者、近隣の商業施設に出店する関係者からの需要が多くなっています。 ＜物件特性＞ - 客室数が157室あり、宿泊特化型ホテルとして競争力の高いスペックを有します。 - 2012年にロビーのリニューアル工事を実施しています。 - シングルルームのほか、２部屋を同時に利用できるコネクティングルームを有し、２～４名のファミリーにも対応が可能です。 - １階共用部に天然温泉の大浴場を併設しています。 ＜テナント特性＞ - 株式会社スーパーホテルとの間で2026年10月までの定期建物賃貸借契約（長期一括賃貸借契約）を締結しており、安定収益が見込まれます。 - 「安全・清潔・ぐっすり眠れるLOHASなホテル」をコンセプトとして採用し、健康食材に拘った無料朝食、安眠と快眠を提供するための客室防音設備、種類の多い選べる枕など差別化サービスが宿泊客から評価されています。また、女性向けのアメニティも人気が高いです。 ＜その他＞ - 大宮は、埼玉県内におけるビジネス・商業の集積地であり、会議、学会、コンサートなどのイベントも多く実施されていることから、十分な宿泊需要があり2015年における宿泊者数は年間約52万人に上ります。 - 2016年７月末日時点では当該エリアにおける新規供給はほとんどなく、今後の開業計画も発表されていないことから、需給バランスは比較的安定的に推移するものと考えられます。

過年度の収支状況		
対象期間	自　2015年７月１日 至　2015年12月31日	自　2016年１月１日 至　2016年６月30日
対象日数	184日	182日
不動産賃貸事業収益	35百万円	35百万円
不動産賃貸事業費用	２百万円	６百万円
NOI	33百万円	28百万円
稼働率	100.0%	100.0%



出所：国土交通省外局観光庁「宿泊旅行統計調査」
（注１）上表は、埼玉県における延べ宿泊者数の推移を示しています。
（注２）各暦年の結果数値は、四半期毎の調査結果を、各暦年の調査対象施設の開業、廃業等施設数を反映した各月毎の調査対象施設数に遡及して推定し直したものです。

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">物件名称</td><td colspan="2" rowspan="2">スーパーホテル京都・烏丸五条</td><td>アセットカテゴリー</td><td>コアアセット</td></tr>
<tr><td>アセットタイプ</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定年月日</td><td>2016年12月16日</td><td>特定資産の種類</td><td colspan="2">信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td>1,030百万円</td><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">鑑定評価額
（価格時点）</td><td>1,250百万円
（2016年６月30日）</td><td>信託期間満了日</td><td>2025年６月末日</td></tr>
<tr><td colspan="2">最寄駅</td><td colspan="4">市営地下鉄「五条」駅　徒歩１分</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示）</td><td colspan="4">京都府京都市下京区烏丸通五条下る大坂町396-３</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>地番</td><td>京都府京都市下京区烏丸通五条下る大坂町396番３</td><td rowspan="6">建物</td><td>建築時期</td><td>2004年１月19日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>100％（注）</td><td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根10階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>600％</td><td>用途</td><td>ホテル</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td>延床面積</td><td>2,144.02㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>337.23㎡</td><td>駐車場台数</td><td>５台</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>－</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="6">（注）指定建ぺい率は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。</td></tr>
<tr><td colspan="6">賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">総賃貸可能面積</td><td>2,144.02㎡</td><td colspan="2">稼働率</td><td>100.0％</td></tr>
<tr><td colspan="2">主要テナント</td><td>株式会社スーパーホテル</td><td colspan="2">テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">年間賃料</td><td>62百万円</td><td colspan="2">敷金・保証金</td><td>22百万円</td></tr>
</table>

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,250百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2016年６月30日

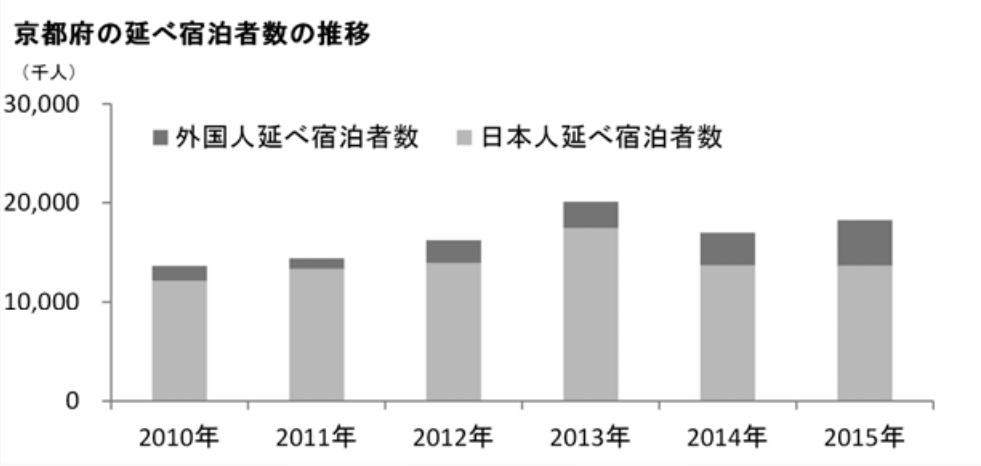
（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	1,250	
直接還元法による価格	1,270	
運営収益	62	
潜在総収益(a)～(d)計	62	
(a)共益費込貸室賃料収入	62	現行の建物賃貸借契約の内容、対象ホテルの運営状況、対象ホテルを新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準、賃借人の属性等をもとに、運営収益を計上
(b)水道光熱費収入	－	
(c)駐車場収入	－	
(d)その他収入	0	
空室等損失等	－	建物賃貸借契約の内容、賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し、空室等損失は計上しない
運営費用	6	
維持管理費	－	賃借人負担となっているため計上しない
水道光熱費	－	賃借人負担となっているため計上しない
修繕費	0	類似不動産の費用水準及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
PMフィー	－	
テナント募集費用等	－	入れ替えを想定していないため計上しない
公租公課	6	2016年度の公租公課資料に基づき計上
損害保険料	0	保険契約及び類似の建物の保険料率を考慮し計上
その他費用	－	該当なし
運営純収益	55	
一時金の運用益	0	現行の賃貸条件及び稼働率、運用利回りを勘案し査定
資本的支出	0	類似不動産における水準、築年数及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	55	
還元利回り	4.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	1,230	
割引率	4.1%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象の個別性等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	4.7%	類似不動産に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	761	
土地比率	74.6%	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格をもとに土地価格を査定のうえ算出
建物比率	25.4%	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格に現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて建物価格を査定のうえ算出

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。

本物件の特徴
＜立地特性＞ - 本物件は、市営地下鉄「五条」駅から徒歩１分と好立地です。 - 四条烏丸交差点を中心とするビジネス街の四条烏丸・五条烏丸エリアは、西日本を代表する金融街の一つで、銀行や証券会社が多く所在します。京都の金融・ビジネスの中心地となる他、大手企業の本社や支社など多くの事業所が集積し、ビジネスマンにとって利便性の高い立地です。 - 四条河原町や祇園といった繁華街へのアクセスも良好です。 ＜物件特性＞ - 客室数が108室あり、宿泊特化型ホテルとして競争力の高いスペックを有します。 - 「スーパールーム」という名称の二段ベッドを配置した部屋や、「和モデレートツイン」という名称の和洋室もあり、海外からの観光客及びファミリーにも対応できる仕様となっています。また、館内にはコインランドリーが設置されており長期滞在のニーズにも対応可能です。 ＜テナント特性＞ - 株式会社スーパーホテルとの間で2024年２月までの定期建物賃貸借契約（長期一括賃貸借契約）を締結しており、安定収益が見込まれます。 - 「安全・清潔・ぐっすり眠れるLOHASなホテル」をコンセプトとして採用し、焼き立てパンなど健康食材に拘った無料朝食、安眠と快眠を提供するための客室防音設備、種類の多い選べる枕など差別化サービスが宿泊客から評価されています。また、女性向けのアメニティも人気が高いです。 ＜その他＞ - 京都は日本を代表する観光地であり、国内外を問わず多くの観光客が訪れます。 - ここ10年で大手ホテルチェーンの進出が相次いでおり、今後も多くの供給が計画されていますが、安定した国内需要に加えて外国人観光客数が伸びており、急激な需給バランスの悪化はないと考えられます。

過年度の収支状況		
対象期間	自　2015年７月１日	自　2016年１月１日
	至　2015年12月31日	至　2016年６月30日
対象日数	184日	182日
不動産賃貸事業収益	31百万円	31百万円
不動産賃貸事業費用	３百万円	３百万円
NOI	27百万円	27百万円
稼働率	100.0%	100.0%



出所：国土交通省外局観光庁「宿泊旅行統計調査」
（注１）上表は、京都府における延べ宿泊者数の推移を示しています。
（注２）各暦年の結果数値は、四半期毎の調査結果を、各暦年の調査対象施設の開業、廃業等施設数を反映した各月毎の調査対象施設数に遡及して推定し直したものです。

物件名称	コンフォートホテル新山口	アセットカテゴリー	コアアセット
		アセットタイプ	ホテル

特定資産の概要

取得予定年月日	2016年12月16日	特定資産の種類		信託受益権
取得予定価格	902百万円	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
鑑定評価額 （価格時点）	944百万円 （2016年６月30日）		信託期間満了日	2017年９月末日
最寄駅	JR「新山口」駅　徒歩２分			
所在地（住居表示）	山口県山口市小郡下郷1255-１			

土地	地番	山口県山口市小郡下郷字渡り上壱1255番１	建物	建築時期	2007年８月20日
	建ぺい率	80％		構造	鉄骨造陸屋根８階建
	容積率	400％		用途	ホテル
	用途地域	商業地域		延床面積	2,999.01㎡（注）
	敷地面積	754.06㎡		駐車場台数	11台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社		株式会社ベスト・プロパティ	マスターリース会社		-

特記事項
該当事項はありません。

（注）別途付属建物（鉄筋コンクリート造陸屋根平家建　ポンプ室）3.14㎡あり

賃貸借の概要

総賃貸可能面積	2,999.01㎡	稼働率	100.0％
主要テナント	株式会社グリーンズ	テナント数	１
年間賃料	59百万円	敷金・保証金	29百万円

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	944百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2016年６月30日

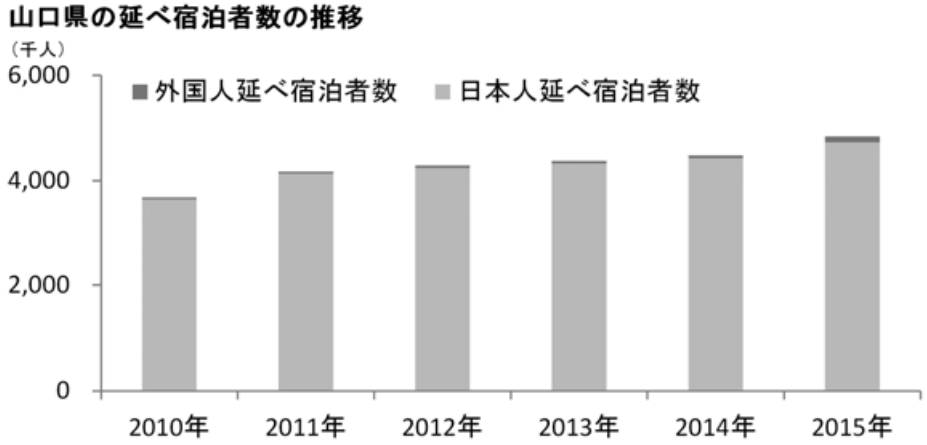
（金額：百万円）

項目	内容	概要等
収益価格	944	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	941	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	60	
潜在総収益(a)～(d)計	60	
(a)共益費込貸室賃料収入	59	現行賃料に基づき査定
(b)水道光熱費収入	－	テナント負担
(c)駐車場収入	0	現行賃料に基づき査定
(d)その他収入	0	電柱使用料を計上
空室等損失等	－	テナントの長期入居を想定し計上しない
運営費用	9	
維持管理費	－	テナント負担
水道光熱費	－	テナント負担
修繕費	2	類似不動産の費用水準及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PMフィー	1	契約額を妥当と判断し計上
テナント募集費用等	－	テナントの長期入居を想定し計上しない
公租公課	6	2016年度実績額に基づき計上
損害保険料	0	見積額に基づき計上
その他費用	0	雑費、予備費として実績値等を参考に査定
運営純収益	50	
一時金の運用益	0	運用利回りを2.0%として運用益を査定
資本的支出	1	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、エンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定
純収益	49	
還元利回り	5.3%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	945	
割引率	5.1%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.5%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	568	
土地比率	15.6%	
建物比率	84.4%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。

本物件の特徴
＜立地特性＞ - 本物件は、山口県内の交通の中心であるJR線、新幹線「新山口」駅から徒歩２分に立地しています。 - 「新山口」駅は、交通の中心として栄えた旧「小郡」駅であり、現在も山口市の玄関口としての機能を果たしています。また、県内各方面への出張の起点となり、その地理的利便性が高いことにより、安定した宿泊需要があります。 - 同エリアにおいて、大手ホテルチェーンによる出店が少ないうえ、外資系ホテルチェーンによる唯一の出店であり、競合が少ないといえます。 - 新山口駅ターミナルパーク整備（2019年度完了予定）により、「新山口」駅の利便性がさらに高まることが期待されます。 ＜物件特性＞ - 築８年と築浅で且つ管理状態も良好で、2015年１月から３月にかけて内装のリニューアルを行い、競争力が向上しています。 - 客室数が139室で、駐車場も十分確保しており、宿泊特化型ホテルとして十分な設備・スペックを有します。 - 館内にはコインランドリーが設置されており、中長期滞在のニーズにも対応することが可能です。 ＜テナント特性＞ - テナントである株式会社グリーンズは、世界30カ国、6,100軒以上のホテルを誇る米国チョイスホテルズインターナショナル社のホテルブランド「コンフォートホテル」をフランチャイズによって日本国内で50店舗（2016年７月末日時点）展開しています。 - 同社との間で2027年８月までの定期建物賃貸借契約（長期一括賃貸借契約）を締結しており、安定収益が見込まれます。 - 各室に温水洗浄機能付きトイレ、ビデオ・オン・デマンド、ポケットコイルマットレスのベッド、オリジナル快眠枕など充実した備品を設置しているほか、朝食・コーヒーの無料サービスを提供しています。 ＜その他＞ - 山口市は、飲食メーカーや医療機器関連の支店、営業所に関わるビジネスの出張需要があり、宿泊需要が比較的安定しています。 - 観光SL列車「やまぐち」号、萩、津和野、湯田温泉や大内文化の史跡などの観光スポットが存在し、安定したレジャー需要があります。

過年度の収支状況		
対象期間	自　2015年７月１日 至　2015年12月31日	自　2016年１月１日 至　2016年６月30日
対象日数	184日	182日
不動産賃貸事業収益	30百万円	30百万円
不動産賃貸事業費用	４百万円	４百万円
NOI	26百万円	26百万円
稼働率	100.0％	100.0％



出所：国土交通省外局観光庁「宿泊旅行統計調査」
（注１）上表は、山口県における延べ宿泊者数の推移を示しています。
（注２）各暦年の結果数値は、四半期毎の調査結果を、各暦年の調査対象施設の開業、廃業等施設数を反映した各月毎の調査対象施設数に遡及して推定し直したものです。

（３）【分配方針】

① 分配方針

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとするほか、金銭の分配にあたっては、投信協会が定める「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36条第１項）。

（イ）本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に準拠して決算期ごとに計算される利益（投信法第136条第１項に規定する利益をいいます。以下本「① 分配方針」において同じです。）の金額をいいます。

（ロ）分配金額は、租税特別措置法第67条の15第１項に定める投資法人の課税の特例に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）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（但し、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

（ハ）分配金に充当せず留保した利益及び決算期までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとします。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により本投資法人が適切と判断する場合、又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合、前記「① 分配方針／（ロ）」で定める分配金額に投信協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができます（規約第36条第２項）。

③ 分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算期から３ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第36条第３項）。

④ 分配金請求権の除斥期間

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36条第４項）。

（４）【投資制限】

① 規約により定める投資制限

規約により定める投資制限（規約第31条）は、次のとおりです。

（イ）金銭債権（投信法施行令に定めるものをいいます。）及び有価証券（投信法に定めるものをいい、不動産等、不動産対応証券及び規約第30条第２項第(1)号①から⑮までに該当するものを除きます。）は、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。

（ロ）デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）は、本投資法人に係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。

② 金融商品取引法及び投信法による投資制限

本投資法人は金融商品取引法及び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の制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、資産の運用に係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。かかる禁止行為の主なものは次のとおりです。

a．自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第１号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

b．運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第２号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

c．第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録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を内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第３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登録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を内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第４号）。

e．分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして業府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金融商品取引法第２条第８項第１号、第２号又は第７号から第９号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金融商品取引法第40条の３）。

ⅰ.金融商品取引法第２条第２項第５号又は第６号に掲げる権利

ⅱ.金融商品取引法第２条第１項第21号に掲げる有価証券（金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法施行令」といいます。）で定めるものに限ります。）

ⅲ.金融商品取引法第２条第２項第７号に掲げる権利（金融商品取引法施行令で定めるものに限ります。）

f．その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の２第７号、同法第44条の３第１項第３号、業府令第130条）。

ⅰ.資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。

ⅱ.資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第２号）。

ⅲ.第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第３号、金融商品取引法第44条の３第１項第３号）。

ⅳ.他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（業府令第130条第１項第４号）。

ⅴ.有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第５号）。

ⅵ.第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社があらかじめ個別の取引毎に全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第６号）。

ⅶ.その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

（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係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の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条第１項、投信法施行規則第221条）。但し、登録投資法人が、特定資産が所在する国の法令の規定又は慣行その他やむを得ない理由により不動産の取得、譲渡、貸借又は管理の委託のうちいずれかの取引を自ら行うことができない場合に、専ら国外特定資産の取得を行うことを目的とする法人の株式については、100分の50を超える議決権の保有が認められます（投信法第194条第２項）。

（ハ）自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、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当該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、規約第５条第２項）。

ａ．投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得する場合
ｂ．合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
ｃ．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
ｄ．その他投信法施行規則で定める場合

（ニ）子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）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（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第１項、第２項）。

a．合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合
b．その他投信法施行規則で定める場合

なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第４項）。

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）借入れ及び投資法人債

a．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、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の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。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします（規約第37条第１項）。

b．上記a．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るものとします（規約第37条第２項）。

c．借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつその合計額が１兆円を超えないものとします（規約第37条第３項）。

（ハ）集中投資

集中投資について法令上の制限はありません。なお、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／⑧　投資方針」をご参照ください。

（ニ）他のファンドへの投資

他のファンド（投資口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】

以下において、本投資口への投資に関する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。また、今後本投資法人が投資法人債（以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）を発行する場合、これらの事項は、本投資法人債への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。但し、以下は本投資法人への投資に関するすべ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、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これらの事項は2016年11月11日現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

以下に記載のいずれかのリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格が下落し、本投資口又は本投資法人債の投資家は、投資した金額の全部又は一部を回収できないおそれがあります。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、回避できるとの保証や対応が十分であるとの保証はありません。

本投資口及び本投資法人債に投資を行う際は、以下のリスク要因及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上、各投資家自らの責任と判断において行う必要があります。

（１）リスク要因

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

①　投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク
　（イ）換金性・流動性に関するリスク
　（ロ）市場価格変動に関するリスク
　（ハ）金銭の分配に関するリスク
　（ニ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク

②　投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク
　（イ）投資法人の組織運営に関するリスク
　（ロ）投資法人の制度に関するリスク
　（ハ）スポンサーグループ等への依存、利益相反に関するリスク
　（ニ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク
　（イ）不動産から得られる賃料収入に関するリスク
　（ロ）不動産の瑕疵に関するリスク
　（ハ）PM会社に関するリスク
　（ニ）費用に関するリスク
　（ホ）専門家報告書等に関するリスク
　（ヘ）マーケットレポートへの依存に関するリスク
　（ト）不動産の毀損・滅失・劣化に関するリスク
　（チ）取得・売却時の不動産流動性に関するリスク
　（リ）建築基準法等の既存不適格に関するリスク
　（ヌ）共有物件に関するリスク
　（ル）区分所有建物に関するリスク
　（ヲ）借地権等に関するリスク
　（ワ）底地物件に関するリスク
　（カ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
　（ヨ）不動産の所有者責任に関するリスク
　（タ）転貸に係るリスク
　（レ）マスターリースに関するリスク
　（ソ）将来における法令等の改正に関するリスク
　（ツ）テナントによる不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク
　（ネ）売主の倒産等の影響に関するリスク
　（ナ）開発物件に関するリスク

（ラ）資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
（ム）フォワード・コミットメント等に関するリスク
（ウ）敷金・保証金の利用に関するリスク
（ヰ）地球温暖化対策に係るリスク
（ノ）ホテルに関するリスク
（オ）ニュータイプアセットに対する投資の特性及びテナント（オペレーター）に関するリスク

④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
（イ）信託受益者として負うリスク
（ロ）信託受益権の流動性に関するリスク
（ハ）信託受託者に関するリスク
（ニ）信託受益権の準共有等に関するリスク

⑤　匿名組合出資持分への投資に関するリスク

⑥　特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

⑦　減損会計の適用に関するリスク

⑧　税制に関するリスク
（イ）導管性要件に関するリスク
（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

⑨　その他
（イ）取得予定資産を組み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 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

（イ）換金性・流動性に関するリスク

本投資口は、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。したがって、本投資口の換金・投資回収には、上場する金融商品取引所を通じて又は取引所外にて第三者へ売却する等の必要があります。本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場を予定しています。しかしながら、本書による募集の完了後に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されるとの保証はありません。また、上場後においても、投資家の希望する時期や条件で取引できる保証も、常に買主が存在するとの保証もなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。さらに、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を取引所外において相対で譲渡する他に換金の手段はありません。

これらにより、本投資口を低廉な価格で譲渡しなければならない場合や本投資口の譲渡ができなくなる場合があります。なお、本投資法人が本投資法人債を発行した場合について、本投資法人債には、確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。

（ロ）市場価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化、市場環境や将来的な景気動向、内外の投資家による本投資口に関する売買高、他の金融商品との比較、地震、津波、液状化等の天災を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等によって影響を受けることがあります。

また、本投資法人は、不動産等資産を主な投資対象としており、本投資口の市場価格は、不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることがあります。

加えて、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行又は新投資口予約権の無償割当てにより行われる場合には、本投資口１口当たりの分配金・純資産額が希薄化することがあります。

これらの事象により、またそれ以外の状況のため、市場での本投資口の需給バランスが影響を受け、本投資口の市場価格が影響を受けることがあります。

また、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。

（ハ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人はそ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、本投資法人による分配の有無、金額及びその支払は、いかなる場合においても保証されません。特に、想定している不動産等の取得又は売却が行われない場合やその時期に変更が生じた場合のほか、資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等が生じた場合などには、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

（ニ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに係るリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会において議決権を行使し、規約の変更は役員の選任等の重要事項の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して投信法で定められた権利の行使を行うことができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第２項）、投資主総会の承認を得る必要はなく、また、投資主総会は決算期毎に招集されるものではありません。また、投資主総会に出席せ

ず、かつ議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づいて設立される社団（投信法第２条第12項）であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人制度固有のリスクが存在します。

（イ）投資法人の組織運営に関するリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

a．役員の職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人の業務を執行し投資法人を代表する執行役員及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員は、投資法人に対して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に忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います。しかし、これらの義務が遵守されないおそれは完全には否定できません。また、本資産運用会社の主要な役職員の多くは、スポンサーからの転籍者又は出向者です。

b．投資法人の資金調達に関するリスク

本投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は１兆円とされ、また、借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものと規定されています。

借入れ又は投資法人債の発行を行う際には様々な条件、例えば財務制限、第三者に対する担保提供の制限、担保提供義務、付保義務、現金等の留保義務その他本投資法人の業務に関する約束や制限等が要請されます。このような約束や制限等により、本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす結果、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。加えて、これらの約束や制限等に違反した場合には、追加の担保提供や費用負担等を求められ、又は当該借入れにかかる借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失する等の可能性があり、その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の発行は、金利実勢、本投資法人の財務状況、経済環境のほか、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で行うことができるとの保証はありません。本投資法人が既存の借入れの返済資金及び投資法人債の償還資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにもかかわらず、かかる調達ができない場合には、既存の借入れ等の返済ができないことにより債務不履行となる可能性があります。

なお、本投資法人は、2016年11月11日現在、取得予定資産の取得のために、複数の金融機関から融資に関する意向表明書を入手しています。これを受け、本投資法人は、金融機関との間でローン契約を締結します。かかる契約において当初の借入時における担保及び保証の提供は想定されていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の一定の数値を維持すること等の財務制限条項等が規定されます。なお、本投資法人は、2016年11月11日現在、投資法人債を発行していません。

借入れに当たり、税法上の導管性要件（後記「⑧税制に関するリスク／（イ）導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。）に限定することが要請され、借入先は現実には限定されています。また、本

投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、担保対象となる保有不動産の処分及び建替等は、制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で保有不動産の処分や建替等ができないおそれがあります。また、本投資法人の保有不動産の売却等により借入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、予測しがたい経済状況の変化により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。本投資法人が資金を調達しようとする場合、借入れのほか、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法によることがあります。投資法人債の発行を行う場合、一般に、前述したものをはじめとする様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあります。また、投資法人債の発行及び条件は、信用格付業者からの格付けや市場環境の影響を受けるおそれがあり、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。新投資口の発行を行う場合、投資口の発行価格はその時々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。

c．投資法人が登録を取り消され又は倒産するリスク

本投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けますが、一定の事由が発生した場合、かかる登録を取り消される可能性があります。登録が取り消されると、本投資口の上場が廃止されるとともに、本投資法人は解散し、清算手続きに入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配に与ることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。また、本投資法人債の債権者が損害を受ける可能性があります。本投資法人債の債権者は清算手続に従って投資額を回収することになるため、債権全額の償還を受けられる保証はありません。

また、本投資法人は、一般の法人と同様に、その資産を超える負債を有する状態となる可能性があります。本投資法人は現行法上の倒産手続として破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続に服します。投資法人につき、これらの倒産手続を回避するための特別の制度や保証はありません。

（ロ）投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

a．業務委託に関するリスク

投資法人は、資産の運用以外の営業行為を行うことができず、使用人を雇用することはできません。また、本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。従って、本投資法人の業務執行全般は、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の能力や信用性に依存することになります。加えて、金融商品取引法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録が必要であり、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、本投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。しかし、それぞれの業務受託者において、業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が今後も維持されるとは限らず、当該業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が損なわれた場合や、これらの業務受託者が金融商品取引法及び投信法により本投資法人に対して負う善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合には、その結果、投資家が損害を受ける可能性があります。

また、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委託することが義務付けられているため、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、倒産に至った業務受託者等に対して本投資法人が有する債権の回収に困難が生じるだけでなく、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ます。また、これらの者との委託契約が解約又は解除された場合において、本投資法人の必要とする時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、業務を委託できないときには、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあるほか、本投資口が上場廃止になる可能性があります。

b. 資産の運用に関するリスク

投資法人は、投信法上、資産運用会社にその資産の運用に関する業務を委託しなければならないとされており、本投資法人は、その資産の運用成果につき、その資産の運用を委託する本資産運用会社の業務遂行能力に依存することになります。本資産運用会社についての主なリスクは以下のとおりです。

i. 資産運用会社の運用能力に関するリスク

一般に、資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、運用成果に対して何らの保証を行うものではありません。また、資産運用会社となるためには投資運用業の登録が必要であり、金融商品取引法及び投信法に定める監督を受け、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、その運用能力が保証されているわけではありません。本投資法人は2015年12月４日に設立され、本資産運用会社が本投資法人よりその資産運用業務の委託を受けていますが、具体的な資産の運用は開始されておらず、運用実績はありません。

本資産運用会社による本投資法人の資産の運用は、投信法及び金融商品取引法の適用を受けるほか、本投資法人の上場後は上場規則の適用を受けることとなり、これらの規制の上で、期待どおりの運用を行い、収益を上げることができる保証はありません。なお、本投資法人のスポンサーの過去の業績ないし運用実績や、本投資法人が本書による募集により取得予定資産の過去の収益状況は、本投資法人の将来の業績や運用実績を予測させ又はこれを何ら保証するものではありません。

ii. 資産運用会社の行為に関するリスク

一般に、資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負い、さらに資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金融商品取引法及び投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。しかし、本資産運用会社のスポンサー等の利害関係人等と本投資法人との間で取引等を行うに際して、本資産運用会社が、かかる行為準則に違反したり、適正な法的措置を行わない場合には、本投資法人に損害が発生する可能性があります。なお、本資産運用会社自身も自ら投資活動を行うことは法令上禁止されているものではありません。そのような場合に、本資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

iii. 資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に関するリスク

本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて投資運用業を遂行するため、本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインにおいて、投資対象資産に関する取得・維持管理・売却の方針及び財務上の指針を定めていますが、その内容は本投資法人の規約に反しない限度で投資主総会の承認を得ることなく適宜見直し、変更されることがあります。そのため、投資主の意思が反映されないまま運用ガイドラインが変更される可能性があります。また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従いその業務を適切に遂行するため、一定の社内体制を敷いていますが、かかる社内体制について効率性・機能性その他の観点から今後その変更を行わないとは限りません。この

ような、本資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更によって、本投資法人の資産運用の内容が変更され、その結果、当初予定されていた収益を上げられない可能性があります。

（ハ）スポンサーグループ等への依存、利益相反に関するリスク

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルは、それぞれ本投資法人の主要な投資主及び本資産運用会社の株式を各50％保有する株主であるだけではなく、本投資法人に対して自ら又は各スポンサーのグループ会社を通じてスポンサー・サポートを提供する会社です。また、三井物産グループ及びイデラ キャピタルは、本資産運用会社の主要な役職員の転籍元又は出向元です。

したがって、本投資法人が、三井物産グループ並びにイデラ キャピタル及びイデラ グループ企業（そのいずれか又は双方のスポンサー）との間で2016年11月11日現在と同一の関係を維持できなくなった場合又はスポンサー・サポート業務の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。また、三井物産グループ並びにイデラ キャピタル及びイデラ グループ企業につき、その業績が悪化した場合や、それらの市場での信頼や評価が風評等により損なわれた場合、それらの株主の経営戦略の変更があった場合等にも、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

スポンサーは、スポンサー自ら（イデラ キャピタルにおいては、イデラ グループ企業を含みます。）又はグループSPCは、スポンサー・サポート契約に従って、対象不動産の売却を検討することとなった場合、及び本資産運用会社から要請があった場合、本投資法人及び本資産運用会社に対し、一定の場合を除き、当該不動産等に係る情報を遅滞なく提供するものとされており、また、第三者が売却を予定する不動産等に係る情報を入手した場合、同社（三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの場合はグループSPCを含み、イデラ キャピタルの場合は、イデラ グループ企業及びグループSPCを含みます。）は、一定の条件のもと、三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの場合はグループSPC、イデラ キャピタルの場合は、イデラ グループ企業及びグループSPC、本投資法人及び本資産運用会社の双方に対し、同じ内容にて速やかにかかる情報を通知するよう努めるものとされていますが、必ずしも本資産運用会社がかかる情報の提供を受ける機会が保証されているものではありません。

前記に加え、スポンサー・サポート契約の有効期間は、本書の提出日又は当該スポンサー・サポート契約の当事者が別途書面において合意するその他の日から３年間とされ、自動更新されることとされていますが、契約の更新がなされない等により契約が終了した場合、スポンサーからのスポンサー・サポートが受けられなくなるおそれがあります。

さらに、三井物産グループ並びにイデラ キャピタル及びその株主は、自ら又はその運用するファンドを通じた不動産投資活動やプロパティ・マネジメント業務等を行うなど、様々な形で本投資法人の運用資産と競合する不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と三井物産グループ並びにイデラ キャピタル及びその株主が、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。その他、本投資法人は、資産運用活動全般を通じて、三井物産グループ及びイデラ グループ企業を含む利害関係者との間で事業及び取引機会を提供される可能性又はそれを提供する可能性があります。これらの場合、利害関係者が、本投資法人の投資家の利益に反する行為を行わないよう、本投資法人は、投資家の利益を害することがないよう適切と考えられる体制を整備しています。しかし、これらの体制が有効に機能しないことがあった場合には、本投資法人の投資家の利益に反する取引が行われ、投資家に損害が発生する可能性があります。なお、かかる利益相反リスクに対する方策については後記「（２）リスクに対する管理体制」をご参照ください。

本投資法人は、本資産運用会社の株主である三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルより、両社の間で株主間契約が締結されていること、当該株主間契約において、両社のいずれかが当該株主間契約の各条項のいずれかに重大な点で違反し、是正がなされず、本資産運用会社の事業の正常な継続が見込めなくなった場合、両社及びその役員（イデラ キャピタルについては、その親会社である復星国際有限

公司（Fosun International Limited）及びその役員並びに親会社グループ企業である復星地産控股有限公司（Fosun Property Holdings Limited）及びその役員を含みます。）のいずれかが反社会的勢力の排除や汚職、贈賄の防止に係る条項等に違反した場合、本投資法人の運営に重大な悪影響を及ぼすと客観的・合理的に判断する事象が両社のいずれかに発生した場合など一定の事由が生じた場合には、他方の当事者は、その選択により、一定の事由が発生した当事者（以下「発生当事者」といいます。）の保有する本資産運用会社の株式及び本投資口の全部を買い取ることができるとの規定があることについて、書面により通知を受けています。したがって、仮に三井物産アセットマネジメント・ホールディングス又はイデラ キャピタルのいずれか一方に一定の事由が発生した場合、発生当事者は、他方当事者の権利行使によって、本資産運用会社の株式及び本投資口の全部を他方当事者へ売却することとなり、その結果、発生当事者はスポンサーではなくなることがあります。その場合、本投資法人、本資産運用会社及び発生当事者との間のスポンサー・サポート契約は解除され、発生当事者によるスポンサーとしてのサポートは期待できないこととなる可能性があり、また、発生当事者から出向した役職員は出向元である発生当事者に戻る可能性があります。本資産運用会社は、上記の事象が生じた場合においても、本投資法人の運営に支障をきたすことのないよう対応することに努めますが、本資産運用会社が講じる対応により本投資法人の運営に支障をきたさない保証はなく、本投資法人の運営に重大な悪影響を受けるおそれがあります。

（ニ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

本投資法人の投資口は、上場後金融商品取引法で定める、いわゆるインサイダー取引規制の適用を受けることとなります。また、本投資法人及び本資産運用会社は内部規程を設け、その役職員及びその親族がかかる取引を行うことを制限しています。しかしながら、こうした法規制や内部態勢にもかかわらず、本投資法人の役員若しくは本資産運用会社の役職員その他の内部者が本投資法人や投資口に関する未公表の内部情報を知りつつ本投資口の取引を行うことがないとの保証はなく、また、これらの者が、本投資法人に係る未公表の重要事実を第三者に伝達し又はその売買等を推奨しないとの保証はありません。これらの場合には、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があり、その結果、本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等を招き、本投資法人の投資主が不利益を受けるおそれがあります。

③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

本投資法人は、国内の不動産及び不動産を信託する信託の受益権を主要投資対象としており、これらの原資産となる不動産等については、以下のリスクがあります。

（イ）不動産から得られる賃料収入に関するリスク

本投資法人の主な収益は、本投資法人が直接（又は信託を通じて間接的に）保有する不動産等の賃料収入に依存しています。不動産等の賃料収入は以下を含む様々なリスクにより影響を受けることがあります。

a．不動産等の稼働・解約等に関するリスク

賃借人が一定期間前の通知により契約を解約できる賃貸借契約上の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了する場合があります。また、賃貸借契約の期間が終了しても別段の意思表示がない限り自動的に更新されることが定めている場合でも、賃貸借契約期間が満了する際、常に賃貸借契約が更新されるとの保証はありません。これらの場合、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。

また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、か

かる条項の効力が否定される可能性があります。その他、契約上、賃料の増額改定の規定が設けられている場合でも、契約通りの増額改定がなされる保証もありません。
以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等が悪影響を受ける結果、投資主に損害を与える可能性があります。

b．不動産等の賃借人の信用力及び賃料不払いに関するリスク
賃借人の財務状況が悪化した場合や賃借人について倒産手続が開始された場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があるほか、この延滞賃料、原状回復費用その他の損害金等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況となる可能性があります。特に、賃料収入のうち一の賃借人からの賃料収入の割合が高い場合、賃料収入に与える影響が大きくなります。

c．賃借人による賃料減額のリスク
賃貸人は、不動産等の賃借人が支払うべき賃料につき、賃料相場の下落その他の様々な事情により賃料減額に応じることを余儀なくされることがあります。したがって、2016年11月11日現在の賃料が今後も維持される保証も、また、建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約で賃料減額請求権を排除する特約がある場合を除いては借地借家法（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。）第32条により賃料減額請求を行うことができます。当事者間で協議が整わない場合には、賃貸人は減額を相当とする裁判が確定するまでテナントに対して賃貸人が相当と考える賃料の支払を請求することができますが、その間に賃貸人が実際に支払を受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年１割の利息を付して賃借人に返還しなければなりません。
これに対し、一定の要件を充たす場合には、いわゆる定期建物賃貸借として、借地借家法第32条の賃料増減額請求権を排斥する当事者間の合意は有効とされます。この場合には賃料の減額請求がなされないため、通常の賃貸借契約に比較して契約期間中の賃料収入の安定が期待できます。しかし、借室の供給が多く、賃料の上昇が多く望めないような状況では賃借人がこのような条件に合意する見返りとして賃料を低く設定することを求める傾向があるほか、逆に一般的に賃料水準が上昇したときにも賃貸人は賃料の増額を求められません。

d．テナント集中に関するリスク
本投資法人の保有する不動産等のうち一又は複数が少数のテナントに賃借され、その結果、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産等の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。特に、かかるテナントが賃料の減額を要求する場合はもちろん、退去する場合には、一度に多額の資金の返還を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産等の収益が急激に悪化することがあります。
また、広い面積を一度に賃借するテナントを誘致するには時間がかかることがあり、場合によっては賃貸条件を緩和することを求められ、その誘致期間と条件次第では、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。
本投資法人の保有資産には、一つのテナントに対し一棟全体を賃貸しているものが含まれていますが、既存テナントが退去した場合、その立地及び構造から代替テナントとなりうる者が少ないために、空室期間が長期化することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

e．変動賃料に関するリスク
賃貸借契約において、固定賃料以外に、不動産等のテナントの収益等に応じた変動賃料の支払を伴う場合には、不動産等のテナントの収益等の減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。
また、変動賃料の支払を伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があり得る

上、テナントが売上等をより低位に計上し、変動賃料の金額を恣意的に引き下げようとする可能性も否定できません。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払がなされず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ロ）不動産の瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。かかる瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等のほか、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。権利に関しては、不動産をめぐる権利義務関係の複雑性ゆえに、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明したりする可能性があります。これらの欠陥や瑕疵等により、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、不動産については、一般的に、建物の施工を受託した建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合がありえるほか、建築資材の強度・機能等の不具合や基準不適合である場合がないとの保証はありません。本投資法人が取得した不動産に、これらの問題が存在する場合、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。

本資産運用会社が不動産等の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産等について専門業者からエンジニアリングレポートを取得するとともに、原則として当該不動産等の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得しています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はありませんし、エンジニアリングレポートで指摘されなかった事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。なお、本投資法人は、不動産等の売主が表明及び保証を行わない場合や、不動産等の売主が瑕疵担保責任を負わない場合にも、当該不動産等を取得する可能性があります。

その他、不動産等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ないまま、当該不動産等を取得する可能性もあります。このような不動産等を処分する場合、事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生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、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、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。

本投資法人は不動産等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、売主が所有権者で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、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。

また、売主が表明及び保証を行った場合や、売主が瑕疵担保責任を負担した場合であっても、売主に対して、表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及しようとしても、売主の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の責任額や負担期間が限定されていたり、売主がSPC（特別目的会社）である等売主の資力が不十分であったり、売主が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵について瑕疵担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても上記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵

の程度によっては、補修その他の措置を執ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。
なお、投資法人及び信託会社は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）上宅地建物取引業者とみなされ（同法第77条第２項、第77条の２第２項）、投資法人又は信託会社が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を完全に排除することができません（同法第40条）。したがって、本投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

（ハ）PM会社に関するリスク

一般に、建物の保守管理を含めた不動産等の管理業務全般の成否は、PM会社の能力・経験・ノウハウを含めたその業務遂行能力に強く依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、当該PM会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、そのPM会社における人的・財産的基盤が今後も維持されるとの保証はありません。本投資法人は、直接保有する不動産に関して本投資法人が委託したPM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除すること、また、不動産を信託する信託の受益権を保有する場合には原資産である不動産に関して信託受託者が委託したPM会社につき、受益者としての指図権を行使し信託受託者を通じて同様に解除することはできますが、PM会社が交代する場合、後任のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、当該不動産等の管理状況が悪化するおそれがあります。

（ニ）費用に関するリスク

不動産の運用に関する費用は、インフレーションなどの経済状況、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコスト、租税公課、その他の理由により、増加する可能性があります。

（ホ）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定、調査等の結果は、現在又は将来において当該鑑定評価額や調査価格により当該不動産の売買が可能であると保証又は約束するものではありません。
建物環境リスク評価書及び土壌汚染リスク評価書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染等の環境上の問題が存在しないことを保証又は約束するものではありません。
エンジニアリングレポート、地震リスク評価報告書等についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません（不動産の欠陥・瑕疵に関するリスクについては、前記「（ロ）不動産の瑕疵に関するリスク」をご参照ください。）。また、各調査会社が試算した修繕費用は、あくまでも調査会社の意見であり、その内容の妥当性、正確性が保証されているものではありません。また、不動産に関して算出されるPMLは、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。
その他、不動産に関しては様々な専門家が国家又は民間団体の資格認定を受けて業務を遂行していますが、すべての専門家が常に過誤無くあらゆる業務を遂行できるとの保証は

ありません。たとえば、国土交通省住宅局建築指導課は、2013年７月22日、「指定確認検査機関等の処分について」との文書を公表し、国土交通大臣の指定確認検査機関が、確認審査において過失により法令に適合しない建物の確認済証を交付した事例で行政処分を科しています。本資産運用会社は、外部の資格を有する専門家の判断や報告に依拠して、本投資法人による資産取得を行いますが、その専門家の判断や報告が後に誤っていたとされるおそれがあり、その場合、本投資法人は重大な悪影響を受けるおそれがあります。

（ヘ）マーケットレポートへの依存に関するリスク

本投資法人は、物件の取得や売却に際し、様々な情報を得て投資判断を行いますが、その際、第三者である専門家によるマーケットレポートでの分析を得て投資判断の材料とする場合があります。しかしながら、マーケットレポートは、第三者によるマーケット分析を示したもので、個々の調査会社の分析に基づく意見ないし判断であり、また、一定の前提に基づく、当該分析の時点での評価ないし意見に留まります。したがって、そのレポートの内容が、本来存在する客観的な判断や正確な情報であるとの保証はなく、かつ、将来の想定が現実の結果と一致しないこともあります。加えて、同じ物件の調査分析でも、調査分析を行う会社や専門家の相違により、あるいは分析方法や調査の方法と時期の相違により、マーケットレポートでの分析の結果が異なる可能性があります。

（ト）不動産の毀損・滅失・劣化に関するリスク

火災、地震、液状化、津波、火山活動、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下併せて「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化若しくは毀損し、又は周辺環境の悪化等の間接被害により、その価値又は収益が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされ、又は建替え若しくは修繕が困難であること等により、賃料収入が減少し若しくは得られなくなり、又は当該不動産の価値が下落する可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で補填されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払がほかの何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。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事実上困難である可能性があります。

加えて、広範囲に被害をもたらす大地震・大津波をはじめとする災害が起った場合、本投資法人の保有する不動産のうち複数の建物が同時に災害等の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は、取得予定資産について、専門家による地震リスク診断に基づき地震保険の付保の要否を検討・判断しますが、その結果、地震保険を付保しないこととした物件については、地震又は地震を原因とする火災・津波・液状化等の災害により損害が生じた場合に、保険によりこれを回復することはできません。また、地震保険を付保した場合でも、対人的被害の賠償については保険でカバーされないこともあり、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もあります。

（チ）取得・売却時の不動産流動性に関するリスク

不動産は、それを譲渡する場合、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査する（デュー・ディリジェンス）こともあります。デュー・ディリジェンスの結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性が低下したり、売買価格が下落する可能性があります。その他、不動産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によりその市場価格は変動します。

また、国内外の投資家等による不動産に対する積極的な投資活動による物件取得競争が激化するなど市場環境の動向や、投資採算の観点から、希望した価格や時期その他の条件

での物件取得ができず、又は物件取得資金を調達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ポートフォリオの実現や、物件の取得による外部成長を達成できない可能性があります。

さらに、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望どおりの価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。これらの結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、本投資法人が悪影響を受ける可能性があります。

（リ）建築基準法等の既存不適格に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致させる必要があり、そのため費用等追加的な負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。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ほか、不動産等を含む地域が現時点又は将来において、道路等の都市計画の対象となる場合には、建築制限が付されたり、敷地面積が減少したりする可能性があります。

（ヌ）共有物件に関するリスク

本投資法人が保有する不動産等が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産等の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、共有者間で締結される協定書又は規約等による一定の制限に服する場合があります。

共有物の管理は、共有者間で別段の定めがある場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産等の管理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。

さらに、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第256条）、共有者の請求により不動産等が分割される可能性があり、その場合の分割の方法によっては、本投資法人が金銭による価格賠償しか受けられない可能性があります。共有者間で不分割の合意（民法第256条）がある場合であっても、この合意の効力は最大５年であり、合意の有効期間が満了したり、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、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、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（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

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

共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって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。

共有者と共同して不動産等を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押等の対象となる可能性があります。また、共有物に係る賃貸借契約に基づく敷金返還債務が共有者間の不可分債務とみなされた場合には、本投資法人の持分に対応する部分のみならず、当該賃貸借契約に基づく敷金返還債務の全部について、本投資法人がテナントに対して債務を負担する可能性があります。

さらに、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るため、本投資法人の意向にかかわりなく不動産等の共有者が変更される可能性があります。
共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

（ル）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。本投資法人が保有する不動産等が区分所有物件である場合には、管理規約が定められていない場合を除き、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約に服することに加えて、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、管理規約による一定の制限に服する場合があります。しかも、管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数決によって変更できるため（区分所有法第31条）、本投資法人が議決権の４分の３を有していない場合には、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反映させることができない可能性があります。
また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、他の区分所有者の意向に関わりなく区分所有者が変更される可能性があり、新たな区分所有者の資力や属性等によっては、当該不動産の価値や収益が減少する可能性があります。
区分所有法上、各区分所有者は管理規約に別段の定めがない限り、その持分に応じて共用部分の負担に任ずることとされ、これに反して他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。
区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（敷地利用権とは、区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。）の一体性を保持するため、管理規約で別段の定めがない限り、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されます。敷地権（敷地権とは、敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されている権利をいいます。）の登記がなされていない場合には、善意の第三者に対する分離処分は有効になりますので、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、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になり、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。
使用貸借権やそれに類似した利用権設定関係の合意は、区分所有法上、新たな区分所有建物の買受人等の特定承継人（当該敷地のみを譲り受けた第三者も含みます。）に対して効力を生じる（区分所有法第８条、第54条）合意とは解されない債権的合意であるため、理論上、特定承継人が合意の存在を無視して、敷地の一部の所有権（又は共有権）に基づき、その敷地を無償で利用している他の区分所有者に対して区分所有建物の明渡しを請求できないとは言い切れません。このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、不動産に関する流動性に悪影響を与える可能性があります。
さらに本投資法人の意向に関わりなく、他の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、他の区分所有者による使用収益の状況によって本投資法人が影響を受ける可能性があります。

（ヲ）借地権等に関するリスク

本投資法人は、敷地利用権（土地の賃借権、転借権等）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、土地建物共に所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。
まず、敷地利用権は、永久に存続するものではなく、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、又は普通借地権の場合は期限の到来時に借地権設定者側が更新を拒絶しかつ借地権設定者側に更新を拒絶する正当な事由がある場合には消滅します。また、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又は借地借家法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。かかる承諾が速やかに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差し入れた場合において、借地を明け渡す際に、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。あるいは、敷地利用権の契約更新時に敷地の所有者へ更新料の支払を余儀なくされることがあります。

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

なお、本投資法人が取得を予定する不動産については原資産の土地の一部又は全部が借地となっているものがあります。

（ワ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第４条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき前記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資家に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資家に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資家に損害を与える可能性があります。

（カ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

本投資法人が取得した土地について産業廃棄物やダイオキシン等の有害物質が埋設されている場合、当該土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や洗浄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。この点に関連して、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や、土壌の特定有害物質による汚染により人の健康にかかる被害が生じる可能性があると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の除去及び拡散の防止その他必要な措置を講じるよう命じられることがあります（土壌汚染対策法第７条）。このような場合に本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。もっとも、本投資法人は、かかる負担について、その原因となった者に対し費用償還を請求できる可能性がありますが、仮にかかる請求が可能な場合で

あっても、その者の財産状況が悪化しているような場合には、本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。その結果、本投資法人が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が取得し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場合若しくは使用されている可能性がある場合又は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り、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

なお、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、不動産等の所有者は損害を賠償する義務を負う可能性があります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

さらに、原子力発電所の事故等により、不動産等又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的ないし経済的活動が阻害され、その結果、当該不動産等の収益性やその価値が大幅に減少する可能性があります。その他、原子力発電所の事故処理に長期間を要することとなる場合、当該不動産等の所在する地域だけでなく、不動産市場や金融市場、さらには日本経済全体も影響を受けることとなり、それがひいては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。

（ヨ）不動産の所有者責任に関するリスク

本投資法人が保有する不動産等を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うため、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります（民法第717条）。

本投資法人は、その運用資産に関して原則として適切な保険を付保する予定ですが、不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、受領した保険金をもってしても原状復旧ができない場合、原状復旧に時間を要する場合又は保険契約に基づく支払が保険会社により行われない又は支払が遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

（タ）転貸に係るリスク

a．転借人に係るリスク

本投資法人は、その保有する不動産等につき、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、賃借人に不動産等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、不動産等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、賃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、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

b．敷金等の返還義務に係るリスク

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。

（レ）マスターリースに関するリスク

本投資法人は、賃貸する不動産をマスターリース会社に賃貸し、マスターリース会社が転貸人としてテナントに転貸する場合があります。本投資法人がマスターリース契約を締結する場合、テナント（マスターリースの場合、「テナント」とは実際の利用者（転借人）を指します。以下同じとします。）は基本的にマスターリース会社の口座に賃料を入金することになりますが、このような場合、マスターリース会社の財務状態が悪化した結

果、マスターリース会社がテナントから受領した賃料について、本投資法人への支払が滞る可能性があります。
また、マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産や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、本投資法人が所有者として、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テナントに対する権利及び義務等を承継することが必要となる場合があります。このような場合、本投資法人がテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、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、本投資法人はテナントに対して賃料請求ができないおそれがあり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ソ）将来における法令等の改正に関するリスク

消防法等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、不動産等の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法、大規模小売店舗立地法等の行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、不動産等に関する権利が制限される可能性があります。さらに、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の、将来環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、追加的な費用負担が発生したり、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課されたりする可能性があります。

（ツ）テナントによる不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

テナントによる不動産等の利用状況により、当該不動産等の法令等への適合性に問題が生じ、又は当該不動産等の資産価値や、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、テナントの属性によっては、運用資産である不動産等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。
なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、PM会社を通じてテナントの不動産等の利用状況の調査を行っていますが、個々のテナントの利用状況を完全に監督できる保証はなく、また、本投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあり、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ネ）売主の倒産等の影響に関するリスク

一般に、不動産等を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産等の売買又は売買についての対抗要件具備が当該売主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等を売却した場合、当該不動産等の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。
上記否認の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者等）が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、本投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である投資法人にも及ぶことになります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。
また、いわゆる真正売買の問題として、裁判所又は管財人等が、売買取引を担保付融資取引であると法的に評価し、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ます。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。

（ナ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、投資方針上、未稼働の不動産等を取得対象としていません。但し、本投資法人は、将来的に安定稼働が確保されることが期待される等（建物未完成の物件の場合

には、当該建物が図面どおりに竣工されることを含みます。）を取得の条件として、未稼働の不動産等の取得に関する売買契約を締結することがあります。

しかしながら、未稼働の段階で売買契約を締結する場合には、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。その場合には、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等の全部若しくは一部が収受できないおそれがあるほか、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

また、本投資法人は、2016年11月11日現在、取得予定資産の１つとしてmiumiu神戸（土地）の取得につき合意しています。miumiu神戸（土地）においては、土地賃借人を建築主とする建物が建築中であり、建物竣工後、当該底地の所有者が建物の所有権を取得する旨の売買契約及び当該建物を賃貸する旨の新たな定期建物賃貸借契約をmiumiu神戸（土地）の土地賃借人との間で締結することを企図しています。しかしながら、2016年11月11日現在、本投資法人は、当該建物の取得について決定しておらず、かかる建物が予定どおりに竣工しない場合や、かかる建物に係る売買契約を締結できない場合等には、本投資法人は、miumiu神戸（土地）に係る建物の取得ができないおそれがあります。

なお、その際においても、本投資法人は、2016年11月11日現在において、当該土地賃借人との間において、miumiu神戸（土地）につき、2030年９月30日までの期間に係る借地契約を締結しているため、その間は借地料を収受することができますが（miumiu神戸（土地）に係る賃貸借の概要は、前記「２　投資方針／（２）投資対象／⑤　取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照ください。）、賃借人の責めに帰すことのできない事由を起因として、建物の建設が不可能となった場合には、土地賃借人は、賃貸人に対して書面で通知することによって、違約金を支払うことなく、当該借地契約を直ちに解除することができます。その結果、本投資法人は、予定された時期に収益が得られないこととなり、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。

（ラ）資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産の取得を決定し、あるいは物件の売却や交換の他、新たな資産取得又は譲渡に向けたその他の手法を利用する可能性があります。資産取得又は譲渡の決定は、本書提出から間もない時点で適時開示により公表される場合もありえます。

実際に物件取得を行う旨合意し適時開示を行った場合にも、物件の特性、売主その他の権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始までに一定期間を要することがあります。物件取得の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を購入することができないおそれも否定できず、その結果、予定した収益を上げることが困難となるおそれがあります。

（ム）フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等の取得にあたって、先日付での売買契約であって、契約締結日から１ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約（以下「フォワード・コミットメント」といいます。）を締結することがあります。フォワード・コミットメントは、契約締結から決済までに一定の期間があることから、その間の経済環境の変化等により本投資法人が決済のための資金調達ができない等の理由により、不動産等を取得できない可能性があります。また、本投資法人側の理由により物件の取得を中止した場合には、違約金や損害賠償義務等を負担する可能性もあります。これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ウ）敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、不動産等のテナント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運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、テナントと

の交渉等により、本投資法人の想定よりもテナントからの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は賃貸借契約の中途解約により、預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ヰ）地球温暖化対策に係るリスク

現在及び将来において、法令や条約等により、地球温暖化対策として、一定の不動産等の所有者や利用者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあり、またその規制が今後さらに強化される可能性があります。これらの規制の結果、テナントの事業が制約され又は費用等の負担が増す可能性があるほか、本投資法人の保有する建物の改修や施設拡充を実施したり、排出権や再エネクレジットを取得する等の負担につながるおそれもあります。これらの場合、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。

（ノ）ホテルに関するリスク

a．ホテルの賃借人等が行うホテル営業に関するリスク

本投資法人が投資対象としているホテルについては、賃貸料収入をホテルの営業収益に依拠しており、賃貸料の支払の安定性、特に変動賃料部分については、運用資産からのホテルの営業収益に大きく左右されます。

ホテル事業は、主として宿泊売上げに依存しており、不定期顧客との随意かつ一時契約による営業がその大部分を占めます。そのため、ホテルの収益を正確に予測することは容易でなく、大きな変動の可能性もあります。特に、ホテルの収益に関しては、上記の要因等により、過去における収益状況と将来の収益状況が異なる可能性が比較的高いといえます。さらに、本投資法人の収益及び運用不動産の価値等は、以下のようなホテル事業固有の要因により、大きく悪影響を受ける可能性があります。

まず、一般的にホテル事業は労働集約的・資本集約的な事業であることから、固定費負担が重く損益分岐点が高いため、売上げ上昇時の収益性の向上が見込みやすい反面、売上減の場合の利益が落ち込むリスクが比較的高いといえます。また、海外旅行を含む、観光地間の競争や、同地域内におけるホテル間の競争は激しく、新規に開業するホテルとの競争を含め、ホテル業界は競争による影響を強く受けます。その他、ホテル業界は、全世界、各国、各地域の経済、景気、市場動向といった一般景気変動の影響を強く受けるほか、ビジネス顧客の動向、立地周辺の観光施設やイベントの状況等にも左右される観光客の動向の影響を強く受けます。また、消費者の消費性向を含むライフスタイルの変化や、消費者の嗜好性の変化による影響を受ける可能性があります。さらに、運用資産であるホテルが国際観光ホテル整備法（昭和24年法律第279号、その後の改正を含みます。）に定める登録を受けている場合、当該ホテルの所有者は税制上の優遇措置を受けることがありますが、その登録が取消し又は抹消された場合には、当該優遇措置を受けることができず、本投資法人の収益等が悪影響を受けることがあります。

戦争やテロなどの不安定な社会情勢を含むカントリーリスク、地震や風水害など不測の自然災害、ＳＡＲＳ（重症急性呼吸器症候群）やＭＥＲＳ（中東呼吸器症候群）などの伝染病・疫病の国内外における流行のほか、航空会社、空港施設、鉄道会社等のストライキといった交通機関のトラブルや、交通運賃の上昇、天候不順などの外的要因により、ホテル業界は長期間にわたり悪影響を受ける可能性があります。

b．テナントの集中に関するリスク

本投資法人はその保有するホテルの用に供される不動産を１棟全体として１つの賃借人に賃貸することが多くなります。

一般的に、シングルテナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もありますので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さと個別のホテルの賃借人向けの特別仕様の物件が多いことや、代替となるホテルの賃借人となりうる者が限定されていることから、代替となるホテルの賃借

人が入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少すること、あるいは代替となるホテルの賃借人確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を受ける可能性があります。

c．季節的要因により本投資法人の収益等が変動するリスク

宿泊特化型ホテルの場合、周辺のイベント（カンファレンス等）の有無や夏期・冬期休暇シーズンなど、季節によりホテルの収益が変動します。観光地に位置するホテルの収益は、一般的に夏休みや年末年始といった観光、休暇シーズンに大きくなります。このような季節的要因により、本投資法人の収益等営業期間ごとの収益に大幅な変動が生じる可能性があります。

d．施設及び設備等の維持に関するリスク

ホテルでは、固定資産に区分される建物、付属設備等だけでなく、ＦＦ＆Ｅと呼ばれる家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等の償却資産についても、その定期的な更新投資がホテルの競争力維持のために不可欠となります。また、ホテルにはグレードとイメージがあり、これを維持するために相応の資本的支出が求められる場合があります。

施設及び設備の運営維持費、並びにその更新投資の負担がホテルの売上等に比べ過大な場合、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があり、また、施設及び設備の更新投資がホテルの売上若しくは収益の増加につながらず、期待どおりの効果が得られない場合があります。また、ホテルの賃借人及びホテル運営支援会社が運営維持費や更新投資を負担する場合であっても、当該ホテルの賃借人及びホテル運営支援会社がグレード等維持のために必要な施設維持運営費を負担しない場合、ホテルの価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

e．フランチャイズやブランドライセンシング契約に関するリスク

ホテルの賃借人はホテル事業に関するフランチャイズ契約やブランドライセンシング契約を締結することがありますが、これらの契約においては、一定のオペレーティングスタンダードや他の基準・条件の遵守が要求されることが一般的であり、これらの基準・条件が満たされない場合には、当該契約を解除され、ホテルの収益が悪影響を受ける可能性があります。また、使用しているブランドのイメージが一般的に低下するようなことが起こった場合、業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、何らかの理由により、こういった契約が終了し、ブランド名の使用が不可能となった場合、当該ホテルのブランド価値が低下することにより、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。

f．周辺施設への依存に関するリスク

近隣に大きい集客能力を有する施設が存在するホテルの場合、ホテルの集客力も当該施設の集客力に大きく依存している場合が多く、当該施設の移転、閉鎖や営業停止あるいは集客力の低下によりホテルの営業収入が減少し、その結果変動賃料部分が減少し、又は物件価値が減少する可能性があり、本投資法人に影響を与える可能性があります。

g．ホテルの賃借人等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

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、ホテルの賃借人等による建物への変更工事、内装の変更、賃借人等による設備（看板等）の設置、その他のホテルの賃借人等による建物の使用方法により、建物の状況が建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となる可能性があります。この場合、マスコミ等により、当該建物がかかる状態にあることが公表され、風評リスクにさらされる可能性もあります。本投資法人は、かかる事態が生じないようホテル賃借等に要請、指示等をしていく所存ですが、ホテルの賃借人等が所有する資産が関連する場合、本投資法人は当該資産についての管理処分権限を持たないため、上記要請、指示等が必ず遵守されるとの保証はありません。また、本投資法人が建物の所有者であるが故に違反を是正するための費用や事故により発生した損害の負担を余儀なくされる可能性も否定できません。

さらに、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のホテルの賃借人等の属性が悪化し、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。

（オ）ニュータイプアセットに対する投資の特性及びテナント（オペレーター）に関するリスク

a．オペレーターに関するリスク

本投資法人が将来的に投資する可能性があるニュータイプアセットのうちヘルスケア施設、病院、インダストリアル不動産、インフラ施設等は、テナントがオペレーターとして一定のサービスを提供することが想定されています。これらオペレーショナルアセットについては、かかる観点より、各種の業法規制や、事業遂行のノウハウ、さらにはオペレーターとしての事業継続性の観点からの財務体質等といった各種の見地で本投資法人はその投資判断を行うこととなり、その結果、本投資法人の投資適格となりうるテナント候補は、一定の範囲に限られますし、投資判断後においてオペレーターが交替することを余儀なくされる場合にも、代替オペレーター候補は限定されることとなります。したがって、テナントによる運営管理が適切に行われなかった場合又はテナントに一定の交代事由が生じた場合であっても、機動的にテナント交代ができず、結果的に、当該物件及び本投資法人のレピュテーションを損ない、ひいては、本投資法人の収益及び市場価格に悪影響を及ぼすおそれがあります。

他方で、ニュータイプアセットのうちオペレーショナルアセットは原則としてテナントと長期の賃貸借契約の締結が想定されるため、退去する可能性は比較的低いと考えられますが、万一退去した場合には、賃貸面積の広さや、テナント向けの個別仕様の物件が多いこと及び代替テナントとなりうる者が限定されていることから、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該オペレーショナルアセットの稼働率が大きく低下すること、あるいは代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなること等賃貸借契約の条件が不利となることがあり、本投資法人の収益及び当該物件の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人は、本書の日付現在、ヘルスケア施設等のオペレーショナルアセットの取得を具体的に決定していませんが、今後、その投資判断を行うにあたり、バックアップオペレーターを選任するかを決定する際、バックアップオペレーターの財務基盤、実績、業容、社内態勢等を検討し、その結果、バックアップオペレーターを選任する保証はありません。しかしながら、バックアップオペレーターを選任しなかった結果、後に当該オペレーターの業務運営に支障が生じた場合に、機動的にテナント交代ができず、そのため、本投資法人の収益等は、悪影響を受ける可能性があります。

b．物件の汎用性に関するリスク等

ニュータイプアセットは、建物の構造、間取り、付帯施設、立地、建築基準法による用途制限等の点で、テナント又はオペレーターのニーズに応じて、その業務特性を反映した建物の構造や設備を有することが一般的です。そのため、将来テナントやオペレーターが退去した際には、その建物を、オフィスや住居等の用途に容易に転用が可能でないことが一般的です。その際、ニュータイプアセットの用途の変更には、多額の費用が掛かり又は転用自体が困難な場合があり、また、用途が限定されているため購入先が限られて想定した価格で売却できない可能性があります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

c．制度改正に関するリスク

ニュータイプアセットについては、オペレーターの事業の運営に関連した固有の法令等の規制が存在し、法令、ガイドラインの改正や制度改正等がオペレーターの運営や競争環境に影響を及ぼし、本投資法人が保有する施設の収益に影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

d．ニュータイプアセットの範囲に関するリスク

本書の日付現在、ヘルスケア施設、病院、教育施設、インダストリアル不動産、インフラ施設、観光施設、森林、海外不動産をニュータイプアセットと位置付けていますが、今後マーケット及び社会環境の変化とともに、ニュータイプアセットの具体的範囲は変化することがあり、本書の日付現在、ニュータイプアセットと位置付けられている物件が本投資法人のポートフォリオに組み入れない可能性や、ニュータイプアセットと位置付けられていない物件が本投資法人のポートフォリオに組み入れられる可能性があります。また、関係法令等の制約により、本投資法人による特定のニュータイプアセットへの投資が、不可能又は困難となる可能性があります。

④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

本投資法人が、不動産、不動産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、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

なお、以下、2007年９月30日施行の信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、同日施行の信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号、その後の改正を含みます。以下「信託法整備法」といいます。）による改正前の信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、2007年９月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第２条）。

（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、旧信託法の下では、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、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（旧信託法第36条第２項）。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、最終的にはすべ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、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権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、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、一旦不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権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、その結果、本投資法人の収益又は存続に悪影響を及ぼすおそれがあります。新信託法の下では、旧信託法第36条第２項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第５項、第54条第４項）、その場合には同様に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）信託受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託受益権を保有し、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場合には、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、不動産の賃借権又は地上権を信託する場合の信託受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な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）信託受託者に関するリスク

a．信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。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、あるい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、旧信託法及び新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。

（ニ）信託受益権の準共有等に関するリスク

信託受益権が準共有されている場合、単独で保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。旧信託法の下では所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます（民法第264条）。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり（新信託法第105条以下）、信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。

旧信託法の下では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている信託受益権の変更に当たる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条）ものと考えられます。従って、特に本投資法人が準共有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の信託受益者の指図に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。

一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105条第１項本文）。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、同様に信託受益者の指図に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。

準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわりなく他の準共有者が変更される可能性があります。準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されることがあります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の

準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

信託受益権の準共有者が信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。従って、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払いや支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

⑤　匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合や匿名組合に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難な場合があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

⑥　特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社がその資産の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場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件（後記「⑧　税制に関するリスク／（イ）導管性要件に関するリスク」をご参照ください。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

しかしながら、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、従って売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク／（ナ）開発物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

⑦　減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指

針」（企業会計基準適用指針第６号　平成15年10月31日）が、2005年４月１日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第１期営業期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

今後の不動産市場の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑧　税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に関する課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）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、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90％超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90％超であること）
国内50％超募集要件	投資法人規約において、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50％を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50％超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50％以上を有していないこと（一定の海外子会社を除きます。）

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、下記に記載した要因又は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することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

a．会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致（税会不一致）が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90％超の配当（又は配当可能額の90％超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、2015年度税制改正により、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになりましたが、本投資法人の過去の事業年度に対する更正処分等により多額の追徴税額（過年度法人税等）が発生した場合には、法人税等は一時差

異等調整引当額の対象にならないため、支払配当要件を満たすことができないリスクは残ります。

b．資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

c．借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件の下における借入金の定義が税法上において明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

d．投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

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

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

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第29条第４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、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に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、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、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）一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑨　その他

（イ）取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本投資口が東京証券取引所に上場された後、前記「２　投資方針／（２）投資対象／③　取得予定資産の概要／（イ）取得予定資産の概要i」に記載の取得予定資産を取得する予定です。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産である不動産信託受益権の保有者又は信託譲渡を予定している不動産の現保有者との間で、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、2016年11月11日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、投資家に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が信託受益権として取得予定資産の一部については、本投資法人による取得に先立ち信託が為される予定ですが、取得予定資産が信託されない可能性があり、この場合、停止条件付信託受益権譲渡契約の停止条件が成就しないこととなるため、本投資法人が当該取得予定資産を取得することができず、投資家に損害を与える可能性があり、又は当該取得予定資産を信託受益権化せずに現物不動産の状態で取得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／（イ）取得予定資産の概要i」に記載の取得予定資産の一部の取得資金等に充当するため、適格機関投資家からの借入れを行う予定であり、借入先となる複数の金融機関から、融資に関する意向表明書を入手しています。しかしながら、2016年11月11日現在、各金融機関における与信審査等の内部手続が未了であることから、本投資法人が希望する額及び条件による貸出しの実行がなされる保証はありません。本投資法人が取得予定資産を購入するまでに借入金利が著しく変更される等、資金の借入れに時間を要し、取得予定資産を購入することが遅れることで、投資主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等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）が発生する場合があります。この場合、このコストはその発生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。

加えて、本投資法人は、金利変動の影響を軽減するため、変動金利と固定金利のスワップ取引及び長期借入れや返済期限の分散化等の取組みを行う予定です。しかし、これらの取組みによっても金利変動の影響を軽減できない場合があり、その場合には、本投資法人の財務状況に悪影響が及ぶ可能性があります。

（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／③　取得予定資産の概要／（イ）取得予定資産の概要i」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係る情報です。これらは、本投資法人の会計方針に沿った作成手続を経たものではなく、会計監査も受けておりませんので、現所有者等から提供を受けた、あくまでも参考としての情報にすぎません。契約形態が大きく異なる場合、比較可能性の低い情報となることがあります。また、当該情報は不完全であるおそれがあるほか、その正確性も担保されていない情報です。したがって、本投資法人が、本募集の完了後に取得予定資産を取得した後に、適用される会計原則に従ってそれらの収支を含む財務諸表を作成して会計監査も受けた場合、そこに含まれる収支は上記情報に基づく収支とは大幅に異なるおそれがあります。

（２）リスクに対する管理体制

本投資法人は、前記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取組みは、以下のとおりです。

①　投資法人について

本投資法人は、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。役員会は３ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本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が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとされます。

そして、本投資法人は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー取引の防止に努めています。同規程では、本投資法人の役員は、本投資法人の発行する投資、新投資口予約権証券口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされ、本投資法人の役員でなくなった後も１年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

②　資産運用会社について

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されることを防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

そして、本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本資産運用会社の役員及び従業員その他本資産運用会社の業務に従事するすべての者（以下「役職員等」といいます。）によるインサイダー取引の防止に努めています。同規程では、本資産運用会社の役職員等は、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされ、本資産運用会社の役職員等でなくなった後も１年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資家に損失が生じるおそれがあります。

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】

本投資口は投資主の請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型です（規約第５条第１項）。

投資口の買戻しの制度はありません。

（３）【管理報酬等】

① 役員報酬

（イ）執行役員報酬

執行役員の報酬は、１人当たり月額50万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末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（規約第18条第１号）。2016年11月11日現在、本投資法人は、執行役員を無報酬とする旨を役員会の決議により決定しています。

（ロ）監督役員報酬

監督役員の報酬は、１人当たり月額50万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います（規約第18条第２号）。

（注）本投資法人は、投信法第115条の６第１項に定める執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、当該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、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定めにより免除することができる額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（規約第19条）。

② 一般事務受託者への支払手数料

（イ）投資主名簿等管理事務

a. 本投資法人は、委託事務の対価として投資主名簿等管理人に対し、下記＜委託事務手数料表＞に記載された金額を上限として本投資法人と投資主名簿等管理人との間で別途合意した手数料を支払います。但し、下記＜委託事務手数料表＞に定めのないものについては、本投資法人が当該事務を指定する際、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、決定します。

b. 上記a.の手数料については、投資主名簿等管理人は毎月15日までに前月分の金額を本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までに、投資主名簿等管理人の指定する銀行口座に振り込む方法により、これを投資主名簿等管理人に支払います。

c. 上記a.の手数料が経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化等により、著しく不適正になったときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、随時これを変更することができます。

＜委託事務手数料表＞

Ⅰ．経常事務手数料

項　目	手数料率	対象事務の内容
基本手数料	(1) 月末現在の投資主名簿上の投資主１名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額（月額）。但し、上記に関わらず、最低料金を月額210,000円とする。 1 ～ 5,000名　86円 5,001 ～ 10,000名　73円 10,001 ～ 30,000名　63円 30,001 ～ 50,000名　54円 50,001 ～100,000名　47円 100,001名以上　40円 (2) 除籍投資主 １名につき　50円	・投資主名簿等の管理 ・経常業務に伴う月報等諸報告 ・期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定を除く）における投資主の確定と諸統計表、大投資主一覧表、全投資主一覧表、役員一覧表の作成 ・除籍投資主データの整理
分配金事務手　数　料	(1) 分配金計算料 分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額とする。但し、最低料金を１回につき350,000円とする。 1 ～ 5,000名　120円 5,001 ～ 10,000名　105円 10,001 ～ 30,000名　90円 30,001 ～ 50,000名　80円 50,001 ～100,000名　60円 100,001名以上　50円 (2) 指定振込払いの取扱　１件につき　150円 (3) 分配金計算書作成　１件につき　15円 (4) 道府県民税配当課税関係 納付申告書作成　１回につき　15,000円 配当割納付代行　１回につき　10,000円	・分配金額、源泉徴収税額の計算及び分配金明細表の作成 ・分配金領収証の作成 ・印紙税の納付手続 ・分配金支払調書の作成 ・分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 ・分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 ・分配金計算書の作成 ・配当割納付申告書の作成 ・配当割納付データの作成及び納付資金の受入、付け替え
未払分配金支払手数料	(1) 分配金領収証　１枚につき　450円 (2) 月末現在の未払分配金領収証 １枚につき　３円	・取扱期間経過後の分配金の支払 ・未払分配金の管理
諸届・調査・証明手数料	(1) 諸　届　１件につき　300円 (2) 調　査　１件につき　1,200円 (3) 証　明　１件につき　600円 (4) 投資口異動証明　１件につき　1,200円 (5) 個別投資主通知　１件につき　300円 (6) 情報提供請求　１件につき　300円 (7) 個人番号等登録　１件につき　300円	・投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 ・口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 ・税務調査等についての調査、回答 ・諸証明書の発行 ・投資口異動証明書の発行 ・個別投資主通知の受理及び報告 ・情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告 ・株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集・登録
諸通知発送手　数　料	(1) 封入発送料 封入物２種まで　１通につき　25円 １種増すごとに5円加算 (2) 封入発送料（手封入の場合） 封入物２種まで　１通につき　40円 １種増すごとに15円加算 (3) 葉書発送料　１通につき　10円 (4) シール葉書発送料　１通につき　20円 (5) 宛名印字料　１通につき　15円 (6) 照　合　料　１件につき　10円 (7) ラベル貼付料　１通につき　10円	・招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 ・葉書、シール葉書の発送 ・諸通知等発送のための宛名印字 ・２種以上の封入物についての照合 ・宛名ラベルの送付物への貼付
還付郵便物整理手数料	１通につき　200円	・投資主総会関係書類、分配金その他還付郵便物の整理、保管、再送

項　目	手数料率	対象事務の内容
投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 １枚につき　15円 (2) 議決権行使集計料 a. 乙が集計登録を行う場合 議決権行使書(委任状) １枚につき　70円 電子行使１回につき　35円 但し、最低料金を投資主総会1回につき70,000円とする。 議決権不統一行使集計料 １件につき　70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 １件につき　70円加算 b. 甲が集計登録を行う場合 議決権行使書(委任状) １枚につき　35円 電子行使１回につき　35円 但し、最低料金を投資主総会1回につき30,000円とする。 (3) 投資主総会受付補助等 １名につき　10,000円 (4) 議決権行使電子化基本料 １回につき　200,000円 (5) 議決権行使コード付与料 (パソコン端末での行使) 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。但し、最低料金は100,000円とする。 1 ～ 5,000名　35円 5,001 ～ 10,000名　33円 10,001 ～ 30,000名　29円 30,001 ～ 50,000名　25円 50,001 ～100,000名　20円 100,001名以上　13円 (6) 議決権行使コード付与料 (携帯電話端末での行使を追加する場合) 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。但し、最低料金は100,000円とする。 1 ～ 5,000名　15円 5,001 ～ 10,000名　13円 10,001 ～ 30,000名　12円 30,001 ～ 50,000名　10円 50,001 ～100,000名　８円 100,001名以上　６円 (7) 招集通知電子化基本料 月　額　16,000円 (8) メールアドレス登録・変更料 １件につき　150円 (9) 招集メール等送信料 対象投資主１名につき　40円 (10) 議決権行使ログデータ保存料 １回につき　30,000円 (11) 議決権行使書イメージデータ保存料 １回につき　70,000円	・議決権行使書用紙の作成 ・議決権行使書の集計 ・電子行使の集計 ・議決権不統一行使の集計 ・投資主提案等の競合議案の集計 ・投資主総会受付事務補助等 ・議決権電子行使投資主の管理 ・議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応 ・議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・電子行使による議決権行使集計に関する報告書類の作成 ・携帯電話端末等を利用可能とする場合の議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・招集通知電子化投資主の管理 ・メールアドレス届出受理(変更含む) ・電子行使した議決権行使ログに関するCD-ROMの作成 ・議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
投資主一覧表 作成手数料	該当投資主１名につき　20円 但し、最低料金を1回につき5,000円とする。	・各種投資主一覧表の作成

項　目	手数料率	対象事務の内容
CD-ROM 作成手数料	(1) 投資主情報分析機能付CD-ROM作成料 全投資主１名につき　15円 該当投資主１名につき　20円 但し、最低料金を１回につき30,000円とする。 (2) 投資主総会集計機能付CD-ROM作成料 該当投資主１名につき　５円 但し、最低料金を１回につき30,000円とする。 (3) CD-ROM複写料 １枚につき　10,000円	・投資主情報分析機能付CD-ROMの作成 ・投資主総会集計機能付CD-ROMの作成
投資主管理 コード設定 手数料	(1) 投資主番号指定での設定 １件につき　100円 (2) 投資主番号指定なしでの設定 １件につき　200円	・所有者詳細区分の設定(役員を除く)
未払分配金 受領促進 手数料	対象投資主１名につき　200円	・除斥期間満了前の未払分配金受領促進のための送金依頼書の作成、発送

Ⅱ．振替制度関連事務手数料

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

Ⅲ．新投資口予約権関連事務手数料

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

（ロ）機関運営に関する一般事務

a. 機関運営に関する一般事務に係る報酬（以下「一般事務報酬（機関運営）」といいます。）の計算期間は、５月又は11月の各１日から、その直後に到来する４月又は10月の各末日までとします。但し、初回の計算期間は契約締結日から2016年10月末日までとします。

b. 各計算期間の一般事務報酬（機関運営）は、300万円を上限として当事者間で別途合意した金額とします。

c. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬（機関運営）を、各計算期間の終了日の翌月末日までに機関運営事務受託者の指定する銀行口座へ振込み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。

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

e. 本投資法人は、本（ロ）に定める一般事務報酬（機関運営）に係る消費税及び地方消費税（以下、本（ロ）において「消費税等」といいます。）を別途負担し、機関運営事務受託者に対する当該報酬支払の際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

（ハ）計算、会計事務、納税に関するに関する一般事務

a. 計算、会計、納税に関する一般事務受託者である税理士法人平成会計社への委託業務にかかる報酬（以下「一般事務報酬（会計等）」といいます。）の月額は、以下の報酬体系の算式により計算された額（消費税及び地方消費税は別途。）とし、本投資法人は、計算、会計、納税にかかる一般事務受託者である税理士法人平成会計社に対して、当月分を翌々月末日（末日が銀行休業日の場合には、前銀行営業日とします。）までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。
また、下記における基準日とは、毎月の末日をいいます。

報酬体系
一般業務報酬（会計等）の月額 ＝
（ 年間固定報酬金額 ＋ 年間変動報酬金額 × 月末時点物件保有数 ） × 1/12

ここで、年間固定報酬金額は金20,000,000円を、年間変動報酬金額は金2,000,000円をそれぞれ上限として、本投資法人及び一般事務受託者が書面により合意して定めるものとします。

b. 前記ａ．の規定にかかわらず、効力発生日から本投資法人が初めて物件を取得した日が属する月の前月までの期間に係る一般事務報酬（会計等）は、月額として金1,600,000円を上限として本投資法人及び一般事務受託者が別途書面により合意して定めるものとします。

c. 前記ａ．及びｂ．において１ヶ月に満たない月に係る一般事務報酬（会計等）は、１ヶ月分とみなして算出し、日割り計算は行わないものとします。

d. 新規に物件（本（ハ）において、現物不動産に係る共有持分若しくは区分所有権等又は現物不動産を裏付けとする信託の信託受益権に係る準共有持分等（以下、本（ハ）において「本共有持分等」といいます。）を含みます。）を取得した場合には、初期の固定資産台帳作成・登録報酬として、１物件（本d.においては、本共有持分等ごとに、１つの物件として数える。）当たりの単価金2,000,000円を上限として別途本投資法人及び一般事務受託者の協議の上書面により合意した額を、本投資法人は一般事務受託者に対して、作業完了時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（振込手数料並びに当該振込手数料に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

e. 税務調査の立会等によりその他法律上必要と認められる書類・資料等の作成に関する業務が発生した場合における一般事務報酬（会計等）は、本投資法人及び一般事務受託者の協議の上書面により合意します。

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

③ 本資産運用会社への支払報酬

（イ）本投資法人は本資産運用会社に対して、本資産運用会社が行う委託業務に対する報酬として、下記a.からe.までの委託業務報酬を下記f.に定める時期にて支払うものとします。なお、本投資法人は、本資産運用会社に対して、宅地建物取引業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとします。

a. 運用報酬Ⅰ

各営業期間について、本投資法人の直前の営業期間の決算期における貸借対照表に記載された総資産額に、0.5%（年率）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（なお、各営業期間の実日数に基づき１年を365日として日割計算によるものとし、１円未満を切り捨てます。）を運用報酬Ⅰとします。但し、本投資法人の第１期及び第２期の営業期間の運用報酬Ⅰについては、当該営業期間中に本投資法人が取得した特定資産の取得価額（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）に、0.5%（年率）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（なお、各特定資産の運用実日数に基づき１年を365日として日割計算によるものとし、１円未満を切り捨てます。）とします。

b. 運用報酬Ⅱ

各営業期間について、「本投資法人の当該営業期間の決算期における運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額（以下で定義されます。）を当該決算期末における発行済投資口の総数で除した金額（以下「運用報酬Ⅱ控除前１口当たり分配金」といいます。）」に、償却後NOI（以下で定義されます。）と、0.001%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満を切り捨てます。）を運用報酬Ⅱとします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

運用報酬Ⅱ＝運用報酬Ⅱ控除前１口当たり分配金 × 償却後NOI×0.001%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率（１円未満を切り捨てます。）

「運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額」とは、日本国において一般的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（運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅱに係る控除対象外消費税等控除前並びに負ののれん発生益控除後）に本投資法人に前営業期間における次期繰越損失があるときはその金額を填補した後の金額をいうものとします。

また、「償却後NOI」とは、当該営業期間に係る本投資法人の不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（固定資産除却損を除きますが、減価償却費を含みます。）を控除した金額をいうものとします。

なお、本投資法人が自己投資口を取得し、当該営業期間の決算期において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合、「運用報酬Ⅱ控除前１口当たり分配金」の算定においては、保有する自己投資口の数を当該営業期間の決算期末における発行済投資口の総数から除いた口数を「当該決算期末における発行済み投資口の総数」とみなすものとします。

当該営業期間において、以下に規定する事由の効力が発生し、発行済投資口の総数が増加又は減少した場合には、当該事由ごとに以下に規定する方法により、運用報酬Ⅱの金額を調整します。

ⅰ．　投資口の分割又は併合

(A)　１：Xの割合で本投資法人の投資口の分割が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅱの金額は、上記計算式による運用報酬Ⅱの算出値のX倍とします（１円未満を切り捨てます。）。

(B)　Y：１の割合で本投資法人の投資口の併合が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅱの金額は、上記計算式による運用報酬Ⅱの算出値のY分の１倍とします（１円未満を切り捨てます。）。

ⅱ．　投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行

当該営業期間において、新投資口予約権の行使により新投資口の発行がなされた場合、増加した投資口の口数から、みなし時価発行口数（かかる新投資口の発行により増加した投資口の口数に新投資口予約権の行使時の１口当たり払込金額を１口当たりの時価で除した割合を乗じた口数をいいます。以下同じです。）を除いた口数が増加したものとみなします。この場合、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅱの金額は、上記計算式による運用報酬Ⅱの算出値に、当該営業期間の決算期の発行済投資口数から当該営業期間に生じたみなし時価発行口数の総数を控除した値を当該営業期間の直前の決算期における発行済投資口数で除した割合を乗じた金額とします（１円未満を切り捨てます。）。

c．取得報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を取得した場合、取得報酬として、その取得代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産の評価額、出資による場合は出資金を意味します。但し、消費税及び地方消費税を除きます。）に、1.0％を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満を切り捨てます。）を本資産運用会社に対して支払います。

d．譲渡報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を譲渡した場合、譲渡報酬として、その譲渡代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により譲渡した当該不動産関連資産の評価額を意味します。但し、消費税及び地方消費税を除きます。）に、1.0％を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満を切り捨てます。）を本資産運用会社に対して支払います。

e．合併報酬

本資産運用会社が、本投資法人の新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含みます。以下同じです。）（以下、本（イ）において「合併」と総称します。）の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該相手方が保有する不動産関連資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の合計額に1.0％を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満を切り捨てます。）を本資産運用会社に対して支払います。

f．報酬の支払時期

ⅰ．　運用報酬Ⅰ
本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅰを、当該営業期間に係る決算日後、３ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払います。

ⅱ．　運用報酬Ⅱ
本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅱを、当該営業期間に係る決算日後、３ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払います。

ⅲ．　取得報酬
本投資法人は、取得報酬を、不動産関連資産の取得日が属する月の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

ⅳ．　譲渡報酬
本投資法人は、譲渡報酬を、不動産関連資産の譲渡の日が属する月の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

ⅴ．　合併報酬
本投資法人（新設合併の場合は新設合併設立法人とし、本投資法人が吸収合併消滅法人である吸収合併の場合は吸収合併存続法人とします。）は、合併報酬を、合併の効力発生日の属する月の月末から３ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払います。

（ロ）資産運用報酬の支払に際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払に係る資産運用報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

④　資産保管会社への業務手数料

（イ）本投資法人は委託業務の対価として資産保管会社に対し、下表＜業務手数料の計算方法＞に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。但し、下表＜業務手数料の計算方法＞に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び資産保管会社が協議の上、書面で合意するところに従い、決定するものとします。

（ロ）資産保管会社は、本投資法人の計算期間毎（最初の計算期間は資産保管業務委託契約締結日より2016年10月末日までとし、以後毎年11月１日から翌年４月末日まで及び５月１日から10月末日までを意味します。以下同じです。）に、前記（イ）に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、当該計算期間の末日の属する月の翌月末日までに、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに、資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

（ハ）前記（イ）の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、本投資法人及び資産保管会社が協議の上、書面で合意したところに従い、これを変更することができます。

＜業務手数料の計算方法＞

ある暦月（本＜業務手数料の計算方法＞において以下「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した金額（但し、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金10万円に満たなかった場合は金10万円とします。）を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び資産

保管会社間で別途書面による合意により算出した金額（消費税及び地方消費税別途）とします。

各計算対象月の前月末日時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額×0.03％÷12

但し、資産保管業務委託契約の締結日から本投資法人が不動産又は不動産を信託する信託受益権を初めて取得した日の属する月の末日（同日を含みます。）までの期間に係る業務手数料は、月額10万円（消費税及び地方消費税別途）を上限として本投資法人及び資産保管会社間で別途合意する金額（消費税及び地方消費税別途）とします。

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

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

⑤　引受手数料

本募集による新投資口の発行に際し、本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。但し、引受人が本投資法人に支払う発行価額の総額と、投資者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。

⑥　会計監査人の報酬

会計監査人の報酬額（会計監査に係る報酬以外の報酬を除きます。）は、監査の対象となる決算期ごとに2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書の受領後、会計監査人の請求を受けてから３ヶ月以内を目処に会計監査人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115条の６第１項に定める会計監査人の損害賠償責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定めにより免除することができる額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（規約第27条）。

⑦　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

前記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

三井物産・イデラパートナーズ株式会社

東京都港区北青山三丁目５番12号

電話番号　03-5771-9100

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事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、当該資産保管会社及び当該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は、かかる遅延利息又は損害金を負担します。

上記に加え、本投資法人は、原則として以下に掲げる費用を負担するものとし、その詳細については、当該一般事務受託者、当該資産保管会社又は当該資産運用会社との契約の定めによるものとします。

① 投資口の発行、新投資口予約権及び投資法人債の発行、上場及び上場維持に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用、引受証券会社への手数料を含みます。）
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、印刷及び提出に係る費用
③ 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
④ 法令に定める計算書類、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（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係る費用並びに広告宣伝及びIR活動等に関する費用
⑥ 専門家等に対する報酬及び費用（フィナンシャルアドバイザー、法律顧問、税務顧問、会計顧問、不動産鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含みます。）
⑦ 執行役員、監督役員に係る報酬及び実費、保険料、立替金等、会計監査人に係る報酬、並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
⑧ 運用資産の取得及び処分並びに維持管理及び運営に関する費用（登記関連費用、デュー・ディリジェンス等の調査費用、信託報酬及び信託費用、媒介手数料、広告宣伝費、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係る利息、融資手数料又は引受手数料その他の諸費用
⑩ 本投資法人の格付け取得及び維持に係る費用
⑪ 本投資法人の運営に要する費用
⑫ その他上記①から⑪までに付随関連する又はそれら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取扱いは、以下の通りです。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、以下の内容が変更になることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

①　投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配（一時差異等調整引当額の分配を含みます。）の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。但し、配当控除の適用はありません。

i.源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年１月１日～2037年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税５%）
2038年１月１日～	20%　（所得税15%　住民税５%）

※１　2014年１月１日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。
※２　配当基準日において発行済投資口の総口数の３%以上を保有する個人（以下「大口個人投資主」といいます。）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年１月１日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

ii.確定申告

大口個人投資主を除き、金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です（確定申告不要制度）。

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

※１　総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。
※２　上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記ｉの源泉徴収税率と同じです。
※３　大口個人投資主が１回に受け取る配当金額が５万円超（６ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません。）。

iii.源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して「源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書」を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

※　配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

iv.少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

2014年１月１日から2023年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座（以下「NISA口座」といいます。）の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で2015年までは年間100万円、2016年以後は年間120万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

※１　NISA口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳以上である方に限ります。なお、未成年者向けの少額投資非課税制度（ジュニアNISA：新規投資額で年間80万円を上限）が2016年４月１日から利用開始されました。
※２　配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択し、NISA口座で受け入れた場合に限ります。

ｂ．利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

i.みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記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。

ii.みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注１）を算定し、投資口の譲渡損益（注２）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と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注３）を行います。

（注1）譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合

※　純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

（注2）譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注3）調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

ｃ．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

i.税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年１月１日～2037年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税５%）
2038年１月１日～	20%　（所得税15%　住民税５%）

※　2014年１月１日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

ii.上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額がある場合は、確定申告により、その年に申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額と損益通算することができます。また、損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後３年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

※　繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

iii.源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、上記ｉと同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の初めに還付されます。

iv.少額投資非課税口座（NISA：ニーサ）

2014年１月１日から2023年12月31日までの10年間、NISA口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で2015年までは年間100万円、2016年以後は年間120万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

※１　NISA口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳以上である方に限ります。なお、未成年者向けの少額投資非課税制度（ジュニアNISA：新規投資額で年間80万円を上限）が2016年４月１日から利用開始されました。
※２　NISA口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記ii及びiiiの損益通算や繰越控除には適用できません。

（ロ）法人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配（一時差異等調整引当額の分配を含みます。）については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年１月１日～2037年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含みます）
2038年１月１日～	15%

ｂ．利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

i.みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記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。

※　ただし、所得税額控除においては所有期間の按分を行いません。

ii.みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

※　譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合（前記（イ）b.ii）と同じです。

ｃ．投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

② 投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）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、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、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50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除きます。）

（ロ）不動産流通税の軽減措置

ａ．登録免許税

本投資法人が2017年３月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2012年４月１日 ～2017年３月31日	2017年４月１日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

※ 倉庫及びその敷地は、2015年４月１日以後取得分から軽減の対象になります。

ｂ．不動産取得税

本投資法人が、2017年３月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が５分の２に軽減されます。

※１ 共同住宅及びその敷地にあっては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。

※２ 倉庫のうち床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものとその敷地は、2015年４月１日以後取得分から軽減の対象になります。

５【運用状況】

（１）【投資状況】

2016年11月11日現在、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

（イ）タームローン

本投資法人は、2016年11月11日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、取得予定資産の取得に先立ち、以下の借入れを行います。但し、後記「借入先」欄記載の各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

区分 （注１）	借入先	借入予定 金額 （注２）	利率 （注３）	返済期限	返済 方法	摘要
長期	株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行	80億円	基準金利に0.420％ を加えた利率	2026年11月30日 （期間10年）	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	三井住友信託銀行 株式会社	50億円	基準金利に0.340％ を加えた利率	2024年11月29日 （期間８年）		
	株式会社三井住友銀行 株式会社福岡銀行 株式会社りそな銀行	100億円	基準金利に0.280％ を加えた利率	2023年11月30日 （期間７年）		
	株式会社 日本政策投資銀行	20億円				
	三井住友信託銀行 株式会社 株式会社新生銀行	70億円	基準金利に0.200％ を加えた利率	2022年11月30日 （期間６年）		
	株式会社 みずほ銀行	100億円	基準金利に0.1875％ を加えた利率	2021年11月30日 （期間５年）		
短期	株式会社 みずほ銀行	20億円	基準金利に 0.130％を 加えた利率	2017年11月30日 （期間１年）		
	株式会社 三菱東京ＵＦＪ銀行	10億円				
	三菱ＵＦＪ信託銀行 株式会社	10億円				

（注１）「短期」とは、借入実行日から返済期限までが１年以下の借入れをいい、「長期」とは、借入実行日から返済期限までが１年超の借入れをいいます。

（注２）「借入予定金額」は、本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあり、当該借入れの一部又は全部が実行されないことがあります。また上記のほか、一般募集による手取金額等を勘案し、手元資金が不足した場合に備えるため、50億円の借入れを行うことがあります。

（注３）短期借入れに係る基準金利は、借入実行日の２営業日前の時点における利息期間に対応した一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協１ヶ月日本円TIBOR（当該利息期間に対応する期間が存在しない場合はローン契約で別途定める利率）を予定しています。長期借入れに係る基準金利は、借入実行日の２営業日前の時点における利息計算期間に対応した一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協３ヶ月日本円TIBOR（当該利息期間に対応する期間が存在しない場合はローン契約で別途定める利率）を予定しています。なお、各借入れの利率は、2016年11月11日現在における予定を記載したものであり、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあり、株式会社日本政策投資銀行及び株式会社みずほ銀行からの長期借入れについては、固定金利の場合、融資期間に対応したREUTERSスクリーン9154頁に掲載されるスワップオファードレートにTibor－Liborスプレッドを加算した利率を参照して借入先の金融機関が決定した金利が利率となります。

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

（注５）本投資法人は、取得予定資産の取得のために上記借入先との間で資金借入れに関する基本合意書を締結し、当該基本合意書に基づき、上記借入先との間でローン契約を締結することとなります。かかるローン契約において、借入時の担保提供は想定されていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等の財務制限が設定されることとなります。

（注６）かかる借入れは、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び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７）各借入れの資金使途は、取得予定資産の購入及びそれらの付帯費用の支払です。

（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口当たり純資産額（円）
2015年12月４日 （設立時）	150,000,000	150,000,000	200,000

（注１）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。
（注２）総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため各月末における推移は記載していません。

②【分配の推移】

本投資法人の第１期営業期間は、2016年10月末日に終了しましたが、2016年11月11日現在、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、2016年10月末日に終了しましたが、2016年11月11日現在、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

申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

（２）買戻し手続等

本投資口はクローズド・エンド型であり、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条第１項）。したがって、該当事項はありません。
本投資口が東京証券取引所に上場された後は、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、東京証券取引所外で本投資口を譲渡すること、規約の定めに従い、本投資法人との間の合意に基づき、本投資法人に有償にて本投資口を取得させることも可能です。

7【管理及び運営の概要】

（１）資産管理等の概要

①　資産の評価

（イ）１口当たりの純資産額の算出

本投資口１口当たりの純資産額（以下「１口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除して算出します。

１口当たり純資産額は、原則として、後記「④　計算期間」記載の営業期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて後記「（ロ）資産評価の方法」のとおりとするほか、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。（以下「投資法人計算規則」といいます。）、投信協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則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ます。

（ロ）資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、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。

（ハ）１口当たり純資産額等の公表

１口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類及び資産運用報告等に記載され、投資主に提供されるほか、金融商品取引法に基づいて決算日後３ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条）。

②　保管

本投資口は振替投資口（社債株式等振替法第226条に定義されます。）であり、原則として、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

③　存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

④　計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年５月１日から10月末日まで、及び11月１日から翌年４月末日までの各６ヶ月間とします。但し、本投資法人の第１期営業期間は、本投資法人成立の日である2015年12月４日から2016年10月末日までとします（規約第35条）。

⑤　その他

（イ）増減資に関する制限

ａ．投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、500万口とします（規約第６条第１項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総数の範囲内において、役員会の承認を得た上でその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第６条第３項）。但し、後記「（ハ）規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

ｂ．最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第８条）。なお、投信法第67条第４項により、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）解散条件

本投資法人は、投信法に従い、後記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

ａ．規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生
ｂ．投資主総会の決議
ｃ．合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
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

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

（ハ）規約の変更

ａ．規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数により、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、第93条の２第２項第３号）。

ｂ．規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて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、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

（ニ）関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は以下のとおりです。

a．本資産運用会社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、その契約期間は当該効力発生日から５年間とします。また、契約期間満了の６ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による別段の通知がなされない場合、資産運用委託契約は従前と同一の条件にて契約期間を５年間として更新されるものとし、それ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) 本投資法人は、本資産運用会社に対し６ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の投資主総会の承認を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。

(B) 本資産運用会社は、本投資法人に対し６ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。但し、本投資法人が本(B)の同意を与えるためには、投資主総会の承認（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得なければなりません。

(C) 上記(A)及び(B)の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が下記（ⅰ）又は（ⅱ）のいずれかに該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができるものとします。

（ⅰ）本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

（ⅱ）前記（ⅰ）に掲げる場合のほか、資産の運用にかかる業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

(D) 本投資法人は、本資産運用会社が下記（ⅰ）から（ⅲ）までに定める事由のいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意したものとみなされます。

（ⅰ）投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき

（ⅱ）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

（ⅲ）解散したとき

(E) 本投資法人及び本資産運用会社のいずれか一方の当事者が暴力団等（注１）に該当（その取締役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本（E）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は一定の事項（注２）の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産運用委託契約は終了するものとします。

（注１）本書において「暴力団等」とは以下のものをいいます。以下同じです。

（ⅰ）暴力団

（ⅱ）暴力団員

（ⅲ）暴力団準構成員

（ⅳ）暴力団関係企業

（ⅴ）総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等

（ⅵ）その他前各号に準ずる者

（注２）本投資法人及び本資産運用会社はそれぞれ、資産運用委託契約の締結日現在、自社並びに自社の役員が暴力団等に該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、暴力団等に該当しないことを確約しています。

ⅲ.契約内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本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等

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、金融商品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、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

b．投資主名簿等管理人（三井住友信託銀行株式会社）との間の事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）

ⅰ.契約期間

投資主名簿等管理事務委託契約の有効期間は、2016年９月１日から2019年８月末日までとします。当該有効期間満了の３ヶ月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、投資主名簿等管理事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に３年間延長するものとし、その後も同様とします。

ⅱ.契約期間中の解約に関する事項

(A) 投資主名簿等管理事務委託契約は、次に掲げる事由によって終了します。

(i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、両者間の書面による解約の合意がなされたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約は両者間の合意によって指定した日に終了します。

(ii) 前記（i）の協議が１ヶ月経過後も調わない場合において、当事者のいずれか一方が他方に対して書面により解約の通知を行ったとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から最初に到来する本投資法人の決算日から３ヶ月経過した日（当該日が銀行法の定める休日に該当する場合は、当該日から最初に到来する営業日）に終了します。

(iii) 当事者のいずれか一方が投資主名簿等管理事務委託契約に違反し催告後も違反が15日を超えて是正されなかった場合において、他方から書面により解約の通知を行ったとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から最初に到来する本投資法人の決算日から３ヶ月経過した日（当該日が銀行法の定める休日に該当する場合は、当該日から最初に到来する営業日）に終了します。

但し、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。

(iv) 後記（い）又は（ろ）に掲げる事由が生じた場合、相手方が書面により解約の通知を行ったとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知において指定する日に終了します。

（い）当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じた場合。

（ろ）住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となった場合。

(B) 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ若しくは特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本（B）においてこれらを「暴力団員等」といいます。）若しくは下記（i）（い）から（ほ）までのいずれかに該当（その執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役（以下、本（B）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、若しくは下記（ii）（い）から（ほ）までのいずれかに該当する行為をし、又は下記（i）の規定に基づく表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、若しくは下記（ii）

の規定に基づく確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資主名簿等管理事務委託契約は終了します。

(i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、投資主名簿等管理事務委託契約締結日において、自社及び自社の役員が、暴力団員等に該当しないこと、及び下記（い）から（ほ）までのいずれにも該当しないことを表明保証し、かつ将来にわたって、下記（い）から（ほ）までのいずれにも該当しないことを確約しています。

（い）暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること

（ろ）暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること

（は）自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること

（に）暴力団員等に対して便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること

（ほ）役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

(ii) 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、自ら又は第三者を利用して下記（い）から（ほ）までに該当する行為を行わないことを確約しています。

（い）暴力的な要求行為

（ろ）法的な責任を超えた不当な要求行為

（は）取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

（に）風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為

（ほ）その他上記（い）から（に）までに準ずる行為

iii. 契約内容の変更に関する事項

投資主名簿等管理事務委託契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

iv. 契約の変更の開示方法等

投資主名簿等管理事務委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品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。

投資主名簿等管理事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

c．資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）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、資産保管業務委託契約の締結日から５年を経過した日までとします。当該有効期間満了の６ヶ月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管業務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に３年間延長するものとし、その後も同様とします。

ii.契約期間中の解約に関する事項

(A) 資産保管業務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

(i) 当事者間の書面による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管業務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

(ii) 当事者のいずれか一方が資産保管業務委託契約に違反し催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管業務委託契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管業務委託契約失効後においても資産保管業務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

(iii) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立（その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。）がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管業務委託契約は失効するものとします。

(B) 前記に加えて、本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方の当事者が暴力団等に該当し（その執行役員及び監督役員又は取締役、執行役及び監査役が該当する場合を含みます。）、一定の事項（注）の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項（注）の確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産保管業務委託契約は終了します。

（注）本投資法人は、資産管理委託契約の締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が暴力団等に該当しないことを資産保管会社に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを資産保管会社に確約しています。資産保管会社は、資産管理委託契約の締結日において、資産保管会社、資産保管会社の取締役、執行役、監査役が暴力団等に該当しないことを本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを本投資法人に確約しています。

iii.契約内容の変更に関する事項

資産保管業務委託契約の内容については、本投資法人は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

iv.契約の変更の開示方法等

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、金融商品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、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

d．一般事務受託者（機関運営事務受託者）（みずほ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約（機関運営）

i.契約期間

一般事務委託契約（機関運営）の有効期間は、契約締結の日から３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、本投資法人又は機関運営事務受託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、一般事務委託契約（機関運営）の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに３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一般事務委託契約（機関運営）は終了します。

ii.契約期間中の解約に関する事項

(A) 前記「i.契約期間」にかかわらず下記（i）から（iii）までに掲げる場合には、一般事務委託契約（機関運営）を解除することができます。
(i) 本投資法人及び機関運営事務受託者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、一般事務委託契約（機関運営）は本投資法人及び機関運営事務受託者が合意して指定した日に終了します。
(ii) 本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方が一般事務委託契約（機関運営）に違反し、一般事務委託契約（機関運営）の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にて違反当事者に対し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、一般事務委託契約（機関運営）は同30日間の経過後に解除することができます。
(iii) 本投資法人又は機関運営事務受託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、本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分又は差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は一般事務委託契約（機関運営）を直ちに解除することができます。

(B) 前記（A）の定めに従い一般事務委託契約（機関運営）が終了又は、解除される場合、本投資法人は、本投資法人及び機関運営事務受託者の間の協議により合意して定める事務移行手数料を機関運営事務受託者に支払うものとします。但し、契約の解除が機関運営事務受託者の責めによる場合には、この限りではありません。

(C) 本投資法人又は機関運営事務受託者の一方について、以下の（i）又は（ii）のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、一般事務委託契約（機関運営）を解除することができます。
(i) 一定の事項（注）の確約に反する事実が判明したとき。
(ii) 一般事務委託契約（機関運営）締結後に自ら又は役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。本（C）において以下同じです。）が反社会的勢力（暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。本（C）において以下同じです。）に該当したとき。
（注）本投資法人及び機関運営事務受託者は、一般事務委託契約（機関運営）の締結日において、それぞれ相手方に対し、自ら又は自らの役員が反社会的勢力ではないこと、反社会的勢力に自己の名義を利用させ、一般事務委託契約（機関運営）を締結するものでないこと、並びに自ら又は第三者を利用して、①相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為、②風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為、③法的な責任を超えた不当な要求行為、及び④その他前①ないし③に準ずる行為をしないことを確約しています。

(D) 前記（C）の規定により一般事務委託契約（機関運営）を解除したときは、一般事務委託契約（機関運営）を解除した者がその相手方に対して、その損害の賠償を請求することができます。

iii.契約内容の変更に関する事項

(A) 本投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務委託契約（機関運営）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本投資法人の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。

(B) 機関運営事務受託者が委託業務を行うにあたり事務規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び機関運営事務受託者は互いに協議し合意の上で、事務規程の各条項の定めを変更することができます。

iv.契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約（機関運営）が解約され、機関運営事務受託者の異動があった場合には、金融商品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。

一般事務委託契約（機関運営）の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

e．一般事務受託者（計算、会計事務、納税に関する事務受託者）（税理士法人平成会計社）との間の一般事務委託契約（計算、会計事務、納税）

i.契約期間

会計事務委託契約の有効期間は、会計事務委託契約の締結日から３年経過後に到来する最初の決算期の３ヶ月後の月の末日までとします。但し、有効期間満了の６ヶ月前までに、当事者いずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、会計事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。

ii.契約期間中の解約に関する事項

(A) 本投資法人は、計算、会計事務、納税に関する事務受託者に対して、６ヶ月前に書面による通知をすることにより、会計事務委託契約を解約することができます。

(B) 前記（A）に定めるほか、本投資法人又は計算、会計事務、納税に関する事務受託者が、その相手方に対し会計事務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、会計事務委託契約は終了します。

(C) 本投資法人及び計算、会計事務、納税に関する事務受託者は、その相手方が会計事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは会計事務委託契約を解除することができます。

(D) 本投資法人及び計算、会計事務、納税に関する事務受託者は、その相手方が下記(i)から(iv)までのいずれかに該当したときは、催告その他の手続きを要せず即時会計事務委託契約を解除することができます。

(i)解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、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。

(ii)支払い停止、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。

(iii)廃業し、又は解散（合併による解散を含みます。）したとき。

(iv)上記(i)から(iii)までに定めるほか、計算、会計事務、納税に関する事務受託者の信用が著しく失墜したと本投資法人が認めたとき。

(E) 本投資法人及び計算、会計事務、納税に関する事務受託者のいずれかの一方の当事者が下記（F）(i)から(vi)までのいずれかに該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、下記（F）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は下記（F）の規定にもとづく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に会計事務委託契約は終了するものとします。

(F) 本投資法人及び計算、会計事務、納税に関する事務受託者は、それぞれ、現在、自社並びに自社の役員が下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しないことを確約します。

(i)暴力団
(ii)暴力団員
(iii)暴力団準構成員
(iv) 暴力団関係企業
(v) 総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等
(vi) その他前各号に準ずる者

iii.契約内容の変更に関する事項

本投資法人及び計算、会計事務、納税に関する事務受託者は、互いに協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、会計事務委託契約の各条項の定めを書面により変更することができます。

iv.契約の変更の開示方法等

会計事務委託契約が解約され、計算、会計事務、納税に関する事務受託者の異動があった場合には、金融商品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。

会計事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ホ）公告

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

本資産運用会社は、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（金融商品取引法第42条の２第１号、第44条の３第１項等）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

本資産運用会社は、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、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一定の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係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。

③ 資産の運用の制限

投資法人は、（a）その執行役員又は監督役員、（b）その資産運用会社、（c）その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、（d）その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条、第118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）以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
・宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
・商品の生産、製造、加工及び採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引
・再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、（a）資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、（b）不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

④　本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限

本資産運用会社がその資産の運営を受託する投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続きを経ることで、当該取引により本資産運用会社がその資産の運営を受託する投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

（イ）利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

a．本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員並びに本資産運用会社の株主
b．上記a．に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第８条第３項及び第５項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）
c．上記a．及びb．に掲げる者のほか、投信法第201条第１項で定義される利害関係人等
d．①上記a．からc．のいずれかに該当する者が、投資顧問契約、投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社(特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問いません。以下同じです。)、②上記a．からc．のいずれかに該当する者が、過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社、若しくは、③上記a．からc．のいずれかに該当する者が、本投資法人への譲渡を前提として、運用資産を一時的に保有させるために、発起人若しくは設立時株主となって組成した特別目的会社、又は、④上記a．からc．のいずれかに該当する者の役職員がその役員の過半数を占める特別目的会社（但し、②から④については、上記a．からc．のいずれかに該当する者が20％未満までの出資を行う場合を除きます。）

（ロ）利害関係者との取引に関する意思決定手続

a．利害関係者との間で利害関係者取引を行おうとする場合、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等並びに本投資法人の規約及び社内規程等に照らした法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、投信協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無につき審査し、承認した場合にはコンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会がコンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、投資運用委員会に上程することができます。投資運用委員会が当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、当該取引の

実行が決定されます（但し、下記c．に定義する投信法上の利害関係人等取引の場合を除きます。）。

b．利害関係者取引を担当する部の長は、上記a．の投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

c．本資産運用会社は、本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借（利害関係者取引に該当するものを含みます。以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行おうとするときは、あらかじめ（但し、上記a．に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続きを経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に）、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。但し、当該取引が投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第245条の２第１項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。

d．上記c．本文に基づき、本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、本投資法人役員会が当該投信法上の利害関係人等取引を承認せず、起案部に対して当該投信法上の利害関係人等取引の中止又は内容の変更を指示した場合、起案部は、内容の変更の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、起案部の長は、投資運用委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の投信法上の利害関係人等取引につき投資運用委員会の承認を再度得た上でなければ、投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引は、廃案にするものとします。

（ハ）対象となる取引の範囲及び取引の基準

a．物件の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合、不動産等資産1物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じです。）を上限額として決定します。なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。

b．物件の譲渡

利害関係者に運用資産を売却する場合、不動産等資産1物件当たりの売却価格（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。

c．物件の賃貸

利害関係者と不動産等資産の賃貸借契約を締結する場合、当該者又は顧客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とします。

d．不動産管理業務等委託

利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合、手数料のみの単純比較ではなく、PM会社を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件（当該対象物件を既に管理し、ノ

ウハウが蓄積されていること等を含みます。）を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、必要に応じて手数料の減額交渉等を行った上で、PM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．物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者による不動産等資産の売買又は賃貸に係る媒介の場合、支払うべき媒介手数料の金額は、宅建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。

f．工事等の発注

利害関係者への不動産等資産に係る工事の発注の場合（但し、契約金額1,000万円未満の場合、緊急修繕又は原状回復を目的とする工事は除きます。）、原則として利害関係者以外の第三者の見積価格を取得した上で、役務提供の内容等に鑑み、当該利害関係者の提示した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。但し、当該建物固有の事情等による特殊な工事で、第三者の見積価格を取得することが実務上困難な場合、又は継続的な工事で、工事業者の変更が責任の所在を不明確にする恐れがある場合等については、第三者の見積価格を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、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。

g．資金調達

利害関係者からの資金調達にかかる条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

⑤　利害関係人等との取引状況等

（イ）資産の取得

本投資法人は、取得予定資産のうち、品川シーサイドパークタワーについて本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者である東品川２特定目的会社から、新宿イーストサイドスクエアについて本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者である合同会社シンジュクイーストから、miumiu神戸（土地）について本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者である合同会社北青山サポート９号から、渋谷ワールドイーストビルについて本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者である合同会社三日月から、それぞれ取得します。

本資産運用会社は、当該取引に係る契約の締結にあたり、2016年10月25日開催の投資運用委員会における審議及び決定を得て、さらに利害関係者取引規程に従い、2016年10月25日開催のコンプライアンス委員会において、法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得ています。

なお、品川シーサイドパークタワー、新宿イーストサイドスクエア、miumiu神戸（土地）及び渋谷ワールドイーストビルの概要については、前記「２　投資方針／（２）投資対象／③　取得予定資産の概要」をご参照ください。

（ロ）スポンサー・サポート契約

なお、上記の他、本投資法人及び本資産運用会社は、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルとの間で、それぞれスポンサー・サポート契約を締結しています。これらのスポンサー・サポート契約の内容の詳細については、前記「２　投資方針／（１）投資方針／⑦　スポンサー・サポート契約」及び後記「第三部 投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限／（５）利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。

（３）投資主・投資法人債権者の権利

①　投資主が投信法等及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容は次のとおりです。
（イ）投資口の処分権
（ロ）投資証券交付請求権
（ハ）金銭分配請求権
（ニ）残余財産分配請求権
（ホ）投資主総会における議決権
（ヘ）その他投資主総会に関する権利
（ト）代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権等
（チ）新投資口発行差止請求権
（リ）帳簿等閲覧請求権

②　投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。
（イ）元利金支払請求権
（ロ）投資法人債の譲渡
（ハ）投資法人債権者集会における議決権

③　短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。
（イ）元金支払請求権
（ロ）短期投資法人債の譲渡

第２【財務ハイライト情報】

本投資法人の第１期営業期間は、2015年12月４日（本投資法人の設立の日）から2016年10月末日までです。2016年11月11日現在、既に第１期営業期間は終了しています。第１期営業期間に係る財務書類は作成されていませんが、本投資法人の中間財務諸表を「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和52年大蔵省令第38号。その後の改正を含み、以下「中間財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第38条並びに第57条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第１期中間計算期間（本投資法人の設立の日である2015年12月４日から2016年５月末日まで）の中間財務諸表については、新日本有限責任監査法人の中間監査を受けています。なお、第１期中間計算期間の中間監査報告書は、「第三部 投資法人の詳細情報／第５ 投資法人の経理状況」に記載されている中間財務諸表に添付されています。また、本投資法人は、金融商品取引法第193条の２の規定に基づき、財務諸表について新日本有限責任監査法人の監査を受けます。

以下は、「第三部 投資法人の詳細情報／第５ 投資法人の経理状況／２ 中間財務諸表」に記載された中間財務諸表からの抜粋です。

１【中間貸借対照表】

（単位：千円）

	当中間期 （2016年５月31日）
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	77,747
その他	0
流動資産合計	77,748
固定資産	
無形固定資産	
その他	3,444
無形固定資産合計	3,444
投資その他の資産	
差入保証金	10,000
投資その他の資産合計	10,000
固定資産合計	13,444
資産合計	91,192

（単位：千円）

	当中間期 （2016年５月31日）
負債の部	
流動負債	
未払金	7,759
未払法人税等	120
預り金	364
流動負債合計	8,244
負債合計	8,244
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	150,000
剰余金	
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	△67,052
剰余金合計	△67,052
投資主資本合計	82,947
純資産合計	※1 82,947
負債純資産合計	91,192

２【中間損益計算書】

（単位：千円）

	当中間期 自　2015年12月４日 至　2016年５月31日
営業費用	
資産保管手数料	580
一般事務委託手数料	1,795
役員報酬	3,000
広告宣伝費	1,510
その他営業費用	454
営業費用合計	7,341
営業損失（△）	△7,341
営業外収益	
受取利息	3
営業外収益合計	3
営業外費用	
創立費	59,592
営業外費用合計	59,592
経常損失（△）	△66,931
税引前中間純損失（△）	△66,931
法人税、住民税及び事業税	120
法人税等合計	120
中間純損失（△）	△67,052
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	△67,052

３【中間投資主資本等変動計算書】

当中間期（自　2015年12月４日　至　2016年５月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	－	－	－	－	－
当中間期変動額					
新投資口の発行	150,000			150,000	150,000
中間純損失（△）		△67,052	△67,052	△67,052	△67,052
当中間期変動額合計	150,000	△67,052	△67,052	82,947	82,947
当中間期末残高	※1 150,000	△67,052	△67,052	82,947	82,947

４【中間キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	当中間期 自　2015年12月４日 至　2016年５月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純損失（△）	△66,931
受取利息	△3
未払金の増減額（△は減少）	7,759
その他	363
小計	△58,811
利息の受取額	3
営業活動によるキャッシュ・フロー	△58,808
投資活動によるキャッシュ・フロー	
差入保証金の差入による支出	△10,000
その他の支出	△3,444
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,444
財務活動によるキャッシュ・フロー	
投資口の発行による収入	150,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	150,000
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	77,747
現金及び現金同等物の期首残高	－
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 77,747

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、事務受託者及び手数料

本投資口は上場後振替投資口となるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第１項、第227条第１項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第１項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（社債株式等振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません（投信法第79条第１項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管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	：	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部
取次所	：	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	：	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号 三井住友信託銀行株式会社
手数料	：	該当事項はありません。

２　投資主に対する特典

該当事項はありません。

３　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

４　その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第４【投資法人の詳細情報の項目】

第１　投資法人の追加情報
　１　投資法人の沿革
　２　役員の状況
　３　その他
第２　手続等
　１　申込（販売）手続等
　２　買戻し手続等
第３　管理及び運営
　１　資産管理等の概要
　　（１）資産の評価
　　（２）保管
　　（３）存続期間
　　（４）計算期間
　　（５）その他
　２　利害関係人との取引制限
　３　投資主・投資法人債権者の権利
第４　関係法人の状況
　１　資産運用会社の概況
　　（１）名称、資本金の額及び事業の内容
　　（２）運用体制
　　（３）大株主の状況
　　（４）役員の状況
　　（５）事業の内容及び営業の概況
　２　その他の関係法人の概況
　　①　投資主名簿等管理人・資産保管会社
　　（１）名称、資本金の額及び事業の内容
　　（２）関係業務の概要
　　（３）資本関係
　　②　一般事務受託者（機関運営事務受託者）
　　（１）名称、資本金の額及び事業の内容
　　（２）関係業務の概要
　　（３）資本関係
　　③　一般事務受託者（計算、会計事務、納税に関する事務受託者）
　　（１）名称、資本金の額及び事業の内容
　　（２）関係業務の概要
　　（３）資本関係
　　④　引受人
　　（１）名称、資本金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　中間財務諸表
　３　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】

2015年11月30日	設立企画人（株式会社イデラ アセットマネジメント（現　三井物産・イデラパートナーズ株式会社））による投信法第69条第１項に基づく設立に係る届出
2015年12月４日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2015年12月８日	投信法第188条に基づく登録の申請
2016年１月６日	投信法第189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111号）
2016年１月22日	規約の変更
2016年９月９日	規約の変更（投資法人みらいへ商号を変更）

２【役員の状況】

2016年11月11日現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	菅沼　通夫	1989年４月	株式会社日本長期信用銀行（現　株式会社新生銀行）入社	－
		2002年３月	同社　不動産ファイナンス部	
		2006年11月	三井物産株式会社　入社　金融商品部　ストラクチャードファイナンス室	
		2007年４月	同社　金融商品部　REIT室	
		2007年７月	三井物産リアルティ・マネジメント株式会社　資産運用部長	
		2009年１月	同社　取締役　資産運用部長	
		2016年９月	三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社	
		2016年９月	三井物産・イデラパートナーズ株式会社　代表取締役社長（現任）	
		2016年９月	投資法人みらい　執行役員（現任）	
監督役員	根岸　岳彦	2001年５月	濱田松本法律事務所入所（現　森・濱田松本法律事務所）	－
		2010年７月	増田パートナーズ法律事務所入所（現任）	
		2012年４月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 内部管理委員会　外部専門家（現任）（注）	
		2016年９月	投資法人みらい　監督役員（現任）	
監督役員	西井　秀朋	1995年11月	指吸会計センター株式会社入社	－
		2003年４月	新日本監査法人（現　新日本有限責任監査法人）	
		2003年６月	あずさ監査法人（現　有限責任あずさ監査法人）	
		2005年７月	KPMG税理士法人	
		2012年11月	西井秀朋公認会計士・税理士事務所	
		2015年４月	アクセルパートナーズ株式会社　代表取締役（現任）	
		2015年６月	アクセルパートナーズ税理士法人　社員（現任）	
		2015年12月	イデラ リート投資法人（現　投資法人みらい）監督役員（現任）	

（注）監督役員根岸岳彦が、外部専門家を務める内部管理委員会は、コンプライアンス上の観点から審議を行う機関であり、投資法人の運用全般に関わる意思決定の権限を有するものではないことから、本投資法人としては、利益相反等の懸念はないものと考えています。

３【その他】

（１）役員の変更

執行役員の任期は、原則として２年を超えることができません（投信法第99条第１項）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は４年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第１項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後２年と定めています（規約第17条第２項本文）。但し、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げられません（規約第17条第２項但書）。また、補欠又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の任期の残存期間と同一とします（投信法第101条第２項、会社法第336条第３項、規約第17条第２項）。

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議をもって選任します（投信法第96条第１項、規約第17条第１項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条第１項、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

（２）規約の変更

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

（３）事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

（４）出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

（５）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

２【買戻し手続等】

本投資口はクローズド・エンド型であり、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条第１項）。したがって、該当事項はありません。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、東京証券取引所外で本投資口を譲渡することや、規約の定めに従い、本投資法人との間の合意に基づき、本投資法人に有償にて本投資口を取得させることも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

①　１口当たりの純資産額の算出

本投資口１口当たりの純資産額（以下「１口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

１口当たり純資産額は、原則として、後記「（４）計算期間」記載の計算期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて後記「②　資産評価の原則的方法」のとおりとします。

②　資産評価の原則的方法

本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人計算規則、投信協会が定める諸規則その他の法令諸規則及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従い、次のとおり運用資産の種類ごとに定めます。

（イ）不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産（規約第30条第１項第１号、第２号①から③までに定めるもの。）

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

（ロ）不動産、不動産の賃借権若しくは地上権若しくは外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産を信託する信託の受益権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産（規約第30条第１項第２号④又は⑧に定めるもの。）

実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産が上記（イ）に掲げる資産の場合は、上記（イ）に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ハ）不動産、不動産の賃借権又は地上権若しくは外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第30条第１項第２号⑤又は⑧に定めるもの。）

実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が上記（イ）に掲げる資産の場合は、上記（イ）に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ニ）不動産に関する匿名組合出資持分又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産（規約第30条第１項第２号⑥又は⑧に定めるもの。）

原則として、匿名組合出資持分の構成資産が上記（イ）から（ハ）までに掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国におい

て一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行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た当該匿名組合出資の持分相当額とします。

（ホ）信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産（規約第30条第１項第２号⑦又は⑧に定めるもの。）

実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産である匿名組合出資持分について上記（ニ）に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ヘ）有価証券（規約第30条第１項第３号、第２項第１号③から⑦、⑨、⑩、⑫、⑬又は⑮に定めるもの。）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）とします。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とします。また、付すべき市場価格及び合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、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。

（ト）金銭債権（規約第30条第２項第１号⑪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。

（チ）信託財産を主として規約第30条第２項１号①から⑬までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第30条第２項第１号⑭に定めるもの。）

実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が上記（ヘ）又は（ト）の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

（リ）デリバティブ取引に係る権利（規約第30条第２項第２号に定めるもの。）

a. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務
当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

b. 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引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、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

c. 我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものに

ついては、上記a.及びb.にかかわらず金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

（ヌ）その他

上記に定めがない場合には、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

③　資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。

（イ）不動産、不動産の賃借権若しくは地上権、又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

（ロ）不動産、不動産の賃借権若しくは地上権（外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産を含みます。）を信託する信託の受益権、又は不動産に関する匿名組合出資持分又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産

信託財産又は匿名組合の構成資産が上記（イ）に掲げる資産の場合は上記（イ）に従った評価を、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行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

（ハ）デリバティブ取引に係る権利（前記「②　資産評価の原則的方法」（リ）c.に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）

前記「②　資産評価の原則的方法」（リ）a.又はb.に定める価額

④　資産評価の基準日は、以下の「（４）計算期間」に定める各計算期間の末日とします。但し、規約第30条第１項第３号又は第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。

⑤　算定方法の継続適用
運用資産の評価方法にあたっては、継続性を原則とします。

⑥　１口当たり純資産額等の公表
１口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類（資産運用報告等）に記載され、投資主に提供されるほか、金融商品取引法に基づいて決算日後３ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

⑦　投資口１口当たりの純資産額についての投資者による照会方法
投資口１口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせください。
（照会先）
三井物産・イデラパートナーズ株式会社
東京都港区北青山三丁目５番12号
電話番号　03-5771-9100

（２）【保管】

本投資口は振替投資口（社債株式等振替法第226条に定義されます。）であり、原則として、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年５月１日から10月末日まで、及び11月１日から翌年４月末日までの各６ヶ月間とします。但し、本投資法人の第１期計算期間は、本投資法人成立の日である2015年12月４日から2016年10月末日までとします（規約第35条）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

（イ）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、500万口とします（規約第６条第１項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第６条第３項）。但し、後記「③　規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

（ロ）最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第８条）。なお、投信法第67条第４項により、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。

②　解散条件

本投資法人は、投信法に従い、後記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

（イ）規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生

（ロ）投資主総会の決議

（ハ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ニ）破産手続開始の決定

（ホ）解散を命ずる裁判

（ヘ）投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

③　規約の変更

（イ）規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数により、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、第93条の２第２項第３号）。

（ロ）規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて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、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④　関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は以下のとおりです。

（イ）本資産運用会社との間の資産運用委託契約

ａ．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、その契約期間は当該効力発生日から５年間とします。また、契約期間満了の６ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による別段の通知がなされない場合、資産運用委託契約は従前と同一の条件にて契約期間を５年間として更新されるものとし、それ以後も同様とします。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

i.　本投資法人は、本資産運用会社に対し６ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の投資主総会の承認を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。

ii.　本資産運用会社は、本投資法人に対し６ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。但し、本投資法人が本ii.の同意を与えるためには、投資主総会の承認（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得なければなりません。

iii.　上記i.及びii.の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が下記（A）又は（B）のいずれかに該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができるものとします。

(A)　本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)　前記（A）に掲げる場合のほか、資産の運用にかかる業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

iv.　本投資法人は、本資産運用会社が下記（A）ないし（C）に定める事由のいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意したものとみなされます。

(A)　投信法第199条各号に定める金融商品取引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

v.　本投資法人及び本資産運用会社のいずれか一方の当事者が暴力団等に該当（その取締役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本（イ）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は一定の事項（注）の表明・確

約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産運用委託契約は終了するものとします。

(A)　投信法第199条各号に定める金融商品取引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

（注）本投資法人及び本資産運用会社はそれぞれ、資産運用委託契約の締結日現在、自社並びに自社の役員が暴力団等に該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、暴力団等に該当しないことを確約しています。

ｃ．契約内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本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。

ｄ．解約又は契約の変更の開示方法等

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、金融商品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、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ロ）投資主名簿等管理人（三井住友信託銀行株式会社）との間の事務委託契約（投資主名簿等管理事務委託契約）

ａ．契約期間

投資主名簿等管理事務委託契約の有効期間は、2016年９月１日から2019年８月末日までとします。当該有効期間満了の３ヶ月前までに本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、投資主名簿等管理事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に３年間延長するものとし、その後も同様とします。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

i.　投資主名簿等管理事務委託契約は、次に掲げる事由によって終了します。

(A) 本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、両者間の書面による解約の合意がなされたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約は両者間の合意によって指定した日に終了します。

(B) 前記（A）の協議が１ヶ月経過後も調わない場合において、当事者のいずれか一方が他方に対して書面により解約の通知を行ったとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から最初に到来する本投資法人の決算日から３ヶ月経過した日（当該日が銀行法の定める休日に該当する場合は、当該日から最初に到来する営業日）に終了します。

(C) 当事者のいずれか一方が投資主名簿等管理事務委託契約に違反し催告後も違反が15日を超えて是正されなかった場合において、他方から書面により解約の通知を行ったとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から最初に到来する本投資法人の決算日から３ヶ月経過した日（当該日が銀行法の定める休日に該当する場合は、当該日から最初に到来する営業日）に終了します。
但し、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。

(D) 後記（i)又は（ii)に掲げる事由が生じた場合、相手方が書面により解約の通知を行ったとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知において指定する日に終了します。

(i)当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じた場合。
(ii)住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となった場合。

ii. 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ若しくは特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本ii.においてこれらを「暴力団員等」といいます。）若しくは下記（A）(i)から(v)までのいずれかに該当（その執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役（以下、本ii.において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、若しくは下記（B）(i)から(v)までのいずれかに該当する行為をし、又は下記（A）の規定に基づく表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、若しくは下記（B）の規定に基づく確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資主名簿等管理事務委託契約は終了します。

（A）本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、投資主名簿等管理事務委託契約締結日において、自社及び自社の役員が、暴力団員等に該当しないこと、及び下記(i)から(v)までのいずれにも該当しないことを表明保証し、かつ将来にわたって、下記(i)から(v)までのいずれにも該当しないことを確約しています。

(i)暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
(ii)暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
(iii)自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること
(iv)暴力団員等に対して便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること
(v)役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

（B）本投資法人及び投資主名簿等管理人は、自ら又は第三者を利用して下記(i)から(v)までに該当する行為を行わないことを確約しています。

(i)暴力的な要求行為
(ii)法的な責任を超えた不当な要求行為
(iii)取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
(iv)風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
(v)その他上記(i)から(iv)までに準ずる行為

c．契約内容の変更に関する事項

投資主名簿等管理事務委託契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

d．契約の変更の開示方法等

投資主名簿等管理事務委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品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。

投資主名簿等管理事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ハ）資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

a．契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、資産保管業務委託契約の締結日から５年を経過した日までとします。当該有効期間満了の６ヶ月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管業務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に３年間延長するものとし、その後も同様とします。

b．契約期間中の解約に関する事項

i.　資産保管業務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

(A) 当事者間の書面による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管業務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

(B) 当事者のいずれか一方が資産保管業務委託契約に違反し催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管業務委託契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管業務委託契約失効後においても資産保管業務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

(C) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立（その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。）がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管業務委託契約は失効するものとします。

ii.　前記に加えて、本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方の当事者が暴力団等に該当し（その執行役員及び監督役員又は取締役、執行役及び監査役が該当する場合を含みます。）、一定の事項（注）の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項（注）の確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産保管業務委託契約は終了します。

（注）本投資法人は、資産管理委託契約の締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が暴力団等に該当しないことを資産保管会社に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを資産保管会社に確約しています。資産保管会社は、資産管理委託契約の締結日において、資産保管会社、資産保管会社の取締役、執行役、監査役が暴力団等に該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを本投資法人に確約しています。

c．契約内容の変更に関する事項

資産保管業務委託契約の内容については、本投資法人は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

ｄ．契約の変更の開示方法等

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、金融商品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、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ニ）一般事務受託者（機関運営事務受託者）（みずほ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約（機関運営）

ａ．契約期間

一般事務委託契約（機関運営）の有効期間は、契約締結の日から３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、本投資法人又は機関運営事務受託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、一般事務委託契約（機関運営）の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに３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一般事務委託契約（機関運営）は終了します。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

i.　上記「a.契約期間」にかかわらず下記（A）から（C）までに掲げる場合には、一般事務委託契約（機関運営）を解除することができます。
（A）本投資法人及び機関運営事務受託者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、一般事務委託契約（機関運営）は本投資法人及び機関運営事務受託者が合意して指定した日に終了します。
（B）本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方が一般事務委託契約（機関運営）に違反し、一般事務委託契約（機関運営）の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にて違反当事者に対し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、一般事務委託契約（機関運営）は同30日間の経過後に解除することができます。
（C）本投資法人又は機関運営事務受託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、本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分又は差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は一般事務委託契約（機関運営）を直ちに解除することができます。

ii.　上記i.の定めに従い一般事務委託契約（機関運営）が終了又は、解除される場合、本投資法人は、本投資法人及び機関運営事務受託者の間の協議により合意して定める事務移行手数料を機関運営事務受託者に支払うものとします。但し、契約の解除が機関運営事務受託者の責めによる場合には、この限りではありません。

iii.　本投資法人又は機関運営事務受託者の一方について、以下の（A）又は（B）のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、一般事務委託契約（機関運営）を解除することができます。
（A）一定の事項（注）の確約に反する事実が判明したとき。
（B）一般事務委託契約（機関運営）締結後に自ら又は役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。本iii.において以下同じです。）が反社会的勢力（暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、そ

の他これらに準ずる者をいいます。本iii.において以下同じです。）に該当したとき。

（注）本投資法人及び機関運営事務受託者は、一般事務委託契約（機関運営）の締結日において、それぞれ相手方に対し、自ら又は自らの役員が反社会的勢力ではないこと、反社会的勢力に自己の名義を利用させ、一般事務委託契約（機関運営）を締結するものでないこと、並びに自ら又は第三者を利用して、①相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為、②風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為、③法的な責任を超えた不当な要求行為、及び④その他前①ないし③に準ずる行為をしないことを確約しています。

iv. 上記iii.の規定により一般事務委託契約（機関運営）を解除したときは、一般事務委託契約（機関運営）を解除した者がその相手方に対して、その損害の賠償を請求することができます。

c．契約内容の変更に関する事項

i. 本投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務委託契約（機関運営）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本投資法人の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。

ii. 機関運営事務受託者が委託業務を行うにあたり事務規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び機関運営事務受託者は互いに協議し合意の上で、事務規程の各条項の定めを変更することができます。

d．契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約（機関運営）が解約され、機関運営事務受託者の異動があった場合には、金融商品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。

一般事務委託契約（機関運営）の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ホ）一般事務受託者（計算、会計事務、納税に関する事務受託者）（税理士法人平成会計社）との間の一般事務委託契約（計算、会計事務、納税）

a．契約期間

会計事務委託契約の有効期間は、会計事務委託契約の締結日から３年経過後に到来する最初の決算期の３ヶ月後の月の末日までとします。但し、有効期間満了の６ヶ月前までに、当事者いずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、会計事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。

b．契約期間中の解約に関する事項

i. 本投資法人は、計算、会計事務、納税に関する事務受託者に対して、６ヶ月前に書面による通知をすることにより、会計事務委託契約を解約することができます。

ii. 前記i.に定めるほか、本投資法人又は計算、会計事務、納税に関する事務受託者が、その相手方に対し会計事務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、会計事務委託契約は終了します。

iii. 本投資法人及び計算、会計事務、納税に関する事務受託者は、その相手方が会計事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは会計事務委託契約を解除することができます。

iv.　本投資法人及び計算、会計事務、納税に関する事務受託者は、その相手方が後記（A）から（D）までに掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続きを要せず即時会計事務委託契約を解除することができます。

（A）解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、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。

（B）支払い停止、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。

（C）廃業し、又は解散（合併による解散を含みます。）したとき。

（D）上記（A）から（C）までに定めるほか、計算、会計事務、納税に関する事務受託者の信用が著しく失墜したと本投資法人が認めたとき。

v.　本投資法人及び計算、会計事務、納税に関する事務受託者のいずれかの一方の当事者が下記vi.（A）から（F）までのいずれかに該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本v.において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は下記vi.の規定にもとづく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に会計事務委託契約は終了するものとします。

vi.　本投資法人及び計算、会計事務、納税に関する事務受託者は、それぞれ、現在、自社並びに自社の役員が下記（A）から（F）までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、下記（A）から（F）までのいずれにも該当しないことを確約します。

（A）暴力団

（B）暴力団員

（C）暴力団準構成員

（D）暴力団関係企業

（E）総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等

（F）その他前各号に準ずる者

ｃ．契約内容の変更に関する事項

本投資法人及び計算、会計事務、納税に関する事務受託者は、互いに協議のうえ、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、会計事務委託契約の各条項の定めを書面により変更することができます。

ｄ．解約又は契約の変更の開示方法等

会計事務委託契約が解約され、計算、会計事務、納税に関する事務受託者の異動があった場合には、金融商品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。

会計事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

⑤　公告

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

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

① 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第１号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。

② 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。

③ 資産運用会社については、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の４第４項）。

（イ）通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

（ロ）当該資産運用会社との間で金融商品取引法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

（ハ）当該資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

（ニ）上記（イ）から（ハ）までに掲げるもののほか、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令で定める行為（金融商品取引法第44条の３第１項第４号、業府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。

ａ．通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

ｂ．当該資産運用会社との間で金融商品取引契約（金融商品取引法第34条に定義されます。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の

条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

④　資産運用会社は、投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間の不動産や有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引額が一定の金額以上に相当する場合には、予め、当該本投資法人の同意として、役員会の承認に基づく当該投資法人の執行役員の同意を得ること（投信法第201条の２、投信法施行規則第245条の２）。

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

（３）資産の運用の制限

投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産運用会社、③その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、④その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118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）　以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
・宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
・商品の生産、製造、加工及び採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引
・再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、a.資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、b.不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

（４）本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限

本資産運用会社がその資産の運営を受託する投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続きを経ることで、当該取引により本資産運用会社がその資産の運営を受託する投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

① 利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

（イ）本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員並びに本資産運用会社の株主

（ロ）上記（イ）に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第８条第３項及び第５項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）

（ハ）上記（イ）及び（ロ）に掲げる者のほか、投信法第201条第１項で定義される利害関係人等

（ニ）a. 上記（イ）から（ハ）までのいずれかに該当する者が、投資顧問契約、投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社(特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問いません。以下同じです。)、b. 上記（イ）から（ハ）までのいずれかに該当する者が、過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社、若しくは、c. 上記（イ）から（ハ）までのいずれかに該当する者が、本投資法人への譲渡を前提として、運用資産を一時的に保有させるために、発起人若しくは設立時株主となって組成した特別目的会社、又は、d. 上記（イ）から（ハ）までのいずれかに該当する者の役職員がその役員の過半数を占める特別目的会社（但し、b. からd. までについては、上記（イ）から（ハ）までのいずれかに該当する者が20％未満までの出資を行う場合を除きます。）

② 利害関係者との取引に関する意思決定手続

（イ）利害関係者との間で利害関係者取引を行おうとする場合、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等並びに本投資法人の規約及び社内規程等に照らした法令等遵守上の問題の有無につき審査し、承認した場合にはコンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会がコンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、投資運用委員会に上程することができます。投資運用委員会が当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されます（但し、下記（ハ）に定義する投信法上の利害関係人等取引の場合を除きます。）。

（ロ）利害関係者取引を担当する部の長は、上記（イ）の投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

（ハ）本資産運用会社は、本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借（利害関係者取引に該当するものを含みます。以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行おうとするときは、あらかじめ（但し、上記（イ）に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続きを経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に）、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。但し、当該取引が投資信託及び投資法

人に関する法律施行規則第245条の２第１項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。

（ニ）上記（ハ）本文に基づき、本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、本投資法人役員会が当該投信法上の利害関係人等取引を承認せず、起案部に対して当該投信法上の利害関係人等取引の中止又は内容の変更を指示した場合、起案部は、内容の変更の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、起案部の長は、投資運用委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の投信法上の利害関係人等取引につき投資運用委員会の承認を再度得た上でなければ、投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引は、廃案にするものとします。

③　対象となる取引の範囲及び取引の基準

（イ）物件の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合、不動産等資産１物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じです。）を上限額として決定します。なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。

（ロ）物件の譲渡

利害関係者に運用資産を売却する場合、不動産等資産１物件当たりの売却価格（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。

（ハ）物件の賃貸

利害関係者と不動産等資産の賃貸借契約を締結する場合、当該者又は顧客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とします。

（ニ）不動産管理業務等委託

利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合、手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務に専門的に従事する会社を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件（当該対象物件を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含みます。）を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、必要に応じて手数料の減額交渉等を行った上で、PM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。

（ホ）物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者による不動産等資産の売買又は賃貸に係る媒介の場合、支払うべき媒介手数料の金額は、宅建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。

（ヘ）工事等の発注

利害関係者への不動産等資産に係る工事の発注の場合（但し、契約金額１千万円未満の場合、緊急修繕又は原状回復を目的とする工事は除きます。）、原則として利害関係者以外の第三者の見積価格を取得した上で、役務提供の内容等に鑑み、当該利害関係者の提示した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。但し、a.当該建物固有の事情等による特殊な工事で、第三者の見積価格を取得することが実務上困難な場合、又はb.継続的な工事で、工事業者の変更が責任の所在を不明確にする恐れがある場合等については、第三者の見積価格を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、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。

（ト）資金調達

利害関係者からの資金調達にかかる条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

④　利害関係者取引の開示基準・方法

利害関係者取引又は投信法上の利害関係人等取引が、本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とされる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うものとします。

（５）利害関係人等との取引状況等

①　資産の取得

本投資法人は、取得予定資産のうち、品川シーサイドパークタワーについて本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者である東品川２特定目的会社から、新宿イーストサイドスクエアについて本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者である合同会社シンジュクイーストから、miumiu神戸（土地）について本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者である合同会社北青山サポート９号から、渋谷ワールドイーストビルについて本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者である合同会社三日月から、それぞれ取得します。

本資産運用会社は、当該取引に係る契約の締結にあたり、2016年10月25日開催の投資運用委員会における審議及び決定を得て、さらに利害関係者取引規程に従い、2016年10月25日開催のコンプライアンス委員会において、法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得ています。

なお、品川シーサイドパークタワー、新宿イーストサイドスクエア、miumiu神戸（土地）及び渋谷ワールドイーストビルの概要は、前記「第二部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／２　投資方針／（２）投資対象／⑤　取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

② スポンサー・サポート契約

上記の他、本投資法人及び本資産運用会社は、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタル（本②において、併せて以下「サポート提供者」といいます。）との間で、スポンサー・サポート契約を締結しています。

（イ）主として本投資法人の外部成長に寄与するスポンサー・サポート

a. 情報提供

サポート提供者自ら（イデラ キャピタルにおいては、イデラ グループ企業を含みます。）又はグループSPCが保有し又は開発する対象不動産（下記i.からiv.までのいずれかに該当するものを除きます。本（イ）において同じです。）の売却を検討することとなった場合、及び本資産運用会社から要請があった場合には、やむを得ない事情がある場合を除き、当該対象不動産に関する情報（を遅滞なく、本投資法人及び本資産運用会社に提供します。

i. 当該時点において既に第三者に当該対象不動産の全部又は一部を譲渡することを約している又はかかる対象不動産につき優先交渉権を付与することを約している当該対象不動産（第三者との共同事業等に基づき取得した対象不動産の場合）

ii. 当該時点において既に第三者に当該対象不動産に係る共有持分又は当該対象不動産を保有する法人の出資持分を他の共有者又は他の出資者に譲渡することを約している又はかかる対象不動産に係る共有持分若しくはかかる対象不動産を保有する法人の出資持分につき優先交渉権を付与することを約している当該対象不動産

iii. 行政機関、司法機関その他国又は地方公共団体の要請に基づいて売却する対象不動産

iv. サポート提供者自ら（イデラ キャピタルにおいては、イデラ グループ企業を含みます。）又はグループSPCが、運用を受託する対象不動産につき、その投資家の全部又は一部が、本資産運用会社への情報提供に同意しない又は同意しないことが予想される場合の当該対象不動産

v. 情報提供により、サポート提供者自ら（イデラ キャピタルにおいては、イデラ グループ企業を含みます。）又はグループSPCに適用される法令、並びに、自ら（イデラ キャピタルにおいては、イデラ グループ企業を含みます。）及びグループSPCが締結済みの第三者との対象不動産に係る契約その他の合意に反することとなる場合における当該対象不動産

b. 第三者保有物件の売却情報の提供

サポート提供者は、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合、当該対象不動産の所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの場合はグループSPC、イデラ キャピタルの場合はイデラ グループ企業及びグループSPC、本投資法人及び本資産運用会社の双方に対し、同じ内容にて当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。

c. 本投資法人との物件共有又は準共有

サポート提供者は、本資産運用会社からの要請があった場合、本投資法人が取得を予定する不動産等資産について、本投資法人との物件共有（準共有を含み、以下「本物件共有」といいます。）による不動産等資産の共有持分（準共有持分を含みます。）の取得（三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの場合はグループSPCを含み、イデラ キャピタルの場合は、イデラ グループ企業又はグループSPCを含みます。）を真摯に検討するものとします。但し、本物件共有の手法及び内容については、本資産運用会社とサポート提供者が個別物件毎に協議のうえ、定めるものとします。

d. ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、本投資法人による不動産等資産の機動的な取得を目的として、サポート提供者に対し、本投資法人への当該不動産等資産の譲渡を前提とした一時的な保有（三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの場合はグループSPCを含み、イデ

ラ キャピタルの場合は、イデラ グループ企業及びグループSPCを含みます。）（ウェアハウジング）を依頼することができるものとします。この場合、サポート提供者は、本資産運用会社から依頼を受けたウェアハウジング機能の提供について真摯に検討を行うものとします。なお、ウェアハウジング機能を提供するための諸条件については、本資産運用会社とサポート提供者が個別物件毎に協議のうえ、定めるものとします。

e. 再開発サポート及びバリューアップサポートの提供

本投資法人が保有する不動産等資産（以下「再開発物件」といいます。）について、本資産運用会社が再開発の必要を認め、サポート提供者に対し、再開発計画の検討及び提案を要請した場合、サポート提供者は、再開発物件について再開発計画を真摯に検討し、本投資法人の投資対象となる収益不動産の再開発を行うことを内容とする再開発計画案を提示するとのサポート（以下「再開発サポート」といいます。）を自ら又はその関係会社（あるいはサポート提供者が適切と判断するその他の者）をして、行い、又は行わせるものとします。

この場合において、本資産運用会社が、サポート提供者（サポート提供者が指名した者を含みます。）の提示した再開発計画案について妥当と判断した場合には、サポート提供者に対し、再開発物件に関する優先交渉権（優先的に売買又は開発業務受託の交渉を行う権利）を付与します。但し、本投資法人による再開発物件のサポート提供者への売却又は開発業務委託は、再開発された物件について、サポート提供者が本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該不動産に関する優先交渉権（優先的に売買交渉を行う権利）を付与することを条件としてのみ、行われるものとします。優先交渉期間は、本資産運用会社とサポート提供者が別途合意する期間とします。

優先交渉期間内に本資産運用会社とサポート提供者との間で売却又は開発業務委託の条件が合意に達しなかった場合、本資産運用会社は、第三者との間で再開発物件の売却又は開発業務委託につき協議を開始することができるものとします。

また、サポート提供者は、本資産運用会社の要請がある場合には、再開発サポートのほか、リースアップやリノベーション、コンストラクション等に関するノウハウ提供サポート（「バリューアップサポート」といいます。）を自ら行い、又はその関係会社（あるいはスポンサーが適切と判断するその他の者）をして行わせるものとします。

（ロ）本投資法人の成長（外部成長・内部成長）に寄与するスポンサー・サポート

a. 物件取得及び運用に関する業務支援等

サポート提供者は、本資産運用会社からの要請があった場合、金融商品取引法・投信法等の法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社が本投資法人から受託する業務（但し、投資運用業又は投資助言・代理業務に該当しうる業務を含まないものとします。）に関し、受託条件等については本資産運用会社と協議し決定した上で、自ら又はその関係会社（あるいはサポート提供者が適切と判断するその他の者）をして、以下に定める業務受託を行うものとします。但し、本資産運用会社は、資産の運用に係る権限の全部又は一部の付与は行うものではありません。なお、スポンサー・サポート契約の規定は、本資産運用会社がサポート提供者に対して不動産等資産の媒介を委託することを意味するものではありません。本資産運用会社がサポート提供者に対して不動産等資産の売買の媒介を委託する場合には、両者間で別途当該媒介に係る契約を締結することが必要とされています。

i. リサーチ関連業務（不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、商圏、競争環境に関する調査）
ii. 物件取得及び運用に関する助言及び補助業務
iii. 個別不動産に関する各種分析及びデュー・ディリジェンス補助等
iv. プロパティ・マネジメント業務

b. マーケット情報の提供

サポート提供者は、本資産運用会社が要請したときは随時、自ら又はその関係会社（あるいはサポート提供者が適切と判断するその他の者）をして、本資産運用会社に対し、以

下に掲げる事項について、サポート提供者又はその関係会社の保有する合理的に提供可能な情報を提供するものとします。

i.不動産等資産の売買、開発に関するマーケット情報

ii.不動産等資産の賃貸マーケットに関する事項

c.　環境配慮技術及びノウハウの提供

本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等資産のリニューアル工事や物件運営に関して、テナント満足度の向上や水道光熱費の節約等のため、本資産運用会社がサポート提供者に環境配慮技術及びノウハウの提供を依頼する旨の申し入れを行った場合、サポート提供者は、合理的に可能な限り、自ら又はその関係会社（あるいはサポート提供者が適切と判断するその他の者）をして、かかる環境配慮技術及びノウハウを提供し、又は提供せしめるものとします。この場合において、サポート提供者は、自ら又はその関係会社（あるいはサポート提供者が適切と判断するその他の者）が環境配慮技術及びノウハウの提供に合意したときは、自ら又はイデラ グループ企業をして、自らが運用を受託する場合における運用不動産に係る環境配慮技術及びノウハウの提供と同等以上の努力を怠らないものとします。

d.　本投資法人の保有資産に係るリーシングのサポートの検討

本資産運用会社が、本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等資産について、サポート提供者に実効的なリーシング戦略を策定する等のリーシングのサポートの提供を依頼する旨の申し入れを行った場合、サポート提供者は、自ら又はその関係会社（あるいはサポート提供者が適切と判断するその他の者）をして、当該物件へのリーシングのサポートの提供につき検討し、又は検討せしめるものとします。この場合において、サポート提供者は、自ら又はその関係会社（あるいはサポート提供者が適切と判断するその他の者）がリーシングのサポートの提供に合意したときは、自ら又はその関係会社（あるいはサポート提供者が適切と判断するその他の者）をして、自らが運用を受託する場合における運用不動産に係るリーシングと同等以上の努力を怠らないものとします。

（ハ）本投資法人の出資に関するスポンサー・サポート（投資法人へのセイムボート出資）（注）

サポート提供者は、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行うものとします。また、サポート提供者が保有する本投資法人の投資口について、特段の事情がない限り、継続して保有するように努めるものとします。

（注）当該サポートは、スポンサーであるサポート提供者に法的義務を課すものでなく、サポート提供者に対し何らの法的拘束力を持つものではありません。また、かかる合意は、金融商品取引法第15条その他法令に抵触しない前提で合意されるものであること、及び、金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）による改正後の金融商品取引法第166条に基づくいわゆる投資口等に関するインサイダー取引規制（その後の改正による規制を含みます。）に抵触することのないよう留意しつつこれを行うことについて、サポート提供者、本投資法人及び本資産運用会社の間で互いに確認しています。

（ニ）本資産運用会社の人材確保に寄与するスポンサー・サポート(人材の確保に関する協力)

サポート提供者は、本資産運用会社からの要請があった場合、金融商品取引法・投信法等の法令に抵触しない範囲内において、自ら又はその関係会社（あるいはサポート提供者が適切と判断するその他の者）をして、人材の確保（本資産運用会社による本投資法人の運営に必要な物件取得、物件管理、財務、IR等のノウハウを有する人材の派遣（転籍・出向）を含みます。）に合理的な範囲で協力するものとします。

３【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

投資主が投信法等及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

①　投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第１項）。本投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第228条、第140条）。但し、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称及び住所並びに保有する投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第151条第１項、第152条第１項）。

②　投資証券交付請求権

本投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（社債株式等振替法第227条第１項）。但し、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

③　金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第２項第１号、第137条第１項、第２項）。なお、分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算期から３ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第36条第３項）。

④　残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第２項第２号、第158条第２項）。但し、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第５条）。

⑤　投資主総会における議決権

投信法又は本投資法人の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（投信法第89条）。

投資主はその有する投資口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、会社法第308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過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の２第２項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面による議決権の行使をすることも可能です（投信法第90条の２第２項）。その場合には、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で

定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第92条第１項、規約第12条第１項）。

議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項）、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行使することができる投資主１人に限られます（規約第11条第２項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成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）。

投資主総会において権利を行使することができる投資主は、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従い予め公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（投信法第77条の３第２項、規約第15条第１項）。

⑥　その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項）。

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項）。

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、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(投信法第94条第１項、会社法第306条第１項)。

投資主は、（イ）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、（ロ）決議の内容が規約に違反するとき、又は（ハ）決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、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（投信法第94条第２項、会社法第831条）。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（投信法第94条第２項、会社法第830条）。

⑦　代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権等

６ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて、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訴えの提起を請求することができるほか（投信法第116条、第119条第３項、第204条第３項、会社法第847条第１項）、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます（投信法第109条第５項、会社法第360条第１項）。

執行役員及び監督役員並びに会計監査人は投資主総会の決議により解任することができますが（投信法第104条第１項）、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

投資主は、本投資法人の投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、当該併合をやめることを請求できます（投信法第81条の２第２項、会社法第182条の３）。

投資主は、新投資口の発行が法令又は規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求できます（投信法第84条第１項、会社法第210条）。また、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、新投資口発行の効力が生じた日から６ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項第２号、第２項第２号）。

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、本投資法人に対し、当該合併をやめることを請求できます（投信法第150条、会社法第784条の２、第796条の２、第805条の２）。また、投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から６ヶ月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）。

⑧　新投資口発行の差止請求制度

投資主は、投資法人の新投資口の発行が法令若しくは定款に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合、当該投資法人に対して当該新投資口の発行をやめることを請求することができます（投信法第84条）。

⑨　帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の３）。

⑩　少数投資主権等の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等は、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります（社債株式等振替法第228条、第154条第１項）。したがって、少数投資主権等を行使しようとする投資主は、保管振替機関が個別投資主通知（保管振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます（社債株式等振替法第228条、第154条第３項、第４項）。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行使することができます（社債株式等振替法第228条、第154条第２項、社債、株式等の振替に関する法律施行令（平成14年政令第362号、その後の改正を含みます。）第40条）。

（２）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。

②　投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の７、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第２項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第３項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（社債株式等振替法第115条、第67条第１項）。但し、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継

する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67条第２項）。

③　投資法人債権者集会における議決権

（イ）投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集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139条の10第２項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

（ロ）投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条）。

ａ．法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

ｂ．投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

（ハ）投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

（ニ）投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④　投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が１億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の８）。

（３）短期投資法人債権者の権利

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

①　元金支払請求権

短期投資法人債権者は、短期投資法人債の要項に従い、元金の支払を受けることができます。

②　短期投資法人債の譲渡

本投資法人が短期投資法人債について社債株式等振替法に基づく短期社債振替制度において振替機関が取り扱うことに同意した場合には、振替投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に短期投資法人債の振替が行われることに

より、当該短期投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第69条第１項第１号、第73条）。

③　短期投資法人債権者集会

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法139条の10の適用を受けないことから、投資法人債権者集会は組織されません。

④　短期投資法人債管理者

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法第139条の８の適用を受けないことから、短期投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されません。

⑤　担保提供制限条項

短期投資法人債は投信法第139条の12の規定により、担保付社債信託法の規定に基づき担保を設定することができません。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

①　名称

三井物産・イデラパートナーズ株式会社（Mitsui Bussan & Idera Partners Co., Ltd.）

②　資本金の額

200百万円（2016年11月11日現在）

③　事業の内容

（イ）投資法人の設立企画人としての業務
（ロ）宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業
（ハ）宅地建物取引業法に基づく取引一任代理等に係る業務
（ニ）金融商品取引法に基づく投資運用業
（ホ）投資法人のための資産の運用に係る業務
（ヘ）投資法人の機関の運営に係る事務を行う業務
（ト）不動産の売買、賃貸、管理、仲介及びこれらの代理並びにコンサルティング
（チ）プロパティ・マネジメント業務及びアセットマネジメント業務
（リ）不動産及び有価証券の取得、保有並びに処分
（ヌ）前各号に附帯関連する一切の業務

④　沿革

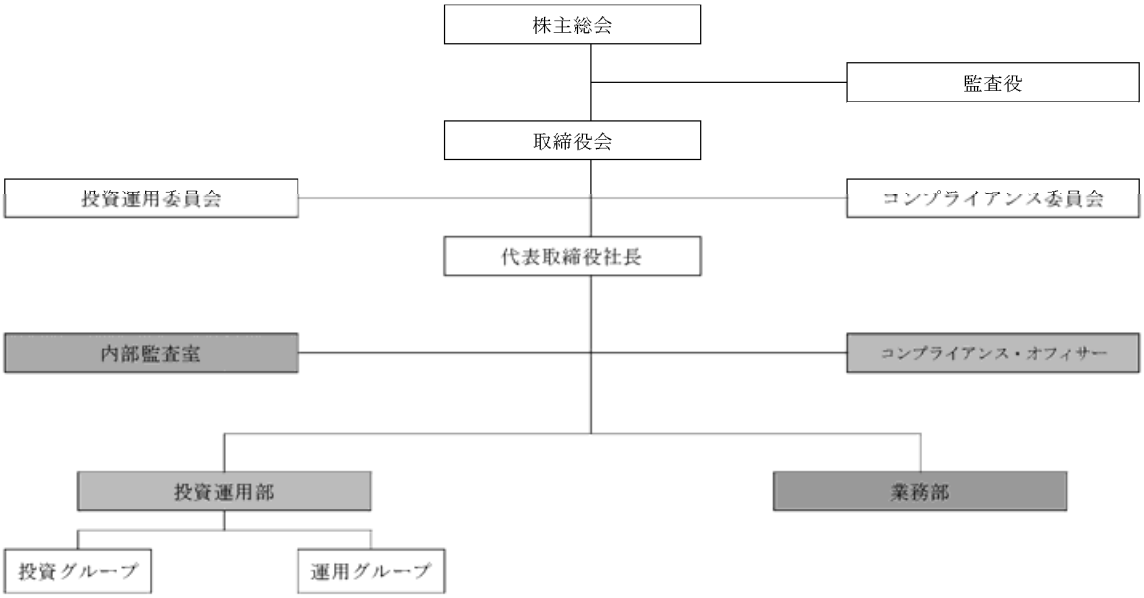
本資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は以下のとおりです。なお、この他に、2016年11月11日までの間、合併等の変更はありません。

2015年６月１日	株式会社イデラアセットマネジメント設立
2015年６月26日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（１）第98041号）
2015年10月15日	宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第94号）
2015年11月27日	金融商品取引法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録（関東財務局長（金商）第2876号）
2015年12月７日	本投資法人との間で資産運用委託契約締結
2016年１月21日	一般社団法人投資信託協会入会
2016年９月９日	三井物産グループが資本参加 三井物産・イデラパートナーズ株式会社へ商号を変更

（２）【運用体制】

本資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

①　組織



・網掛けの部長、室長及びコンプライアンス・オフィサーについては、宅地建物取引業法施行規則第19条の２第１項第３号及び金融商品取引業等に関する内閣府令第９条第２号イに定める重要な使用人として登録しています。
・投資運用部長は、「不動産投資顧問業登録規程」及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」に規定する「判断業務統括者」として必要な知識（公認不動産コンサルティングマスター、ビル経営管理士、不動産証券化協会認定マスター、不動産鑑定士、不動産に係る業務に携わった経験のある弁護士又は公認会計士）及び経験（少なくとも一般不動産投資顧問業の場合の登録申請者又は重要な使用人と同等の知識を有しており、かつ数十億円以上の不動産に関する投資、取引又は管理に係る判断の経験があり、これらの判断に係る業務に２年以上従事し、各業務について適切な判断を行ってきたと認められること）を有しています。

（イ）取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的重要事項についての意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として３ヶ月に１回以上開催され、本資産運用会社の経営の意思決定機関として法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに経営業務執行上の重要な事項を決定あるいは承認し、取締役の職務の遂行を監督します。

（ロ）コンプライアンス・オフィサー、内部監査室、投資運用部（投資グループ及び運用グループ）、業務部

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサー、内部監査室、投資運用部（投資グループ及び運用グループ）、業務部を設置しています。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。

投資運用部投資グループは、資産の取得等の業務を行います。また、投資運用部運用グループは、本投資法人が保有する運用資産の処分、賃貸、維持管理等に関する業務を行います。業務部は、資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直し並びに資金調達等の業務、並びに各種庶務業務並びにインベスターリレーションズ（ＩＲ）及び広報等に関する業務を行います。

（ハ）コンプライアンス委員会及び投資運用委員会

本資産運用会社は、運用資産の取得、売却等に係る投資判断に当たっての手続の法令及び社内規程の遵守のチェックを行うため、コンプライアンス委員会を開催しその決議を得ることとしています。また、本資産運用会社は、投資判断に際し投資運用委員会を開催しその決議を得ます。

詳細については、それぞれ、後記「③　投資運用の意思決定機構」及び「④　コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

② 業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

＜各組織が担当する業務の概略一覧表＞

組織	担当する業務
コンプライアンス・オフィサー	1．本資産運用会社のコンプライアンス体制の確立及び法令等の遵守に関する事項 2．コンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する事項 3．各部署による起案事項及び、投資運用委員会付議事項の内容審査に関する事項 4．本資産運用会社のコンプライアンス委員会の運営に関する事項 5．法令諸規則及び社内諸規程の遵守状況の検証、監督指導及び報告に関する事項 6．コンプライアンスに係る社内研修の実施及び指導に関する事項 7．法人関係情報の管理に関する事項 8．自主検査に関する事項 9．本資産運用会社の広告審査に関する事項 10．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 11．前各号に付随する事項
内部監査室	1．内部監査の統括に関する事項 2．内部監査の方針及び計画の策定に関する事項 3．内部監査の実施に関する事項 4．内部監査報告書及び改善指示書の作成に関する事項 5．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 6．前各号に附随する事項
投資運用部 投資グループ	1．本投資法人の運用ガイドライン及び投信協会の規則に定める資産管理計画書（以下、本（2）において、併せて「運用ガイドライン等」といいます。）の投資方針（ポートフォリオ全般に関わる基本方針を含みます。また、投資運用部運用グループ及び業務部の所管業務を除きます。）の起案 2．本投資法人の不動産その他の資産の取得に関する事項 3．不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 4．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 5．前各号に付随する事項
投資運用部 運用グループ	1．運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人が保有する運用資産の処分、賃貸、維持管理等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2．投資前の本投資法人の運用資産のテナント又はオペレータ候補の事業評価等に関する事項 3．本投資法人の運用資産の処分に関する事項 4．本投資法人の運用資産の賃貸に関する事項 5．本投資法人の運用資産の維持管理に関する事項 6．本投資法人の運用資産のテナント又はオペレータの事業評価、与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項 7．本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 8．本投資法人の物件別収支計画（物件管理計画を含みます。）の起案及び資産運用に関する計数管理に関する事項 9．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 10．前各号に付随する事項

業務部	１．運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 ２．本投資法人の資金調達に関する事項 ３．本投資法人の財務に関する事項 ４．本投資法人の経理及び決算に関する事項 ５．本投資法人の配当政策に関する事項 ６．本投資法人の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 ７．本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 ８．本投資法人の役員の業務補助に関する事項 ９．本投資法人の投資主に関する顧客管理、インベスターリレーションズ（IR）及び広報に関する事項 10. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 11. 本投資法人の格付けに関する事項 12. 本資産運用会社の資金調達に関する事項 13. 本資産運用会社の財務に関する事項 14. 本資産運用会社の経理及び決算に関する事項 15. 本資産運用会社の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 16. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 17. 本資産運用会社の経営戦略及び経営管理に関する事項 18. 本資産運用会社の配当政策に関する事項 19. 本資産運用会社の投資運用委員会の運営に関する事項 20. 本資産運用会社の規程の制定及び改廃に関する事項 21. 本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 22. 本資産運用会社の業務上の重要文書の管理及び保存に関する事項 23. 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 24. 本資産運用会社の苦情及び紛争処理、並びに訴訟行為に関する事項 25. 本資産運用会社の印章の管理に関する事項 26. 本資産運用会社の情報システムの管理・開発管理に関する事項 27. 本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項 28. 本資産運用会社の庶務に関する事項 29. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等への届出に関する事項 30. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等との渉外に関する事項 31. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 32. 前各号に付随する事項

③　投資運用の意思決定機構

（イ）投資運用委員会

a. 構成員

代表取締役社長、代表取締役副社長CIO、取締役CFO、投資運用部長、コンプライアンス・オフィサー（出席義務はあるが、議決権は有しません。）、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない不動産鑑定士とし、取締役会で選任及び解任されるものとします。以下、本（イ）において同じです。）

b. 委員長

代表取締役社長

c. 開催時期・方法

委員長の招集により原則として３ヶ月に１回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

d. 決議事項

i.　資産の運用に係る基本方針である運用ガイドラインの策定及び改定
ii.　投信協会の規則に定める資産管理計画書の策定及び改定
iii.　投資運用委員会規程の制定及び改廃
iv.　本投資法人の運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更
v.　運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が１億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限ります。）
vi.　本投資法人の資金調達及び分配金政策に係る方針の策定及び変更
vii.　利害関係者取引規程により、投資運用委員会の承認が必要とされる取引に関する事項
viii.　その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項
ix.　その他委員長が必要と認める事項

e. 決議方法

投資運用委員会の決議は、コンプライアンス・オフィサー及び、対象となる議案について議決権を有する委員の４分の３以上が出席し（但し、外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の４分の３以上の賛成（但し、外部委員の賛成は必須とします。）により決定されます。このように、外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は１人につき１個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき１個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、投資運用委員会の構成員以外のオブザーバーを投資運用委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス・オフィサーは、投資運用委員会に出席しなければならないものとします。コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を命じることができます。

投資運用委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

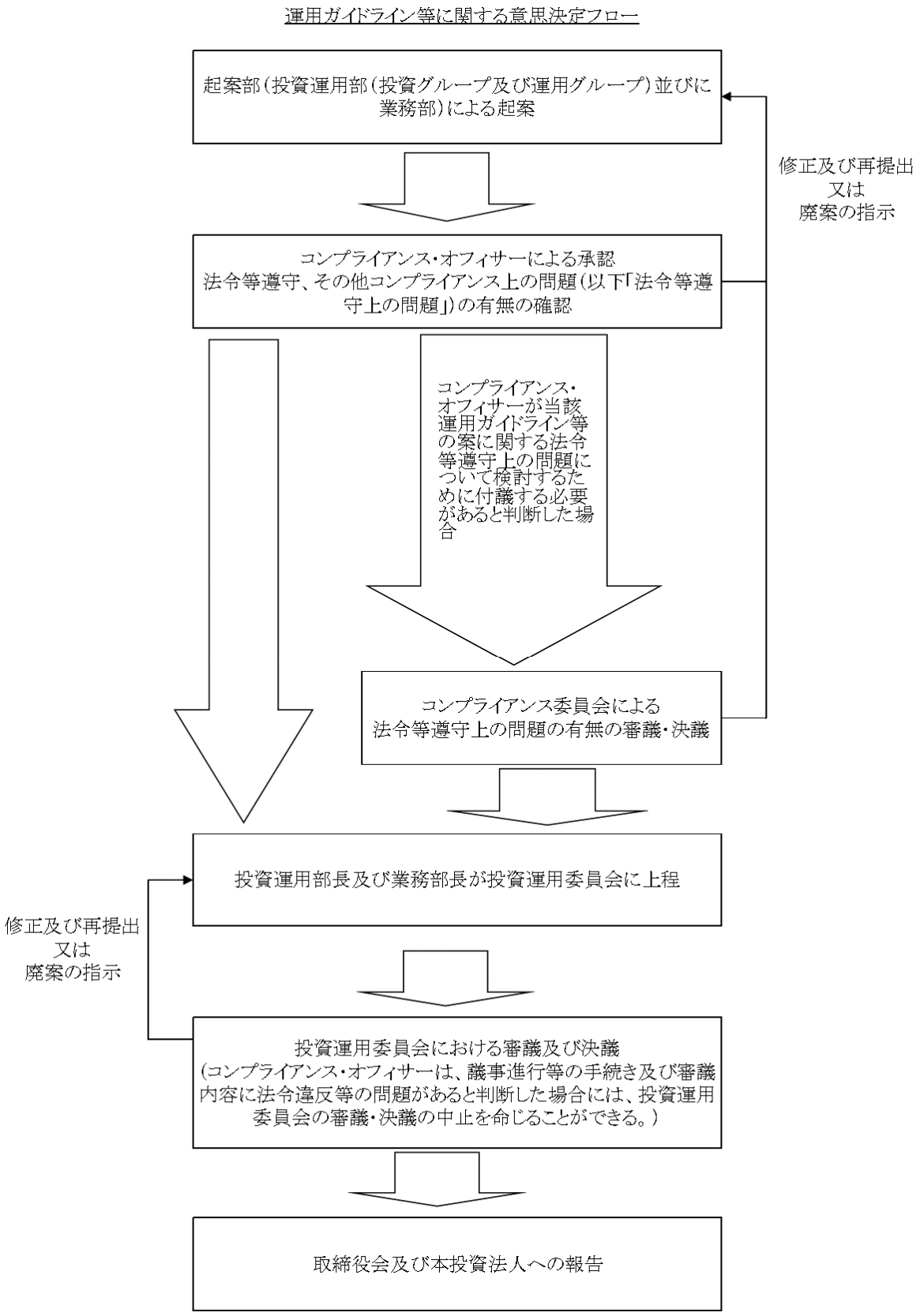
f．取締役会への報告

投資運用委員会に付議された議案の起案部の長は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

（ロ）運用ガイドライン等の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用及び管理についての基本的な投資方針である運用ガイドライン、資産管理計画書及び年度運用管理計画を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、起案部により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題の有無について審査・承認し、（コンプライアンス委員会が招集された場合は、その審議・承認後）投資運用委員会における審議・決議をもって最終的に決定されます。

運用ガイドライン等に関する意思決定フローは、以下のとおりです。



a．起案部による起案から投資運用委員会への上程まで

まず、起案部が、各部の分掌事項について部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等を起案します。

起案部は、当該運用ガイドライン等の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、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、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招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案部に連絡します。

投資運用部長及び業務部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該運用ガイドライン等の案を投資運用委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案部に対して当該運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資運用部長及び業務部長は、投資運用委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案は、投資運用委員会に上程することができないものとします。

b．投資運用委員会における審議及び決議

投資運用委員会は、投資運用部長及び業務部長により上程された運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を指示することができます。

なお、投資運用委員会の承認が得られない場合は、投資運用委員会は投資運用部長及び業務部長に問題点等を指摘し、運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

運用ガイドライン等の案は、当該投資運用委員会の決議をもって本資産運用会社で決定されたこととなります。

起案部は、かかる決定された運用ガイドライン等に基づき、下記（ハ）から（へ）までのとおり、具体的な運用を行います。

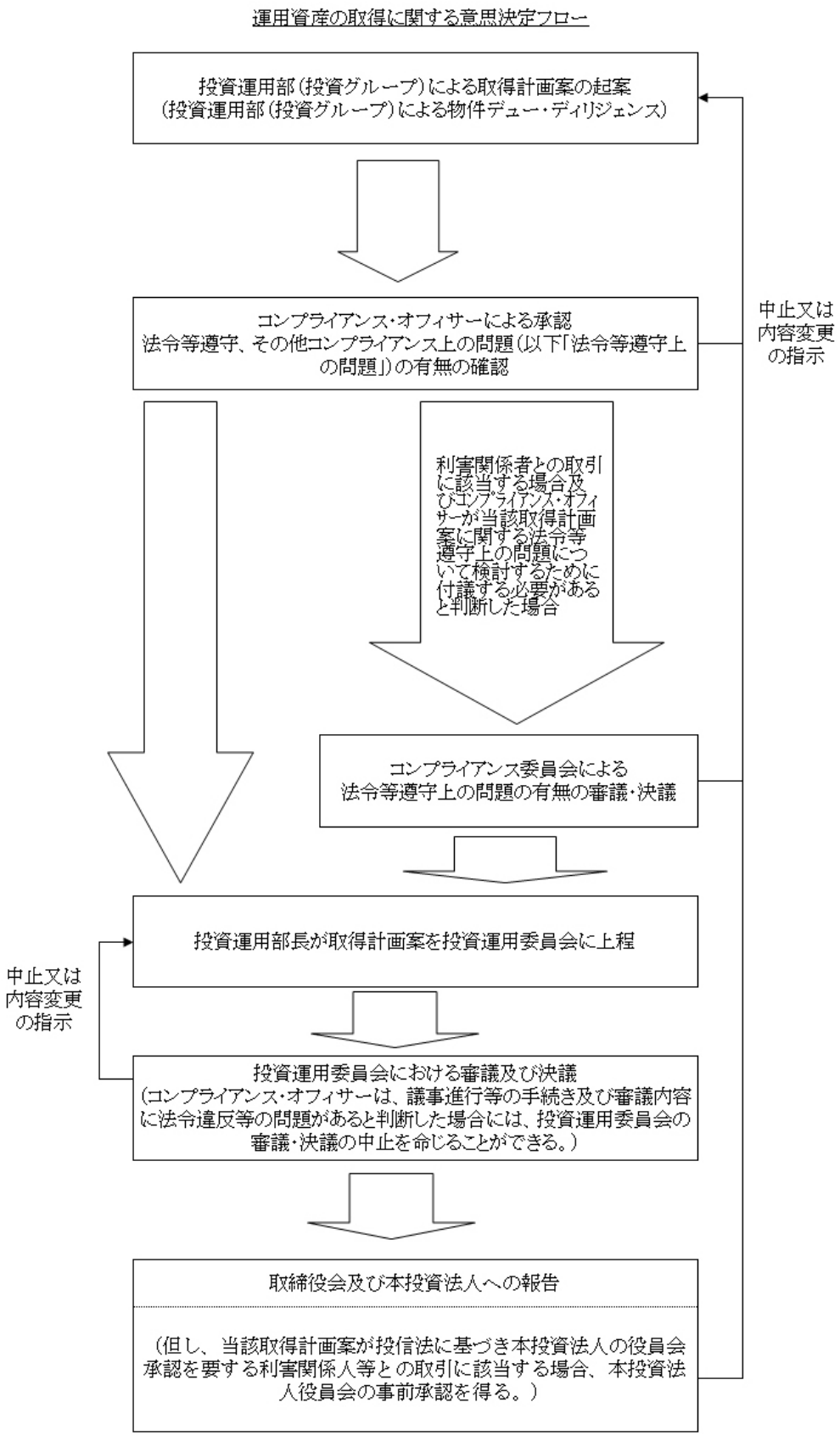
c．取締役会及び本投資法人への報告

投資運用部長及び業務部長は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

本資産運用会社は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

（ハ）運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

運用資産の取得に関する意思決定フローは以下のとおりです。



a. 投資運用部投資グループによる取得候補の選定、取得計画案の起案から投資運用委員会への上程まで

i. 投資運用部投資グループによるデュー・ディリジェンス

投資運用部（投資グループ）は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する不動産の詳細なデュー・ディリジェンス（鑑定価格調査の他、必要に応じて建物診断調査、土壌汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。）を行うものとし、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案します。

デュー・ディリジェンスにおける不動産鑑定評価額の調査に際しては、各種修繕・更新費用等の見積もりについて適切に調査し、不動産の評価額に反映させるものとします。また、DCF法の適用をする場合には、適用数値、シナリオ全体の妥当性及び判断の根拠及びDCF法の適用結果と他の方法・手法の適用結果の比較衡量に関する確認を行い、また確認記録を残すものとします。さらに、エンジニアリングレポート（ER）及び鑑定評価書の作成を委託する場合には、ER作成業者及び不動産鑑定業者の客観的基準に基づいた選定等により第三者性を確保すること、ER作成業者及び不動産鑑定業者に必要な情報等を提供し、情報等の提供状況についての適切な管理を行うこと、ER及び鑑定評価書を受領する際には提供した情報等の反映状況の検証をはじめとする適切な確認を行うこと、ER及び鑑定評価書の記載内容等を適宜活用し、活用しない場合には、採用した数値等の妥当性を検証し、その根拠を記録保存することに留意するものとします。

ii. コンプライアンス・オフィサー等による承認

投資運用部投資グループは、当該取得計画案及びこ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、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、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招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。なお、上記にかかわらず、当該取得計画案に係る取引が本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者との取引に該当する場合には、コンプライアンス・オフィサーは必ずコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議しなければならないものとします。

コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認し、その旨を起案した投資運用部投資グループに連絡します。

投資運用部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該取得計画案を投資運用委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合は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等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案した投資運用部投資グループに対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資運用部長は、投資運用委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、投資運用委員会に上程することができないものとします。

b. 投資運用委員会における審議及び決議

投資運用委員会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等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及び取得条件であるか等の審議を行い、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議を行います。但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を指示することができます。なお、投資運用委員会の承認が得られない場合は、投資運用委員会は投資運用部長に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

当該投資運用委員会の決議をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。但し、当該取得計画案が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合は、本資産運用会社は、投信法に従い本投資法人役員会の事前承認を得るものとします。なお、本投資法人役員会が当該取得計画案を承認せず、本資産運用会社に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示した場合、投資運用部投資グループは、内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、投資運用部長は、投資運用委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の取得計画案につき投資運用委員会の承認を再度得た上でなければ、投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、廃案にするものとします。

c. 取締役会及び本投資法人へ報告

投資運用部長は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

また、本資産運用会社は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

d. 取得計画の実行

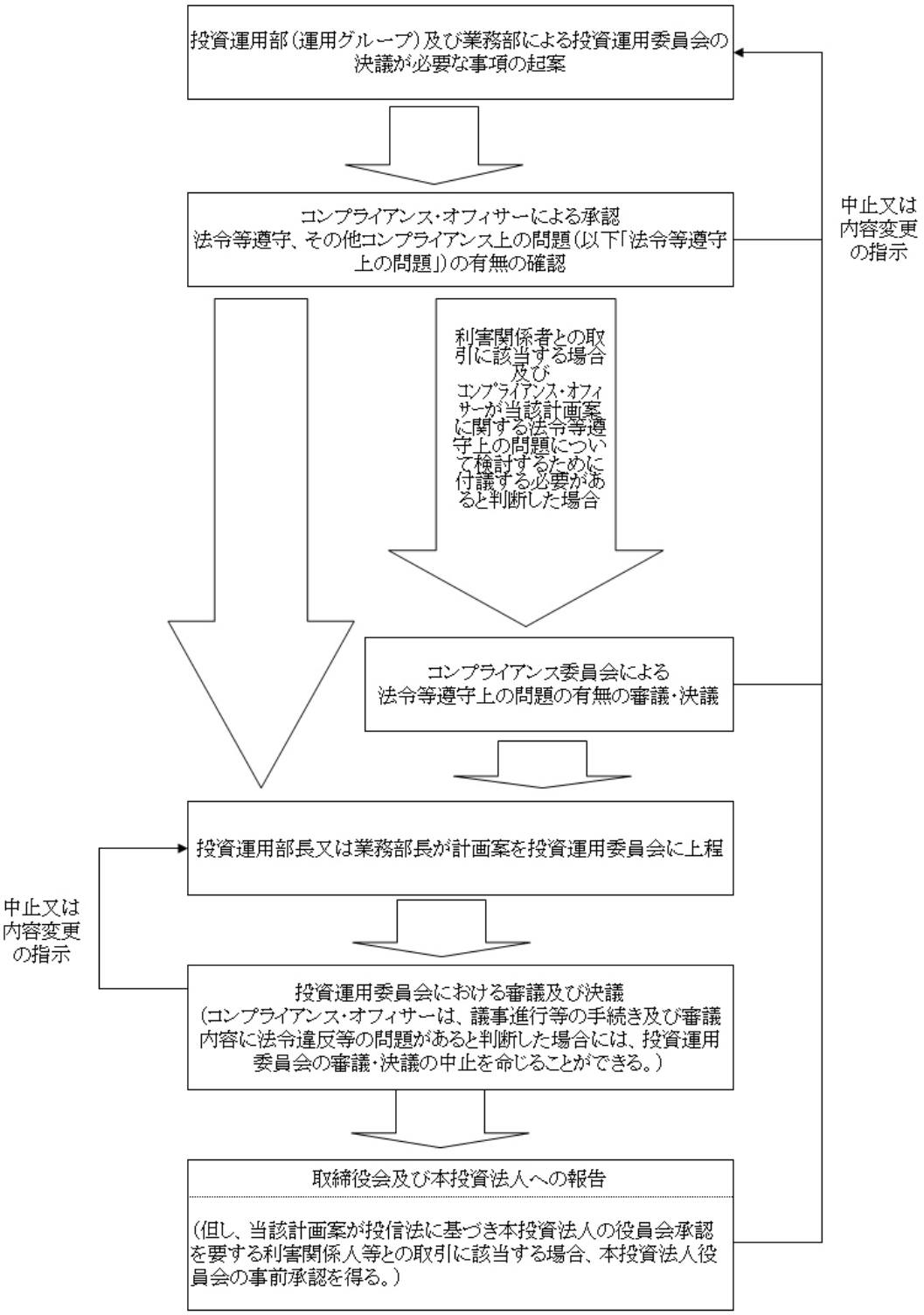
当該取得計画が投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、投資運用部投資グループは、当該運用資産の取得業務を行います。

（ニ）運用資産の売却に関する運営体制

運用資産の売却に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、デュー・ディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の処分に関する業務についての起案部は、投資運用部運用グループとなります。

運用資産の売却、賃貸及び管理、並びに資金調達に関する具体的流れは、以下のとおりです。

運用資産の売却、賃貸及び管理、並びに資金調達に関する意思決定フロー



（ホ）運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制

運用資産の賃貸及び管理に関する業務（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が１億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限ります。）についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、デュー・ディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の賃貸及び管理に関する業務についての起案部は、投資運用部運用グループとなります。

本資産運用会社は、外部委託業務の品質確保と公正な委託発注先の選定及び契約更新のため、別途、社内規程の一つとして「外部委託・評価基準」を定め、本投資法人の資産運用に関して、本資産運用会社が本投資法人のために実質的に業務受託者を選定するものとします。本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント業務の委託を含む業務の外部委託にあたっては、委託業務に応じて、業務執行体制や業務経験・実績等により、一定の品質を確保するための個別具体的な基準を満たす者に委託をするものとします。プロパティ・マネジメント会社に対する業務委託に際しては、業歴、財務体質、組織体制、物件所在地の不動産市場に関する知識・経験等の内容を考慮し、適切な委託先を選定するものとします。また、プロパティ・マネジメント会社への委託条件として、善良な管理者としての注意義務を持って業務を遂行する義務及び責任を負わせるものとし、報告義務、守秘義務及び本資産運用会社によるモニタリングへの協力義務を規定し、業務受託者の責任範囲を明確化します。

（ヘ）資金調達に関する業務

資金調達に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、デュー・ディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、資金調達に関する業務についての起案部は、業務部となります。

④　コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

（イ）コンプライアンス委員会

a. 構成員

コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、代表取締役副社長CIO、取締役CFO、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない弁護士とし、取締役会で選任及び解任されるものとします。以下、本（イ）において同じです。）

b. 委員長

コンプライアンス・オフィサー

c. 開催時期・方法

委員長の招集により原則として３ヶ月に１回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

d. 決議事項

i.　コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の制定及び改廃

ii.　コンプライアンス・ポリシー、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廃

iii.　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の決定

iv.　投資運用委員会において決定することを必要とする事項で、コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らしてコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議

v.　利害関係者取引規程により、コンプライアンス委員会の承認が必要とされる取引に関する事項
vi.　その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
vii.　前各号に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項
viii.　その他委員長が必要と認める事項

e. 決議方法

コンプライアンス委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の全員の賛成により決定されます。このように、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は、それぞれ単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は１人につき１個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき１個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、コンプライアンス委員会の構成員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

f. 取締役会への報告

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における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

（ロ）コンプライアンス体制

a. コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項の責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。さらに、コンプライアンス委員会の設置運営により重層的な法令等遵守体制を確立します。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、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ます。また、役職員等に対するコンプライアンス研修等の企画・実施による役職員等のコンプライアンス意識の向上及び周知徹底を図ります。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本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、本投資法人の規約、その他の諸規程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。

かかるコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、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を選任します。

b. 内部監査に関する事項

i. 内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社における内部監査は、内部監査室長及び内部監査室が行います。なお、コンプライアンス・オフィサーが内部監査室長を兼務する場合には、コンプライ

アンス・オフィサーの業務に関する内部監査については、業務部長が、内部監査の権限を有し、義務を負うものとします（業務部長には、かかるコンプライアンス・オフィサー業務に対する内部監査を適切に遂行できる知識経験を有する者を任命します。）。

内部監査の対象は、全ての組織、部署及びその業務とします。内部監査部門は、被監査部署における内部管理状況、リスクの管理状況等を把握した上で、内部監査計画を策定します。内部監査は、原則として内部監査計画に基づいて最低年１回以上行うこととします（定期監査）が、代表取締役社長が特別に命じた場合にも実施します（特別監査）。特別監査は、内部監査計画の対象期間中に、当該内部監査計画の策定時点で把握していた被監査部門における内部管理状況及びリスクの管理状況等と異なる事実が判明した場合において、特に必要と認められるときに、代表取締役社長が指示するものとします。内部監査の実施にあたって各部は、内部監査室長及び内部監査室の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、監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。

ii. 内部監査の報告及び是正

内部監査部門は、監査結果について被監査部門に通知します。代表取締役社長は、かかる監査結果を踏まえて、被監査部門に改善指示を行うことができます。また、被監査部門は、改善計画を作成し、改善を行った上で、代表取締役社長及び内部監査室長へ改善状況についての報告を行います。代表取締役社長及び内部監査室長は、かかる報告内容を検討し、内部監査が有効に機能しているかの確認を行うものとします。

その他、本資産運用会社の内部監査についての事項は、別途提出する「内部監査規程」に記載のとおりです。

⑤　法人関係情報の管理体制

（イ）管理責任者

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサーを法人関係情報の管理責任者とします。

（ロ）管理体制

本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本資産運用会社の役職員が、未公表の上場会社等の業務に関する重要事実（金融商品取引法第166条第１項に規定するものをいいます。）等を利用して、当該上場会社等の有価証券等の売買その他これに類する行為を行うことを禁止しています。

本資産運用会社の役職員がその業務に関して、法人関係情報を取得した場合、直ちにコンプライアンス・オフィサーに報告させ、コンプライアンス・オフィサーは、当該役職員に対して、未公表の法人関係情報の管理等について必要な指示を与えるものとします。

⑥　リスク管理体制

本投資法人は、投資運用に係る各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取組みは、以下のとおりです。

（イ）本投資法人について

本投資法人は、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。役員会は３ヶ月に１回以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の業務

の執行状況等の報告が行われます。これにより、本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が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとしています。

（ロ）本資産運用会社について

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されること防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

（３）【大株主の状況】

2016年11月11日現在の本資産運用会社の大株主の状況は次のとおりです。

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社	東京都千代田区西神田三丁目２番１号	5,000	50.0
株式会社イデラ キャピタルマネジメント	東京都港区北青山三丁目５番12号	5,000	50.0
合　　計		10,000	100.0

（注）「比率」は、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。また、小数第２位を切り捨てて記載しています。

（４）【役員の状況】

2016年11月11日現在における本資産運用会社の役員及び重要な使用人の状況は、以下のとおりです。

氏　　名	役 職 名	主要略歴		所有株式数
菅沼　通夫	代表取締役 社長	前記「第１　投資法人の追加情報／２　役員の状況」をご参照ください。		－
柳谷　宗吾	代表取締役 副社長CIO	1985年４月	株式会社神奈川ハウジング　入社	－
		1991年３月	株式会社リクルートコスモス（現　株式会社コスモスイニシア）	
		2005年１月	株式会社エムケーキャピタルマネージメント（現　株式会社イデラ キャピタルマネジメント）	
		2005年１月	同社　取締役	
		2008年９月	株式会社エムケーアセットマネージメント（現　株式会社イデラ キャピタルマネジメント）　代表取締役	
		2009年７月	株式会社エムケーキャピタルマネージメント（現　株式会社イデラ キャピタルマネジメント）　常務執行役員	
		2009年11月	同社　常務取締役	
		2010年５月	同社　常務執行役員	
		2012年５月	株式会社イデラ キャピタルマネジメント　アセットマネジメント第二グループリーダー	
		2012年９月	同社　アセットマネジメント部門　部門責任者　マネージングディレクター	
		2014年12月	デネブ特定目的会社　取締役	
		2015年６月	株式会社イデラ アセットマネジメント（現　三井物産・イデラパートナーズ株式会社）　代表取締役社長	
		2015年12月	イデラ リート投資法人（現　投資法人みらい）　執行役員	
		2016年９月	三井物産・イデラパートナーズ株式会社　代表取締役副社長CIO（現任）	
上野　貴司	取締役CFO	2000年４月	三井物産株式会社　入社　市場リスク管理部	－
		2001年６月	同社　eMitsui事業部	
		2003年１月	同社　企業投資開発部	
		2004年12月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社	
		2007年６月	同社　財務企画部長	
		2009年４月	同社　取締役CFO　兼　経理部長	
		2009年12月	同社　経理部長	
		2010年４月	三井物産株式会社　アセット・マネジメント部	
		2011年２月	同社　企業投資開発部	
		2012年４月	Mitsui & Co. Global Investment, Inc. Investment Director　兼　Secretary（在シリコンバレー）	
		2015年４月	三井物産株式会社　金融事業部	
		2016年４月	三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社　取締役	
		2016年９月	三井物産・イデラパートナーズ株式会社 取締役CFO（現任）	

氏　　名	役 職 名	主要略歴		所有株式数
平塚　弥志	取締役 業務部長	1998年４月 2006年10月 2007年７月 2009年９月 2012年５月 2015年10月 2016年４月 2016年９月	オリックス株式会社　入社 モバイル・インターネットキャピタル株式会社 株式会社エムケーキャピタルマネージメント （現　株式会社イデラ キャピタルマネジメント） 同社　経営企画部長 株式会社イデラ キャピタルマネジメント 管理グループ　経営企画チームリーダー 株式会社イデラ アセットマネジメント（現　三井物産・イデラパートナーズ株式会社） 同社　取締役　管理部長 同社　取締役　業務部長（現任）	－
長濱　俊文	取締役 (非常勤)	1990年４月 2001年８月 2007年１月 2007年６月 2011年７月 2013年10月 2015年10月 2016年４月 2016年９月	三井物産株式会社　入社 同社　海外研修員（在バンコク） 同社　金融市場本部　企業投資開発部REIT室長 三井物産リアルティ・マネジメント株式会社　代表取締役社長 三井物産株式会社　事業管理部 同社　次世代・機能推進本部　人事総務室 同社　コーポレートディベロップメント本部　金融事業部 三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社　代表取締役社長（現任） 三井物産・イデラパートナーズ株式会社　取締役（現任）	－
山田　卓也	取締役 (非常勤)	1985年４月 1999年８月 2001年３月 2011年１月 2015年３月 2016年９月	住友信託銀行株式会社（現　三井住友信託銀行株式会社）　入社 AIGグローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク（現　インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク） 同社　日本における代表者 インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク　アジアパシフィック投資運用統括マネージングディレクター 株式会社イデラ キャピタルマネジメント　代表取締役CEO（現任） 三井物産・イデラパートナーズ株式会社　取締役（現任）	－
堤　一朗	監査役 (非常勤)	1982年４月 1996年２月 2000年４月 2003年12月 2004年５月 2010年11月 2011年10月 2012年６月 2013年４月 2013年６月 2013年６月 2015年４月 2016年５月 2016年９月	三井物産株式会社　入社　大阪支店　阪神運輸部 三井物産運輸サービス株式会社（現　三井物産トレードサービス株式会社） 三井物産株式会社　運輸第一部 株式会社トライネット 三井物産株式会社　物流・金融総括部 東京国際エアカーゴターミナル株式会社 三井物産株式会社　物流業務部 東京国際エアカーゴターミナル株式会社　非常勤監査役 三井物産エレクトロニクス株式会社　非常勤監査役 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社　非常勤監査役 三井物産リアルティ・マネジメント株式会社　非常勤監査役 ジャパンオルタナティブ証券株式会社　非常勤監査役 三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社　常勤監査役(現任) 三井物産・イデラパートナーズ株式会社　監査役（現任）	－

氏　　名	役 職 名	主要略歴		所有株式数
岩崎　浩之	投資運用部長	1996年４月 2005年９月 2006年７月 2007年12月 2008年８月 2010年12月 2011年６月 2012年５月 2012年９月 2015年８月 2016年９月	山田建設株式会社　入社 グローバンス株式会社　入社 同社　アクイジション事業部長 同社　アクイジション事業部長　執行役員 アトラス・パートナーズ株式会社（現　株式会社イデラ キャピタルマネジメント）　入社 同社　不動産アセットマネジメント部長 同社　不動産アセットマネジメント部長　執行役員 株式会社イデラ キャピタルマネジメント　アセットマネジメント　第一グループリーダー 同社　アセットマネジメント部門　第一グループリーダー　兼　部門責任者補佐　ディレクター 株式会社イデラ アセットマネジメント（現　三井物産・イデラパートナーズ株式会社）　取締役　投資運用部長 三井物産・イデラパートナーズ株式会社　投資運用部長（現任）	－
坂本　慎	コンプライアンス・オフィサー 内部監査室長	1984年４月 1990年10月 1994年６月 1998年６月 2000年１月 2000年６月 2001年10月 2007年６月 2009年４月 2012年５月 2012年８月 2012年12月 2015年８月	株式会社富士銀行（現　株式会社みずほ銀行）　入行 エス・ジー・ウォーバーグ証券会社　（現　UBS証券株式会社） HSBC証券会社　　経理部長 コメルツ証券会社　　経理部長 アドバイザーテック証券株式会社　CFO クインタイルズ・トランスナショナル・ジャパン株式会社　　ファイナンシャル・ディレクター 日本GMACコマーシャル・モーゲージ株式会社（現　キャップマークジャパン株式会社）　　財務担当 株式会社イシン・ホテル・リート・マネジメント　取締役CFO アトラス・パートナーズ株式会社（現　株式会社イデラ キャピタルマネジメント）　総務担当執行役員 株式会社イデラ キャピタルマネジメント　内部監査室長 株式会社イデラ キャピタルマネジメント　コンプライアンス室長 エイチ・エム有限会社　代表取締役 株式会社イデラ アセットマネジメント（現　三井物産・イデラパートナーズ株式会社）　コンプライアンス・オフィサー　内部監査室長（現任）	－

（５）【事業の内容及び営業の概況】

① 資産運用委託契約上の業務

本資産運用会社は、次に掲げる業務を行います。
（イ）本投資法人の運用資産の運用に係る業務
（ロ）本投資法人の資金調達に係る業務
（ハ）運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務
（ニ）運用資産に係る運用計画の策定業務
（ホ）その他本投資法人が随時委託する業務
（ヘ）上記（イ）から（ホ）までに付随し又は関連する業務

② 経理の概況
本資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

（イ）主な資産、負債の概況

	第１期 2015年12月31日現在
総資産	222百万円
総負債	66百万円
純資産	155百万円

（ロ）損益の概況

	第１期 自 2015年６月１日 至 2015年12月31日
営業損失	△32百万円
経常損失	△33百万円
当期純損失	△34百万円

２【その他の関係法人の概況】

① 投資主名簿等管理人・資産保管会社

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名　　称　：　三井住友信託銀行株式会社
資本金の額　：　342,037百万円（2016年３月末日現在）
事業の内容　：　銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

（イ）投資主名簿等管理人として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。

ａ．投資主名簿及びその附属書類の作成、管理及び備置に関する事務
ｂ．投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下「投資主等」といいます。）の投資主名簿記載事項の記録及び抹消並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務
ｃ．投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務
ｄ．投資主等の提出する届出の受理その他の投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務
ｅ．投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務
ｆ．投資主総会受付事務補助に関する事務
ｇ．議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務
ｈ．金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及び支払に関する事務
ｉ．分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務
ｊ．投資証券及び新投資口予約証券の発行に関する事務
ｋ．新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務
ｌ．新投資口予約権の行使に関する事務
ｍ．新投資口予約権原簿への新投資口予約権者及び登録新投資口予約権質権者（以下「新投資口予約権者等」といいます。）の新投資口予約権原簿記載事項の記録並びに新投資口予約権原簿と振替口座簿に記録すべき振替新投資口予約権数との照合に関する事務
ｎ．新投資口予約権者等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務
ｏ．新投資口予約権者等の提出する届出の受理その他の新投資口予約権者等の権利行使に関する請求その他の新投資口予約権者等からの申出の受付に関する事務
ｐ．投資主名簿及び新投資口予約権原簿（これらを総称して、以下「投資主名簿等」といいます。）の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務
ｑ．自己投資口及び自己新投資口予約権の消却に関する事務
ｒ．投資口及び新投資口予約権に関する諸統計及び行政機関、金融商品取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務
ｓ．投資口の併合、投資口の分割、募集投資口及び募集新投資口予約権の発行、合併等に関する事務等の臨時事務
ｔ．投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
ｕ．委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事務

ｖ．　支払調書等の作成対象となる投資主等、新投資口予約権者等の個人番号、法人番号及び特定個人情報（以下「個人番号等」といいます。）について、振替機関（社債、株式等の振替に関する法律第2条第2項に定める振替機関をいいます。以下同じです。）あて請求及び通知受領に関する事務
ｗ．　本投資法人の情報提供請求権（社債、株式等の振替に関する法律第277条に定める請求を言います。）行使にかかる取次ぎに関する事務
ｘ．　振替機関からの個別投資主通知（社債、株式等の振替に関する法律第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務
ｙ．　本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事務
ｚ．　本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
aa.　行政機関等あて個人番号等及び支払調書の提供に関する事務
bb.　総投資主通知等の受理その他振替機関との情報の授受に関する事項
cc.　前各号に関する照会に対する応答
dd.　前各号に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
ee.　前各号に掲げる事項に付随する事務
ff.　前各号に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務

また、上記の事務に関連して、番号法に基づき付与される個人番号等を、取得、使用及び管理する等の業務の委託を、本投資法人から受けます。

（ロ）資産保管会社として、以下に掲げる本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。

ａ．資産保管業務
ｂ．金銭出納管理業務
ｃ．その他前a.及びb.に付随関連する業務

（３）【資本関係】

該当事項はありません。

② 一般事務受託者（機関運営事務受託者）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　みずほ信託銀行株式会社
資本金の額　：　247,369百万円（2016年３月末日現在）
事業の内容　：　銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

機関運営事務受託者は、次に掲げる業務を行います。
（イ）機関（役員会及び投資主総会）の運営に関する事務
（ロ）その他上記（イ）に準ずる事務又は付随する事務で、事務規程に定めるもの

（３）資本関係

該当事項はありません。

③　一般事務受託者（計算、会計事務、納税に関する事務受託者）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　税理士法人平成会計社
資本金の額　：　該当事項はありません。
事業の内容　：　税理士法（昭和26年法律第237号、その後の改正を含みます。）に基づき税務に関する業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

一般事務受託者（計算、会計事務、納税に関する事務受託者）として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。

（イ）本投資法人の計算に関する事務
（ロ）本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
（ハ）本投資法人の納税に関する事務
（ニ）その他、前各（イ）から（ハ）までの事務関連し又は付随する事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

④　引受人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（注） （2016年３月末日時点）	事業の内容
野村證券株式会社	10,000百万円	金融商品取引法に基づき第一種金融商品取引業を営んでいます。
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	40,500百万円	
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	10,000百万円	
みずほ証券株式会社	125,167百万円	

（注）資本金の額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

（２）関係業務の概要

引受人は、本投資法人の一般事務受託者として、本投資口の一般募集に関する事務を行います。

（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】

１．財務諸表について

本投資法人の第１期計算期間は、本投資法人の設立の日である2015年12月４日から2016年10月末日までであり、本投資法人に関する貸借対照表、損益計算書及び附属明細表は本投資法人の設立後未だ作成されていません。それ以降は、本投資法人は、毎年11月１日から翌年４月末日まで及び５月１日から10月末日までの期間を計算期間とします。

本投資法人の財務諸表は、財務諸表等規則及び同規則第２条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成されます。

２．中間財務諸表について

本投資法人は、第１期中間計算期間（本投資法人の設立の日である2015年12月４日から2016年５月末日まで）の中間財務諸表を、中間財務諸表等規則及び同規則第38条並びに第57条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

３．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、本投資法人の財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査証明を受けます。

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第１期中間計算期間（本投資法人の設立の日である2015年12月４日から2016年５月末日まで）の中間財務諸表については、新日本有限責任監査法人の中間監査を受けています。

４．連結財務諸表及び中間連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので連結財務諸表及び中間連結財務諸表は作成していません。

１【財務諸表】

該当事項ありません。

２【中間財務諸表】

（１）【中間貸借対照表】

（単位：千円）

	当中間期 （2016年５月31日）
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	77,747
その他	0
流動資産合計	77,748
固定資産	
無形固定資産	
その他	3,444
無形固定資産合計	3,444
投資その他の資産	
差入保証金	10,000
投資その他の資産合計	10,000
固定資産合計	13,444
資産合計	91,192

（単位：千円）

	当中間期 （2016年５月31日）
負債の部	
流動負債	
未払金	7,759
未払法人税等	120
預り金	364
流動負債合計	8,244
負債合計	8,244
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	150,000
剰余金	
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	△67,052
剰余金合計	△67,052
投資主資本合計	82,947
純資産合計	※1 82,947
負債純資産合計	91,192

（２）【中間損益計算書】

（単位：千円）

	当中間期 自　2015年12月４日 至　2016年５月31日
営業費用	
資産保管手数料	580
一般事務委託手数料	1,795
役員報酬	3,000
広告宣伝費	1,510
その他営業費用	454
営業費用合計	7,341
営業損失（△）	△7,341
営業外収益	
受取利息	3
営業外収益合計	3
営業外費用	
創立費	59,592
営業外費用合計	59,592
経常損失（△）	△66,931
税引前中間純損失（△）	△66,931
法人税、住民税及び事業税	120
法人税等合計	120
中間純損失（△）	△67,052
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	△67,052

（３）【中間投資主資本等変動計算書】

当中間期（自　2015年12月４日　至　2016年５月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	－	－	－	－	－
当中間期変動額					
新投資口の発行	150,000			150,000	150,000
中間純損失（△）		△67,052	△67,052	△67,052	△67,052
当中間期変動額合計	150,000	△67,052	△67,052	82,947	82,947
当中間期末残高	※1 150,000	△67,052	△67,052	82,947	82,947

（４）【中間キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	当中間期 自　2015年12月４日 至　2016年５月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純損失（△）	△66,931
受取利息	△3
未払金の増減額（△は減少）	7,759
その他	363
小計	△58,811
利息の受取額	3
営業活動によるキャッシュ・フロー	△58,808
投資活動によるキャッシュ・フロー	
差入保証金の差入による支出	△10,000
その他の支出	△3,444
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,444
財務活動によるキャッシュ・フロー	
投資口の発行による収入	150,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	150,000
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	77,747
現金及び現金同等物の期首残高	－
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 77,747

（５）【中間注記表】

［継続企業の前提に関する注記］

該当事項はありません。

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］

１．繰延資産の処理方法	創立費 支出時に全額費用処理しています。
２．中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
３．その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、資産に係る控除対象外消費税額等は個々の資産の取得価額に算入しています。

［中間貸借対照表に関する注記］

※１．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

当中間期 （2016年５月31日）
50,000千円

［中間損益計算書に関する注記］

該当事項はありません。

［中間投資主資本等変動計算書に関する注記］

※１．発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	当中間期 自　2015年12月４日 至　2016年５月31日
発行可能投資口総口数	5,000,000口
発行済投資口の総口数	750口

［中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記］

※１．現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	当中間期 自　2015年12月４日 至　2016年５月31日
現金及び預金	77,747千円
現金及び現金同等物	77,747千円

［リース取引に関する注記］
　該当事項はありません。

［金融商品に関する注記］
金融商品の時価等に関する事項
　2016年５月31日における中間貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。

	中間貸借対照表計上額 （千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
現金及び預金	77,747	77,747	－

（注１）金融商品の時価の算定方法
　現金及び預金は短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
（注２）差入保証金（中間貸借対照表計上額10,000千円）は、営業上の供託金であり、市場価格がなく、かつ、将来キャッシュフローを見積もることが極めて困難であり、時価を把握することが極めて困難であるため、時価開示の対象としていません。

［有価証券に関する注記］
　該当事項はありません。

［デリバティブ取引に関する注記］
　該当事項はありません。

［持分法損益関係に関する注記］
　該当事項はありません。

［資産除去債務に関する注記］
　該当事項はありません。

［セグメント情報等に関する注記］
１．セグメント情報
本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

２．関連情報
当中間期（自　2015年12月４日　至　2016年５月31日）
（１）製品及びサービスごとの情報
営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

（２）地域ごとの情報
①営業収益
営業収益が発生していないため、記載を省略しています。
②有形固定資産
有形固定資産を保有していないため、記載を省略しています。

（３）主要な顧客ごとの情報
営業収益が発生していないため、記載を省略しています。

［賃貸等不動産に関する注記］
該当事項はありません。

［１口当たり情報に関する注記］

	当中間期 自　2015年12月４日 至　2016年５月31日
１口当たり純資産額	110,597円
１口当たり中間純損失（△）	△89,402円

（注１）１口当たり中間純損失は、中間純損失を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。
また、潜在投資口調整後１口当たり中間純損失については、潜在投資口がないため記載していません。
（注２）１口当たり中間純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当中間期 自　2015年12月４日 至　2016年５月31日
中間純損失（△）（千円）	△67,052
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－
普通投資口に係る中間純損失（△）（千円）	△67,052
期中平均投資口数（口）	750

［重要な後発事象に関する注記］
該当事項はありません。

３【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2016年５月31日時点）

Ⅰ　資産総額	91,192千円
Ⅱ　負債総額	8,244千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	82,947千円
Ⅳ　発行済投資口数	750口
Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	110,597円

第６【販売及び買戻しの実績】

第１期計算期間における本投資口の販売及び買戻しの状況は以下のとおりです。

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　2015年12月４日 至　2016年10月31日	2015年12月４日	750口 （０口）	０口 （０口）	750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．本書に基づく本投資口の募集及び売出しに関し、金融商品取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかる目論見書を「目論見書」といいます。）して投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載するほか、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。

２．目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙、表紙裏及び裏表紙に本投資法人の名称並びに英文名称又はその略称及び理念等を記載し、それら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。また、目論見書の表紙には、本投資法人の名称である「みらい」をイメージして、近未来の都市の想像図を掲載します。しかしながら、かかる近未来の想像図に記載の建物は本投資法人にて取得を予定するものではありません。

３．交付目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）」と記載し、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）です。」との文章及び「金融商品取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。」との文章を記載します。
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、前記の文章に続けて、「ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。」との文章を記載します。

４．請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）」と記載し、その表紙裏に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」との文章を記載します。

５．交付目論見書の表紙の次及び請求目論見書の表紙裏に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号、その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。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。」

６．目論見書の表紙以降並びに裏表紙及び裏表紙裏以前に、以下の内容をカラー印刷して記載します。

"MIRAI" creates the future

「みらい」が創る、世界の未来

投資法人みらいは、日本を代表する総合商社 三井物産グループと

独立系アセットマネジメント会社として豊富な実績を有する イデラ キャピタルが、

互いの異なる分野における強みを連携させることで最大の相乗効果を発揮し、

幅広いアセットカテゴリーへの投資・運用を通じて、

投資主価値の向上を目指します。

インベストメント・ハイライト

1. 両スポンサーの強みが発揮されるポートフォリオ

- ■オフィス・商業施設・ホテル・居住施設等を**コアアセット**としてポートフォリオを形成
- ■将来的に**グロースアセット(コアプラスアセット及びニュータイプアセット)**を一定程度ポートフォリオに組み込み、本投資法人の持続的な成長を目指します

2. スポンサーパイプラインと将来的なグロースアセットの組み入れを企図した成長戦略

- ■三井物産グループ及びイデラ キャピタルの**スポンサーパイプライン**を活用した取得戦略
- ■両スポンサーが得意とする**グロースアセット**を将来的に組み入れることにより、過度な競争を回避した取得戦略を推進

3. ポートフォリオ分散とキャッシュフローの増大に着目したポートフォリオ運営

- ■多様な特性を有するアセットクラスへの投資を通じて**物件及びテナントの分散**を図り、安定したキャッシュフローの実現を目指します
- ■三井物産グループが有する幅広い企業とのリレーションシップ及びニュータイプアセットにおける投資・運用実績と、イデラ キャピタルの「不動産価値創造力」を活用することでキャッシュフローの増大を目指します

4. 健全かつ安定的な財務運営と投資主利益に配慮したガバナンス体制

- ■メガバンクグループを中心とした**レンダーフォーメーションの構築**と、適切な**LTVコントロール**による健全かつ安定的な財務運営
- ■投資主と両スポンサーの利害一致を図る取組みに裏付けされた**強固なガバナンス体制**の構築

注:詳細は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ① 基本理念」及び「② インベストメント・ハイライト」をご参照ください。

MIRAI Corporation

of the world

三井物産グループの
総合力・事業知見

MITSUI&CO.

MIRAI

イデラ キャピタルの
不動産価値創造力

IDÉRA
CAPITAL MANAGEMENT

投資法人みらい 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投資法人みらい投資口58,600,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口2,000,000,000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)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。)第5条により有価証券届出書を2016年11月1日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書(交付目論見書)です。

金融商品取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書(請求目論見書)の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。

【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。

(注)本書に掲載されている取得予定資産の写真は、ある特定の時点における取得予定資産の状況を撮影したものであり、撮影後の期間の経過に伴う変更等により、必ずしも現況と一致していません。

Overview of Sponsor Group

両スポンサーにおけるアセットマネジ

三井物産グループのアセットマネジメント事業（2016年6月末日現在）

MITSUI&CO.

東京

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス
アセットマネジメント事業の中核会社として、子会社の経営支援や他の運用会社へのM&Aを推進

ジャパンオルタナティブ証券
本邦機関投資家、年金向けにオルタナティブ投資商品を販売
● 累計販売額：約1兆円

ⓐ三井物産ロジスティクス・パートナーズ
本邦初の物流REIT（日本ロジスティクスファンド投資法人）を運用
● 運用規模：42物件、2,126億円
● パートナー：三井住友信託銀行、ケネディクス

ⓑ三井物産リアルティ・マネジメント
物流施設やオフィス等を中心に、不動産私募ファンド運用事業を展開

バンコク

③TICON Management
タイにおける上場インダストリアルREIT運用

シンガポール

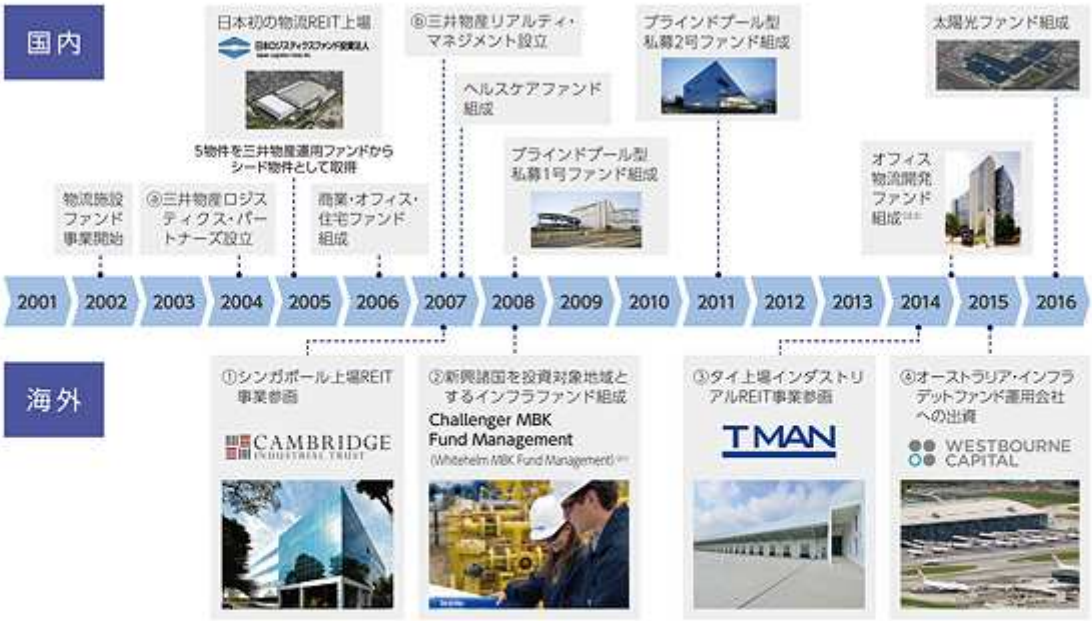
①Cambridge Industrial Trust Management
シンガポールの物流・インダストリアル不動産を投資対象とする上場REIT（シンガポール証券取引所上場）を運用
● 運用規模：51物件、約1,085億円
（1シンガポールドル=76.41円（2016年6月末日時点）に基づいて算出）
● パートナー：National Australia Bank、Oxley

②Challenger MBK Fund Management[注1]
Emerging Market Infrastructure Fundを運用
● 投資資産：新興諸国におけるインフラ施設
● 投資地域：ブリ・ペルー・台湾

メルボルン

④Westbourne Credit Management
在OECD諸国のインフラ施設・事業向けデットに投資を行う私募インフラデットファンドを運用

三井物産グループは、多岐にわたる事業領域とネットワークを活かしながら、国内・海外において物流施設・オフィス等の伝統的な不動産を対象としたアセットマネジメント事業に加え、インダストリアル不動産・ヘルスケア施設・インフラ施設への投資、太陽光ファンドの組成やインフラデットファンド事業への出資など、ニュータイプアセットに関連する豊富な投資・運用実績を有しています。



注1：共同出資者と共にオーストラリアにおいて同社のファンド運用事業を継承する運用会社（Whitehelm MBK Fund Management）を設立し、2016年10月1日付で事業を継承しています。
注2：詳細は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 両スポンサーの強みが発揮されるポートフォリオ (イ) 両スポンサーにおけるアセットマネジメント事業の概要 a.三井物産グループのアセットマネジメント事業」をご参照ください。
注3：上記に掲載した写真に含まれる土地及び建物については、「新宿イーストサイドスクエア」を除き、2016年11月11日現在、本投資法人が取得を予定している資産ではなく、また、今後取得できるとの保証はありません。

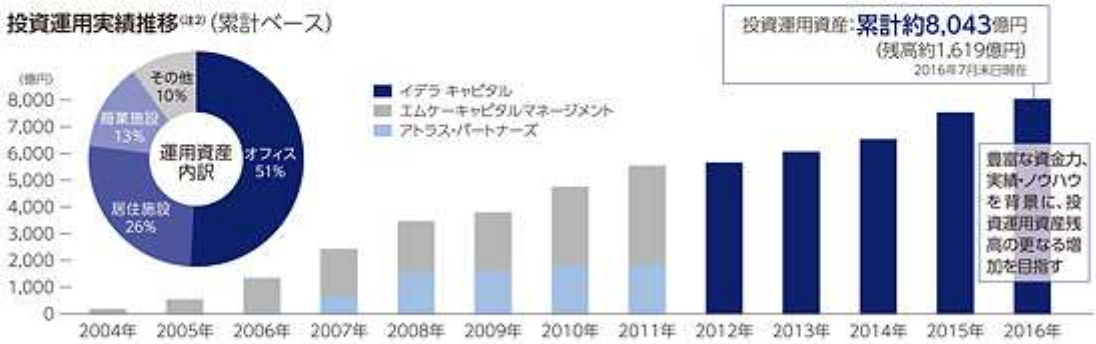
2

メント事業の概要

イデラ キャピタルの不動産・アセットマネジメント事業

イデラ キャピタルのファンドマネジメント力に加え、フォーサン・グループ(注1)の豊富な資金力を背景に、東京の大規模オフィスをはじめとする大型かつバリューアップ可能な物件のAM業務を相次いで受託しています。

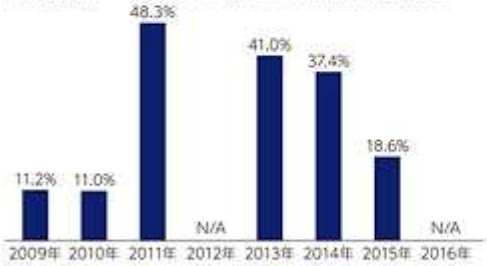
投資運用実績推移(注2)（累計ベース）



イデラ キャピタルの変遷

新規投資内訳(注2)
（累計ベース・2012年5月合併時～2016年7月末日）

運用パフォーマンス（IRR）(注2)
（投資開始年ベース・2016年第2四半期末（6月末日）現在）



注1:フォーサン・グループは、2016年11月11日現在、子会社を通じて98%のイデラ キャピタル株式を保有しています。
注2:「投資運用実績推移」、「新規投資内訳」及び「運用パフォーマンス（IRR）」の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 用スポンサーの強みが発揮されるポートフォリオ （イ）用スポンサーにおけるアセットマネジメント事業の概要 b.イデラ キャピタルの不動産・アセットマネジメント事業」をご参照ください。
注3:「コア型アセット」とは、キャッシュフローの変動が相対的に小さく、今後中長期にわたって安定した収益の獲得を主目的として投資する不動産をいいます。
注4:「オポチュニスティック型アセット」とは、主として潜在的価値の顕在化や市場動向予測に基づいた、不動産の売買によるキャピタルリターンの獲得を目指して投資する不動産をいいます。以下同じです。
注5:上記「イデラ キャピタルの変遷」に記載の各物件については、「品川シーサイドパークタワー」を除き、2016年11月11日現在、本投資法人が取得を予定している資産ではなく、また、今後取得できるとの保証はありません。

両スポンサーの不動産ビジネス領域と

両スポンサーの不動産ビジネス領域とアセットカテゴリー

本投資法人は、スポンサーである三井物産グループ及びイデラ キャピタルの不動産ビジネスにおける強みを最大限活かし、多様なアセットカテゴリーを投資対象とすることで投資機会の最大化を図るとともに、数ある投資機会の中から優良不動産を選別し、三大都市圏(注1)を中心に厳選投資することにより優良なポートフォリオの構築を目指します。

両スポンサーがトラックレコードを有するコアアセットを中心としたポートフォリオ運営により安定性を確保しつつ、各社が優位性を有するコアプラスアセット及びニュータイプアセット(注2)を将来的にポートフォリオに組み入れることで持続的な成長を目指します。

注1:「三大都市圏」とは、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県及び滋賀県）、名古屋圏（愛知県、三重県及び岐阜県）を指します。以下同じです。
注2:ニュータイプアセットを取得する際には、本資産運用会社の運営体制を整備した上で（アセットタイプによっては法令等が整備された後に）行います。
注3:詳細は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 両スポンサーの強みが発揮されるポートフォリオ (ロ) 両スポンサーの不動産ビジネス領域と本投資法人のポートフォリオ戦略」をご参照ください。

本投資法人のポートフォリオ戦略

本投資法人の投資対象アセットカテゴリーについて

本投資法人は、安定性が高いコアアセットをポートフォリオの中核としつつ、持続的な投資主価値（DPU及びNAV）の向上を実現するため、運用期間中に収益性の向上を目指すコアプラスアセット及び将来的にマーケットの拡大が期待できるニュータイプアセットをポートフォリオに組み入れることにより、J-REITセクターにおける競争優位性の確立を目指します。

アセットカテゴリー			特徴
IPO時ポートフォリオ全てが該当	コアアセット		伝統的な投資用不動産であるオフィス・商業施設・ホテル・居住施設・物流施設のうち、原則として80%以上の稼働率が確保されていること（その見込みがある場合を含みます。）など、安定的な賃貸収益が期待できるアセットをコアアセットと定義し、本投資法人のポートフォリオの中核を占めるアセットカテゴリーとします。
将来的に組み入れ	グロースアセット	コアプラスアセット	将来的なキャッシュフローの安定性に着目しつつ、運用期間中においてリースアップや小規模リノベーション、コンバージョン等を行うことを通じて、アップサイドの追求による収益性の向上を目指すアセットをコアプラスアセットと定義し、成長ステージに応じてコアプラスアセットを組み入れていきます。
		ニュータイプアセット	不動産投資・運用実績がコアアセットと比較して限定的ではあるものの、競合となる取得者は限られており、将来的に不動産市場の拡大が期待できるアセットをニュータイプアセットと定義し、成長ステージに応じてニュータイプアセットを組み入れていきます。

IPO以降の成長ロードマップ - グロースアセットの組み入れ

アセット組入比率

IPO時は、キャッシュフローの安定性が高く、取引量も確保されているオフィス・商業施設・ホテル等といったコアアセットの組入比率を100%とし、安定性重視の運用を図ります。

IPO以降は、コアアセットに加えグロースアセットを抑制的に組み入れることで、安定性を重視しつつ、持続的な成長に繋がるポートフォリオの構築を目指します。

資産規模5,000億円超となった場合におけるコアアセットの組入比率は原則80%以上とし、より安定性と成長性のバランスに配慮する方針です。

注：詳細は、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　② 当スポンサーの強みが発揮されるポートフォリオ　(ロ) 当スポンサーの不動産ビジネス領域と本投資法人のポートフォリオ戦略」をご参照ください。

Growth Strategy

スポンサーパイプラインを用いた外部

「3Dソーシング戦略」による成長機会の追求

<スポンサー・サポート契約の概要>

	情報提供	リーシングサポート	環境配慮技術・ノウハウの提供	ウェアハウジング	業務支援	再開発・バリューアップ	セイムボート出資	人的サポート
三井物産グループ(注1)	○	○	○	○	○	○	○	○
イデラ キャピタル	○	○	○	○	○	○	○	○

注1:三井物産の100%子会社である三井物産アセットマネジメント・ホールディングスとの契約です。

両スポンサーの主な保有及びAM業務受託物件

注1:詳細は、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　③ スポンサーパイプラインを用いた外部成長戦略」をご参照ください。
注2:上記の各物件は、「新宿イーストサイドスクエア」を除き、2016年11月11日現在、本投資法人が取得を予定している資産ではなく、また、今後取得できるとの保証はありません。

6

成長戦略

三井物産グループの先見性

ニュータイプアセットの開拓実績～日本初の物流REITを組成～

三井物産グループは、物流施設の安定資産としての潜在的価値に着目し、他社に先駆けて賃貸用物流施設への投資を開始しました。2005年5月には、三井住友信託銀行及びケネディクスをパートナーとして日本初の物流REITである日本ロジスティクスファンド投資法人を上場させ、現在まで安定した運用実績を積み重ねています。競合が少ない状況で取得した物件の価値上昇や、パイオニアとしての知見を活かした保有物件の再開発により業界最高水準の含み益率を維持しているほか、財務の面でも、J-REITで最高水準の発行体格付を取得しています。本投資法人は、三井物産グループをスポンサーとすることで、三井物産グループが日本ロジスティクスファンド投資法人の運用で培った知見を本投資法人の運用においても活用できるものと考えています。

(ご参考)日本ロジスティクスファンド投資法人の事例(注1)

含み益の推移

日本ロジスティクスファンド投資法人の発行体格付の状況

格付投資情報センター(R&I)
AA
ムーディーズ・ジャパン
A1
日本格付研究所(JCR)
AA+

(2016年7月末日現在)

保有物件の再開発実績

大東物流センター
(2010年7月再開発完了)
取得価格 **97.6億円**
(当初76.1億円)
鑑定評価額 **186億円**
(当初84.9億円)

既存建物の一部を再開発。中核施設の安定稼働により再開発中も安定した収益を確保。

八千代物流センター
(2014年12月再開発完了)
取得価格 **78.9億円**
(当初22.6億円)
鑑定評価額 **113億円**
(当初23.3億円)

老朽化した施設全体を再開発。当初工場だった平屋の建物をランプウェイ付の大規模物流施設に転換。

(2016年7月末日現在)

ニュータイプアセットへの更なるチャレンジ～メガソーラーファンド～

三井物産グループは、再生可能エネルギーの固定価格買取制度の導入にいち早く着目し、長期間にわたり安定した売電収入の期待できる太陽光発電設備への投資を開始しています。エネルギー分野への知見だけでなく、鋼材等の部品供給や物流手配等、三井物産グループの総合力を活かしたプロジェクトであると同時に、安定収益をベースとしたファンド組成等、金融面での強みを活かし、更なるニュータイプアセットの開拓を行っています。

●1号ファンド

所在地	発電出力
北海道網走市	1.5MW
北海道厚真町	1.5MW
山梨県韮崎市	5.3MW
山梨県甲斐市	5.1MW
三重県四日市市	1.8MW
和歌山県串本町	1.8MW
徳島県徳島市	2.0MW
山口県田布施町	3.0MW
山口県山口市	3.5MW
熊本県錦町	2.2MW
合計10箇所	**28 MW**

●2号ファンド

所在地	発電出力
茨城県石岡市	5.4MW
福島県郡山市	2.8MW
茨城県稲敷市	1.8MW
千葉県茂原市	3.0MW
静岡県静岡市	2.6MW
愛知県半田市	19.5MW
広島県尾道市	1.5MW
山口県下関市	1.1MW
福岡県北九州市	1.8MW
愛媛県今治市	2.2MW
合計10箇所	**43 MW**

●3号ファンド

所在地	発電出力
北海道厚真町	1.8MW
山梨県北杜市	7.2MW
静岡県沼津市	2.1MW
山口県山口市	3.6MW
福岡県北九州市	2.8MW
熊本県熊本市	1.4MW
愛媛県松山市	2.8MW
愛媛県松山市	2.9MW
合計8箇所	**25 MW**

●ジャパンオルタナティブ証券組成ファンド

所在地	発電出力
山口県山口市	9.2MW
山口県下関市	1.9MW
山口県下関市	14.8MW
合計3箇所	**26 MW**

注1:三井物産アセットマネジメント・ホールディングスが51%の株式を有する三井物産ロジスティクス・パートナーズが資産の運用を行う日本ロジスティクスファンドが投資法人の事例を示すものであり、本投資法人の投資方針及び今後の運用と直接の関係はありません。

注2:詳細は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑥ スポンサーパイプラインを用いた外部成長戦略 (二) 三井物産グループの先見性」及び同「(5) 成長戦略を支える両スポンサーの運営ノウハウ (ロ) 三井物産グループの多様なアセットタイプにおける運営実績」をご参照ください。

注3:上記の各物件は、2016年11月11日現在、本投資法人が取得を予定している資産ではありません。

Growth Strategy

成長戦略を支える両スポンサーの運営

三井物産グループの多様なアセットタイプにおける運営実績

三井物産グループは、総合商社として様々な事業分野における運営・開発実績を数多く有しており、不動産をはじめとした多様なアセットタイプの運営事業をグローバルに展開しています。本投資法人は、三井物産グループの有する様々なオペレーショナルアセットの運営実績に基づく事業知見の蓄積と幅広い企業とのリレーションを活用し、内部成長及び運営力の強化を図ります。

国内事例① 商業施設 物流施設 病院 インフラ施設

三井物産フォーサイト株式会社

オフィスから商業施設、物流施設、病院施設、スポーツ施設、太陽光発電施設など、多種多様な施設で長年培ってきた実績を活用し、施設全体を三井物産グループの総合力でマネジメントしています。

国内事例② インフラ施設

東京国際エアカーゴターミナル株式会社

三井物産グループは東京国際空港国際線地区貨物ターミナル整備・運営事業の事業候補者に選定され、東京国際エアカーゴターミナル株式会社が国土交通省と事業契約を締結し、管理・運営を行っています。

国内事例③ 森林

三井物産フォレスト株式会社

森林の持つ多面的な機能を社会に提供することを目的とし、三井物産グループが北海道から九州にかけて所有する山林74箇所(約44,000ha)の経営・管理業務を行っています。

国内事例④ 観光施設

仙台うみの杜水族館事業

東北地方の新たな観光資源創出を目指し、水族館運営で豊富な実績を持つ株式会社横浜八景島や地元有力企業と連携。民間企業とのパートナーシップにより、東北最大級となる「仙台うみの杜水族館」事業を進めています。

海外事例① 病院 海外不動産

ヘルスケア関連事業(マレーシア)

三井物産グループは、ヘルスケア関連事業をアジア広域で展開しており、中核となる病院運営とその周辺事業及び経営支援事業の拡充によるヘルスケア分野でのエコシステム構築を通じ、より良い医療環境と地域社会への実現を目指しています。

海外事例② インダストリアル不動産 海外不動産

データセンター事業(インドネシア)

三井物産グループの三井情報株式会社は、インドネシア大手財閥であるリッポーグループと共にインドネシアにおけるデータセンター事業に参画し、日本国内のデータセンター事業で培ったノウハウを活かした独自性のあるクラウドサービスを展開しています。

注1:詳細は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ 成長戦略を支える両スポンサーの運営ノウハウ (ロ) 三井物産グループの多様なアセットタイプにおける運営実績」をご参照ください。
注2:上記に掲載した写真に含まれる資産については、2016年11月11日現在、本投資法人が取得を予定している資産ではなく、また、今後取得できるとの保証はありません。
注3:上記の各会社及び各事業を行う会社は、本投資法人及び本資産運用会社が締結しているスポンサー・サポート契約に基づきサポートを提供する主体とされているものではありません。

ノウハウ

イデラ キャピタルの「不動産価値創造力」の活用

イデラ キャピタルの「不動産価値創造力」とは、不動産が持つ潜在的な価値を見出し、その価値を顕在化・最大化させることを通じて不動産収益力を維持・向上させる能力を指します。
イデラ キャピタルの「不動産価値創造力」を活用することにより、物件特性に応じた不動産の収益力の向上及び様々なアセットタイプのリーシング・マネジメント実績が蓄積されており、テナントリレーションの一層の強化を通じて、強固なポートフォリオを構築することが可能となります。

潜在的な不動産価値を顕在化

コンストラクション・マネジメント → NOIの最大化を可能とする物件への改善・転換

- 募集ターゲットのヒアリング
- バリューアッププランの企画立案
- リーシング及び運用を見据えた品質管理
- 適切なコストコントロールと工程管理

顕在化した不動産価値を最大化

リーシング・マネジメント → 安定稼働の実現・維持

- リーシング戦略の企画・立案
- マーケティング
- テナント満足度向上の追求
- 契約賃料の適正化

コンストラクション・マネジメント チーム

- 実務経験豊富な一級建築士・ゼネコン出身者によるメンバー構成

リーシング・マネジメント チーム

- 実務経験豊富な不動産営業・マーケット調査会社出身者によるメンバー構成
- 東日本・西日本で現場担当者を配置

IDÉRA CAPITAL MANAGEMENT の「不動産価値創造力」

事例① 中規模オフィス(注) (東京都千代田区内神田)

- マーケットニーズを徹底分析し、1フロアを最大で7分割する大規模な区画工事を実施
- 建物全体の稼働率は52%から100%に上昇し、平均賃料は1.9倍に上昇

課題

低稼働が続く中でアセットマネジメント業務を受託。受託開始時点では4フロアが空いており、稼働率は52%。受託開始時点の神田周辺エリアは60～70坪サイズの供給が多く、競争力が劣後

イデラ キャピタルのソリューション

独自のマーケット分析の結果、小規模区画帯における旺盛なテナント需要を確認。ニーズに沿った最大7分割の区画工事を実施した上で、リフレッシュスペースやオンライン予約可能な無料会議室の設置といった共用部分の充実を図る等、競合ビルとの明確な差別化を実施

効果

最大7分割の区画工事により、幅広いテナントからの引き合いを受け、稼働率は52%から100%へ上昇(売却時は一部テナントからの解約があり92%)、平均賃料も1.9倍に上昇。結果、共有部分の拡大による賃貸可能面積の減少を吸収し、総賃料は51%上昇

Before

2011年6月(AM業務受託時)
稼働率52%

After

2014年4月(売却時点)
稼働率92%／受託時の平均賃料を1.9倍へ

事例② 都市型商業施設(注) (東京都港区新橋)

- 来店型テナント対応の商業施設へコンバージョン
- 各階看板スペースを大型化
- エントランスを低層階用及び高層階用で分け、動線を明確化
- 空ビルの状態から稼働率89%を実現

課題

空ビルの状態でアセットマネジメント業務を受託。看板掲出場所が少ない上に、エントランスが分りにくく、動線が不明瞭

イデラ キャピタルのソリューション

各階ビル正面の看板スペースを大型化。受託開始時点では、駐車場であったスペースを高層階テナント用のエントランスへ改修し、低層階用と合わせてエントランスを2つ設置。低層階用・高層階用でエレベーターを分けることにより動線を分散

効果

動線を明確にし、コンバージョンすることで、来店型テナントを中心にリーシングを行った結果、稼働率は0%から89%へ上昇

Before

2013年3月(AM業務受託時)
稼働率0%

After

2015年3月(売却時点)
稼働率89%

注:上記事例は、イデラ キャピタルが運用する不動産私募ファンドの保有物件における過去のリノベーション及びリーシング事例であり、2016年11月11日現在、本投資法人が、これらの物件を取得することを予定しているものではなく、将来において取得することを示唆するものでもありません。また、本投資法人の運用資産において同様のリノベーション及びリーシングが可能であることを保証するものでもありません。

ポートフォリオの状況

ポートフォリオ・ハイライト（取得予定資産）

取得予定資産	取得予定価格合計
15物件	100,747百万円

鑑定評価額合計	平均NOI利回り	平均稼働率
102,994百万円	4.8%	97.7%

投資比率

アセットタイプ別比率

エリア別比率

ポートフォリオ一覧（取得予定資産）

分類	アセットタイプ		番号	物件名	所在地	取得予定価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	鑑定NOI利回り	投資比率	稼働率
コアアセット	オフィス	大規模	1	品川シーサイドパークタワー	東京都品川区	32,000	32,100	4.4%	31.8%	93.9%
			2	川崎テックセンター	神奈川県川崎市	23,182	23,800	5.1%	23.0%	96.0%
			3	新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区	10,000	10,050	3.8%	9.9%	100.0%
		中規模	4	ヒルコート東新宿	東京都新宿区	3,900	3,980	4.7%	3.9%	100.0%
		オフィス小計（4物件）				69,082	69,930	4.6%	68.6%	95.4%
	商業施設	都市型	5	miumiu神戸（土地）	兵庫県神戸市	6,300	6,560	4.7%	6.3%	100.0%
			6	渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区	3,200	3,220	4.1%	3.2%	100.0%
		地域密着型	7	イオン葛西店	東京都江戸川区	9,420	9,420	5.3%	9.4%	100.0%
			8	ダイキ和泉中央店	大阪府和泉市	3,000	3,070	5.4%	3.0%	100.0%
		商業施設小計（4物件）				21,920	22,270	4.9%	21.8%	100.0%
	ホテル	バジェット型	9	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2,108	2,210	6.5%	2.1%	100.0%
			10	ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市	2,042	2,170	5.8%	2.0%	100.0%
			11	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	1,280	1,500	5.9%	1.3%	100.0%
			12	スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	1,260	1,530	5.4%	1.3%	100.0%
			13	スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	1,123	1,190	5.4%	1.1%	100.0%
			14	スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	1,030	1,250	5.4%	1.0%	100.0%
			15	コンフォートホテル新山口	山口県山口市	902	944	5.7%	0.9%	100.0%
		ホテル小計（7物件）				9,745	10,794	5.8%	9.7%	100.0%
ポートフォリオ合計（15物件）						100,747	102,994	4.8%	100.0%	97.7%

注：「ポートフォリオ・ハイライト（取得予定資産）」及び「ポートフォリオ一覧（取得予定資産）」の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 取得予定資産の概要」をご参照ください。

MIRAI Corporation
ポートフォリオマップ（取得予定資産）
1 品川シーサイドパークタワー
2 川崎テックセンター
3 新宿イーストサイドスクエア
4 ヒルコート東新宿
5 miumiu神戸（土地）
6 渋谷ワールドイーストビル
7 イオン葛西店
8 ダイキ和泉中央店
9 ホテルサンルート新潟
10 ダイワロイネットホテル秋田
11 スーパーホテル仙台・広瀬通り
12 スーパーホテル大阪・天王寺
13 スーパーホテルさいたま・大宮
14 スーパーホテル京都・烏丸五条
15 コンフォートホテル新山口
オフィス
商業施設
ホテル
新宿イーストサイドスクエア 3
7 イオン葛西店
ヒルコート東新宿 4
渋谷ワールドイーストビル 6
品川シーサイドパークタワー 1
10 ダイワロイネットホテル秋田
11 スーパーホテル仙台・広瀬通り
9 ホテルサンルート新潟
スーパーホテル京都・烏丸五条 14
13 スーパーホテルさいたま・大宮
miumiu神戸（土地） 5
コンフォートホテル新山口 15
2 川崎テックセンター
12 スーパーホテル大阪・天王寺
8 ダイキ和泉中央店
注）miumiu神戸（土地）の建物は、完成予想図であり、実際に建築する建物とは異なる可能性があります。
11

Portfolio Strategy

当初ポートフォリオにおける 物件取得の着眼点

本投資法人は、物件取得の着眼点として、主に「立地」、「建物」及び「テナント」の3つの基準を設け、当該基準に照らして投資リターンの追求と投資リスクの検証を行います。

当初ポートフォリオを構成するコアアセットであるオフィス、商業施設及びホテルについては、以下の着眼点で物件を選別しています。

物件取得の基準

立地 | 建物 | テナント

コアアセット

オフィス

大規模オフィス

- 延床面積20,000㎡ 以上
- 高い立地優位性、物件希少性
- 高い施設スペック

品川シーサイドパークタワー

川崎テックセンター

新宿イーストサイドスクエア

中規模オフィス

- 延床面積3,000～20,000㎡
- 物件数及びテナント数のボリュームゾーン
- 十分な施設スペックを持つ物件の新規供給が限定的であり、需給環境が安定的

ヒルコート東新宿

商業施設

都市型商業施設

- ターミナル駅に近接し、アクセスが容易な都心の好立地に所在
- 高級ブランド店や最新の消費者動向を捉えて展開する物販・サービス関連施設

miumiu神戸(土地)(注1)

渋谷ワールドイーストビル

地域密着型商業施設

- 近隣地域の底堅い需要が存在し、商圏が確立した日常生活圏に所在
- 日常生活用品・サービスを提供し、デイリーニーズに対応

イオン葛西店

ダイキ和泉中央店

ホテル

バジェット型ホテル

- 駅前、空港、観光地、ビジネス街、繁華街等の集客エリア、ターミナル駅、高速道路のインターチェンジ等の交通の要所近隣に所在
- 付帯施設を限定、若しくは最小限にして、宿泊を主体又は宿泊に特化したホテル

ホテルサンルート新潟

ダイワロイネットホテル秋田

スーパーホテル仙台・広瀬通り

スーパーホテル大阪・天王寺

スーパーホテルさいたま・大宮

スーパーホテル京都・烏丸五条

コンフォートホテル新山口

リゾート型ホテル

- 観光地、景勝地、レジャー施設近隣に所在
- 比較的ゆとりのある宿泊施設とレストラン、宴会場、会議場、スポーツ施設等、多様な付帯施設を有するホテル

フルサービス型ホテル

- 駅前、空港、観光地、ビジネス街及び繁華街等の集客エリア並びに大都市圏、政令指定都市、県庁所在地等の都市及び市街地近郊に所在
- 宿泊施設に加え、レストランなどの料飲施設・設備、宴会場、会議場等の付帯施設を備えており、フルラインのサービスを提供するホテル

注1:「miumiu神戸（土地）」の建物は、完成予想図であり、実際に竣工する建物とは異なる可能性があります。

注2:詳細は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 高スポンサーの強みが発揮されるポートフォリオ (ハ) 当初ポートフォリオにおける物件取得の着眼点」をご参照ください。

不動産市場の現状認識

オフィス

三大都市圏では2013年以降、オフィスの空室率が低下
東京都心5区では2014年以降、平均賃料が上昇傾向に

三大都市圏のオフィス平均空室率と平均賃料の推移

アップサイド・ポテンシャルのあるオフィスに着目

- 既存テナントの賃料がマーケット賃料以下又は同程度で、マーケット賃料が上昇傾向にある
- 短期的な空室の存在

安定的な運用が可能なオフィスにも着目

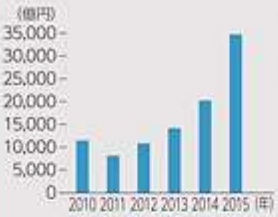
- 長期賃貸借契約の締結により収益の安定性を確保

(出所) 三鬼商事株式会社「オフィスデータ」及び「最新オフィスビル市況」を基に本資産運用会社作成
注：各用語、「三大都市圏のオフィス平均空室率と平均賃料の推移」の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 当スポンサーの強みが発揮されるポートフォリオ (ハ) 当初ポートフォリオにおける物件取得の着眼点 b.不動産市場の現状認識 i.オフィス」をご参照ください。

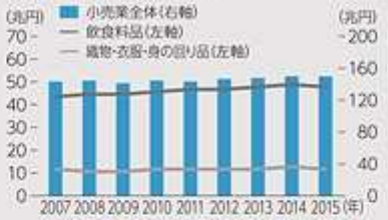
商業施設

都市型商業施設：インバウンド需要が増加
地域密着型商業施設：生活必需品の需要は安定して推移

訪日外国人旅行消費額の推移



小売業の商業販売額の推移



都市型商業施設は立地特性に着目

- 国内消費の回復やインバウンド需要増加の影響を享受しやすく、アップサイド・ポテンシャルあり
- 三大都市圏の商業集積エリアに所在

地域密着型商業施設は商圏に加え、テナント力に着目

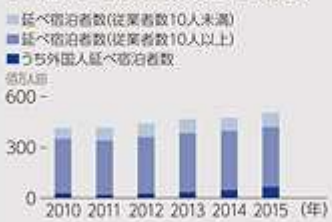
- 近隣の商圏
- 核テナントの競争力と継続性
- 代替テナントの可能性

(出所) 国土交通省外局観光庁「訪日外国人消費動向調査」、「訪日外国人の消費動向/平成27年 年次報告書」及び経済産業省「商業動態統計調査」、「業種別商業販売額及び前年（度、同期、同月）比」を基に本資産運用会社作成
注：各用語、「訪日外国人旅行消費額の推移」及び「小売業の商業販売額の推移」の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 当スポンサーの強みが発揮されるポートフォリオ (ハ) 当初ポートフォリオにおける物件取得の着眼点 b.不動産市場の現状認識 ii.商業施設」をご参照ください。

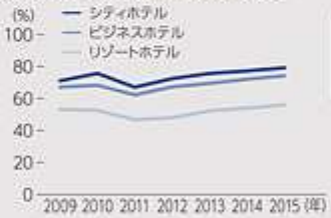
ホテル

堅調な国内需要に加えて、訪日外国人旅行者の増加により需給がタイトに

日本における宿泊施設の延べ宿泊者数



ホテルのタイプ別客室稼働率の推移



安定した需要と更なるアップサイド・ポテンシャルがあるホテルに着目

- 訪日外国人旅行者の増加及び堅調な国内需要を背景に今後も安定して需要が見込め、アップサイド・ポテンシャルあり
- 新幹線等の主要幹線駅前及び主として政令指定都市に所在
- 観光及びビジネス需要のいずれにも対応可能

(出所) 国土交通省外局観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に本資産運用会社作成
注：各用語、「日本における宿泊施設の延べ宿泊者数」及び「ホテルのタイプ別客室稼働率の推移」の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 当スポンサーの強みが発揮されるポートフォリオ (ハ) 当初ポートフォリオにおける物件取得の着眼点 b.不動産市場の現状認識 iii.ホテル」をご参照ください。

取得予定資産(オフィス)

品川シーサイドパークタワー

オフィス

取得予定価格 32,000百万円　NOI利回り 4.4%

- 市街地再開発によって生まれた複合施設である品川シーサイドフォレスト内に所在する大規模オフィス
- 東京臨海高速鉄道「品川シーサイド」駅徒歩2分、京浜急行電鉄「青物横丁」駅から徒歩8分に位置する交通利便性の高い立地
- 貸室形状は無柱・整形でレイアウトの自由度が高く、設備水準の面でも競争力を有し、高いテナント訴求力を有する
- イデラ キャピタルによるバリューアップ後の取得

所在地	東京都品川区東品川四丁目12-4
敷地面積	17,386.11㎡(全体)
延床面積	55,930.90㎡(全体)
構造	①駐車場　SRC造　1階建 ②店舗・事務所　SRC・RC・S造　地下2階付25階建 ③駐車場　SRC造　1階建
稼働率(テナント数)	93.9%(22)
建築時期	①2002年9月　②③2003年7月

品川シーサイドパークタワーの稼働率上昇

2014年8月	2014年12月	2016年8月
43%	58%	94%
イデラ キャピタルのAM業務受託が内定	イデラ キャピタルがAM業務受託を開始	イデラ キャピタルによるリースアップ

稼働率向上のための施策

引渡し前のリーシング活動
- 周辺調査でニーズを探る
- 賃貸条件等を仲介業者へ広く告知
- 内見に立会い、テナント候補に直接具体的な内容をアピール

キャンペーンの開始
- 賃貸仲介業者と定例ミーティング
- テナントへのタイムリーかつ効果的なキャンペーンで内見者数増

マーケット状況の把握
- 周辺や競合物件の賃貸条件・傾向を予め把握し、適切なタイミングでテナントと条件交渉を実施

注:詳細は、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2)投資対象　⑤ 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

川崎テックセンター

オフィス

取得予定価格 23,182百万円　NOI利回り 5.1%

- 「川崎」駅エリアにおける高い競争力を有する大規模オフィス
- 京浜急行電鉄「京急川崎」駅から徒歩7分、JR「川崎」駅から徒歩9分に所在する交通利便性の高い立地
- 整形で広いフロアプレート・高いビルグレード
- 延床面積1万坪を超える規模的優位性が認められることから、「川崎」駅エリアの中では高いテナント訴求力を有する

所在地	神奈川県川崎市幸区堀川町580-16
敷地面積	5,662.48㎡
延床面積	47,036.44㎡
構造	S・RC・SRC造　地下3階付20階建
稼働率(テナント数)	96.0%(19)
建築時期	1988年2月

ご参考：「川崎」駅エリアのマーケットについて

- 本物件が所在するJR「川崎」駅西口は、大型商業施設やグレードの高い大規模オフィスを中心にメーカーの本社やコールセンターなどが集積
- 直近では景気回復を受け、「川崎」駅周辺地区の空室率及び賃料は底打ちし、回復基調

「川崎」駅周辺地区の平均賃料及び平均空室率の推移

(出所)三鬼商事株式会社「オフィスデータ」を基に本資産運用会社が作成

注：詳細は、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2) 投資対象　③ 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

取得予定資産(オフィス)

新宿イーストサイドスクエア

オフィス

取得予定価格 10,000百万円　NOI利回り 3.8%

- 市街地再開発によって生まれた東新宿に所在する大規模オフィス(このうち共有持分10%を信託財産とする信託の信託受益権の準共有持分50%を取得予定)
- 東京メトロ・都営地下鉄「東新宿」駅徒歩1分、東京メトロ・都営地下鉄「新宿三丁目」駅から徒歩6分に所在し、視認性・交通利便性の高い立地
- 貸室形状は整形、フレキシブルなレイアウトが可能なSクラスのオフィス空間を有しており、高いテナント訴求力を有する
- スポンサーである三井物産グループが運用するファンドからの取得

所在地	東京都新宿区新宿六丁目27-30
敷地面積	25,320.28㎡(全体)
延床面積	167,031.19㎡(全体)
構造	S・RC造　地下2階付20階建
稼働率(テナント数)	100%(42)
建築時期	2012年3月

ご参考:新宿エリアのオフィスマーケットについて

- 新宿エリアは、日本一の乗降客数を誇る巨大なターミナル駅である「新宿」駅を基点に形成されているエリア
- 商業色の強いエリア特性を反映し、高い需要喚起効果を有する大規模オフィスが少なく、大半が中小規模のオフィスで占められている
- 国内屈指の商業集積地というエリア特性を背景に、商業・サービス関連企業などの集客性・繁華性を重視する企業に対して高い立地訴求力を有する

「新宿」駅周辺地区の平均賃料及び平均空室率の推移

(出所)三鬼商事株式会社「オフィスデータ」を基に本資産運用会社が作成

注:詳細は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

取得予定資産(オフィス/商業施設)

ヒルコート東新宿

オフィス

取得予定価格 3,900百万円　　NOI利回り 4.7%

- 再開発が進む東京メトロ・都営地下鉄「東新宿」駅から徒歩3分に所在
- 明治通りに面し、視認性が高く、エリアにおける立地水準は比較的高い
- 貸室は整形・無柱空間となっており、レイアウトの自由度が高く、優位性は高い

所在地	東京都新宿区歌舞伎町二丁目2-15
敷地面積	628.09㎡
延床面積	4,480.44㎡
構造	SRC造　地下1階付8階建
稼働率(テナント数)	100%(2)
建築時期	1987年7月

miumiu神戸(土地)

商業施設

(完成予想図)(注2)

取得予定価格 6,300百万円　　NOI利回り 4.7%(注1)

- ラグジュアリー系ブランドショップが集積する神戸市の明石町筋に面する立地
- 希少性が高く、ハイエンドブランドショップ等にとって訴求力が高い立地と規模
- 建物建築期間中においても土地賃貸借契約により収入の安定性を確保
  建物竣工後、本投資法人が建物部分の取得を決定した場合、建物部分を取得すると同時に土地賃貸借契約は終了し、賃料同額の新たな定期建物賃貸借契約を締結する予定

売買スキーム図

(現状)
プラダジャパン株式会社と前所有者との間で2030年9月までの土地賃貸借契約が締結され、現所有者にその地位が譲渡されている。現在、更地の土地上にプラダジャパン株式会社が建物を建築中(2017年5月竣工予定)。

①2016年12月16日に本投資法人が6,300百万円で土地部分を取得予定であり、取得と同時に賃貸借契約における賃貸人としての地位を譲受予定
②プラダジャパン株式会社による建物の建築・竣工後の権利行使を経て、本投資法人が建物部分の取得決定をした場合、400百万円で取得することを企図
③建物を取得した場合には、同時に既存土地賃貸借契約が終了し、新たに賃料同額の定期建物賃貸借契約を締結予定(建物を取得しなかった場合、現在の土地賃貸借契約は継続)

所在地	兵庫県神戸市中央区明石町18-1
敷地面積	383.83㎡
延床面積	962.95㎡(予定)
構造	S造　3階建(予定)
稼働率(テナント数)	100%(1)
建築時期	2017年5月(予定)

注1:将来的な建物部分(4億円)の取得を考慮し、取得価格を67億円とした場合のNOI利回りであり、土地部分のみを取得する場合のNOI利回りは5.0%です。
注2:「miumiu神戸(土地)」の建物は、完成予想図であり、実際に竣工する建物とは異なる可能性があります。
注3:詳細は、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2) 投資対象　① 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

取得予定資産(商業施設)

渋谷ワールドイーストビル

商業施設

取得予定価格 3,200百万円　NOI利回り 4.1%

- 東京メトロ・東京急行電鉄「渋谷」駅から徒歩2分、明治通りに面し、高い視認性を有する
- 「渋谷」駅周辺での大規模開発に加え、近隣でも再開発事業が進行しており、面的な活性化が期待され、立地評価が高まる可能性を有する

所在地	東京都渋谷区渋谷一丁目23-18
敷地面積	267.99㎡
延床面積	1,880.68㎡
構造	SRC造　10階建
稼働率(テナント数)	100%(8)
建築時期	1984年10月

イオン葛西店

商業施設

取得予定価格 9,420百万円　NOI利回り 5.3%

- 2013年にリニューアルを行った、イオングループ初の試みである「グランド・ジェネレーションズ・モール」のモデル店舗。長期一括賃貸借契約を締結しており、安定収益が見込まれる
- 人口集積地に立地し、十分な駐車場・駐輪場台数を確保している

所在地	東京都江戸川区西葛西三丁目9-19
敷地面積	20,063.51㎡(全体)
延床面積	38,454.66㎡
構造	①店舗 RC造　5階建 ②駐車場 SRC造　6階建 ③事務所 SRC造　5階建
稼働率(テナント数)	100%(1)
建築時期	①1982年11月　②1983年5月　③1983年4月

注:詳細は、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2) 投資対象　③ 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

取得予定資産(商業施設/ホテル)

ダイキ和泉中央店

商業施設

取得予定価格 3,000百万円　NOI利回り 5.4%

- 泉北高速鉄道「和泉中央」駅周辺の高い集客力、安定的な商圏人口及び幹線道路からの良好なアクセスなどから中長期で見ても、商業施設用地として安定した事業が可能
- 十分な駐車場台数、整形な建物形状を持ち、商業施設として競争力を有する物件

所在地	大阪府和泉市いぶき野五丁目6-17
敷地面積	9,712.37㎡
延床面積	6,891.87㎡
構造	S造　3階建
稼働率(テナント数)	100%(1)
建築時期	2008年10月

ホテルサンルート新潟

ホテル

取得予定価格 2,108百万円　NOI利回り 6.5%

- JR「新潟」駅から徒歩4分に立地し、利便性が高い。本物件が所在する駅前商業エリアに新潟市におけるビジネス・商業の中心がシフトしており、観光客のみならず、ビジネス客からの宿泊需要も獲得可能
- ホテルオペレーターである株式会社サンルートは、相鉄ホールディングス株式会社の子会社であり、高い信頼性・安定性を有する。サンルートホテルチェーンは、日本全国及び台湾に73のホテル(直営15ホテル、フランチャイズ等58ホテル)(2016年7月末日時点)を展開し、ホテル運営について高いノウハウを有する

所在地	新潟県新潟市中央区東大通一丁目11-25
敷地面積	1,402.51㎡
延床面積	8,255.81㎡
構造	S-SRC・RC造　地下1階付14階建
客室数	231
稼働率(テナント数)	100%(1)
建築時期	1992年8月

注:詳細は、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2) 投資対象　③ 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

取得予定資産(ホテル)

ダイワロイネットホテル秋田

ホテル

取得予定価格 2,042百万円　NOI利回り 5.8%

所在地	秋田県秋田市大町二丁目2-41
敷地面積	1,540.15㎡
延床面積	7,439.36㎡
構造	S造　14階建
客室数	221
稼働率(テナント数)	100%(1)
建築時期	2006年6月

- JR「秋田」駅を中心とする駅前商業エリア、県内随一の繁華街である川反エリア及び県庁・市役所周辺に広がる山王エリアの中間に位置し、ビジネス・レジャーの両需要が獲得可能な立地
- テナントであるダイワロイヤル株式会社は、大和ハウス工業株式会社の子会社で、「ダイワロイネット」のブランド名で全国で42店舗(2016年7月末日時点)の宿泊特化型ホテルを展開しており、ホテル運営についての信頼性・安定性は総じて高い。同社との間で2026年6月までの建物賃貸借契約を締結しており、安定収益が見込まれる

スーパーホテル仙台・広瀬通り

ホテル

取得予定価格 1,280百万円　NOI利回り 5.9%

所在地	宮城県仙台市青葉区中央二丁目9-23
敷地面積	549.10㎡
延床面積	3,251.77㎡
構造	RC造　10階建
客室数	180
稼働率(テナント数)	100%(1)
建築時期	2007年1月

- 市営地下鉄「広瀬通」駅から徒歩1分、仙台の中心商業地の一番町や繁華街の国分町、中心オフィス街の東二番丁通り、官庁街の勾当台公園北側一帯エリア等のほぼ中心に位置しており、ビジネスホテルとしての優位性が高い立地
- 日本全国で114店舗、海外3店舗(2016年7月末日時点)のビジネスホテルを運営する国内大手ビジネスホテルチェーンの1つである株式会社スーパーホテルとの間で2027年4月までの定期建物賃貸借契約を締結しており、安定収益が見込まれる

スーパーホテル大阪・天王寺

ホテル

取得予定価格 1,260百万円　NOI利回り 5.4%

所在地	大阪府大阪市天王寺区逢阪二丁目3-3
敷地面積	490.65㎡
延床面積	2,486.39㎡
構造	RC造　9階建
客室数	124
稼働率(テナント数)	100%(1)
建築時期	2004年1月

- 市営地下鉄「天王寺」駅から徒歩6分、JR「天王寺」駅から徒歩8分と利便性に優れた立地。天王寺・阿倍野エリアは、中規模オフィス街、繁華街が多くある一方、「あべのハルカス」や「あべのキューズタウン」に代表される再開発が進んでおり、発展が目覚ましいエリア
- 株式会社スーパーホテルとの間で2024年2月までの定期建物賃貸借契約を締結しており、安定収益が見込まれる

注:詳細は、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2) 投資対象　③ 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

スーパーホテルさいたま・大宮

ホテル

取得予定価格 1,123百万円　NOI利回り 5.4%

所在地	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目12-6
敷地面積	597.25㎡
延床面積	2,946.55㎡
構造	RC造　10階建
客室数	157
稼働率(テナント数)	100%(1)
建築時期	2006年7月

- JR「大宮」駅から徒歩9分の立地。周辺には「大宮ソニックシティ」、「JACK大宮」などのホール・劇場施設、デパートや家電量販店などが立ち並ぶ地域。また、「さいたまスーパーアリーナ」などがある「さいたま新都心」から車で10分程度。ビジネス需要の宿泊者のほか、会議、学会、コンサートなどのイベントの参加者、近隣の商業施設に出店する関係者からの需要が見込まれる立地
- 株式会社スーパーホテルとの間で2026年10月までの定期建物賃貸借契約を締結しており、安定収益が見込まれる

スーパーホテル京都・烏丸五条

ホテル

取得予定価格 1,030百万円　NOI利回り 5.4%

所在地	京都府京都市下京区烏丸通五条下る大坂町396-3
敷地面積	337.23㎡
延床面積	2,144.02㎡
構造	RC造　10階建
客室数	108
稼働率(テナント数)	100%(1)
建築時期	2004年1月

- 市営地下鉄「五条」駅から徒歩1分の好立地。四条烏丸交差点を中心とするビジネス街、四条烏丸・五条烏丸エリアは、西日本を代表する金融街の1つで、銀行や証券会社が多く所在。京都の金融・ビジネスの中心地であり、大手企業の本社や支社など多くの事業所が集積し、ビジネスマンにとって利便性の高い立地
- 株式会社スーパーホテルとの間で2024年2月までの定期建物賃貸借契約を締結しており、安定収益が見込まれる

コンフォートホテル新山口

ホテル

取得予定価格 902百万円　NOI利回り 5.7%

所在地	山口県山口市小郡下郷1255-1
敷地面積	754.06㎡
延床面積	2,999.01㎡
構造	S造　8階建
客室数	139
稼働率(テナント数)	100%(1)
建築時期	2007年8月

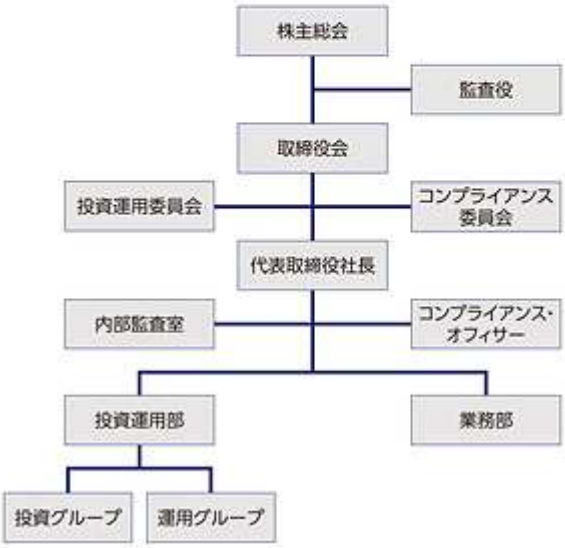
- JR「新山口」駅から徒歩2分の立地で、県内各方面への出張の起点となり、地理的利便性が高いことにより、安定した宿泊需要が見込まれる。同エリアは大手ホテルチェーンによる出店が少ないうえ、外資系ホテルチェーンによる唯一の出店であり、競合が少ない
- テナントである株式会社グリーンズは、世界30カ国、6,100軒以上のホテル数を誇る米国チョイスホテルズインターナショナル社のホテルブランド「コンフォートホテル」をフランチャイズによって日本国内で50店舗(2016年7月末日時点)を展開
- 同社との間で2027年8月までの定期建物賃貸借契約を締結しており、安定収益が見込まれる

注:詳細は、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2) 投資対象　③ 取得予定資産の個別不動産の概要」をご参照ください。

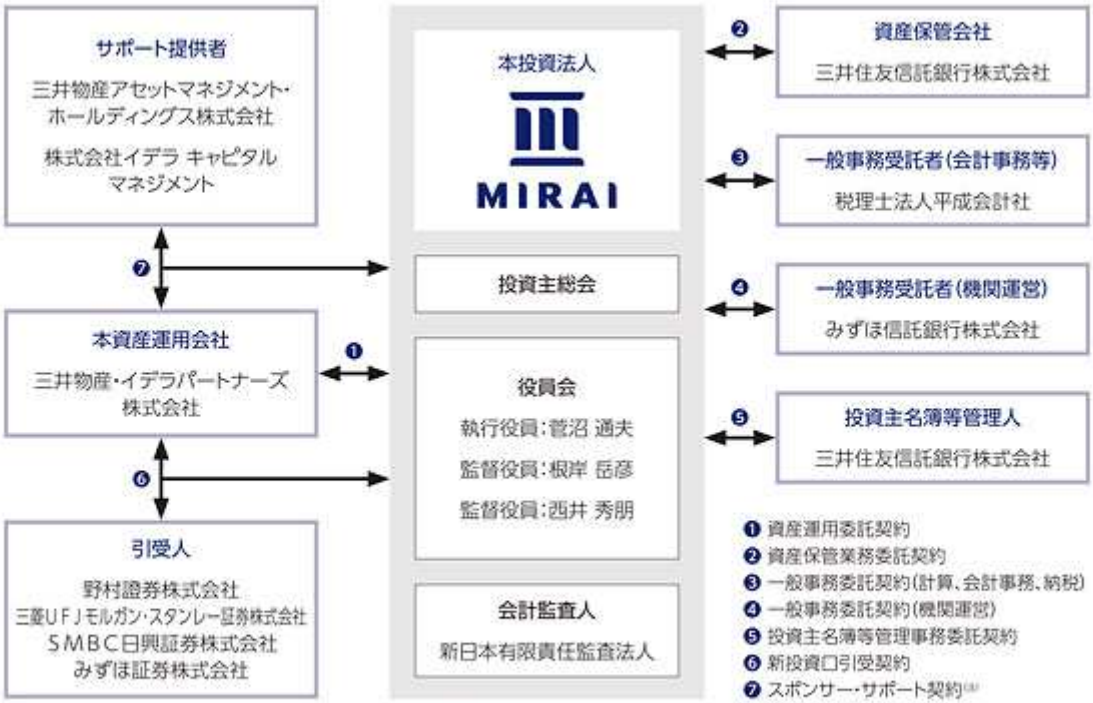
会社概要

本資産運用会社の概要

社　　名	三井物産・イデラパートナーズ株式会社
本店所在地	東京都港区北青山三丁目5番12号
役　　員	代表取締役社長　菅沼 通夫 代表取締役副社長CIO　柳谷 宗吾 取締役CFO　上野 貴司 取締役業務部長　平塚 弥志 取締役(非常勤)　長濱 俊文 取締役(非常勤)　山田 卓也 監査役(非常勤)　堤　一朗
株　　主	三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社(50%) 株式会社イデラ キャピタルマネジメント(50%)
資 本 金	2億円(2016年11月11日現在)
登録・免許	宅地建物取引業　東京都知事(1) 第98041号 取引一任代理等　国土交通大臣認可第94号 金融商品取引業　関東財務局(金商)第2876号



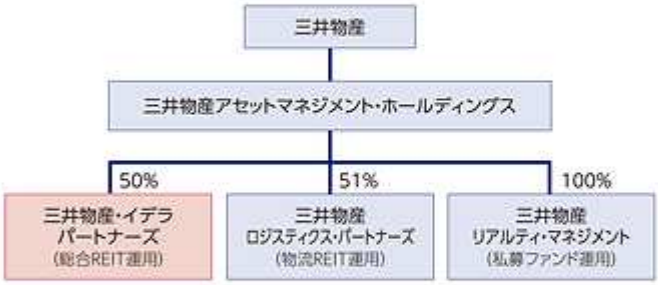
本投資法人の仕組み



注)スポンサー・サポート契約は、各サポート提供者との間で本投資法人及び本資産運用会社がそれぞれ個別に締結しています。

三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの概要

社　　名	三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社
本店所在地	東京都千代田区西神田三丁目2番1号
役　　員	代表取締役社長　長濱 俊文 取締役　鴨崎 晃 取締役　高杉 亮 取締役　福田 英之 監査役　堤　一朗
株　　主	三井物産株式会社(100%)



イデラ キャピタルの概要

社　　名	株式会社イデラ キャピタルマネジメント
本店所在地	東京都港区北青山三丁目5番12号
主要役員	代表取締役会長　平井 幹久 代表取締役CEO　山田 卓也 代表取締役社長　今井 夏生
株　　主	マーブルホールディングス株式会社[注](98%) 平井幹久(代表取締役会長)(2%)

注:フォースン・グループの100%子会社です

設　　立	2001年9月
従業員数	57名(2016年7月末日現在)
資本金	100百万円(2015年12月末日現在)
純資産	9,372百万円(2015年12月期)
総資産	12,463百万円(2015年12月期)
受託資産残高	1,619億円(2016年7月末日現在)

(ご参考)フォースン・グループ(イデラ キャピタルの親会社)について

フォースン・グループは中国を拠点に、様々な事業への投資を世界各地で行うコングロマリット(複合企業グループ)です。

社　　名	復星国際有限公司(Fosun International Limited)
所在地	Room 808, ICBC Tower, 3 Garden Road, Central, Hong Kong
董事長(会長)	郭広昌(Guo Guangchang)
設　　立	郭広昌をはじめとする復旦大学卒業生4名により1992年設立
上　　場	香港証券取引所 2007年上場
純資産	981億人民元(約1兆8,021億円[注])
総資産	4,053億人民元(約7兆4,419億円[注])
親会社帰属当期純利益	80億人民元(約1,475億円[注])

上記は2015年12月31日時点
注:1人民元=18.36円(2015年12月30日時点)に基づいて換算

フォースン・グループの代表的な海外事業投資事例

Fidelidade
■2014年に投資
■ポルトガル最大の保険会社グループ

クラブ・メッド
■2010年に投資
■フランス発祥のリゾート運営会社

フォリ・フォリ
■2011年に投資
■ギリシャ発祥のファッションブランド

Ironshore
■2015年に投資
■バミューダの国際特殊損害保険会社

トーマス・クック
■英国発祥の世界最大の旅行会社であるトーマス・クックとともに2015年にJVを設立

シルク・ドゥ・ソレイユ
■2015年にTPGと共同で9割持分を取得
■カナダのサーカス集団

強固な財務基盤と投資主とのセイムボート

財務戦略

本投資法人は、保守的なLTV水準の維持とメガバンクグループを中心としたレンダーフォーメーションの構築により強固な財務基盤の構築を図ります。

上場時のLTV(注1) 42.5%　　平均借入期間(注1) 6.5年　　格付け(注2) A+(安定的)

注1：上場時のLTV及び平均借入期間の算出方法については、本文中の「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　ⓐ 強固な財務基盤と投資主とのセイムボート　(イ) 強固な財務基盤の構築　a. LTV水準及びLTVマネジメント」をご参照ください。
注2：本投資法人は、株式会社日本格付研究所（JCR）より長期発行体格付けを取得しています。本募集の対象である本投資法人の投資口に付された格付けではありません。

借入れの概要(予定)

区分	借入先	借入予定金額	利率	返済期限	返済方法	摘要
長期	三井住友銀行 りそな銀行	80億円	基準金利+0.420%	2026年11月30日(期間10年)	期限一括弁済	無担保無保証
	三井住友信託銀行	50億円	基準金利+0.340%	2024年11月29日(期間8年)		
	三井住友銀行 福岡銀行 りそな銀行	100億円	基準金利+0.280%	2023年11月30日(期間7年)		
	日本政策投資銀行	20億円				
	三井住友信託銀行 新生銀行	70億円	基準金利+0.200%	2022年11月30日(期間6年)		
	みずほ銀行	100億円	基準金利+0.1875%	2021年11月30日(期間5年)		
短期	みずほ銀行	20億円	基準金利+0.130%	2017年11月30日(期間1年)		
	三菱東京ＵＦＪ銀行	10億円				
	三菱ＵＦＪ信託銀行	10億円				

注1：「借入予定金額」は、本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあり、当該借入れの一部又は全部が実行されないことがあります。また、上記のほか、一般募集による手取金額等を勘案し、手元資金が不足した場合に備えるため、50億円の借入れを行うことがあります。
注2：詳細は、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　5 運用状況　(2) 投資資産　ⓐ 借入れの予定　(イ) タームローン」をご参照ください。

投資主とスポンサーの利害を一致させる取組み

1.セイムボート出資の取組み

本投資法人は、投資主、スポンサー及び本資産運用会社の利害を一致させ、投資主価値の中長期的な向上を実現するために、ガバナンス上の取組みとしてセイムボート出資を受け入れます。

両スポンサーによるセイムボート出資

設立時及び一般募集に伴う取得を通じて、本投資法人の発行済投資口の総口数の約3.4%を保有する予定(注)
(三井物産グループ:約1.7%、イデラ キャピタル:約1.7%)

中長期的に保有することで本投資法人の投資主価値の向上に対して強いコミットメント

注：詳細は、本文「第一部 証券情報　第1 内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)　1 募集内国投資証券　(16)その他　ⓚ)及び同「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　ⓐ 強固な財務基盤と投資主とのセイムボート　(ハ) 投資主利益に配慮したガバナンス体制　d. 三井物産グループ及びイデラ キャピタルによる本投資口の保有」をご参照ください。

2.投資主利益と連動した運用報酬体系

運用報酬Ⅰ	本投資法人の総資産額に、0.5%(年率)を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額
運用報酬Ⅱ	運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額(規約に定義されます。)を発行済投資口の総口数で除した金額に、償却後NOI(規約で定義されます。)と、0.001%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額
取得報酬	取得代金に、1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額
譲渡報酬	譲渡代金に、1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額
合併報酬	合併の相手方が保有する不動産関連資産のうち、当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの、当該合併の効力発生日における評価額の合計額に1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額

新投資口発行スケジュール

日	月	火	水	木	金	土
11/6	7	8	9	10	11 有価証券 届出書提出日	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30 仮条件 決定日	12/1	2 ブック・ビルディング期間(需要状況等の把握期間)	3
4 ブック・ビルディング期間(需要状況等の把握期間)	5	6	7 発行価格等 決定日	8	9 申込期間	10
11	12 申込期間	13	14	15 払込期日	16 受渡期日 上場(売買開始)日	17

"MIRAI" creates the future of the world

MIRAI

Printed by PRONEXUS INC.

独立監査人の中間監査報告書

2016年10月14日

投資法人みらい

役員会　御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	竹之内　和　徳	㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	安　部　里　史	㊞

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている投資法人みらいの２０１５年１２月４日から２０１６年１０月３１日までの第１期計算期間の中間計算期間（２０１５年１２月４日から２０１６年５月３１日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間投資主資本等変動計算書、中間キャッシュ・フロー計算書及び中間注記表について中間監査を行った。

中間財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間財務諸表を作成し有用な情報を表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した中間監査に基づいて、独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得るために、中間監査に係る監査計画を策定し、これに基づき中間監査を実施することを求めている。

中間監査においては、中間財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するために年度監査と比べて監査手続の一部を省略した中間監査手続が実施される。中間監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。中間監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。また、中間監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め中間財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

中間監査意見

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、投資法人みらいの２０１６年５月３１日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する中間計算期間（２０１５年１２月４日から２０１６年５月３１日まで）の損益及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　　上

（注）１．上記は独立監査人の中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。

２．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。