

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書
【提出先】 関東財務局長
【提出日】 平成26年5月29日
【計算期間】 第2期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）
【発行者名】 野村不動産マスターファンド投資法人
【代表者の役職氏名】 執行役員 片岡 隆
【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
【事務連絡者氏名】 野村不動産投資顧問株式会社
NMF投資責任者 片岡 隆
【連絡場所】 東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
【電話番号】 03-3365-8767
【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

① 主要な経営指標等の推移

期別		第1期	第2期
決算年月		平成25年8月	平成26年2月
営業収益	百万円	3,683	9,176
うち不動産賃貸事業収益	百万円	3,683	9,176
営業費用	百万円	1,593	3,827
うち不動産賃貸事業費用	百万円	1,258	2,918
営業利益	百万円	2,089	5,348
経常利益	百万円	1,253	4,861
当期純利益	百万円	1,251	4,860
総資産額	百万円	252,265	261,582
(対前期比)	%	—	(+3.7)
有利子負債額	百万円	78,478	84,435
純資産額	百万円	162,371	165,982
(対前期比)	%	—	(+2.2)
出資総額	百万円	161,120	161,120
発行済投資口総数	口	1,665,260	1,665,260
1口当たり純資産額	円	97,505	99,673
1口当たり当期純利益(注1)	円	1,948	2,918
分配総額	百万円	1,250	4,860
1口当たり分配金	円	751	2,919
うち1口当たり利益分配金	円	751	2,919
うち1口当たり利益超過分配金	円	—	—
総資産経常利益率(注2)	%	0.5	1.9
年換算値(注3)	%	2.5	3.8
自己資本利益率(注4)	%	0.8	3.0
年換算値(注3)	%	3.5	6.0
期末自己資本比率(注5)	%	64.4	63.5
(対前期増減)	%	—	(△0.9)
期末有利子負債比率(注6)	%	31.1	32.3
当期運用日数	日	213	181
配当性向(注7)	%	99.9	100.0
期末投資物件数	件	54	55
期末総賃貸可能面積(注8)	m ²	890,795.63	897,089.54
期末テナント数(注9)	件	241	251
期末稼働率(注10)	%	99.8	99.8
当期減価償却費	百万円	699	1,499
当期資本的支出	百万円	24	153
賃貸NOI(Net Operating Income)(注11)	百万円	3,123	7,755
FFO(Funds from Operation)(注12)	百万円	1,950	6,359
1口当たりFFO(注13)	円	1,171	3,819

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 総資産経常利益率=経常利益／{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100(小数点第2位を四捨五入しています。)

なお、第1期の期首総資産額は、野村不動産マスター・ファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)(英文ではNomura Real Estate Master Fund, Inc.と表示します。)の実質的な資産運用開始日(平成25年6月13日)時点の総資産額を使用しています。

(注3) 第1期については実質的な運用日数80日(自:平成25年6月13日 至:平成25年8月31日)、第2期については運用日数181日に基づいて年換算値を算出しています。

(注4) 自己資本利益率=当期純利益／{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100(小数点第2位を四捨五入しています。)

なお、第1期の期首純資産額は、本投資法人の実質的な資産運用開始日(平成25年6月13日)時点の純資産額を使用しています。

(注5) 期末自己資本比率=期末純資産額／期末総資産額×100(小数点第2位を四捨五入しています。)

- (注6) 期末有利子負債比率=期末有利子負債額／期末総資産額×100（小数点第2位を四捨五入しています。）
- (注7) 配当性向については、次の算式により算出しています（小数点第1位未満を切り捨てています。）。
- 配当性向=分配金総額（利益超過分配金を含まない）÷当期純利益×100
- (注8) 本投資法人が各期の末日において投資対象とする運用不動産（以下に定義します。）それぞれの「賃貸可能面積」の合計として求めています。なお、「賃貸可能面積」とは、賃貸が可能な物流施設又は商業施設等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）をいいます。「賃貸可能面積」は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。底地については、登記簿上の土地面積を契約面積として記載しています。
- (注9) 「期末テナント数」とは本投資法人が各期の末日において投資対象とする運用不動産それぞれのテナント数の合計を指します。なお、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるバス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。
- (注10) 「期末稼働率」とは、各期の末日における全ての運用不動産の賃貸可能面積の合計に占める全ての運用不動産の賃貸面積の合計の割合を示しています（小数点第2位を四捨五入しています。）。なお、「賃貸面積」とは、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、物流施設又は商業施設の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。底地については、底地の賃貸面積を記載しています。
- (注11) 賃貸NO I=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費
- (注12) FFO=当期純利益+当期減価償却費
- (注13) 1口当たりFFO=FFO／発行済投資口総数（小数点以下を切り捨てています。）

② 当期の資産の運用の経過

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、野村不動産投資顧問株式会社を設立企画人として、平成25年1月31日に設立され、同年6月12日に株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場（銘柄コード3285）しました。

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を実現することを資産運用の基本方針としています。本投資法人は、かかる基本方針を実現するため、主として物流施設及び商業施設を投資対象とします。物流施設は産業インフラとして、商業施設は消費活動を支えるインフラとして、いずれも経済活動に不可欠な施設であると考えています。

本投資法人は、物流施設及び商業施設のバランスを考慮したポートフォリオを構築するとともに、需要に厚みのある東京圏を中心据えた投資戦略により、中長期的に安定した収益を確保することを目指します。

（注）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）を、以下「投信法」といいます。

株式会社東京証券取引所を以下「東京証券取引所」といいます。

「運用資産」とは、本投資法人に属する資産をいいます。

本書の目的上、不動産には、不動産の賃借権及び地上権を含みます。以下特に指定のない限り同じとします。

「不動産等」とは、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第29条第1項(1)又は(2)に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは、同第29条第1項(3)に定める資産をいいます。

「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下総称して「不動産関連資産」といいます。

なお、不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」といいます。

「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

A. 投資環境と運用実績

日本経済は、日本政府及び日本銀行の推進する景気対策及び金融緩和策の実体経済への波及により、円安・株高基調が継続しており、企業収益の改善に加え、企業の設備投資にも持ち直しの動きが見られています。また、個人消費についても雇用・所得環境の改善等を受けて堅調に推移しています。

このような景況感の改善のなか、不動産収益への改善期待や良好な資金調達環境を背景として、不動産投資法人（J-REIT）の新規上場や既存銘柄の公募増資に伴う物件取得が活発に行われました。この結果、平成25年年初から平成26年3月末日までに、本投資法人を含め新たに7銘柄が新規上場（IPO）を行い、既存銘柄においても44件の公募増資（PO）が実施されました。日本銀行によるJ-REITの投資口の買入が継続される中で、J-REIT市場の活性化の基調は続くものと見込まれます。

物流施設のマーケット動向については、EC（電子商取引）及びインターネットを通じた通信販売やファッション・アパレル業界の需要、これらに伴うサード・パーティ・ロジスティクス（3PL）（注1）事業の拡大による需要に支えられ需給は逼迫し、大型物流施設の空室率は低い水準が続いている。また、コンビニエンスストアの旺盛な出店意欲や小売業大手によるオムニチャネル戦略（注2）の推進等を背景として、効率的な配送ネットワーク構築及び高機能物流施設への需要は継続するものと見込まれます。

商業施設を取り巻く環境については、国内経済の回復基調や株高等の資産効果に加え、日本政府の企業に対するベースアップ要請を背景とした所得環境の改善期待等により、消費マインドの改善が見られます。経済産業省「商業動態統計調査」によれば、小売業販売額は飲食料品小売業の増加が全体を牽引するかたちで、平成

26年1月に前年同期比4.4%増加し、6ヶ月連続の増加となっています。今後は、消費税率引き上げによる駆け込み需要の反動が懸念されるものの、雇用・所得環境が改善するなかで、持ち直していくことが期待されます。

このような状況の下、本投資法人においては、需要に厚みのある東京圏を中心に据えた投資戦略のもと、独自の取得ルートを活用し、外部より平成25年12月13日に商業施設のRecipe SHIMOKITA（取得価格10,407百万円）を取得しました。

この結果、本投資法人が当期末時点において保有する物件は55物件（取得価格合計238,023百万円）、東京圏への投資比率は84.6%、総賃貸可能面積は897,089.54m²となりました。また、ポートフォリオ全体の当期末時点稼働率は99.8%となり、高い水準で安定しています。

また、第2期末（平成26年2月末日）後、平成26年3月25日に領家キャピタル合同会社への匿名組合出資持分（出資金額500百万円）及びこれに伴う日本通運株式会社北東京流通センターを主な信託財産とする信託の受益権に係る優先交渉権を取得しました。

（注1）サード・パーティ・ロジスティクス（3PL）とは、荷主企業からその物流機能の一部又は全部を請け負う物流サービスをいいます。

（注2）オムニチャネル戦略とは、実店舗とEC（電子商取引）等をまたいだ顧客管理や在庫管理、配送ルート整備を行い、どのような販売経路からも同じように商品を購入できる環境を実現することをいいます。

B. 資金調達の状況

本投資法人は、特定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するため平成25年12月12日に11,000百万円の借入れを行い、当該借入れについて金利変動リスクをヘッジするため平成25年12月10日付で金利スワップ契約を締結しています。このほか、第1期（平成25年8月期）に取得した資産に係る消費税の還付金を含む手許資金により、借入金を一部返済しました。この結果、当期末時点の借入金残高は84,435百万円となり、総資産に対する有利子負債の比率（LTV）は32.3%となりました。

なお、本投資法人が当期末時点において取得している格付は以下のとおりです。かかる格付は、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。なお、本投資法人の投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

信用格付業者の名称	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付 : AA-	格付の見通し : 安定的

C. 業績及び分配金

上記の運用の結果として、第2期の業績は営業収益9,176百万円、営業利益5,348百万円、経常利益4,861百万円、当期純利益4,860百万円となりました。

第2期の分配金については、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第67条の15第1項）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を2,919円としました。

③ 次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済においては、足許において消費税率引き上げによる駆け込み需要の反動やウクライナ情勢の緊迫化に伴う金融市場への影響等、留意すべき事象はあるものの、企業収益の回復や設備投資の持ち直し及びこれらに伴う雇用・所得環境の改善等により、緩やかな回復傾向が持続するものと期待されます。

また、J-REIT市場においては、日本銀行の金融緩和策によって、不動産市場に対する資金供給は良好に推移しており、東証REIT指数も堅調に推移していることから、良好な金融資本環境が継続するものと期待されます。一方、良好な金融資本環境を背景として、旺盛な取得意欲を有する取引参加者は増加傾向にあり、優良物件の取得環境は厳しいものになることが予想されます。

このような環境認識のもと、本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の着実な成長の実現を図るため、以下の方針に基づいた運用を行います。

(イ) 明確な投資戦略に基づく資産規模の拡大

本投資法人は、需要に厚みのある東京圏を中心に据えた投資戦略により、中長期的に安定した収益を確保することを目指します。

こうした投資戦略に基づく資産規模の拡大による運用不動産の分散により、収益変動リスクの低減及び規模のメリットを活かした運営管理コストの低減を図っていきます。

新規物件への投資に際しては、優良物件を厳選し効果的に投資するため、資産運用会社独自の物件情報ルートの一層の拡大や野村不動産グループとの連携により、物件売却情報の早期入手や相対取引の促進を図るとともに、投資リスクを見極めるために十分なデューディリジェンスを行っていきます。

(ロ) 中長期を見据えた物件運営

本投資法人が投資対象とする物流施設や居住地立地型商業施設は、テナントとの長期間の賃貸借契約により安定したキャッシュ・フローが期待できる一方で、駅前立地型商業施設は、キャッシュ・フローの内部成長可能性を有していると考えています。物流施設及び居住地立地型商業施設の運営に際しては、契約更改時における賃貸借期間の長期化に努め、収益の安定化を意識した運営を実施していきます。また、駅前立地型商業施設の運営に際しては、マーケット環境を的確に捉え、景気回復局面における契約更新及びテナントの入替え等を通じた賃料増額等による収益向上を視野に入れた運営を実施していきます。

また、本投資法人は、野村不動産グループによるリーシング、運営、建物管理等のマネジメント力を最大限活用し、稼働率の高位安定、賃料水準の維持・向上を図ることでポートフォリオ収益の中長期的な安定を追求します。

(ハ) 安定的な財務基盤の維持・向上

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に配慮します。また、金融市場の動向を注視しながら、金利スワップ等を利用した金利の固定化と借入期間の長期化、返済期日の分散に配慮した調達等を財務戦略の主軸として位置づけ、これらを実践していくことで適切な財務基盤の構築を図ります。

④ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

本投資法人は、第2期末（平成26年2月末日）後、平成26年3月25日付で「領家キャピタル合同会社匿名組合出資持分」を取得（以下「本取得」といいます。）しました。

本取得の概要

A. 取得資産	:	不動産を主な信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
B. 資産名称	:	領家キャピタル合同会社匿名組合出資持分
C. 信託対象不動産	:	日本通運株式会社 北東京流通センター
D. 出資金額	:	500百万円（当初匿名組合出資等総額の約17.9%）
E. 契約締結日	:	平成25年11月29日
F. 出資持分取得日	:	平成26年3月25日
G. 出資持分取得資金	:	自己資金

（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、主として不動産等及び不動産対応証券に対する投資として運用するものとし、中長期の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設立された法人です（規約第27条）。

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。規約第27条に基づき、かつ本投資法人と資産運用会社との間で平成25年2月1日に締結された資産運用委託契約（その後の改定も含みます。以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として資産運用ガイドラインを制定しています。

資産運用ガイドラインは、近時の不動産市場について、「収益性」重視の投資判断への変化と、いわゆる投資家保有型の不動産保有形態への移行を基本的な認識とする資産運用会社が、規約に定める本投資法人の投資の基本方針の実現のために制定した資産運用の細則であり、資産運用会社は必要に応じこの見直しを行うこととします。したがって、今後不動産を取り巻く市場環境、資本市場の動向及び経済環境等が変動し、資産運用会社が規約に定める本投資法人の投資の基本方針を実現するために適切であると判断する場合には、機動的に資産運用ガイドラインを変更するものとします。

② 投資法人の特色

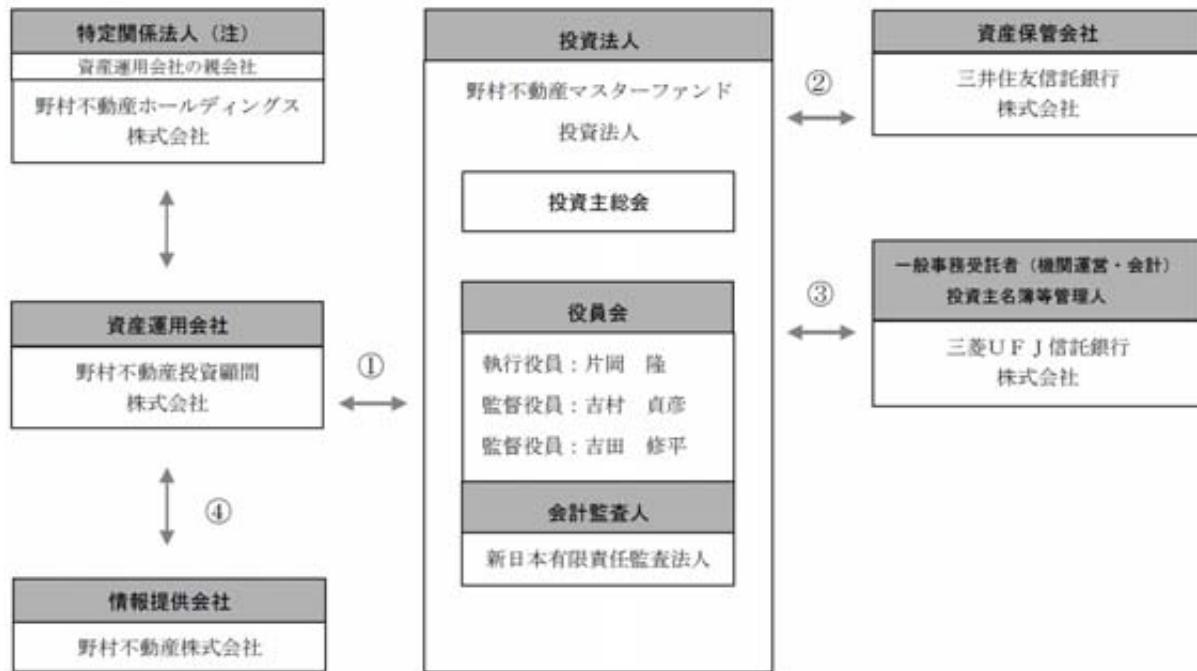
本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。

本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組図

本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下の図のとおりです。



(注) 本書の日付現在、資産運用会社の利害関係人等のうち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「金商法施行令」といいます。）第29条の3第3項各号のいずれかに掲げる取引を行い、又は行った法人はありません。

契約の種類
① 資産運用委託契約
② 資産保管委託契約
③ 投資口事務代行委託契約／一般事務委託契約
④ 情報提供協定書

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人、その他の関係者の社名、運営上の役割及び関係業務の内容

社名	運営上の役割	関係業務の内容
野村不動産マスター ファンド投資法人	本投資法人	本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し、中長期の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います。
野村不動産投資顧問 株式会社	資産運用会社	資産運用委託契約（上図中①）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行います。
三井住友信託銀行 株式会社	資産保管会社	資産保管会社として、資産保管委託契約（上図中②）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。
三菱UFJ信託銀行 株式会社	一般事務受託者 (機関運営・会計)	一般事務委託契約（上図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法第117条第4号に規定する事務（但し、投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。））、本投資法人の計算に関する事務（投信法第117条第5号に規定する事務）、会計帳簿の作成に関する事務（投信法第117条第6号及び投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第169条第2項第6号に規定する事務）、納税に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第7号に規定する事務）等を行います。
	投資主名簿等管理人	投資口事務代行委託契約（上図中③）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の投資主名簿並びにこれに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、投資主総会招集通知の発送、議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務、投資主等に対して分配をする金銭の支払いに関する事務等を行います。
野村不動産株式会社	情報提供会社	情報提供協定書（上図中④）に従い、不動産売却情報の提供を行います。詳細については、後記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / ⑥ 野村不動産グループのバリューチェーン / D. サーバによるパイプライン・サポートの有効活用」をご参照ください。
野村不動産ホールディングス 株式会社	資産運用会社の 親会社	資産運用会社の発行済株式の100%を保有する会社であり、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）第8条第3項に規定する資産運用会社の親会社に該当します。なお、本投資法人が、当該会社との間で締結した又は締結しようとする契約はありません。

(4) 【投資法人の機関】

本書の日付現在における本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。なお、本投資法人の会計監査人は新日本有限責任監査法人です。

① 投資法人の統治に関する事項

A. 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て決定されます。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）、規約の変更（投信法第140条）その他一定の重要な事項に関しては、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（特別決議）されなければなりません（投信法第93条の2第2項）。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、一定の場合を除き、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は規約に定められており、かかる規約の変更には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。また、本投資法人の資産の運用に係る、資産運用会社との間の資産運用委託契約を解約するためには、原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第205条、第206条第1項）。

- (ロ) 本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回以上開催します（規約第9条第1項）。
- (ハ) 投資主総会は、法令に別段の定めのある場合のほか、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予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2項）。
- (二) 投資主総会を開催する場合には、会日から2ヶ月前までに会日を公告し、かつ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に対し会日の2週間前までに投資主総会の招集通知を発送します（投信法第91条第1項、規約第15条第1項）。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）。
- (ホ) 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予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、役員会において予め定めた順序に従い、他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）。

B. 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するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、同条第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。）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委託、資産の運用又は保管に係る委託契約の締結又は変更、資産運用報酬、資産保管手数料等の資産の運用又は保管に係る費用の支払、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認が必要となります（投信法第109条第2項）。また、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）。
- (ロ) 役員会は全ての執行役員及び監督役員で構成され（投信法第112条）、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員たる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その過半数をもって決議されます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第22条第1項）。
- (ハ) 決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に参加することができません（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）。
- (二) 本投資法人の執行役員は1人以上、監督役員は2人以上とします。但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上でなければなりません（投信法第95条、規約第16条）。
- (ホ) 執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがない限り、本投資法人の投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条、規約第17条第1項）。

- (ヘ) 執行役員の任期は、2年を超えることができません（投信法第99条）。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できます（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）。但し、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（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項但書）。
- (ト) 役員会は、法令に別段の定めがある場合のほか、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予め定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集し、その議長となります（投信法第113条第1項、規約第21条第1項）。
- (チ) 役員会の招集通知は、会日の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、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができます（規約第21条第3項）。また、執行役員及び監督役員の全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで役員会を開催することができます（規約第21条第4項）。

C. 会計監査人

- (イ) 会計監査人は、法令に別段の定めがない限り、本投資法人の投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第24条）。
- (ロ) 本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行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2第1項、第115条の3第1項等）。
- (ハ) 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。投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条第1項、同条第2項、規約第25条）。

D. 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、その役員会規則において、役員会を少なくとも3ヶ月に1回開催することと定めており、実際の運用においては、原則として、1ヶ月に1回程度の頻度で開催しています。本投資法人の役員会には、執行役員、監督役員及び機関の運営に関する事務を委託している一般事務受託者が出席するほか、資産運用会社を出席させています。役員会においては、業務執行状況及び資産運用会社による資産運用状況等について執行役員が報告を行い、資産運用会社は執行役員が報告を行うにあ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との内部管理体制を確立しています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員は、公認会計士1名、弁護士1名の計2名であり、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。

E. 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

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、役員会に出席する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ており、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、その事実を監督役員に報告する職務を担っています。

F. 資産運用会社への牽制等

本投資法人と資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約においては、資産運用会社は、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、資産の運用に係る業務を行うこととされています。また、同契約上、資産運用会社は、投信法に従い、委託業務に関して定期的に報告書を作成し本投資法人に対し交付することとされているほか、利害関係者との取引については、後記「第二部投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限 / (4) 資産運用会社の社内規程による利害関係人との取引制限」に記載の社内規程に従って取引を行っています。

G. 資産保管会社への牽制等

本投資法人と資産保管会社との間で締結された資産保管委託契約においては、投信法第209条及び同法第209条の2に定める義務に加えて、資産保管会社が委託業務を遂行するにあたっては、資産保管会社の固有財産等との分別保管や、委託業務の処理状況について、本投資法人へ報告することなどを、資産保管会社の義務として定めています。本投資法人では、当該契約に基づいて、3ヶ月に1回以上、委託業務の処理状況に係る報告を受領しています。

H. 一般事務受託者（機関運営・会計）への牽制等

本投資法人と一般事務受託者（機関運営・会計）との間で締結された一般事務委託契約においては、投信法第118条に定める義務及び同法第119条に定める責任に加えて、一般事務受託会社が委託事務を遂行するにあたって負う一定の報告義務や賠償責任を定めており、かつ、その業務執行状況を監視するための体制を整備しています。本投資法人では、当該契約に基づいて、3ヶ月に1回以上、一般事務の執行状況に係る報告を受領しています。

I. その他の関係法人への牽制等

その他の関係法人については、資産運用会社を通じてその業務執行状況や本投資法人との取引の状況についての掌握を図っています。

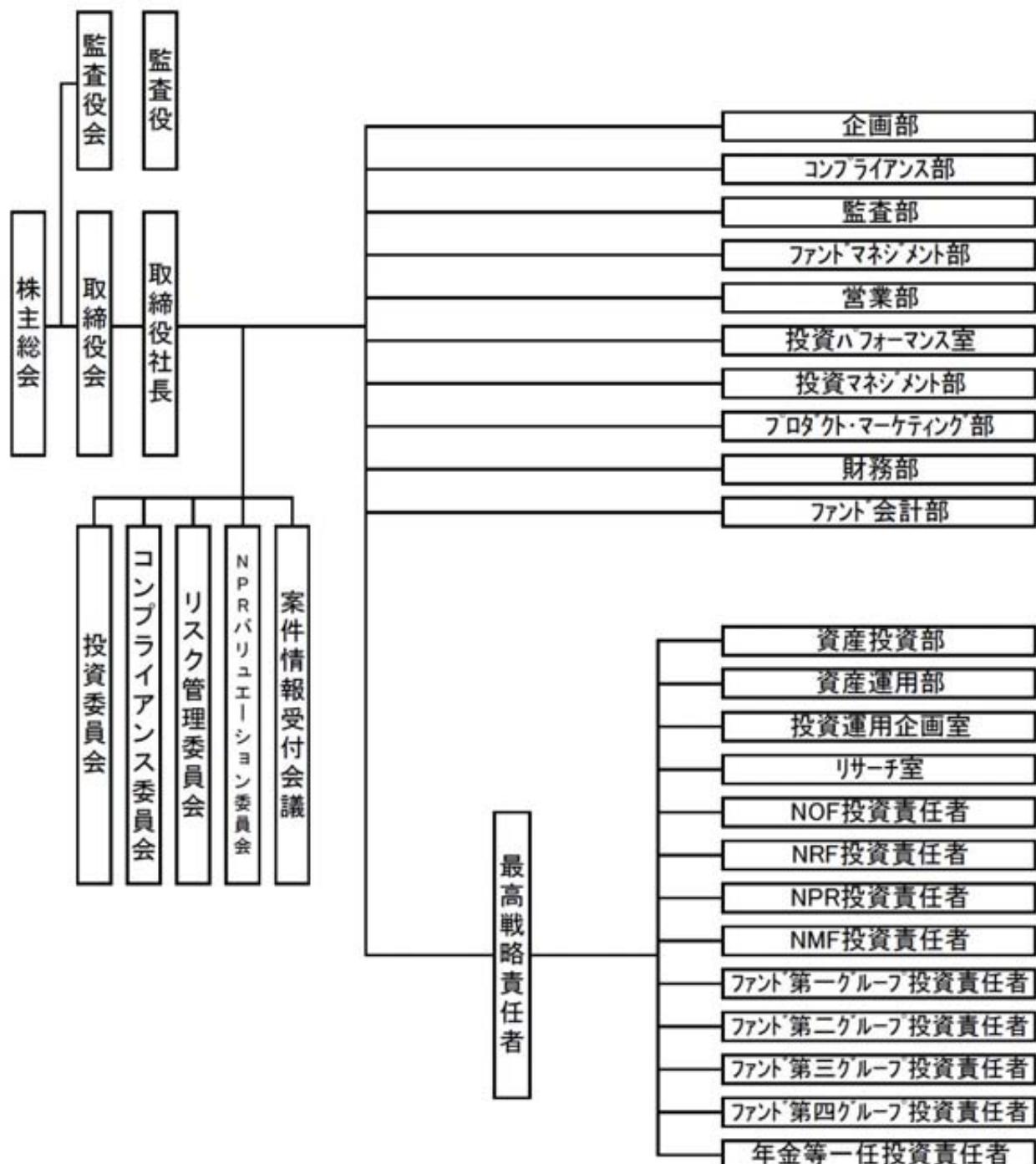
② 投資法人の運用体制

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産運用を行います。

また、資産運用会社は、複数の投資法人（本投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人（以下「NOF」といいます。）、野村不動産レジデンシャル投資法人（以下「NRF」といいます。）及び野村不動産プライベート投資法人（以下「NPR」といいます。））並びに投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のビルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、投資信託委託会社、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）（併せて以下「ファンド等」といいます。）の資産の運用や投資助言に係る業務を受託しています。

本書の日付現在の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。

A. 組織



(イ) 取締役会

資産運用会社の経営の基本的かつ重要な事項について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毎月1回開催され、業務執行の基本方針を決定するとともに、取締役及び執行役員の業務執行を監督します。

(ロ) 執行役員

執行役員は、取締役会において選任され、取締役会の決定した経営方針に従い、資産運用会社の業務の執行を担当します。執行役員の職務分担の範囲は、取締役会の決議により決定されます。執行役員は各部室を担当し（以下「担当部門」といいます。）、担当部門の長短期運営方針の決定、担当部門内の業務の統制・調整等を行います。執行役員は、取締役会又は監査役会に出席を求められたときは随時出席し、担当する業務の執行状況についての報告及び説明を行います。

(ハ) 最高戦略責任者

最高戦略責任者は、資産運用会社が受託するファンド等（上場有価証券に投資するものを除きます。）の資産の運用又は投資助言に係る業務を統括します（投資責任者、投資運用企画室、リサーチ室、資産投資部及び資産運用部に助言し、その他適宜指導をすることができます。）。また、マクロ経済動向や不動産市場動向を踏まえた投資運用に係る基本方針の策定を行います。

(二) 部、室、課及び投資責任者

上記のとおり、資産運用会社の組織上、部、室及び課が置かれ、各部門長が、所属員を指揮監督するとともに、各部門の業務を統括します。また、各部においては、部長代行が置かれる場合があり、部長を補佐するとともに、部長に差し支えあるとき又は業務処理上必要と認められるときは、その職務を代行します。

さらに、資産の運用又は投資助言を行うファンド等毎に投資責任者が設置され、各投資責任者は、その担当するファンド等の資産の運用又は投資助言に係る戦略を策定し業務を統括する（ファンドマネジメント部、営業部、投資運用企画室、リサーチ室、資産投資部、資産運用部、投資マネジメント部、プロダクト・マーケティング部、財務部及びファンド会計部に指示を出し、その他適宜用いることができます。）とともに、その担当するファンド等が投資法人である場合は、投資主名簿の管理を行います。

(ホ) 委員会

資産運用会社の社内規程上、取締役会は、上記のほかに重要な組織として各種の委員会を設置して一定の業務を遂行させることができます。本投資法人の運用に関連するものとして資産運用会社には下記の3つの委員会が設置されています。

(イ) 投資委員会

資産運用会社においては、資産の運用に係る方針について決定するための投資委員会を設置することにより、投資判断についての多角的検討を通じて、ファンド等の利益の最大化を図ることとしています。

投資委員会では、各ファンド等における資産の運用に係る基本方針、資産に係る運用管理方針、各ファンド等のファイナンス等の重要な事項に関する方針について審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行います。また、かかる各方針に基づいて、資産の取得又は売却、運営管理、資金調達等のファンド等の資産の運用又は投資助言に係る重要な事項について審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行うとともに、運用実績等に関する分析及び評価を行います。

投資委員会は、最高戦略責任者を委員長とし、その他の執行役員（社長執行役員、投資責任者又は投資マネジメント部長を兼ねる執行役員は除きます。）及びコンプライアンス・オフィサーを委員として構成されます。投資委員会の決議は、決議対象となる議案について議決権を有する委員の全員一致により採択されます。なお、コンプライアンス・オフィサー並びに企画部、コンプライアンス部及び監査部を担当する執行役員は議決権を有しません（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）。また、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

(ロ) コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、法令の遵守状況の確認のほか、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」（利害関係者取引規程に定める「利害関係者」とは、資産運用

会社及びその役職員等、投信法第201条第1項に定める利害関係人等、並びにこれらの者がその資産の運用を行っている又は運用若しくは管理に係る助言を行っている相手方をいいます。また、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」とは、「利害関係者との取引」（①資産運用会社が顧客のために利害関係者との間で行う取引及び②利害関係者が関係する取引で顧客との利益相反が生じるおそれのある取引（利害関係者が発行する有価証券の取得又は売却等、利害関係者が運用又は助言を行う投資法人、投資信託その他のファンド等の発行する有価証券の取得又は売却等を含みます。）をいいます。以下同じです。）のうち、上場有価証券に係る取引以外の取引であって、不動産又は不動産信託受益権（注）その他これに類する資産の取得又は売却のほか、これらに準ずる取引をいいます。以下同じです。）の承認等を審議します。以上の詳細については、それぞれ、後記「C. 投資運用の意思決定機構」及び「D. 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。

（注）「不動産信託受益権」とは、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権をいいます。以下同じです。

（iii）リスク管理委員会

資産運用会社では、コンプライアンス部がリスク管理の統括を行うものとし、コンプライアンス・オフィサーが各部門のリスク把握・分析・評価及び管理の内容を十分に検証するとともに、取締役会、監査役及びコンプライアンス部と連携し、資産運用会社のリスク管理の徹底を図ることを目的として、リスク管理委員会を設置しています。リスク管理委員会においては、資産運用会社の業務に関連して発生する様々なリスクの管理、モニタリング等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保します。リスク管理委員会は、組織横断的な協議機関としての役割を担い、リスク管理に関する組織体制及び規程等の制定・改廃の協議・検討並びにリスクのモニタリング等を行います。

リスク管理委員会は、コンプライアンス部担当執行役員を委員長とし、コンプライアンス・オフィサー、企画部長、ファンドマネジメント部長、営業部長、投資運用企画室長、資産投資部長、資産運用部長、投資マネジメント部長、プロダクト・マーケティング部長、財務部長、ファンド会計部長及び委員長が別途指定する外部専門家を委員として構成されています。リスク管理委員会の決議は、決議対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上の賛成により採択されます。また、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

（iv）案件情報受付会議

資産運用会社は、資産の運用又は投資助言を行う複数のファンド等のうち、投資対象の重複するファンド等間における案件情報の適切な取扱いを確保し、各ファンド等間の利益相反を未然に防止するための会議体として、コンプライアンス・オフィサー並びに全ての投資責任者、資産投資部長、プロダクト・マーケティング部長及び資産投資部各課長により構成される案件情報受付会議を設置しています。

資産運用会社が物流施設、商業施設その他様々な用途の不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権に関する第三者の売却情報（不動産等案件情報）を受け付けた場合には、当該情報が既に案件情報受付会議において検討されたものであるか否かを確認し、既に検討されたものではない場合には、遅滞なく不動産等案件情報受付票を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出しなければならないものとされており、コンプライアンス・オフィサーは、不動産等案件情報受付票を受領した場合、原則として、遅滞なく案件情報受付会議を開催し、あらかじめ定めたルールに基づき、当該不動産等案件情報の取得検討を優先的に行うファンド等を決定します。なお、当該ルールの概要については、後記「C. 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

B. 業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。なお、本「② 投資法人の運用体制」記載の組織・機関は本投資法人の資産運用だけではなく、NOF、NRF及びNPRや投資法人以外の不動産ファンド等の資産運用及びその他の業務にも関与しますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関連する事項を記載しています。

＜各組織の業務の概略＞

組織名称	各組織の業務の概略
コンプライアンス委員会	<p>以下に掲げる各事項の決議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス規程の改廃 ・ コンプライアンス・マニュアルの策定・改定 ・ コンプライアンス・プログラムの策定・改定 ・ 利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の承認 ・ コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、資産運用会社の業務に関する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対応 ・ コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、投資委員会による審議に際して、その審議中の手続経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題に対する対応 ・ 上記各号に準ずるコンプライアンス上の重要な事項 <p>以下に掲げる各報告事項の審議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス・オフィサーが必要と認める利害関係者との間で実施した取引（コンプライアンス委員会決議事項を除く。）の状況 ・ 主要法令の制定改廃の動向 ・ 制度・ルール等に対応するため改善を要する事例の発生及び講じた措置 ・ コンプライアンス・プログラムの進捗及び達成状況 ・ 各部、各室及び各課（以下「各部門」と総称する。）の所管事項に関するコンプライアンスに関し報告が必要と認められる事項
投資委員会	<p>以下に掲げる各事項の決議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ファンド運用に係るマニュアル等（業務手順書を除く。）の改廃 ・ ファンド等のための投資運用、機関運営に関する重要事項（以下に掲げるものを含むがこれに限られない。）の決定（但し、上場有価証券に対する投資に関する運用の場合には、運用の基本方針の決定とする。）及び重要な変更 <ul style="list-style-type: none"> a. 運用資産の取得又は処分等（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む。） b. ファンド等の年度事業計画及び決算（なお、ファンド等が自ら又はその出資するファンド等（以下b.において「子ファンド等」という。）を通じて保有する不動産又は不動産信託受益権（以下あわせて「不動産等」という。）に係る個別の不動産等毎の年度事業計画、並びに当該子ファンド等の年度事業計画及び決算を除く。） c. ファンド等の資金調達 d. その他投資、運用、機関運営、インベスタート・リレーションに関する重要事項（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む。） ・ 案件情報取扱規程に定める案件情報を入手した場合における優先検討ファンド等が取得検討を辞退し、かつ次順位以降のファンド等が取得検討を継続する場合における優先検討ファンド等による取得検討辞退理由の審議 ・ 上記に準ずる重要な事項 <p>以下に掲げる各報告事項の審議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 委員長が必要と判断した投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況 ・ その他委員長が必要と判断した事項

組織名称	各組織の業務の概略
リスク管理委員会	<p>以下に掲げる各事項の決議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ リスク管理規程及びリスク管理マニュアルの策定・改廃 ・ リスク管理に関する年間計画（各部門において追加リスク対策が必要であると判断したリスク項目、対応案、対応期限等）の策定・変更 ・ その他委員長が必要と判断した事項 <p>以下に掲げる各報告事項の審議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ リスク管理に関する年間計画の進捗状況 ・ 重大なリスクへの対応状況 ・ その他委員長が必要と判断した事項
案件情報受付会議	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資産運用会社が案件情報を入手した場合における、案件情報取扱規程に基づく、当該案件の取得検討を優先的に行う投資法人の決定や、それらの間での割振額の算出等
企画部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中期経営計画の立案に関する事項 ・ 経営戦略の企画立案に関する事項 ・ 資産運用会社の予算編成方針決定のための意見具申に関する事項 ・ 資産運用会社の年度予算策定及び決算に関する事項 ・ 資産運用会社の会計、出納及び税務に関する事項 ・ 組織、人事及び総務に関する事項 ・ 経営管理に関する事項 ・ 新規投資戦略の策定及び商品企画に関する事項 ・ 諸官庁及び業界諸団体との連絡及び広報に関する事項 ・ 役職員の研修等に関する事項 ・ 社内規程の新設・改定に関する事項 ・ 資産運用会社に係る官公庁及び金融商品取引業協会等の対応に関する事項 ・ ファンドマネジメント及びアセットマネジメントに係る報酬請求に関する事項 ・ 個人情報、内部者情報、マネー・ローディング及び疑わしい取引に関する情報その他の情報の管理に関する事項 ・ 取締役会、投資委員会、監査役会に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> ・ リスク管理に関する事項 ・ リスク管理委員会に関する事項 ・ 苦情対応に関する指導、監督又は助言に関する事項 ・ コンプライアンスに関する事項 ・ コンプライアンス委員会に関する事項 ・ 役職員の研修等に関する事項 ・ 広告審査に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
監査部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内部監査に関する事項 ・ 財務報告に係る内部統制の評価手続きに関する事項 ・ 内部監査規程に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項

組織名称	各組織の業務の概略
ファンドマネジメント部	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人の年度事業計画の立案に関する事項 投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況の管理に関する事項 投資法人の適時開示、投資主総会、インベスター・リレーションに関する事項 投資法人に係る官公庁・加盟団体との渉外連絡に関する事項 投資法人の投資口発行による資金調達に関する事項 所管事項に係るディスクロージャーに関する事項 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 その他投資法人の管理・運営に係る業務及び事務に関する事項 ファンドマネジメント業務全般に関する事項 投資法人のストラクチャー関連契約の締結及び改定手続に関する事項 その他上記に付随関連する事項
投資運用企画室	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人の運用資産たる不動産等（運用資産が信託受益権の場合における信託財産としての不動産を含む。以下「運用不動産等」という。）の工事に係る技術支援に関する事項 資産投資部及び資産運用部が所管する投資運用業務全般に関する事項 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 その他上記に付随関連する事項
リサーチ室	<ul style="list-style-type: none"> マクロ経済動向（株式市場・金融市場）、不動産市場動向（賃料・キャップレート）等の調査・分析を踏まえた投資環境の調査・分析に関する事項 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 その他上記に付随関連する事項
投資パフォーマンス室	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人毎の運用成績に係る評価尺度の設定に関する事項 投資法人毎の運用成績に係る定量的・定性的な評価測定 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 その他上記に付随関連する事項
資産投資部	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人の組入れ対象となる不動産等の情報収集 不動産等のデューデリジェンスに関する事項 案件情報受付会議に関する事項 不動産等の取得手続に関する事項 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する事項 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 その他上記に付随関連する事項
資産運用部	<ul style="list-style-type: none"> 運用不動産等の年度事業計画の立案に関する事項 運用不動産等の賃貸借、運営管理及び処分等に関する事項 運用不動産等の管理委託先及び工事発注先等の推薦、管理、監督に関する事項 運用不動産等が信託受益権の場合における信託受託者への追加金銭信託手続に関する事項 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 その他上記に付随関連する事項

組織名称	各組織の業務の概略
財務部	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人における借入金による資金調達に関する事項 投資法人が借入人となるローン契約の管理に関する事項 投資法人が借入人となるローン契約上の貸付人承諾事項の対応、その他貸付人に対する義務の履行手続に関する事項 投資法人における投資法人債発行（短期投資法人債を含む。）に関する事項 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 その他上記に付随関連する事項
ファンド会計部	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人の年度事業計画の立案に関する事項（資産運用部が立案した運用不動産等の年度事業計画案の取り纏めを含む主に定量面） 投資法人の決算に関する事項 投資法人の会計、出納、税務及び資金管理に関する事項 投資法人の配当金・分配金計算に関する事項 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 その他上記に付随関連する事項
最高戦略責任者	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人の投資運用に係る業務統括（投資責任者、投資運用企画室、リサーチ室、資産投資部及び資産運用部に助言し、その他適宜指導することができる。） マクロ経済動向や不動産市場動向を踏まえた投資運用に係る基本方針の策定に係る支援 その他上記に付随関連する事項
NMF投資責任者	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の投資運用に係る業務統括（ファンドマネジメント部、投資運用企画室、リサーチ室、資産投資部、資産運用部、財務部及びファンド会計部に指示を出し、その他適宜用いることができる。） 本投資法人の運用資産の取得、運営管理、処分、財務等の運用戦略の策定 本投資法人の投資主名簿の管理に関する事項 その他上記に付随関連する事項

C. 投資運用の意思決定機構

投資委員会は、各ファンド等における資産の運用又は投資助言に係る基本方針、資産に係る運用管理方針、各ファンド等のファイナンス等の重要な事項に関する方針について審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行います。また、かかる各方針に基づいて、資産の取得又は売却、運営管理、資金調達等のファンド等の資産の運用又は投資助言に係る重要な事項に関して審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行うとともに、運用実績等に関する分析及び評価を行います。

投資委員会の委員長は最高戦略責任者が兼任するものとし、その委員は、その他の執行役員（社長執行役員、投資責任者又は投資マネジメント部長を兼ねる執行役員は除きます。）及びコンプライアンス・オフィサーで構成されます。また、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができるとともに、資産運用会社の役職員及び社外の専門的知識を有する者を招集し、適宜意見を聴取することができるものとします。なお、投資委員会の委員長は、資産運用会社の社長執行役員又は常勤監査役を投資委員会に陪席させることができるものとします。

なお、投資委員会の決議事項についての、起案から投資委員会での議案の提案に至る手続は次のとおりです。

投資委員会へ提出される議案は、原則として各投資責任者（各投資責任者の業務に属さない議案については、当該業務を担当する部の部長又は室の室長）が起案の上、まずその起案書類及びそれに付随関連する資料がコンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス部の部長がコンプライアンス・オフィサーに就任します。）へ提出され、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認をします。

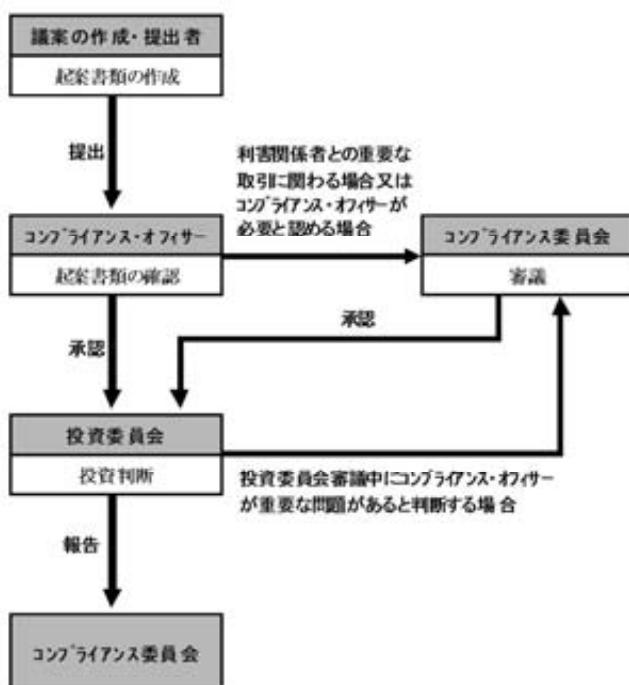
コンプライアンス・オフィサーが起案事項に法令・諸規則への違反、抵触その他コンプライアンス上の問題がないと判断して当該起案事項を承認した場合は、当該起案者は、承認済みの起案事項を投資委員会に議案として提案することができます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、起案事項の承認にあたっては、必要に応じて条件等を付すことができ、その場合、起案者は、かかる条件を付したまま投資委員会に議案として提案しなければならず、かかる条件を変更又は削除することはできません。また、かかる条件付承認の起案事項が投資委員会により承認可決された後、それを実行する場合にも、当該条件を遵守してそれをなすものとします。

これに対して、コンプライアンス・オフィサーが起案事項について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、起案者に対し起案の中止又は内容の変更を命じるとともに、取締役及び監査役にその旨を報告します。起案の中止の命令を受けた起案事項については、起案者は投資委員会に議案として提案することができず、内容の変更の命令を受けた起案事項については、起案者は、内容の変更後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その承認を得た後でなければ投資委員会において当該起案を議案として提案することができません。

また、上記の手続に従い法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について確認を求める起案事項について、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の承認が必要とされる利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」に該当すると判断する場合その他その内容に鑑み必要と認めた場合には、更にコンプライアンス委員会にて、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について審議し、その承認を行います（但し、「利害関係者との重要な取引」に該当するとして審議を行う場合、利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員及び法人たる利害関係者の役員又は使用人に該当するコンプライアンス委員は、その議案に関する決議について議決権を有しないものとします。なお、当該コンプライアンス委員が、コンプライアンス・オフィサーである場合はこの限りではありません。）。

投資委員会においては、各委員がそれぞれの立場から意見を述べ、その上で統一的な意思決定・投資判断を行うことを目的として、決議は、原則として議決権を有する委員の全員一致をもって成立することとしています。なお、コンプライアンス・オフィサー並びに企画部、コンプライアンス部及び監査部を担当する執行役員は、投資委員会の審議に参加しますが、議案に關し議決権を有しません（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）。

投資運用に関する議案の作成・提出から投資委員会における決議までの手続は、以下のとおりです。



- ・起案部の担当者は、投資委員会に起案を提出する前に、起案書類等をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受ければなりません。
- ・利害関係者との重要な取引にかかる場合、又はコンプライアンス・オフィサーが必要と認める場合には、コンプライアンス・オフィサーによる上記確認に加え、コンプライアンス委員会の審議及び承認を得なければなりません。
- ・コンプライアンス・オフィサーが、投資委員会の審議中に法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題があると判断する場合には、投資委員会における審議を中断し、コンプライアンス委員会を開催します。この場合、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと認めた場合に限り、投資委員会における審議を再開します。
- ・投資委員会の審議の経過及び投資判断については全てこれをコンプライアンス委員会に報告し同委員会の審議を経るものとします。

＜物件情報に関するローテーション・ルール＞

資産運用会社は本投資法人の他に、総合型であり物流施設及び商業施設を投資対象に含むNPRの資産運用業務を受託しています。また、平成23年10月1日付で効力を生じた資産運用会社の合併に伴い、資産運用会社は投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のビークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、投資信託委託会社、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）の運用又は投資助言の受託も行っています。

本投資法人は、物流施設及び商業施設を投資対象としているため、NPR及び資産運用会社が運用又は投資助言を受託する投資法人以外の不動産ファンド等との取得機会の競合が想定されます。

そこで、NPRや不動産ファンド等との間で競合する取得検討対象物件については、取得検討に関する以下に記載の「ローテーション・ルール」を採用することにより、恣意的な不動産等案件情報の配分を防止することとしています。「ローテーション・ルール」とは、不動産等案件情報を入手した時点で、客観的かつ明確である登記簿記載の「用途」や「竣工年次」（西暦：以下同じです。）等を基準とした、優先検討機会のローテーションを実施するものであり、原則的な考え方としては、下記のルールに従ってNPRとの優先検討順位を定めるものとします。

- ・取得検討対象物件の竣工年次が偶数の場合、本投資法人が優先して物件の取得検討を行います。
- ・取得検討対象物件の竣工年次が奇数の場合、NPRが優先して物件の取得検討を行います。

(注) 複数の不動産等案件情報を検討する場合（たとえばバルクセールにおける一括売却の場合等）には、取得検討対象物件の用途が物流施設又は商業施設のみである場合、(a)それらのうち過半数の物件の竣工年次が偶数の場合、本投資法人が優先して物件の取得検討を行い、(b)それらのうち過半数の物件の竣工年次が奇数の場合、NPRが優先して物件の取得検討を行う（偶数・奇数が同数の場合には、最大の公簿面積を有する物件の竣工年次が偶数であれば本投資法人が優先して物件の取得検討を行い、奇数であればNPRが優先して物件の取得検討を行います。）こととし、取得検討対象物件に物流施設又は商業施設以外の用途の物件が含まれる場合には、他のファンド等との共同投資により本投資法人が物流施設又は商業施設のみを取得することができる場合等を除き、NPRが優先して物件の取得検討を行います。

もっとも、ローテーション・ルールの採否にかかわらず、NPRとの関係では、上場不動産投資法人である本投資法人は、資本市場を通じた公募増資によるエクイティ性資金の調達及びLTV（ローン・トゥー・バリュー）（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。）の機動的なコントロールを前提としたデット性資金の調達を基本としており、一方、非上場不動産投資法人であるNPRは、適格機関投資家等から私募によりエクイティ性資金を調達し、定的にLTVを低位に維持するデット性資金の調達を行っていきます。このような資金調達の性質及び財務戦略並びに投資家の志向する投資リターンの違いにより、物件タイプが競合しても、実際にNPRと本投資法人の双方が取得を希望する競合が生じる場合は限定的であると想定しています。

また、投資法人以外の不動産ファンド等との関係では、ローテーション・ルールにおいて、原則として不動産ファンド等の取得優先順位は本投資法人に劣後するものと定められており、本投資法人とは競合関係に立たない仕組みが設けられています。

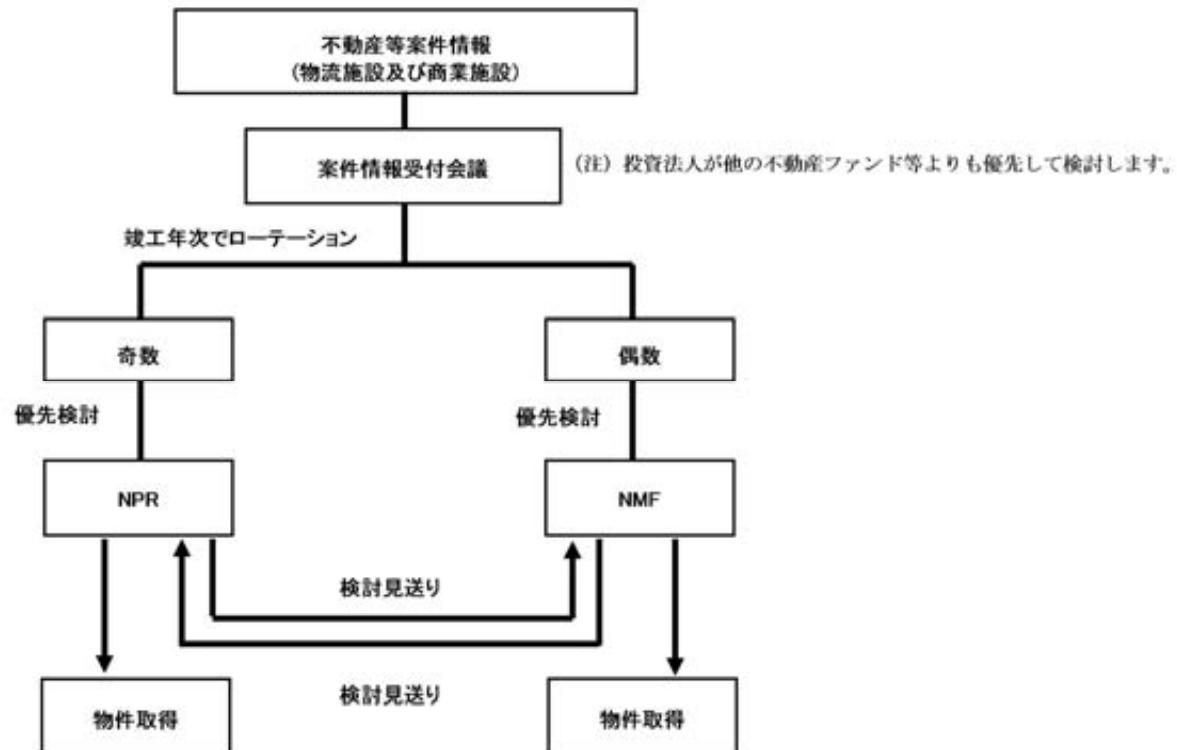
なお、不動産等案件情報のうち、当該物件が共有又は区分所有建物（受益権の準共有等を含みます。）である又はその他の理由によって、いずれかの投資責任者が運用又は投資助言を担当するファンド等が他の所有者との間で当該物件の全部又は一部の取得に関して優先交渉権を有している場合には、当該ファンド等を担当する投資責任者が優先的に取得検討を行うものとします。

具体的な運用の概要は、次のとおりです。資産運用会社が物流施設、商業施設その他様々な用途の不動産等に係る案件情報を入手した場合、当該情報が既に案件情報受付会議において検討されたものであるか否かを確認し、既に検討されたものでない場合には、遅滞なく不動産等案件情報受付票を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出し、コンプライアンス・オフィサーは、不動産等案件情報受付票を受領した場合、当該不動産等案件情報受付票に係る不動産等案件情報が、特定のファンド等との関係においてのみ取得の検討が行われるべき特別案件情報（売却先のファンド等又はその範囲を限定された案件情報、及び特定のファンド等に係る投資責任者以外の投資責任者が取得検討を行うことが売主若しくは資産運用会社の顧客（潜在的顧客を含みます。以下同じです。）に対する義務に違反し又は売主若しくは資産運用会社の顧客に対する背信的行為にあたる又はあたるおそれのある案件情報をいいます。以下同じです。）に該当すると判断した場合を除き、遅滞なく案件情報受付会議を開催し、当該不動産等案件情報の取得検討を優先的に行うファンド等を決定します。案件情報受付会議において、各投資責任者は、各々が運用又は投資助言を担当するファンド等の投資方針等を踏まえた初期判定を行うものとします。

本投資法人が優先権を持つ物件の取得について、本投資法人を担当する投資責任者が取得検討を辞退する場合、辞退する旨及びその理由を記載した「不動産等案件情報検討辞退書」をコンプライアンス・オフィサーに提出します。この場合、コンプライアンス・オフィサーは取得検討の次順位の投資責任者に対して速やかに本投資法人を担当する投資責任者の検討結果を通知し、その次順位の投資責任者は取得検討を継続するか辞退するかを決定します。当該検討の結果、次順位の投資責任者が取得検討を継続し、当該不動産等案件情報に係る物件の取得条件につき相手方と合意に至った場合は、報告を受けたコンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の招集を請求しなければならず、同投資委員会で本投資法人が取得を辞退した理由を承認する決議を行います。同投資委員会において承認が得られない場合には、その旨をコンプライアンス・オフィサーが次順位の投資責任者に通知し、次順位の投資責任者は当該物件の取得検討を継続することはできないものとします。この場合、本投資法人を担当する投資責任者は、本投資法人のために当該物件の取得に関して再検討を行います。また、資産運用会社は、本投資法人を担当する投資責任者が取得を辞退し、かつ、その次順位以降のファンド等の投資責任者が取得を決定した場合、本投資法人に対して、本投資法人の投資責任者による当該取得辞退に係る投資委員会の審議及び決議の内容を含む当該不動産等案件情報の検討経緯及び取得辞退の理由を報告します。

ローテーション・ルールに従い、他のファンド等の投資責任者に優先して取得検討を行うことができる期間は、案件情報受付会議を経て優先的に案件情報の検討を行うこととされたファンド等の投資責任者が案件情報受付会議において当該物件の取得検討を優先的に行うファンド等の投資責任者として決定された日から10営業日、又は、優先的に取得検討を行うことができるファンド等の投資責任者が取得検討を辞退した旨の通知をコンプライアンス・オフィサーから受領した日から10営業日とされています。但し、当該期間中に取得検討を継続する決定をした場合には、以後取得の辞退を表明するまでは、当該ファンド等の投資責任者の優先期間は継続します。

(図) ローテーション・ルールの概要



D. コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

(イ) コンプライアンス部

資産運用会社は、資産運用会社の遂行するファンド等のための資産の運用又は投資助言に係る業務が各ファンド等に係る投資家の資金運用に関与する行為であるという基本的な認識のもと、適正な運用体制を構築するため、また第二種金融商品取引業等における業務の適正化を確保し、顧客に対し誠実かつ公正に当該業務を遂行するため、コンプライアンス（資産運用会社の役職員が法令・諸規則の趣旨及び内容を正確に理解し、これらを遵守し、社会的規範にもとることのない誠実かつ公正な企業活動を実践することをいいます。）担当部門として各ファンド等に共通のコンプライアンス部を設置することにより、他の部、室又は課に対する社内牽制機能の実効性を確保します。

(ロ) コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス部の部長を資産運用会社におけるコンプライアンス責任者であるコンプライアンス・オフィサーとし、資産運用会社の投資運用業、投資助言業及び第二種金融商品取引業等における業務執行が、法令・諸規則に基づいていることを常に監視します。このため、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の全ての起案事項について、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を行います。

また、コンプライアンス・オフィサーは、各ファンド等の運用方針等を決定する組織（意思決定機関）である投資委員会に出席し、同委員会に立案される全ての案件について、その審議過程及び結論におけるコンプライアンス状況を確認し、意見を述べができるものとします。但し、コンプライアンス・オフィサーは、意思決定に係る中立性を確保するため、同委員会における議決権を有しないものとします（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）。

また、コンプライアンス・オフィサーは、国内外の法規制状況を把握し、執行役員、社内の各部、各室又は各課へ連絡及び徹底を図るとともに、個別案件及び外部提出文書等に関するコンプライアンス上の問題の有無の調査等を通じ、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確認を行います。

その結果、業務執行においてコンプライアンス上の重要な問題が発見された場合には、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに取締役社長にその旨を報告し、適切な措置を取ることを求めることがあります。

上記の業務内容に鑑み、資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとします。また、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

(ハ) コンプライアンス委員会

基本的にコンプライアンスに関する最終責任は取締役会が担いますが、取締役会と連携し、専門的な検討によってこれを補佐する機関として、コンプライアンスに関する事項を検討、審査するコンプライアンス委員会を設置します。

コンプライアンス委員会では、コンプライアンス徹底のために遵守すべき法令・諸規則及び実践すべきコンプライアンス活動の基本的な内容を定めたコンプライアンス規程の改廃を行う他、コンプライアンス活動を実践するための役職員向けの具体的な手引書として細目を定めたコンプライアンス・マニュアルを策定・改定するとともに、コンプライアンスを実現するための具体的な実践計画として、コンプライアンス・プログラムを策定・改定します。

コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサーを委員長とし、委員は社外の専門家のうち委員長が指名する者から構成されます。本書の日付現在、委員として指名された者は、コンプライアンスに精通した社外の専門家（1名）及び社外の弁護士（1名）です。なお、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

コンプライアンス委員会は、委員長の招集により原則として3ヶ月毎に開催されますが、その他必要に応じて隨時開催されます。コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づき、投資委員会の決議のための起案事項における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について審議を行います。

また、コンプライアンス・オフィサーが投資委員会における審議経過にコンプライアンス上の重要な問題があると判断する場合には、その時点で投資委員会の審議を一旦中断し、コンプライアンス委員会を開催して、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について審議を行います。その結果、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断した場合に限り、投資委員会の審議が再開されます。

さらに、コンプライアンス委員会には、投資委員会で行われる重要な方針等の決定にあたっての審議経過及び結論が全て報告され、事後的にコンプライアンス上の問題の有無を審議します。コンプライアンス委員会の決議は、決議の対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上の賛成により採択されます。利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」に関してコンプライアンス委員会が審議を行う場合、利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員又は法人たる関係者の役員若しくは使用人であるコンプライアンス委員は、その議案に関する決議について議決権を有しません。但し、コンプライアンス・オフィサーはこの限りではありません。

E. リスク管理体制

後記「3 投資リスク / (2) 投資リスクに関する管理体制」をご参照ください。

(5) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、本投資法人が発行する投資口の総口数及び発行済投資口総数は以下のとおりです。

出資総額	161,120,405,000円
投資口の総口数	20,000,000口
発行済投資口総数	1,665,260口

なお、本書の日付以前における出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（千円）（注1）		発行済投資口総数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成25年1月31日	私募設立	200,000	200,000	2,000	2,000	(注2)
平成25年6月11日	公募増資	160,920,405	161,120,405	1,663,260	1,665,260	(注3)

(注1) 千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額（払込金額）100,000円にて投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格100,000円（払込金額96,750円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

第2期末時点における主要な投資主の状況及び投資主のタイプ別の構成は次のとおりです。

① 主要な投資主の状況

(平成26年2月末日現在)

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合(%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	282,629	16.97
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	90,669	5.44
野村不動産株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	87,820	5.27
日本マスター・トラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	86,967	5.22
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	85,617	5.14
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	東京都千代田区大手町一丁目2番3号	51,443	3.09
ザ・バンク オブ ニューヨーク ノント リーティー ジヤスデツク アカウント	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	30,273	1.82
クレディ・スイス・セキュリティーズ(ヨーロッパ)リミテッド ピービー オムニ バス クライアント アカウント	東京都港区六本木一丁目6番1号	20,775	1.25
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 10PCT TREATY ACCOUNT	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	17,267	1.04
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	東京都中央区日本橋三丁目11番1号	15,948	0.96
合 計		769,408	46.20

(注) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を四捨五入しています。

② 投資主構成

(平成26年2月末日現在)

区分	投資口の状況						
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の国内法人	外国法人等(うち個人)	個人その他	計
投資主数(人)	—	109	32	575	145(6)	27,722	28,583
割合(%) (注)	—	0.4%	0.1%	2.0%	0.5%(0.0%)	97.0%	100.0%
保有投資口数(口)	—	694,528	18,285	177,306	328,538(178)	446,603	1,665,260
割合(%) (注)	—	41.7%	1.1%	10.6%	19.7%(0.0%)	26.8%	100.0%

(注) 割合については、小数点第2位を四捨五入しています。このため、合計が100.0%にならない場合があります。

2 【投資方針】

(1) 【投資方針】

① 基本理念

本投資法人は、不動産投資法人（J-REIT）の主な商品特性である「安定した収益（インカム・リターン）」を中長期的に追求していくことを最重要視しています。

かかる基本理念のもと、本投資法人は、人々が生活していくうえで必要な「消費」の安定した需要に着目し、生産者と消費者を結びつける「物流施設」と、生産者から供給される商品を販売する役割を担う小売業者と消費者を結びつける「商業施設」を主たる投資対象とします。物流施設においては、産業構造の変化に伴い高機能大型物流施設への需要が高まっており、商業施設においては、飲食料品や日用品等を中心とした小売業や、女性の社会進出や少子高齢化によるサービス業への底堅い需要を背景として、これらを取り扱う商業施設への安定した需要が見込めると考えています。

なお、物流施設、商業施設ともに、テナントとの長期固定契約により安定的なキャッシュ・フローが期待でき、本投資法人が掲げる中長期的に安定した収益（インカム・リターン）の追求という基本理念との親和性が高い投資対象であると判断しています。

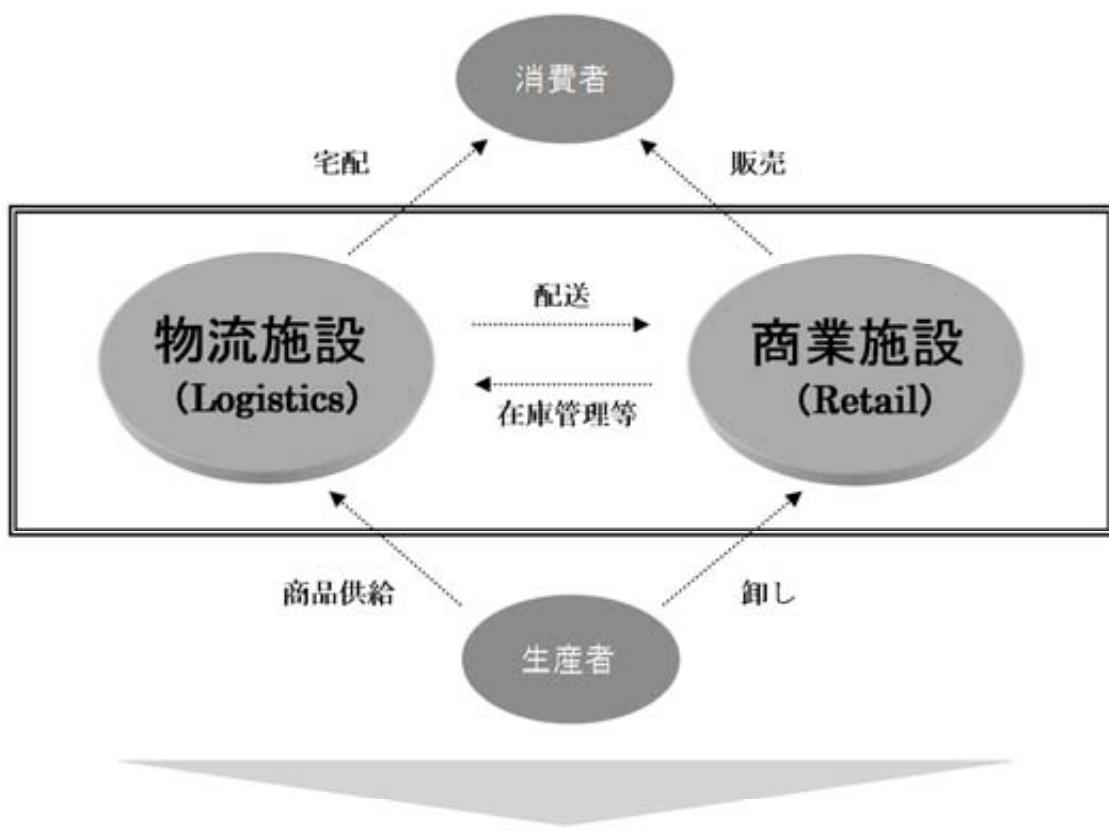
また、本投資法人は、国内における一大消費地であり、需要に厚みのある東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）を中心に据えた投資方針により、安定収益を生み出すポートフォリオを構築するとともに、野村不動産グループの物流施設及び商業施設における企画・開発・運営力を最大限活用し、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指した運用を行います。

《基本理念》

安定収益の追求 (Stable Income Return)

《投資哲学》

消費活動の安定性に着目



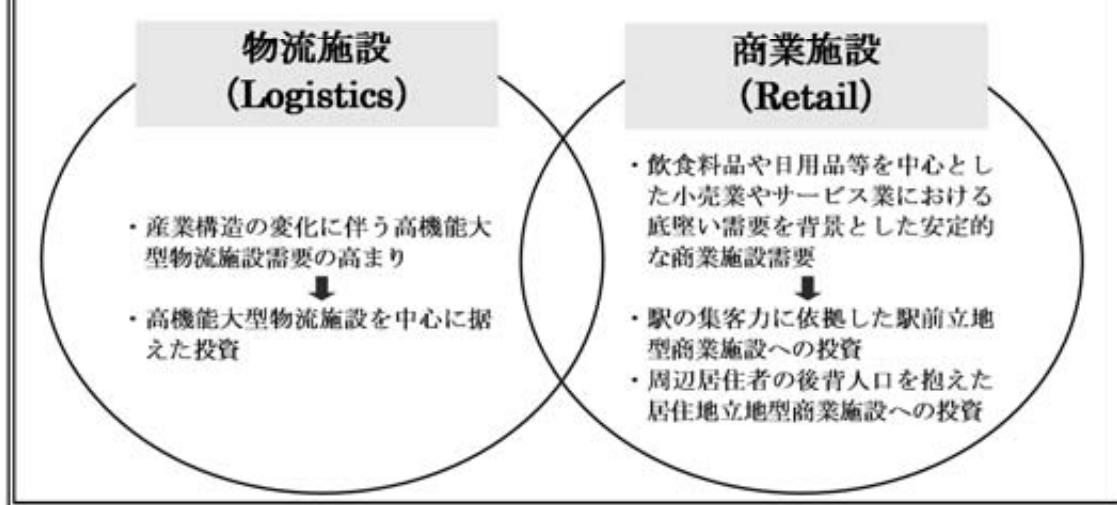
物流施設と商業施設は、共に『消費活動』を支える
経済産業インフラとして不可欠

物流施設と商業施設に投資することで、
消費活動を裏付けとした安定収益を実現

安定収益を生み出すポートフォリオ (Stable Portfolio)

- ① 消費活動を支える「人口」の厚みを重視し、東京圏を中心（原則80%以上）（取得価格ベース）に据えた投資
- ② 物流施設と商業施設へのバランス投資
- ③ 外部成長及び安定運営を支える開発・マネジメント力

ポートフォリオ構築



- ・物流施設、商業施設における企画・開発・運営力
- ・野村不動産グループによるマネジメントサポート
- ・私募ファンド、J-REITの資産運用実績
- ・スポンサー・パイプラインによる外部成長の推進

野村不動産グループのバリューチェーン (Value Chain)

東京圏を中心に据えた物流施設・商業施設への投資により
中長期的な安定収益の確保を目指す

② 基本方針

本投資法人は、規約第27条（資産運用の基本方針）に基づき、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を実現することを基本方針とし、かかる基本方針を実現するため、主として物流施設及び商業施設を投資対象とします。物流施設は産業インフラとして、商業施設は消費活動を支えるインフラとして、いずれも経済活動に不可欠な施設であると考えています。

本投資法人は、物流施設及び商業施設のバランスを考慮したポートフォリオを構築するとともに、需要に厚みのある東京圏を中心に据えた投資戦略により、中長期的に安定した収益を確保することを目指します。

A. 物流施設の投資優位性

物流施設は、他の用途の不動産等と比較して、安定的な運用が可能であると考えています。物流業界においては、EC（電子商取引）及びインターネットを通じた通信販売の普及による消費財を中心とした荷物の少量多品種化が進んでおり、また、物流全体の最適化を追求するサプライ・チェーン・マネジメントが浸透してきています。また、経済競争のグローバル化や経営資源の本業回帰傾向により、物流業務を専門業者に外部委託する傾向が活発化しています。これら物流産業における構造変化や荷主企業の需要を背景として、近年、物流業務のアウトソーシング志向が高まり、3PL事業が拡大傾向となっています。本投資法人は、この傾向は今後も拡大していくと考えており、荷主企業や物流事業者のニーズに対応した高機能大型物流施設への需要は底堅く推移すると考えています。

また、物流施設は、一般的にテナントとの長期固定契約の締結が可能で、稼働率も安定的に推移することに加え、他の用途の不動産等と比較し、管理費用や修繕投資が低く抑えられるなど、安定的なキャッシュ・フローが期待できる特性を有していると考えています。本投資法人は、これらの特性を踏まえ、高機能大型物流施設を中心とした物流施設への投資により、中長期的に安定した収益の確保を目指します。

B. 商業施設の投資優位性

女性の社会進出や少子高齢化等の社会構造の変化とともに、消費者が望む商品・サービスについてもニーズが多様化しています。「モノ消費」から「コト消費」へのシフト、インターネットを利用した消費者の情報収集力の向上、低価格志向の拡大等、小売業やサービス業においては、消費者のライフスタイルに合わせた商品、価格、サービスを提供することが求められています。

このような動向を受け、小売業全体の売上は概ね横ばいに推移しているものの、飲食料品や日用品等の生活に必要となる商品を取り扱う小売業の売上については、緩やかな増加傾向で推移しており、これらの小売業は、引き続き底堅い需要が見込まれます。一方、女性の社会進出や少子高齢化に伴い、学習塾、英会話教室、クリニック、エステサロン、旅行代理店等のサービス業に対する需要も今後期待することができ、これらを取り扱う商業施設については安定的な需要を見込むことができると考えています。

商業施設は、その投資特性に応じ、(i)（ターミナル）駅の集客力に依拠し、オフィスビルと同水準の好立地に位置し、マルチテナント型の賃貸方式が多いことが一般的であるため、キャッシュ・フローの内部成長（テナントの入替え等を通じた賃料増額等による収益向上）可能性を有する「駅前立地型」と、(ii)周辺居住者の後背人口を抱え、運営者（テナント）との長期固定契約によるマスターリースを通じた安定的なキャッシュ・フローが期待できる「居住地立地型」に分類することができます。本投資法人は、かかる分類に応じ、その異なる投資特性を見極めた上で、これらの商業施設にバランスよく投資することで、中長期的な安定収益の確保を目指した運用を行ってまいります。

C. 安定収益を生み出すポートフォリオ構築

国内において、地域別に人口動向を見ると、東京圏（東京都、埼玉県、千葉県及び神奈川県）では人口流入傾向が大きく、名古屋圏（愛知県、岐阜県及び三重県）、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県）においても横ばい又は緩やかな人口流入傾向であることが確認できます。特に、東京圏は、三大都市圏のなかでも突出した人口集中度を示しています。

本投資法人は、一大消費地でありテナント需要に厚みがあることを重視し、東京圏を中心としたポートフォリオを構築することにより、中長期的に安定した収益の確保を目指します。なお、東京圏への投資比率は、原則として80%以上（取得価格ベース）とします。

また、前記のとおり、本投資法人が投資対象とする物流施設や居住地立地型商業施設は、テナントとの長期固定契約により安定したキャッシュ・フローを期待できる一方で、駅前立地型商業施設は、キャッシュ・フローの内部成長可能性を有していると考えています。コスト面においても、一般的に管理費用や修繕投資が抑えられる物流施設と、集客力の維持・向上の観点からある程度の修繕投資を要する傾向にある商業施設を併せて投資対象とし、一つのポートフォリオを構築することで、施設特性を考慮し資本配分を通じたマネジメントによる相乗効果が発揮できるものと考えています。

本投資法人は、東京圏を中心に据えた投資方針と物流施設と商業施設それぞれの特性を融合させたポートフォリオ・マネジメントにより、中長期的な収益の安定性を追求したポートフォリオを構築することを目指します。

D. 野村不動産グループのバリューチェーン

野村不動産グループは、野村不動産株式会社（以下「野村不動産」といいます。）をはじめとする野村不動産ホールディングス株式会社（以下「野村不動産ホールディングス」といいます。）の連結子会社等からなる企業集団です。野村不動産グループの事業セグメントは「住宅事業」「賃貸事業」「資産運用事業」「仲介・CRE事業」「運営管理事業」「その他の事業」に区分されており、総合不動産会社として多岐にわたる事業を展開しています。

野村不動産グループは、1990年代後半から資産運用事業を本格展開しており、商品構成・運用対象資産・投資対象地域等を着実に拡大するとともに、かかる実績に裏付けられた運用経験とノウハウを有しています。

また、野村不動産グループが平成24年10月に策定した「野村不動産グループ 中長期経営計画（-2022. 3）～Creating Value through Change～」においては、「3ヵ年計画（-2016. 3）」における事業戦略の柱の一つとして、賃貸不動産の開発メニューを多様化し、物流施設（「Landport」シリーズ）や商業施設（「GEMS」シリーズ他）の開発も強化していく方針が採用されています。

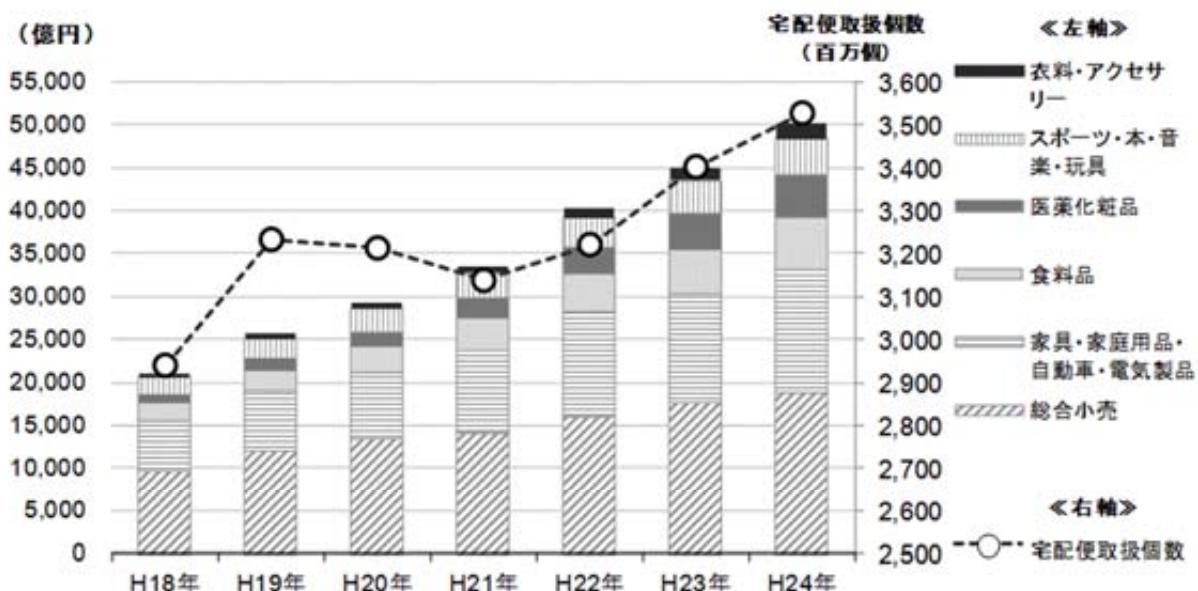
本投資法人は、野村不動産グループが有する物流施設及び商業施設に係る企画・開発・運営力を最大限活用することで、最適なポートフォリオ運用と豊富なパイプラインに裏打ちされた資産規模の着実な成長を図り、中長期的な安定収益の確保を目指していく方針です。

③ 物流施設の投資優位性

A. 物流業界動向

近年、物流業界では、EC（電子商取引）及びインターネットを通じた通信販売が拡大傾向にあります。かかる傾向を受け、宅配便を中心とした個人顧客向けの小口配送の需要は今後ますます高まる傾向にあり、少量多品種の物品を迅速かつ正確に配送することが求められています。荷主企業の一部においては、商品の受注後当日配送を導入している企業も出てきており、多様化する消費者ニーズに応えるため、サプライ・チェーン・マネジメントの再構築をはじめ、物流システムの高度化は、今後もますます進むと考えています。物流事業者は、これらの荷主企業のニーズに対応するため、物流機能である輸送・配送、保管・荷役・包装・流通加工等一連の作業を物流施設内で効率的に行い、リードタイムの短縮化や在庫の適正化を実現することが求められています。従来、物流施設は保管機能のみの役割を担うことが多かったところ、かかる産業構造の変化を受け、業務効率化を追求するため、より大型かつ高機能な物流施設へのニーズが高まっています。

《消費者向けEC（電子商取引）市場における「小売業」市場規模と宅配便取扱個数の推移》



出所：経済産業省「電子商取引に関する市場調査」、国土交通省「宅配便等取扱実績」

(注1) 「総合小売」とは、百貨店、総合スーパー、コンビニエンスストア、ホームセンター及び通信販売業を指します。

(注2) 消費者向け電子商取引市場における「小売業」市場規模については各暦年における市場規模を、宅配便取扱個数については各年度における取扱個数をそれぞれ記載しています。なお、宅配便取扱個数については郵政民営化後の平成19年度からゆうパック（日本郵便株式会社）の実績が調査対象に含まれています。

一方で、荷主企業においても、経営課題の一つとして物流業務が重要視されるようになり、業務の効率化やコスト削減を目的として物流全体の最適化を追求するサプライ・チェーン・マネジメントを再構築するニーズが高まっています。また、経済競争のグローバル化等により、経営資源を本業に振り向ける動きが強まり、従来、子会社等を介して物流業務を内製化していた事業会社が物流業務を外部委託する動きが活発化しています。

こうした荷主企業ニーズや前記の消費者ニーズの多様化を背景として、物流業務を専門的に請け負う3PL事業への需要が高まっているといえます。

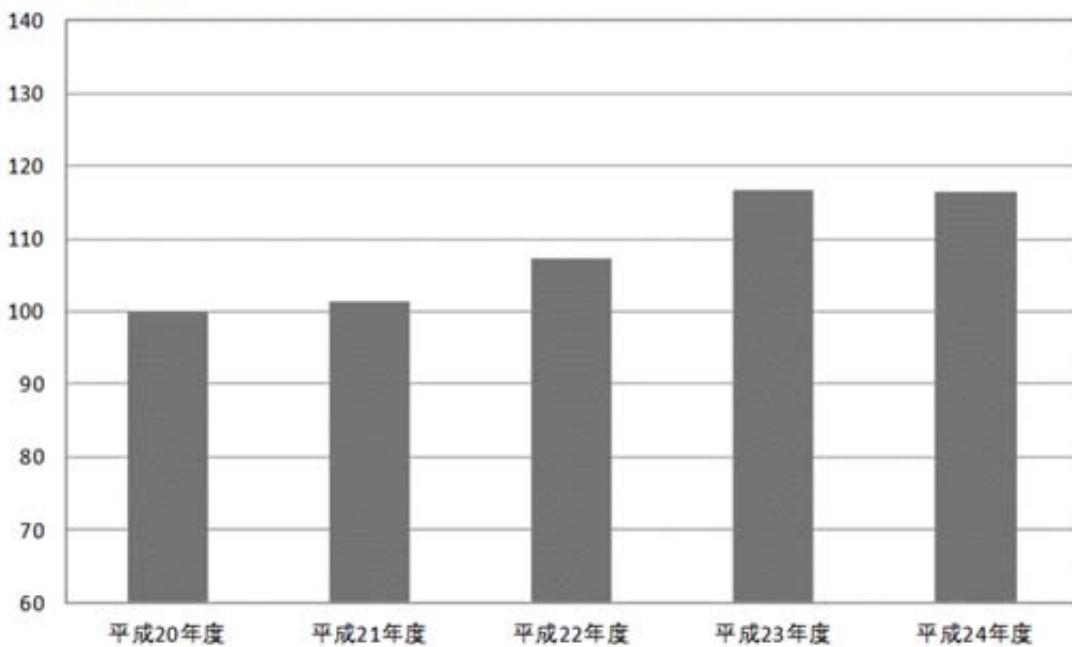
B. 3PL事業の市場拡大

3PL事業者には、荷主企業の物流・ロジスティクス改革のニーズに対して、その高度化・効率化のための物流計画の立案や、輸送、保管などの基本的な物流サービスに加え、受発注、適正在庫管理、決済、流通加工、包装など単なる物流機能を超える多様な関連業務・サービスの提供が求められています。これらを背景として、3PL事業者には、（1）保管・配送に付加価値を加えた物流機能の提供、（2）業務効率化やコスト削減を目的とした情報技術の活用、（3）施設拡大に伴う自社保有の物流センターなどのオフバランス志向などの特徴が見られます。

市場規模が拡大傾向にある3PL事業者にとっては、上記のような業務拡大に伴い高度な物流機能の提供が可能な建物スペックを備えた大規模な物流施設が必要となっており、ますます「大型化」や「高機能化」への需要が高まるものと考えています。

『日本3PL市場規模の推移』

(平成20年度=100)



出所：シービーアールイー株式会社（世界的な事業用不動産サービス会社であり、不動産情報及びデータの分析並びにマーケットリサーチ・レポートの作成等を業務の一部として行っています。）

(注) 公表資料に基づき3PL事業の売上がセグメント別（各社の定義に基づきます。）に5年間分の情報取得が可能な9社を対象とし、平成20年度を100として、売上高合計（指標）の推移を示したものです。なお、M&A等による企業の事業拡大等も含まれます。

C. 物流施設への投資基準

本投資法人は、消費財を中心とした荷主ニーズの拡大や3PL事業者の業務効率化ニーズ等に鑑み、高機能大型物流施設を中心に投資します。

立地については、生産地や消費地との近接性、高速道路や幹線道路等自動車交通の要所であり交通アクセス性に優れていること、24時間稼働可能であること、労働力の確保が容易であること等が重要な要素であると考えています。

建物においては、原則として延床面積10,000m²以上であり、高度な物流機能を提供する物流事業者ニーズに対応できることを考慮し、床荷重、梁下有効高、分割対応（接車バース、エレベーター、垂直搬送機を含みます。）等の汎用性を兼ね備えていることを踏まえ、物件選定を行います。

本投資法人は、野村不動産グループが開発した「Landport（ランドポート）」シリーズを組入れていますが、いずれも高速道路のインターチェンジからのアクセス性に優れ、労働者の確保が容易な立地に位置しており、建物スペックにおいても、荷役に配慮した高床式、床荷重（1.5t/m²以上）、梁下有効高（原則5.5m以上）、分割可能なマルチテナント型、豊富な接車バースや駐車場等テナントニーズに応えることのできる高機能大型物流施設です。

また、物流事業者が取り扱う荷物は多様化しており、それぞれの物流事業者によって施設に対するニーズが異なります。具体的には、重量物を取り扱う場合は床荷重を補強したりすることがあり、ピッキング、値札付け、梱包及び検品等の流通加工作業を伴う場合はベルトコンベアを設置したりすることがあるなど、テナント負担による設備投資が行われる傾向があります。これらの要因もあり、物流施設における賃貸借契約は長期固定契約が期待できる傾向にあり、キャッシュ・フローの安定化に寄与するものと考えています。

本投資法人は、今後も高機能大型物流施設への需要は底堅いものと考えており、かかる高機能大型物流施設を中心に物流施設への投資を行い、中長期的な安定収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

なお、トランクルーム、レンタル収納スペースなどの一般消費者向け倉庫などの高機能大型物流施設以外の物流施設についても、キャッシュ・フローの安定化に資すると判断されることを条件として補完的に投資対象とすることがあります。

《高機能大型物流施設の特徴》



<Landport川越>

● 配送トラックの発着、荷降ろしの効率性を重視した仕様



・スロープ

大型トラックでも直接上層階へのアクセスが可能なスロープ



・接車バース

輸送効率を高めるため、十分な接車台数を確保した接車バース



・ドックレベラー

トラック後部とバースとの段差を調整するためのドックレベラーを設置

● 施設内への荷物搬入、保管能力に優れた機能



・荷物用エレベーター

許容積載量の大きい荷物用エレベーターを設置



・垂直搬送機

軽量な荷物を中心に、効率的な荷物輸送を行うための垂直搬送機



・倉庫内スペース

天井高、柱間隔に余裕を持たせる広々とした空間設計。また、床荷重を十分に確保(1.5t/m²程度)し、多様な荷物に対応

● 快適かつセキュリティ性の高い業務環境



・事務所
OAフロアや天井高が十分に取られた事務所区域を施設内に確保



・エントランス
洗練された、ゆとりのあるエントランスホール



・セキュリティ
24時間有人管理、監視カメラの設置等により十分なセキュリティを確保

● 労働環境にも配慮したアメニティを確保



・化粧室
清潔で明るい化粧室を確保
(ウォシュレット、化粧台等を完備)



・リフレッシュスペース
従業員のための、広々としたリフレッシュスペースを確保

(注1) 上記は、本投資法人の保有資産に含まれる「Landport」シリーズの一例として、高機能大型物流施設の主な特徴を示したものであり、本投資法人の投資対象とする物流施設について、これらの特徴が全て備わっていることを取得の条件とするものではなく、本投資法人が保有又は取得する物流施設にこれらの特徴が全て備わっていることを保証するものではありません。

(注2) 上記の仕様や機能等は、本投資法人の保有資産に含まれる「Landport」シリーズの一部の物件についてのものであり、「Landport」シリーズの各物件について、これらの特徴が全て備わっているわけではありません。

D. 物流施設への投資リスクへの対応

高機能大型物流施設への需要は底堅いと考えていますが、物流施設は他の用途と比較して市場規模が小さく、需給バランスが大きく変動する可能性を有していることから、物流立地としてのテナント代替性、マルチテナント対応の可否及び賃貸借契約期間等を見極め、投資を行っていく必要があります。運用面においても、物流施設は一般的に賃貸面積が大きいため、テナント退去後のリースアップ（リーシング力）が空室期間の短縮ひいては投資リスクの低減に繋がるものと考えています。

また、物流施設は、長期固定契約が多いという賃貸借契約の特性上、キャッシュ・フローの内部成長（テナントの入替え等を通じた賃料増額等による収益向上）余地は一般的に大きくはないため、いかに外部成長をしていくかが重要となります。

本投資法人では、上記の投資リスク・投資特性に対応するため、以下の3点を重視した運用を行います。

- (i) 需要に厚みのある立地選定（東京圏重視）
- (ii) 野村不動産グループにおける開発物件のパイプライン
- (iii) 野村不動産グループにおけるリーシング力の活用

長期固定の賃貸借契約を前提とした物流施設の賃料変動リスクは小さいものの、一方でポートフォリオの分散効果は図りにくいため、特に既存テナント退去後のリーシング力が、安定収益の確保に向けて重要であると考えています。物流施設のリーシングにおいては、これまで資産運用会社が物流施設を保有する私募ファンドの運用を通じて蓄積してきたテナントとの親密なリレーションを活用し、難易度が高い物流施設開発時のリーシングを自ら完遂してきましたが、平成25年4月から野村不動産がオフィス、物流施設及び商業施設のリーシング機能を集約し、一元的にテナントリーシング活動を行っています。本投資法人は、その取得・保有する各物流施設について、野村不動産との間で、「ロジスティクス・テナント・マネジメント契約」（注）を締結しております、野村不動産物流施設事業部からテナント情報の提供を受けることにより、野村不動産の有するリーシング力を最大限活用した、入居テナントとの賃貸借契約交渉、新規テナントリーシングや大規模リニューアルの計画立案等を通じて、資産価値の維持・向上を図ります。上記のとおり、物流施設への投資における最大のポイントは、「リーシング力」にあると考えており、当該リーシング力を有する野村不動産グループの力を最大限活用できる点において、優位性を発揮できると考えています。

（注）ロジスティクス・テナント・マネジメント契約においては、対象となる各物流施設につき、リーシング、賃料改定・賃貸借期間の更新、大規模リニューアル工事計画・実施等、テナントマネジメントに特化したプロパティ・マネジメント業務を委託しています。

④ 商業施設の投資優位性

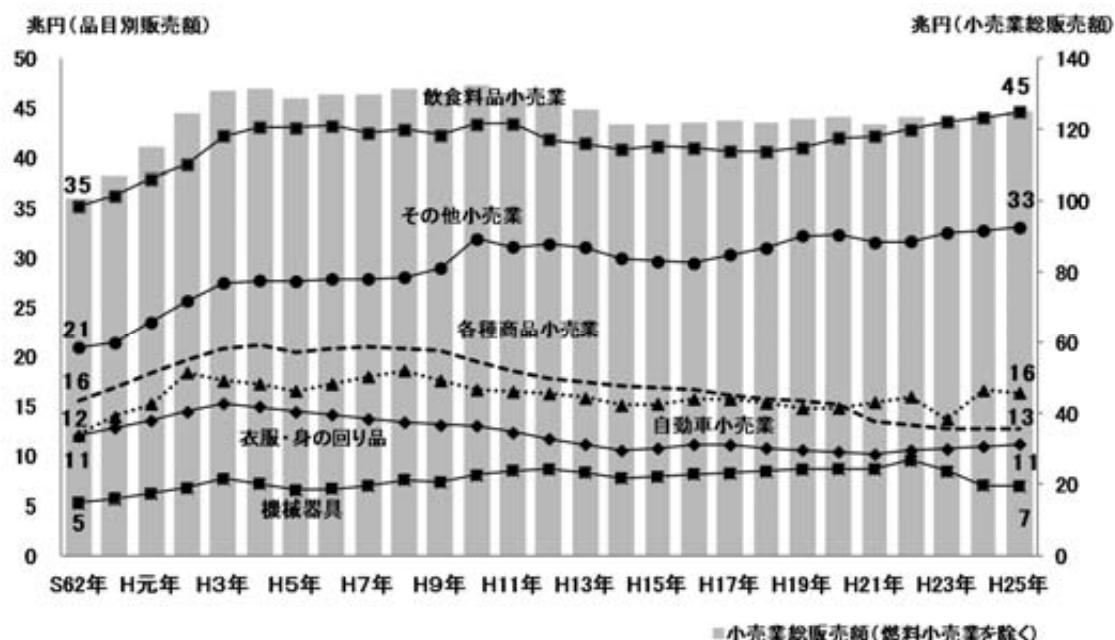
A. 小売・サービス業界動向

小売業については、国内において、少子高齢化傾向が続く今後の人団動向を踏まると、国内の小売市場は今後も大きな拡大は見込めないことが想定されます。また、女性の社会進出や少子高齢化等の社会構造の変化により、消費者が望む商品・サービス面でのニーズも多様化しています。「モノ消費」から「コト消費」へのシフト、インターネットを利用した消費者の情報収集力の向上、低価格志向の拡大等、小売業においては、消費者のライフスタイルに合わせた商品、価格、サービスを提供することが求められています。

経済産業省「商業動態統計調査」の小売業販売額（品目別）によれば、平成3年以降、小売業の総販売額は概ね横ばいで推移しているものの、内訳を見ると、飲食料品その他生活に欠かせない日用品等に関連する業態の小売業（飲食料品小売業、その他小売業）の販売額は緩やかに上昇していることが窺えます。

一方、サービス業については、女性の社会進出や少子高齢化の影響により、教育、趣味、美容、娯楽、医療等に対する消費が伸びると考えられ、駅前立地型商業施設において、主要なテナント層となる学習塾、英会話教室、クリニック、エステサロン、旅行代理店等のサービス業に対する持続的な需要が期待できるものと考えています。

『小売業販売額（品目別）』



出所：経済産業省「商業動態統計調査」

（注1）棒グラフは「小売業総販売額」を示し、右軸に対応します。「小売業総販売額」は、燃料小売業を除きます。

（注2）「飲食料品小売業」は、主に飲食料品を小売りする事業所を指します。例：食品スーパー

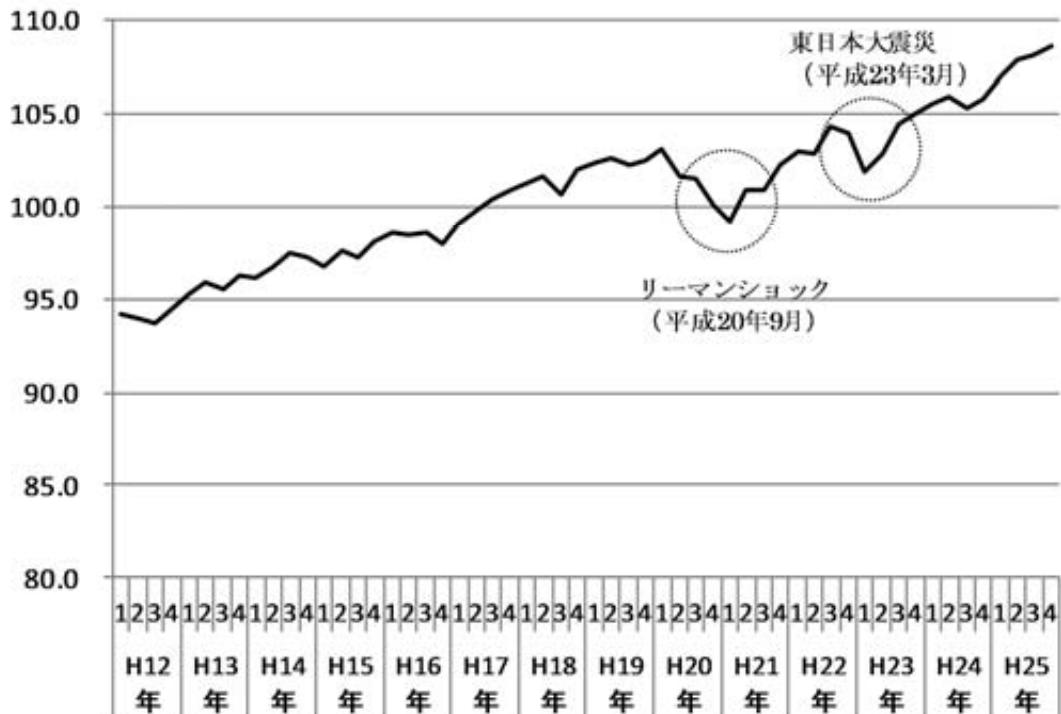
（注3）「その他小売業」は、医薬・化粧品、家具、スポーツ用品、娯楽、ペット用品、中古品等を小売する事業所を指します。

（注4）「各種商品小売業」は、主に衣、食、住にわたる各種の商品を一括して一事業所で小売する事業所を指します。例：百貨店、総合スーパー

以下の消費総合指数は、内閣府が月例経済報告における個人消費の基調判断の一材料として作成しているものであり、月次での個人消費動向を示す指標です。これによると、個人消費は平成12年以降堅調に推移していることが窺え、平成20年9月のリーマンショック及び平成23年3月の東日本大震災の影響が一時的に見られるものの、全体のトレンドとして個人消費は堅調であるといえます。

『消費総合指数』

(H17年=100)



出所：内閣府「消費総合指数」

(注1) 上記の各年における1乃至4の数字は、それぞれ1月～3月、4月～6月、7月～9月及び10月～12月の期間を指します。

(注2) 平成17年の消費総合指数の平均値を100としています。

本投資法人は、こうした堅調な個人消費により支えられる飲食料品やその他生活に欠かせない日用品等に関連する小売業（飲食料品小売業、その他小売業）やサービス業に対しては、今後も堅調な需要を見込むことができ、これらを取り扱う商業施設には比較的安定的な需要が見込まれると考えています。

B. 商業施設への投資基準

商業施設は、地域特性や施設特性等の個別性の強い不動産であると認識しています。本投資法人は、商業施設へ投資するにあたり、以下に記載の特性を踏まえ、「駅前立地型商業施設」と「居住地立地型商業施設」に分類し、投資分析を行い、中長期的な安定収益に資すると判断する商業施設に厳選投資します。

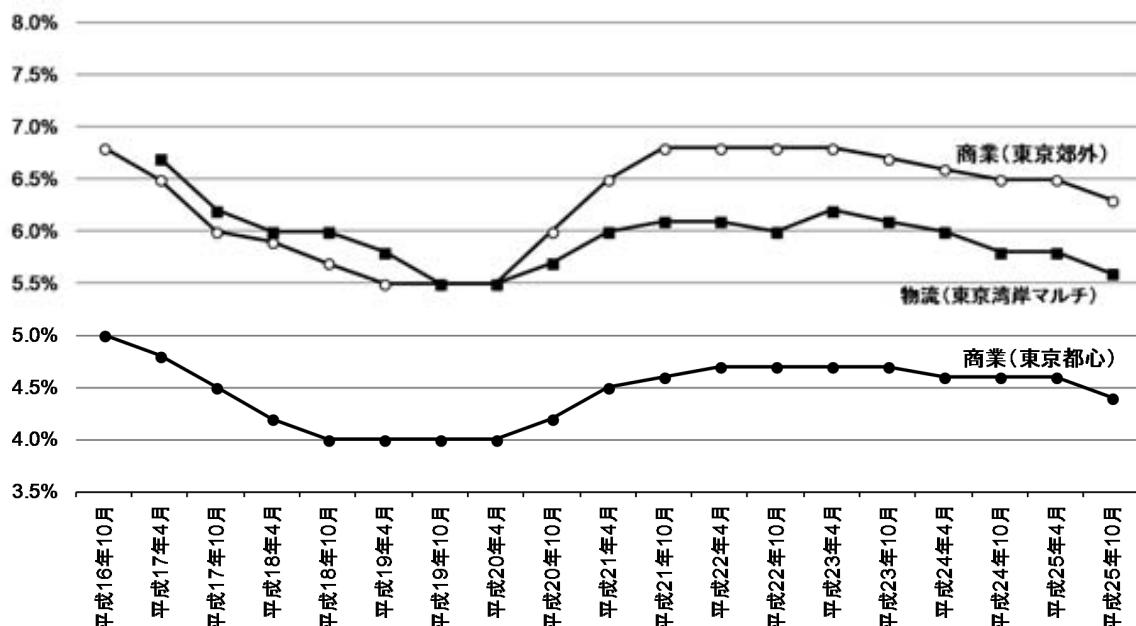
駅前立地型商業施設は、駅の集客力に依拠し商業集積の高いエリアに位置する商業店舗やサービス系テナントビル等であり、その物件選定においては、駅の乗降客数、駅距離（アクセス性）、商業集積状況（繁華性）、視認性、他の商業施設との相乗効果等の立地評価をはじめ、建物設備のスペック等を総合的に勘案し投資判断します。また、商業集積の高いエリアにおいて、商業施設として安定した収益が期待できると判断した場合には、他の用途の不動産を商業施設にコンバージョン（建物の用途変更）することを前提として取得することも検討します。

居住地立地型商業施設は、豊富な周辺居住者を後背人口に抱えたエリアに位置するショッピングセンター（以下「SC」といいます。）や専門店等（飲食料品及び日用品を主体とする商業施設）であり、その物件選定においては、商圈人口の厚みを最重要視し、交通アクセス性、競合店動向、テナント及び用途の代替性の評価をはじめ、賃貸借契約期間、テナントクレジット等を総合的に勘案し投資判断します。

なお、売上が景気に左右されやすく、解約リスクや賃料下落リスクによる収支への影響が大きい商業形態（たとえば、単一店舗で、食料・衣料・家具・家電等多様な商品を揃える商業形態）への投資は、原則として行わないこととします。

また、一般財団法人日本不動産研究所の「不動産投資家調査」によれば、東京都における都心と郊外の商業施設における期待利回りは大きく異なっています。立地評価による違いが主因であると考えられますが、本投資法人はリスクとリターンにおいて異なる特性を有する駅前立地型商業施設と居住地立地型商業施設のいずれにも偏重することなく、ポートフォリオ全体のバランスを見据え、適切に分散投資することにより、中長期的な安定収益の確保を目指します。

《不動産投資家調査による投資家期待利回り》



出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

（注1）一般財団法人日本不動産研究所の不動産投資家調査は、日本の不動産投資市場における主要なプレイヤーに対するアンケート調査であり、期待利回りを中心として、投資スタンスや今後の賃料見通しなどに関する回答を集計したものです。

（注2）「商業（東京郊外）」とは、東京都心まで1時間程度の主要幹線道路沿いの売り場面積20,000m²程度の郊外型ショッピングセンターを、「物流（東京湾岸マルチ）」とは、江東地区の延床面積50,000m²程度のマルチテナント型物流施設を、「商業（東京都心）」とは、中央区の銀座中央通り沿いの都心型高級専門店を想定しています。

C. 商業施設への投資リスクへの対応

小売業界の全体的な傾向として、飲食料品ほか生活に欠かせない日用品等に関連する業態や駅前立地の集客力の高い商業ビルについては、サービス系、物販及び飲食店舗等による安定した需要が見込まれるもの、衣料、高級嗜好品や耐久消費財については、景気変動の影響を比較的受けやすいと考えています。

また、商業施設は、売上高に対する割合によって、賃料を含む賃貸条件が決まることが一般的であり、売上高の維持・向上を通じた収益の維持・向上のためには、立地競争力、テナント競争力及びテナント構成等のリーシングマネジメントが、特に重要となります。加えて、大型の商業施設でありテナントの代替性が確保しにくい物件については、賃料下落や空室期間の長期化による潜在的な収益性低下リスクが大きいと考えています。

上記の状況を踏まえ、本投資法人においては、以下の具体的施策を実施していきます。

(i) 駅の集客力が見込める「駅前立地型」、飲食料品及び日用品を主体とする「居住地立地型」の商業施設を中心に据えた投資

(ii) 野村不動産商業施設事業部及び株式会社ジオ・アカマツの商業企画開発、リーシング力を最大限活用

(iii) 売上が景気に左右されやすく、解約リスクや賃料下落リスクによる収支への影響が大きい商業形態（たとえば、単一店舗で、食料・衣料・家具・家電等多様な商品を揃える商業形態）への投資は、原則として行わない

平成25年4月より、野村不動産では商業施設事業部を新設し、今後の商業施設開発に向け組織・陣容を強化しています。平成25年3月15日にグランドオープンを迎えた「ボーノ相模大野」では、当該オープン時に約90店舗のテナントリーシングを完遂しており、平成24年10月23日にグランドオープンを迎えた「GEMS渋谷」も含め、商業施設のテナント候補とのリレーションを強化しています。本投資法人は、野村不動産グループのリーシング力を活用し、商業施設の安定収益の確保を図ってまいります。

⑤ 安定収益を生み出すポートフォリオ構築

A. テナント需要に厚みのある東京圏を中心に据えた投資

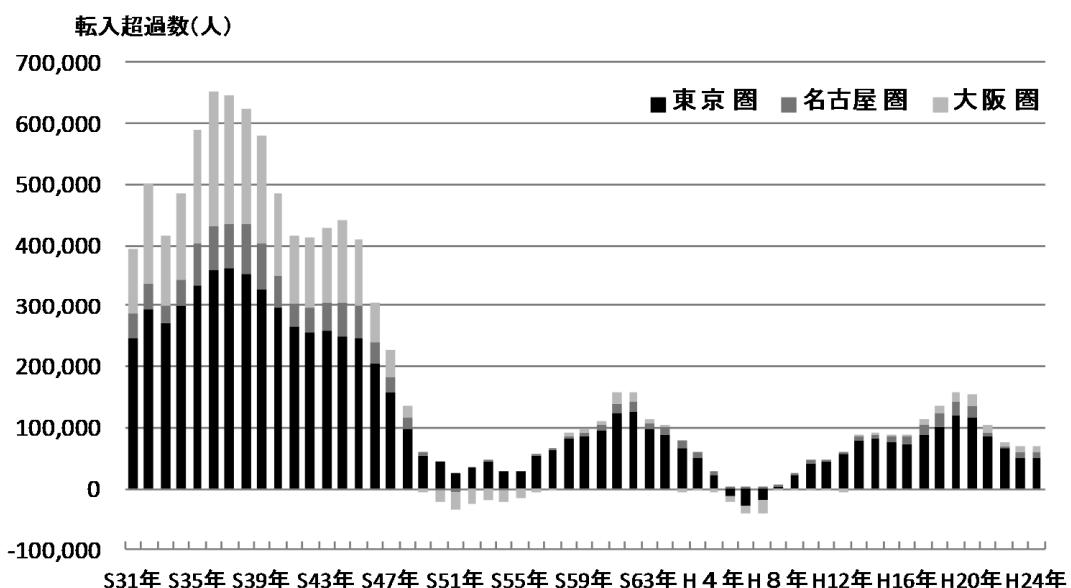
本投資法人は、基本理念に掲げる中長期の安定収益を追求するため、物流施設及び商業施設のバランスを考慮したポートフォリオ構築を目指します。マーケット環境や社会的ニーズに対応したうえで、テナント需要、代替性、収益性及びリスク等を総合的に勘案し、ポートフォリオ全体の資産価値の向上及び中長期の収益の安定化を図ります。

投資対象地域については、三大都市圏を中心として政令指定都市を含むその他主要都市又はその周辺地域とし、地震リスク並びに地域経済及び賃貸市況の変動等のリスクを軽減することによりキャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、地域分散を図ることとします。

地域別に人口動向を見ると、東京圏では人口流入傾向が大きく、名古屋圏、大阪圏（本投資法人の投資対象地域の分類においては、それぞれ「中京圏」、「近畿圏」といいます。）においても横ばい又は緩やかな人口流入傾向であることが確認できます。

本投資法人は生産者と消費者を結びつける物流施設、小売業者と消費者を結びつける商業施設とともに消費者の集積が施設需要に直結することを踏まえ、三大都市圏を中心として政令指定都市を含むその他主要都市又はその周辺地域の投資対象不動産へ投資を行います。

《三大都市圏への転入超過数》



出所：国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集（2014年版）」

（注1）上図において、「東京圏」は東京都、埼玉県、千葉県及び神奈川県の1都3県、「名古屋圏」は愛知県、岐阜県及び三重県の3県、「大阪圏」は大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県の2府2県を指します。

（注2）三大都市圏間の移動は含まれません。

さらに、日本においては政治、経済、文化、人口等社会における資本・資源・活動が東京圏に集中する傾向が年々高まっており、三大都市圏のなかでも東京圏への人口集中は突出しています。

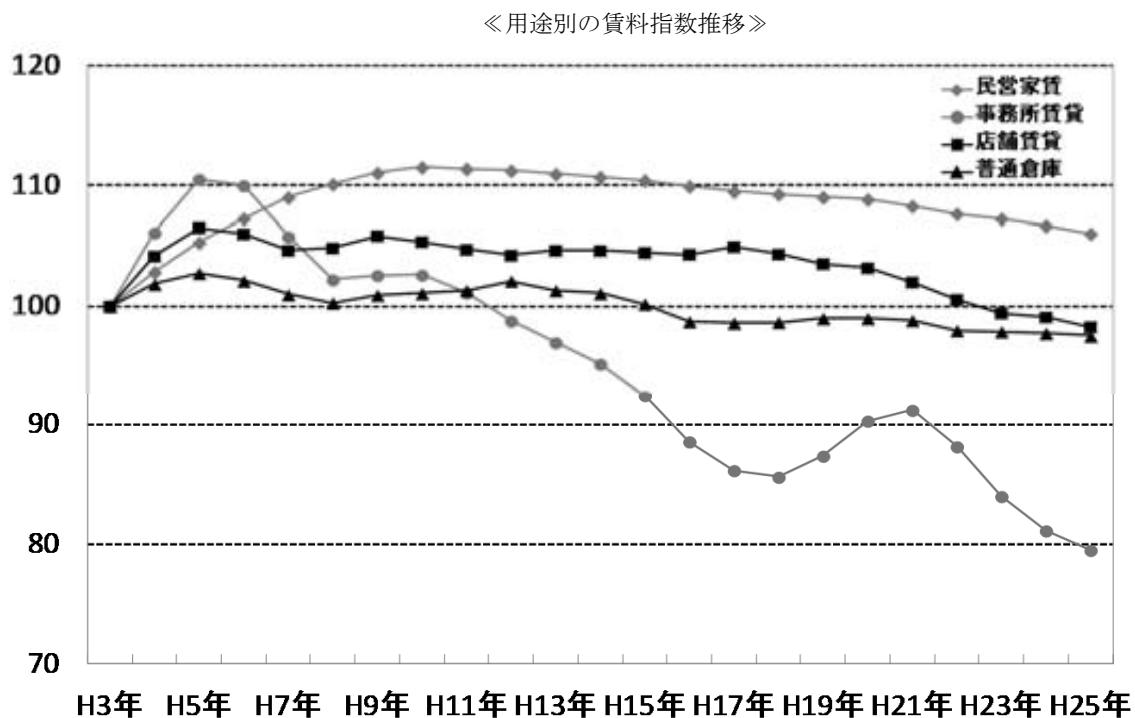
本投資法人は、消費者やテナント需要に厚みがあることを重視し、三大都市圏の中でも東京圏を中心としたポートフォリオを構築し、中長期の安定した収益を確保するよう運用してまいります。

B. 物流施設・商業施設の安定した投資特性

本投資法人が投資対象とする物流施設は、前記のとおり、テナントの負担において施設に対するニーズを満たすための設備投資を行うことが多いことなどから、一般的にテナントとの賃貸借契約において、長期固定契約が期待できる傾向があります。また、商業施設においては、業態によって2年間の賃貸借契約と長期固定契約が混在しておりますが、SCや専門店等の居住地立地型商業施設は、施設運営者との賃貸借契約において、長期のマスターリース契約が締結される傾向があります。なお、駅前立地型商業施設については、オフィスビルと同水準の好立地に位置し、マルチテナント型の賃貸方式が多いことが一般的であるため、テナントの入替え等を通じた賃料増額等による収益向上（キャッシュ・フローの内部成長）の可能性を有した施設であるといえます。

本投資法人が投資対象とする物流施設と商業施設は、賃貸借期間が相対的に長期に及ぶ傾向があり、賃料特性として、他の用途の不動産と比較し安定推移する傾向が見られます。一般的に、居住用施設は景気への感応度が低く、賃料の安定性が特徴の一つとして挙げられるが、物流施設と商業施設においても下表のとおり長期間変動が少なく安定推移していることが窺えます。

本投資法人は、物流施設と居住地立地型商業施設の安定性という共通した特性と内部成長が期待できる駅前立地型商業施設の特性を踏まえ、中長期の安定した収益を確保するため、偏ることなく分散投資していきます。



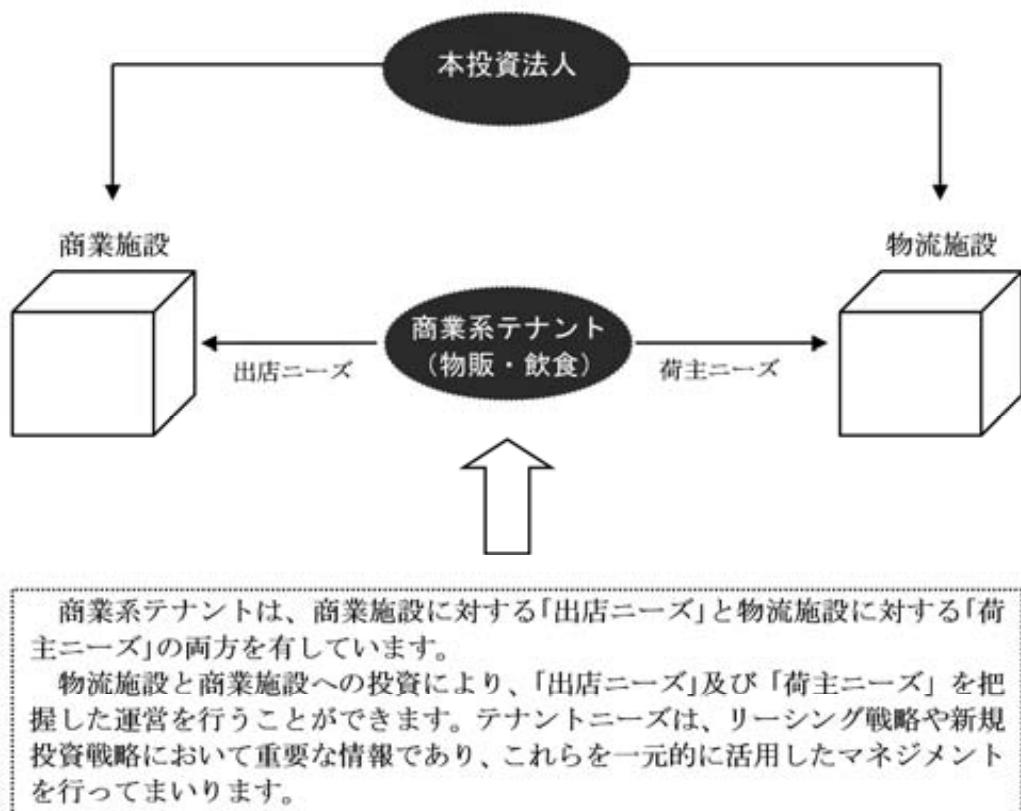
出所：日本銀行「企業向けサービス価格指数」、総務省「消費者物価指数」

(注) 民営家賃は総務省「消費者物価指数」の値、事務所賃貸、店舗賃貸及び普通倉庫は日本銀行「企業向けサービス価格指数」の値にそれぞれ基づき、平成3年の平均値を100として毎年の平均値を指数化しています。

C. それぞれの特性を融合したマネジメント

本投資法人は、物流施設の荷主と商業施設のテナントは相互に密接に関連していると考えています。商業施設のテナントである物販業者及び飲食業者は、消費者に対しモノ（商品）を提供することによって、財（金銭）を受領することとなり、商品を提供するにあたり物流機能（輸送・配送、保管・荷役・包装・流通加工等）が必要不可欠です。具体的には、物販店舗及び飲食店舗のテナントは、荷主として物流施設ニーズを有しており、その情報を空室区画のリースアップや野村不動産グループによる物流施設の開発へ繋げることが可能となります。物流施設の主要なテナントである3PL事業者に対しても、物流ニーズを有する商業施設テナントを紹介し事業拡大の機会を提供することで、良好なテナント・リレーションを築くことができるものと考えています。

『商業施設と物流施設の融合イメージ』



(注) 上記はあくまで商業系テナントの一般的な特性と、これを活用したリーシング戦略や新規投資戦略のイメージであり、全てのテナントがかかるニーズの双方を有していることや、かかる情報を本投資法人が保有する物流施設や商業施設のリーシングや本投資法人の新規投資戦略に何らの制約なく活用できることを保証するものではありません。

また、前記のとおり、長期固定契約が多く見られる物流施設と居住地立地型商業施設については、なるべく契約期間満了日を分散し、解約リスクを低減させるマネジメントにより、安定的なキャッシュ・フローを目指します。

一方、費用面においても、物流施設は、一般的に共用部分の割合が低いことや内装及び設備も軽装備であることから、他の用途の不動産等と比較し、管理費用や修繕投資が抑えられる傾向があります。また、物流事業者が重量物を取り扱う場合は床荷重を補強したりすることがあり、ピッキング、値札付け、梱包及び検品等の流通加工作業を伴う場合はベルトコンベアを設置したりすることがあるなど、テナント負担による設備投資が行われる傾向があります。商業施設については、マスターリース型かマルチテナント型によって異なるものの、一般的に、共用部分の維持・管理や修繕投資及び販促費など、集客力の維持・向上を目的としたコスト負担を要する傾向にあります。これらの異なる特性を有する用途の不動産を一つのポートフォリオとして構成することにより、施設特性を考慮し資本配分を通じたマネジメントによる相乗効果が発揮できるものと考えています。

本投資法人は、野村不動産による一元的なテナントリーシング機能を活用し、これらの物流・商業双方の施設の運用による良好なテナント・リレーションの構築や各施設の特性を踏まえたマネジメントを行うことが、投資家利益に資するものと考えています。

⑥ 野村不動産グループのバリューチェーン

A. 物流施設・商業施設における企画・開発・運営力

野村不動産グループには、住宅事業における主力ブランド「PROUD（プラウド）」シリーズ、オフィス事業での「PMO（プレミアムミッドサイズオフィス）」シリーズ、物流施設の「Landport（ランドポート）」シリーズ等の開発実績があります。また、商業施設においても、平成24年10月23日にグランドオープンを果たした「GEMS渋谷」を皮切りに、「GEMS（ジェムズ）」シリーズをブランド展開する予定です。

また、野村不動産グループは、平成24年（2012年）10月に策定した「野村不動産グループ 中長期経営計画（-2022. 3）」において、「3ヵ年計画（-2016. 6）」における事業戦略の柱の一つとして、賃貸不動産の開発メニューを多様化し、物流施設（「Landport」シリーズ）や商業施設（「GEMS」シリーズ他）の開発も強化していく方針を打ち出しており、本投資法人は、物流施設・商業施設の開発力を強化していく野村不動産グループとの連携・相互成長が図れるものと考えています。

（イ）物流施設

野村不動産グループが展開する「Landport」シリーズは、「良質なる<最新仕様><操作性能><作業環境><物流立地>」を追求するというコンセプトのもとに開発された物流施設であり、平成19年3月に竣工した「Landport厚木」を皮切りに、企画、開発段階からリーシングまで一貫して野村不動産グループが携わったプロジェクトです。

野村不動産グループは、今後も「Landport」シリーズを開発することで、テナント企業のさらなる収益向上を目指す物流革新を実現していきます。

(ロ) 商業施設

商業施設についても、野村不動産グループは、大型S Cから都市型商業施設まで、多種多様な開発実績を有しています。また、平成24年10月23日にグランドオープンした「GEMS渋谷」を皮切りに、「GEMS（ジェムズ）」シリーズを継続的に開発し、都市型商業施設としてのブランド化を目指しています。本投資法人は、「GEMS」シリーズの第1号案件である「GEMS渋谷」（本投資法人の投資対象の分類では駅前立地型商業施設に分類されます。）を保有していますが、第2号案件以降についても継続して取得を検討してまいります。

『野村不動産グループの都市型商業施設「GEMS」シリーズの展開』

■ブランドコンセプト

- ・立地：都内の主要駅を中心とした業務、商業エリア
- ・商品性：「集客力」「話題性」「成長力」がある店舗を主体としたコンセプト商業ビル

■野村不動産グループの強み

- ・野村不動産グループ（野村不動産商業施設事業部及び株式会社ジオ・アカツ）が「企画・開発・施設運営」の全てに関与し、「GEMS」の統一的ブランド化を図る。
- ・「GEMS」のコンセプトに合うテナント候補をストックし、直接野村不動産グループがテナントリーシングを行うとともに、販売促進を含めた施設運営も行う。さらに、それらのノウハウを開発にフィードバックすることで、次の商品企画に反映させる。
- ・今後も継続して新規開発を行い、「GEMS」ブランドの浸透を図る。

『GEMS渋谷』



GEMS(ジェムズ)

生き生きとした宝石がいくつも集積したような都市型商業施設として、さらに将来に渡りその輝きを保ち続ける「人々の生活を輝かせる存在となる施設」になるという思いを込めています。

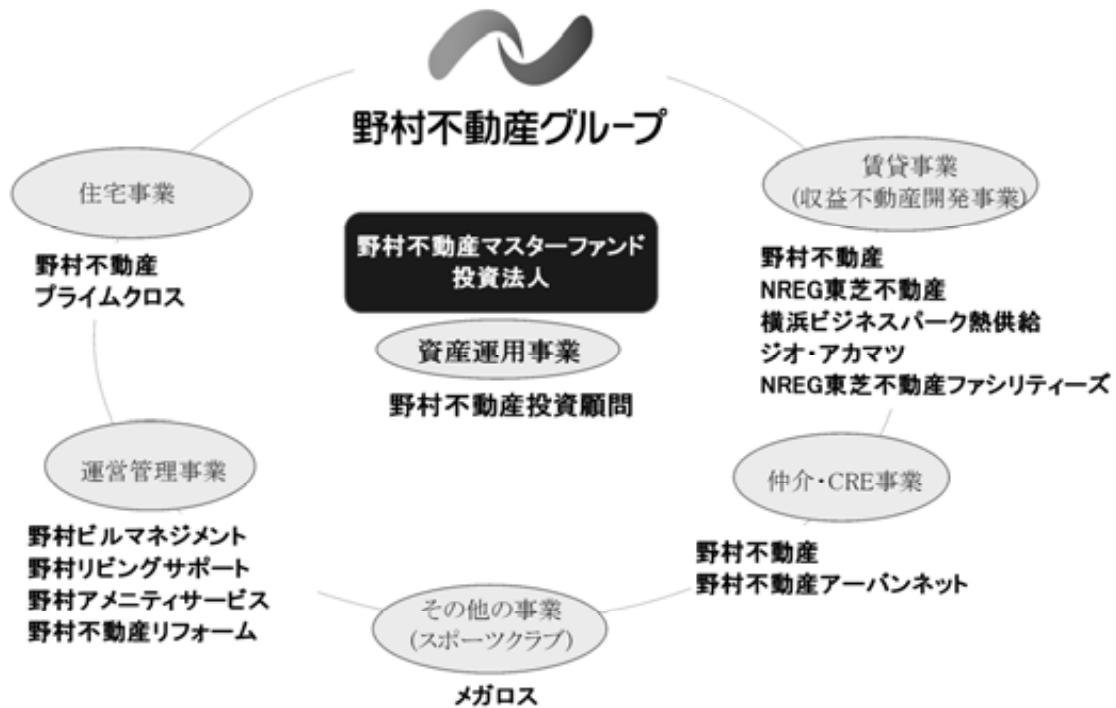
B. 野村不動産グループによるマネジメントサポート

野村不動産グループは、「住宅事業」「賃貸事業」「資産運用事業」「仲介・CRE事業」「運営管理事業」「その他の事業」にセグメントを分類し、総合不動産会社のグループとして多岐にわたる不動産事業を展開しています。グループ各社は、野村不動産ホールディングスのもと各セグメントにおいて、高品質なサービスを提供しています。本投資法人の運用においても、物流施設については、野村不動産及び野村ビルマネジメント株式会社（注2）を中心に、商業施設については、株式会社ジオ・アカツク及び野村ビルマネジメント株式会社を中心に、それぞれ運営管理を委託し、野村不動産グループのリーシング、運営、建物管理等のマネジメント力を活用し、テナント満足度の向上、ひいては資産価値の維持・向上を目指した運用を行います。

(注1) 平成25年4月から野村不動産が物流施設及び商業施設の企画、開発、リーシングを一元的に行っていきます。

(注2) 野村ビルマネジメント株式会社は、野村リビングサポート株式会社と平成26年4月1日付で合併し、商号を野村不動産パートナーズ株式会社に変更しています。以下同じです。

《本投資法人の資産運用に関する主要なグループ会社》



- 野村不動産は、主力である「住宅事業」を中心に「賃貸事業」「仲介・CRE事業」等を展開する総合不動産会社です。
 - 野村不動産投資顧問株式会社は、日本最大級の不動産資産運用会社です。
 - 野村不動産アーバンネット株式会社は、企業戦略、財務戦略に対応した不動産の有効利用をはじめ、ファンドマーケットに対応した投資物件の売買のサポート等の「仲介・CRE事業」を担っています。
 - 野村ビルマネジメント株式会社は、設備管理などを行うビルマネジメント事業、効率的なビル経営を実現するプロパティ・マネジメント事業、リニューアル・インテリア工事を請負う建築インテリア事業などオフィスビルのみならず、多様な用途における「運営管理事業」のノウハウを提供しています。なお、同社は、野村リビングサポート株式会社と平成26年4月1日付で合併し、商号を野村不動産パートナーズ株式会社に変更しています。
 - 株式会社ジオ・アカマツは、創業以来40年に至る実績と経験を活かし商業施設の調査企画、テナントリーシング、商環境設計からプロパティ・マネジメントまで商業施設の「運営管理事業」のフルラインサービスを提供しています。

特に、物流施設のリーシングにおいては、これまで資産運用会社が物流施設を保有する私募ファンドの運用を通じて蓄積してきたテナントとの親密なリレーションを活用し、難易度が高い物流施設開発時のリーシングを自ら完遂してきましたが、平成25年4月から野村不動産がオフィス、物流施設及び商業施設のリーシング機能を集約し、一元的にテナントリーシング活動を行っています。野村不動産グループでは、平成25年

4月に、物流施設のリーシング業務を野村不動産物流施設事業部に移管しており、本投資法人は、その取得・保有する各物流施設につき、同社との間でプロパティ・マネジメント業務のうちテナントマネジメントに特化した業務を委託する「ロジスティクス・テナント・マネジメント契約」を締結しています。商業施設においても、野村不動産商業施設事業部及び株式会社ジオ・アカマツを中心とした野村不動産グループが構築してきた商業テナントとのリレーションを活用し、施設の集客力を維持・向上させる観点から適時テナント構成の見直し等を行っていきます。

本投資法人は、物流施設及び商業施設投資における最大のポイントは、「リーシング力」にあると考えております、当該リーシング力を有する野村不動産グループの力を最大限活用できる点において優位性を発揮できると考えています。

なお、野村不動産ホールディングスは、平成24年10月に策定した「野村不動産グループ 中期経営計画（～2022.3）～Creating Value through Change～」において、資産運用事業分野の積極拡大を掲げています。資産運用事業は大きく「公募商品」と「私募商品」に分かれ、資産運用会社は、現在、両者の運用を受託していますが、本投資法人の上場により、資産運用会社の資産運用事業における「公募商品」の比重が大幅に増え、「私募商品」の割合が相対的に低下することになります。野村不動産グループが掲げる上記の資産運用事業分野の積極拡大のためには、「公募商品」だけでなく「私募商品」の拡充も重要となります、①「公募商品」と「私募商品」では、対象とする投資家、リスク・リターン特性、ノウハウ、投資対象及びクライテリアなどが異なること、②投資マネーのボーダーレス化が進み、多様な投資家ニーズや投資環境の変動に機動的かつ柔軟に対処していく必要があることから、本投資法人の上場を機に、野村不動産ホールディングスにおいては、私募ファンド事業について、将来的に野村不動産グループ内において資産運用会社とは異なる別会社に移管することも検討していく旨の方針を公表しています。

なお、野村不動産ホールディングスは、将来的に私募ファンド事業を資産運用会社とは異なる別会社に移管することとなる場合、当該別会社においては、現在資産運用会社が資産の運用を受託している本投資法人を含む投資法人との関係において、投資対象に競合が生じない形での私募ファンドビジネス、具体的には、開発型・オボチュニスティック型等の私募ファンドビジネスを行うことを想定しており、資産運用会社が運用を受託する投資法人との間で物件取得機会の競合等は基本的には生じないものと考えている旨公表しています。

本投資法人及び資産運用会社としても、別会社方式を通じた私募ファンド事業の拡大により、野村不動産グループとしての不動産ファンドビジネスの拡大に伴う物件情報の獲得機会や私募ファンド保有物件の取得可能性を含む物件取得機会の拡大が期待できるものと考えています。

C. 各用途の不動産における豊富な運用経験、マネジメント力

（イ）私募ファンドの運用経験に裏付けられたマネジメント力

資産運用会社は、平成17年9月に都市型商業施設及び物流施設、平成19年2月に郊外型商業施設に投資する私募ファンド（特別目的会社及び特別目的会社が保有・運用する不動産ポートフォリオの総称です。）の運用を開始し、物流施設及び商業施設に係る運用経験と実績を有しています。具体的には、資産運用会社（平成23年10月1日付で私募ファンドの運用を受託していた旧野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社を吸収合併）がファンド・マネジャーとして、野村不動産を含む複数の投資家が出資して設立された複数の私募ファンドを通じて物流施設及び商業施設の取得・運用助言業務や投資一任業務を行ってきました。

資産運用会社には、物流施設及び商業施設の取得（アクイジション）及び運営・管理（アセットマネジメント）を担当してきた主要なメンバーが引き続き在籍しており、本投資法人のための資産運用業務に従事しています。また、私募ファンドにおける物件の取得においては、外部（野村不動産グループ以外）からの取得が多くを占めており、かかるメンバーはこのような取得経験・実績を通じ、高いソーシング力を培っています。加えて、取得後の運営・管理においても、適切なリニューアル工事による競争力の維持・向上とテナントとの良好なリレーションにより高稼働率を維持しています。

資産運用会社は、こうした取得実績や運用経験を通じ、物流施設や商業施設の立地特性・テナント需要の把握や、物件の築年数・スペック等に応じた運用ノウハウを蓄積しており、将来にわたり、立地特性・テナント需要の変化やポートフォリオの経年劣化、運用物件数の拡大に対しても適切に対応する能力を備えていると考えています。

（ロ）上場REITの運用経験に裏付けられた運用実績

資産運用会社は、平成15年12月にNOF、平成18年9月にNRF、平成25年6月に本投資法人の資産運用を開始し、3つの上場REITの運用を行っています。

本投資法人は、資産運用会社による複数の上場REITの資産運用経験を通じて培った運用ノウハウが、主に以下の側面において、本投資法人の資産運用に活かされるものと考えています。

- ・適切に整備され、有効に機能する内部管理体制
- ・公正性及び透明性の確保をはじめとするコンプライアンス体制
- ・資本市場からの資金調達活動をはじめとする財務戦略の策定及び実行

なお、資産運用会社は、平成22年3月に非上場投資法人であるNPRとの間でも資産運用委託契約を締結しました。資産運用会社は、NPRを含む4つの投資法人から資産運用を受託することを通じて、資産運用会社における物件情報収集力の拡充及びマネジメント力の向上、並びに本投資法人と他の投資法人との協働投資等を通じた投資機会の拡大等が期待できるものと考えています。

また、資産運用会社は、本投資法人、NOF、NRF及びNPRからそれぞれ委託を受けた資産運用を行うにあたり、各投資法人の利益を損ねることがないよう適切な社内体制を確立しています(注)。

(注) 詳細については、前記「1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / ② 投資法人の運用体制」をご参照ください。

D. スポンサーによるパイプライン・サポートの有効活用

本投資法人は、野村不動産グループが総合不動産会社として有する物流施設及び商業施設の不動産に係る企画・開発・運営力を最大限活用することで、最適なポートフォリオ運用と豊富なパイプラインに裏打ちされた資産規模の着実な成長を図り、中長期的に安定した収益の確保を目指していく方針です。

こうした外部成長戦略を具現化するため、資産運用会社は、野村不動産との間で平成25年3月25日付で情報提供協定書を締結しています。かかる情報提供協定書に基づき、野村不動産は自ら保有し又は今後開発保有することとなる不動産等のうち、本投資法人の物件選定基準に大要適合すると判断される不動産等を売却する場合、その情報を原則として第三者より先に資産運用会社に通知することとされています。

なお、資産運用会社が、物流施設・商業施設その他の用途の不動産等に係る案件情報を入手した場合、資産運用会社の定めるローテーション・ルールに従い当該不動産等案件情報の取得検討を優先的に行うファンド等を決定します。なお、当該ルールの概要については、前記「1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / ② 投資法人の運用体制 / C. 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

⑦ 投資方針

A. ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、主として物流施設及び商業施設（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。）に投資します。不動産市場動向を見極めたうえで資産運用会社の判断に基づき、物流施設及び商業施設にバランスよく分散投資していくことで安定収益を確保する方針です。

本投資法人では、規約において投資対象地域を、三大都市圏（首都圏、中京圏及び近畿圏）を中心として政令指定都市を含むその他主要都市又はその周辺地域とし、地震リスク並びに地域経済及び賃貸市況の変動等のリスクを軽減することによりキャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、取得する運用資産の地域分散を図ることとしています。

かかる地域分散を考慮しつつ、ポートフォリオの構築に当たっては、テナント需要の厚みを最重視し、原則として東京圏を中心とし、以下の地理的構成を目安としてポートフォリオを構築していきます。

東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）	80%以上
中京圏（愛知県、岐阜県、三重県）	20%以下
近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県）	
その他の都市	

(注1) 比率は、取得価格を基準とし、消費税その他の取得に係る費用は除きます。また、一時的に上記比率から乖離する可能性があります。

(注2) 「その他の都市」とは、東京圏、中京圏及び近畿圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び人口10万人以上の都市並びにその周辺地域をいいます。

B. 投資基準

不動産関連資産への投資にあたっては、用途毎に定める以下の各項目を基準として個別の運用不動産の選定を行います。選定に関しては、規約第27条に定める「中長期の安定した収益の確保」という基本方針に基づき、立地・建物スペック・収支実績等から安定した収益が見込める点を重視して、行うものとします。

なお、以下に記載する「三大都市圏」とは、次に掲げる首都圏、中京圏及び近畿圏をいいます。

首都圏：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、栃木県、群馬県、茨城県、山梨県

中京圏：愛知県、岐阜県、三重県

近畿圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県

また、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「政令指定都市を含むその他主要都市」とは、東京圏、中京圏及び近畿圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び人口10万人以上の都市をいいます。

(イ) 用途毎の物件選定基準

(i) 物流施設

物流施設の投資対象不動産の選定に当たっては、下表の各項目を基準とします。

項目	選定基準
用途	<p>主として物流施設（注1）であること</p> <p>① 建物用途の判断基準 用途が「主として物流施設」とは、取得対象とする不動産の賃貸可能面積のうち、物流施設として供される部分（以下「物流施設部分」という。）の面積が50%超である状態をいう。なお、他の用途であっても、用途変更により将来において上記要件が満たされ、十分な収益性が見込める場合には投資対象とする。</p> <p>② 複数の不動産から構成される投資資産の取扱い 運用不動産が複数の不動産から構成される投資資産※の全部又は一部である場合には、対象となる不動産全ての賃貸可能面積の合計に対する物流施設部分の面積の割合が①の基準に適合することを条件とする。</p> <p>※「複数の不動産から構成される投資資産」とは、一体として開発された相互に関係を有する複数の不動産を意図している。</p> <p>・オフィス棟・商業棟・住宅棟・物流棟など、複数の建物から構成される複合型物件の一括取得によって、相互に関係を有しない複数の不動産が一括して取引されるケース（バルク取引）には、上記の基準は適用せず、投資対象としないものとする。但し、用途が主として物流施設又は商業施設である不動産のみからなる複数の不動産のバルク取引は投資対象とする。</p>
立地	三大都市圏、政令指定都市を含むその他主要都市又はその周辺地域に立地していること
物件規模（注2）	原則として延床面積が10,000m ² 以上（注3）であること 土地に投資する場合は、原則として敷地面積が10,000m ² 以上であること
テナント構成	テナントの信用力、使用目的が適正であること (一括又は少数のテナントに賃貸される物件については、賃貸借契約の内容、当該法人等の商業登記簿や企業調査会社による調査による当該法人等の信用力、退去後のテナント誘致の見込み等を総合的に勘案した上で、投資判断することとする。)

(注1) その他、一般消費者向け倉庫（トランクルーム、レンタル収納スペースなど）にも投資を行うことができるものとし、この場合は上記の物件規模基準は適用しません。

(注2) 但し、延床面積及び敷地面積が上記の選定基準に満たない物件であっても、当該物件の取得により既に保有する物件との相乗効果、物件取得機会の確保又は拡大への寄与との他のメリットが見込まれる場合（以下の場合を含みます。）には、投資を行うことができるものとします。

- 既に保有する物件に隣接する物件などで、既に保有する物件の増築や一体での建替え等によって、より高い価値の追求が見込まれると判断されるもの
- バルク取引に含まれる物件
- 継続取引が見込まれるプロバイダーが開発する物件

(注3) 延床面積（登記簿又は登記記録の記載）を基本とし、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。）に定める延床面積も考慮して判断します。

物流施設については、規模・建物スペック・立地・テナント信用力・賃貸借契約形態等を重視した投資を行ってまいります。

(ii) 商業施設

商業施設の投資対象不動産の選定に当たっては、下表の各項目を基準とします。

項目	選定基準														
	主として商業施設（店舗）であること 本投資法人は商業施設を以下の2つのタイプに分類します。														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>分類</th><th>駅前立地型</th><th>居住地立地型</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>概要</td><td>(ターミナル) 駅の集客力に依拠した施設</td><td>周辺居住者を後背人口に抱えた施設</td></tr> <tr> <td>主な評価項目</td><td> • 駅の乗降客数 • 駅距離（アクセス性） • 商業集積状況（繁華性） • 視認性 • 他の商業施設との相乗効果 • 建物設備のスペック </td><td> • 商圏人口 • 交通アクセス性 • 競合店動向 • テナント及び用途の代替性 • 賃貸借契約期間 • テナントクレジット </td></tr> <tr> <td>主なテナント層</td><td> • サービス系テナント • 物販店舗 • 飲食店舗等 </td><td> • 食品スーパー • 総合スーパー • 専門店 • スポーツクラブ等 </td></tr> </tbody> </table>			分類	駅前立地型	居住地立地型	概要	(ターミナル) 駅の集客力に依拠した施設	周辺居住者を後背人口に抱えた施設	主な評価項目	• 駅の乗降客数 • 駅距離（アクセス性） • 商業集積状況（繁華性） • 視認性 • 他の商業施設との相乗効果 • 建物設備のスペック	• 商圏人口 • 交通アクセス性 • 競合店動向 • テナント及び用途の代替性 • 賃貸借契約期間 • テナントクレジット	主なテナント層	• サービス系テナント • 物販店舗 • 飲食店舗等	• 食品スーパー • 総合スーパー • 専門店 • スポーツクラブ等
分類	駅前立地型	居住地立地型													
概要	(ターミナル) 駅の集客力に依拠した施設	周辺居住者を後背人口に抱えた施設													
主な評価項目	• 駅の乗降客数 • 駅距離（アクセス性） • 商業集積状況（繁華性） • 視認性 • 他の商業施設との相乗効果 • 建物設備のスペック	• 商圏人口 • 交通アクセス性 • 競合店動向 • テナント及び用途の代替性 • 賃貸借契約期間 • テナントクレジット													
主なテナント層	• サービス系テナント • 物販店舗 • 飲食店舗等	• 食品スーパー • 総合スーパー • 専門店 • スポーツクラブ等													
用途	<p>① 建物用途の判断基準 用途が「主として商業施設」とは、取得対象とする不動産の賃貸可能面積のうち、商業施設として供される部分（以下「商業施設部分」という。）の面積が50%超である状態をいう。なお、他の用途であっても、用途変更により将来において上記要件が満たされ、十分な収益性が見込める場合には投資対象とする。</p> <p>② 複数の不動産から構成される投資資産の取扱い 運用不動産が複数の不動産から構成される投資資産※の全部又は一部である場合には、対象となる不動産全ての賃貸可能面積の合計に対する商業施設部分の面積の割合が①の基準に適合することを条件とする。</p> <p>※「複数の不動産から構成される投資資産」とは、一体として開発された相互に関係を有する複数の不動産を意図している。 • オフィス棟・商業棟・住宅棟・物流棟など、複数の建物から構成される複合型物件の一括取得によって、相互に関係を有しない複数の不動産が一括して取引されるケース（バルク取引）には、上記の基準は適用せず、投資対象としないものとする。但し、用途が主として商業施設又は物流施設である不動産のみからなる複数の不動産のバルク取引は投資対象とする。</p>														
立地	三大都市圏、政令指定都市を含むその他主要都市又はその周辺地域に立地していること														
物件規模 (注1)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>分類</th><th>駅前立地型</th><th>居住地立地型</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物 (注2)</td><td>原則として、延床面積が1,000m²以上であること</td><td>原則として、延床面積が1,500m²以上であること</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>土地に投資する場合は、敷地面積にかかわらず投資対象とする</td><td>土地に投資する場合は、原則として敷地面積が1,500m²以上であること</td></tr> </tbody> </table>			分類	駅前立地型	居住地立地型	建物 (注2)	原則として、延床面積が1,000m ² 以上であること	原則として、延床面積が1,500m ² 以上であること	土地	土地に投資する場合は、敷地面積にかかわらず投資対象とする	土地に投資する場合は、原則として敷地面積が1,500m ² 以上であること			
分類	駅前立地型	居住地立地型													
建物 (注2)	原則として、延床面積が1,000m ² 以上であること	原則として、延床面積が1,500m ² 以上であること													
土地	土地に投資する場合は、敷地面積にかかわらず投資対象とする	土地に投資する場合は、原則として敷地面積が1,500m ² 以上であること													
テナント構成	テナントの信用力、使用目的が適正であること (一括又は少数のテナントに賃貸される物件については、賃貸借契約の内容、当該法人等の商業登記簿や企業調査会社による調査による当該法人等の信用力、退去後のテナント誘致の見込み等を総合的に勘案した上で、投資判断することとする。)														

(注1) 但し、延床面積及び敷地面積が上記の選定基準に満たない物件であっても、当該物件の取得により既に保有する物件との相乗効果、物件取得機会の確保又は拡大への寄与その他のメリットが見込まれる場合（以下の場合を含みます。）には、投資を行うことができるものとします。

- 既に保有する物件に隣接する物件などで、既に保有する物件の増築や一体での建替え等によって、より高い価値の追求が見込まれると判断されるもの
- バルク取引に含まれる物件
- 継続取引が見込まれるプロバイダーが開発する物件

(注2) 延床面積（登記簿又は登記記録の記載）を基本とし、建築基準法に定める延床面積も考慮して判断します。

本投資法人では、商業施設への投資にあたっては、収益性と安定性のバランス型投資を行っていく方針です。

特に商業施設については、商業集積状況（繁華性）や商圈人口に加え、消費者の選好の変化による収益性のボラティリティが高いことに留意し、アクセス、代替性、賃貸借契約条件やテナント信用力を重視した物件選定を行います。

（ロ）用途にかかわらず適用される物件選定基準

用途にかかわらず、全ての物件の取得にあたり、以下の各項目につき検討します。

（ⅰ）権利関係について

所有権であることを原則とします。共有されている不動産又は区分所有建物である不動産への投資を検討する際には、

- a) 共有の場合、共有物の分割請求や持分の売却を制限する措置の有無
 - b) 他の共有者又は区分所有者の属性、持分割合
 - c) 他の区分所有者の負担部分も含めた修繕積立金等の管理方法及び積立状況
- 等を総合的に勘案のうえ、物件毎に判断するものとします。土地の権利が借地権である物件への投資を検討する際には、土地の賃貸借契約の条件を考慮します。

（ii）土地（底地を含みます。）への投資について

敷地等のみに投資する際には、敷地等上の建物の所有者の信用力や属性、及び当該所有者との地上権設定契約又は土地の賃貸借契約の条件に加え、用途の転用可能性、開発可能性並びに売却時の流動性等を勘案のうえ、投資判断します。なお、底地とは、土地の上に建物があり、その建物に借地権が付されている土地の所有権をいい、借地権者と底地権者（土地所有者）間では借地契約が締結され、底地権者には地代が支払われます。底地は、一般的に保守管理費や修繕投資負担が少なく安定的な収入が期待できることに加え、減価償却費が不要であることにより賃料収入に対する配当割合を高めることができるとする特性を有することから、本投資法人は、かかる底地の特性を踏まえ、底地上の建物が物流施設又は商業施設の場合には、底地に対しても投資を行います。

（iii）築年数について

建物の築年数については、築年数に応じた経年劣化等に伴う資本的支出額（コスト）を予測し、ポートフォリオ全体での資本的支出の平準化に留意します。

（iv）環境・地質等について

以下の基準を満たすことを原則とします。

- ・建物状況調査報告書（エンジニアリング・レポート）において、有害物質の使用状況、管理状態に関する問題が指摘されていないこと
- ・土壤汚染のおそれがないこと（但し、利用者、近隣に対する健康被害リスクが低いことが調査において確認できている場合を含みます。）

上記の基準を満たさない場合であっても、対応工事を行ってかかる基準を満たすことが可能であり、かつかかる工事の費用を加えた上でも十分な収益性が見込め、本投資法人のキャッシュ・フローへの影響が軽微である場合には、投資を行うことができるものとします。

（v）耐震性について

原則として新耐震基準適合又はそれと同水準以上の耐震性能を有し、PMLが20%未満であることを基準とします。かかる基準を満たさない場合であっても、耐震補強工事を行ってかかる基準を満たすことが可能であり、かつかかる工事の費用を加えた上でも十分な収益性が見込め、本投資法人のキャッシュ・フローへの影響が軽微である場合には投資を行うことができるものとします。

（vi）転用を前提とする投資について

既存の用途以外の用途への転用を前提として投資を検討する場合には、収益性及びテナント構成については現況及び転用後の状態を想定して判断します。また、転用のための工事及びテナントの変更に要する費用及び期間に照らして、転用が容易であるか否かを検討します。

(vii) 未稼動（開発中）不動産への投資について

本投資法人の安定収益の確保という基本方針に基づき、原則として、取得時点において既に賃貸され、収益を上げている不動産に投資を行うこととします。未稼働（開発中）の不動産への投資については、建物の完工・引渡し等のリスク及び稼働開始時期やテナント確保等の見通しに基づく稼働開始後の収益見込み等がポートフォリオ全体に与える影響及び後記「C. フォワード・コミットメントを行う際の留意点」記載の事項を考慮の上、慎重に投資判断を行います。

C. フォワード・コミットメントを行う際の留意点

フォワード・コミットメント（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をいいます。）を行う場合には、以下の点に留意することとします。

(イ) 解約違約金の設定に関する留意点

契約不履行に関する解約違約金に関して、当該解約違約金の水準が、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（東京証券取引所の定める上場廃止基準を含みます。）を十分検証のうえ、慎重な投資判断を行うものとします。

(ロ) 期間の上限・決済資金の調達方法等

売買契約締結から物件引渡しまでの期間については、個別物件毎に、開発型案件等における取組みに比して妥当な期間を上限とし、当該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があることを十分認識のうえ、慎重な検討を行うこととします。決済資金の調達方法については、取得を決定する時点においては、コミットメントライン等の融資枠の利用等、取得額に応じた決済時の取得資金の調達方法及びその実現性を検証し、決済時においては、金融市場、取引先金融機関との関係、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）市場等の資金調達環境の変化に応じて最適な資金調達方法を選択することとします。

(ハ) 資産価値変動に関する留意点

売買契約締結から物件引渡しまでの期間に、経済情勢の変化等により鑑定評価額が大幅な変動がある可能性がある場合においては、鑑定評価を再取得の上、鑑定評価額を見直すこととします。また、鑑定評価額が取得価額を下回った場合においては、違約金の支払いによる契約解除又は売買価格の再協議の必要性等について判断の上、適切な対応を行うものとします。

(二) 現状変更

売買契約締結から物件引渡しまでの期間に、売主が現状変更を行う場合及び未収テナントが発生し賃貸借契約の解除事由に該当する場合等には、その対応につき買主の事前承諾を得ることを条件とし、売買価格やポートフォリオ全体に与える影響を十分検証のうえ、慎重に判断します。

D. 物件調査（デューディリジエンス）基準

不動産関連資産への投資にあたっては、運用不動産の物件特性（立地の優位性、建物の性能及び規模、賃料水準、競合物件の有無等）の把握を目的として、物件調査（デューディリジエンス）を行います。

（イ）調査（デューディリジエンス）の実施

デューディリジエンスの調査項目は、以下のとおりです。

調査項目		内容
物理的調査	土地調査	<ul style="list-style-type: none"> ・地積、境界の確認 ・周辺環境、地域特性、交通アクセス性
	建物調査	<ul style="list-style-type: none"> ・建物状況調査報告書（エンジニアリング・レポート）による確認 ・建物及び設備仕様、建物瑕疵、耐震性・地震リスク等 ・修繕履歴、修繕計画（CAPEX）、管理契約、管理状況
	環境調査	<ul style="list-style-type: none"> ・地質地盤・埋蔵物、土壤汚染 ・有害物質（アスベスト、PCB等）の状況
法的調査	権利関係	<ul style="list-style-type: none"> ・所有権、抵当権等の権利関係 ・共有、区分所有等の所有形態 ・訴訟の有無とその状況、紛争可能性
	法令上の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・法令（条例や協定を含む）等による制限 ・遵法性、既存不適格の有無
	契約関係	<ul style="list-style-type: none"> ・売主状況調査（売買否認リスク等） ・売買契約、賃貸借契約等各種契約書の内容
経済的調査	テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> ・契約内容（契約形態、賃料、契約期間等） ・未収金の有無、テナント信用力
	マーケット調査	<ul style="list-style-type: none"> ・商圈、産業構造、テナント需要の分析 ・競合物件動向（売上、賃料、稼働率等） ・周辺の開発計画
	収益性調査	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産鑑定士による鑑定評価（価格調査） ・物件の過去収支分析

（ロ）調査レベルの均一化・投資適格性の判断

個別の運用不動産の調査・投資適格性の判断に関しては、デューディリジエンスにおける調査レベルの均一化を図るとともに、取引に当たって留意すべき事項を十分に調査、認識した上で投資適格性を判断します。

（ハ）専門性、客観性及び透明性の確保

デューディリジエ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

E. 投資分析基準

不動産関連資産への投資に際しては、運用不動産に関する投資判断資料として以下の項目から構成される投資事業計画書を作成するものとします。投資委員会では、投資事業計画書の各項目を踏まえた多角的検討を行った上で、最終的な投資判断を行うものとします。

項目	内 容
物件概要	<ul style="list-style-type: none"> ・土地建物の概要 ・権利関係 ・賃貸借の状況（稼働率、テナント属性、特殊契約等）
取引概要	<ul style="list-style-type: none"> ・売主の概要 ・売買条件及びスケジュール ・付帯契約（プロパティ・マネジメント契約、保険等）
リスク分析	<ul style="list-style-type: none"> ・取得基準への適合性 ・権利関係に関する事項 ・建物に関する事項 ・賃貸借に関する事項 ・その他取引に際して留意すべき事項
マーケット分析 及び投資運用戦略	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺マーケットの現状の確認及び将来予測（エリア特性、ターゲット・テナント、新規物件の供給等） ・想定賃料及び想定稼働率、賃貸事業費用、資本的支出に基づく当該案件の予想収支の検証 ・物件特性を踏まえた上での投資戦略及びマネジメント戦略の策定
ポートフォリオへの影響	<ul style="list-style-type: none"> ・築年数、地理的分散、稼働率、NOI（注）、資本的支出（CAPEX）
資金調達	<ul style="list-style-type: none"> ・必要資金額の確認（初期修繕を伴う物件の場合はその内容）及び資金調達方法の検討

（注） NOI（ネット・オペレーティング・インカム）とは、当該物件に係る賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。

F. 保険付保基準

不動産関連資産への投資にあたっては、火災等の災害や事故等による建物の損害及び第三者からの損害賠償請求等に対応するため、必要に応じ火災保険、賠償責任保険等の付保等の措置を講じるものとします。また、地震保険の付保については、地震の発生時に予想されるポートフォリオ全体への影響を考慮し、ポートフォリオ PML（注）が15%以上の場合には、個別物件のPMLが15%以上の物件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とします。

（注） ポートフォリオ PMLとは、複数の建築物群を対象とし、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の1ないし複数の建築物に影響を与える「超過確率0.211%（再現期間475年）に対する建物の予想損失額」／「再調達価格」（%）で示したものです。但し、予想損失は、地震動による建物（構造部材・非構造部材、建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する保証、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

⑧ 運用方針

資産運用会社は、投資の基本方針に基づき、中長期の安定収益とポートフォリオの着実な成長を実現するため、以下の方針に基づいて賃料収入の安定的成長、適切な管理・修繕による物件の資産価値維持及び向上並びに各種運営・管理コスト削減を目的とした運用を行います。

また、本投資法人は短中期的な運用不動産の売買によってキャピタルゲインを得ることを運用目標とはしませんが、地域性の変化に伴う用途変更、運用不動産の入れ替え（リバランス）、リニューアル・建て替え等により、ポートフォリオの資産価値の維持・向上を図ります。この中長期の運用方針を実行するにあたっては、総合不動産会社である野村不動産グループの強み（売買・リニューアル・デベロップメント等）を、本投資法人の運用に活用してまいります。

A. 基本戦略

（イ）リーシング活動の展開

安定した収益を確保するため、運用不動産毎に次の諸点に留意してリーシング活動を展開します。

（i）周辺マーケット動向の把握

独自の調査、マーケットレポート及び不動産仲介業者等から収集した情報に基づき、各運用不動産の属する周辺マーケットのテナント需給の見通し、賃料相場、稼働率、競合物件動向等を分析します。なお、周辺マーケットに構造的变化（新規賃貸不動産の開発動向、新たな交通機関の開業・新駅の設置等）が見られる場合には、当該変化の影響を分析します。

（ii）重点営業対象先の選定

周辺マーケットにおけるテナントの動き及びその理由（企業統合、事業転換、リストラクチャリング等）を調査及び分析し、リーシング活動の重点対象先とすべきテナント（又は業種）を選定します。

（iii）最適な賃貸条件の検討

個別のテナントの賃貸条件の決定に当たっては、当該テナントの信用力、ポートフォリオ全体の賃料収入に対する当該テナントからの賃料収入の割合、契約形態（定期建物賃貸借であるか否か等）を総合的に判断します。

（iv）入居テナントの選定基準

入居テナント（転貸を含みます。）の選定にあたっては、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）と協議の上運用不動産毎に策定する年間リーシング計画に基づきこれを行うものとし、当該テナントの信用力及び使用目的が、当該物件及びポートフォリオ全体に及ぼす影響を考慮の上、原則として業種及び属性、信用調査機関の評価等に関して総合的に判断します。

（v）既存テナント動向の把握

リーシング活動の展開に加え、既存テナントとのコミュニケーションを十分に図り、テナントの動向、不満や解約ニーズ、又は増床ニーズ等を早期に把握し、適切かつ迅速な対応策を講じます。

（ロ）運用不動産の価値の維持・向上（大規模修繕及びリニューアル）

本投資法人の中長期的な安定収益を実現するため、運用不動産毎に適切な大規模修繕（機能維持を目的とした修繕投資）、リニューアル（機能向上を目的とした修繕投資）等の必要な修繕投資を行い、運用不動産の競争力、収益性の維持・向上を図ります。

（i）取得に際しての大規模修繕及びリニューアル方針の策定

運用不動産毎の築年数、過去の修繕履歴、設備水準等を勘案した上で、大規模修繕及びリニューアル方針を策定します。

また、機能維持を目的とした修繕工事に加え、周辺マーケット内の他の不動産との差別化を図り、競争力を高めるための機能向上を目的としたリニューアルについても十分な検討を行います。

（ii）営業期間毎の大規模修繕・リニューアル計画の策定

上記の大規模修繕及びリニューアル方針に基づき、物件別事業計画の一部として、本投資法人の営業期間毎の大規模修繕・リニューアル計画を策定します。適切な大規模修繕・リニューアルを行うため、かかる計画の内容及び予算を、第三者によるエンジニアリング・レポートの内容のほか、消費者動向及び利用者ニーズを踏まえて検証します。

（iii）ポートフォリオ全体での検証

大規模修繕・リニューアル計画の策定においては、内容が共通した工事を複数物件に実施することによって、ポートフォリオ全体の修繕費用の削減につながると判断した場合には、同時期に一括して実施することも検討します。

また、ポートフォリオ全体の収支の安定性を確保するため、本投資法人の営業期間毎の修繕費用と内部留保資金（減価償却等による）とのバランス及びポートフォリオ全体の大規模修繕・リニューアル工事費用の平準化に留意します。

(iv) 既存テナントへの配慮

工事の実施にあたっては、入居中のテナントに対する影響度に配慮し、また工事実施後のテナント満足度向上を勘案した上で、実施の適否を判断します。なお、工事の実施に際しては、既存テナントへ事前の告知、実施中の報告等を行うとともに、工事による既存テナントへの影響を最小限に留めるよう努めます。

(v) リザーブ基準

大規模修繕・リニューアルの実施に際しては、キャッシュバランスと実施時期に留意してポートフォリオ全体での収支及び資金バランスを考慮するものとし、必要に応じて修繕資金のリザーブを行います。

(ハ) 売却方針

安定収益の確保という本投資法人の基本方針に基づき、原則として本投資法人の保有する不動産関連資産を短期間で売却することは企図しないこととしますが、必要に応じて運用資産の売却を検討する場合には、以下の基準に従うこととします。

(i) 不動産関連資産又はその裏付けとなる不動産の売却については、以下の項目等を考慮の上、総合的に判断することとします。

- ・当該運用不動産の現在及び将来にわたる収益性
- ・周辺マーケットの将来性及び安定性
- ・当該運用不動産の劣化又は陳腐化に対する対応状況
- ・テナントの属性及び契約内容
- ・ポートフォリオ構成

(ii) フォワード・コミットメントを行う場合は、契約不履行に関する解約違約金に関して、当該解約違約金の水準が、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を十分検証のうえ、慎重な判断を行うものとします。

B. PM会社の選定・管理方針

上記基本戦略に基づき内部成長を実現し、安定収益を確保するためには、運用不動産毎に賃貸管理・会計管理・施設管理を統括するPM会社が重要な役割を担います。資産運用会社は、運用不動産毎に最適なPM会社を選定し、適切な管理を行うために、以下の諸点に留意します。

(イ) PM会社の選定方針

PM会社の選定にあたっては、企業内容・実績（会社規模、組織体制、用途に応じた管理実績、プロパティ・マネジメント業務（以下「PM業務」といいます。）の受託実績等）の確認に加え、PM業務遂行能力、利益相反、報酬体系その他を総合的に検討した上で、最適と思われる業者を選定します。

なお、同一の地域に運用不動産が複数存在する場合には、運営管理の効率化を目的として、同一のPM会社を選定することを検討します。

上記のほか、PM会社の選定に際しては、ポートフォリオとしての運営リスクの分散と運営効率化のバランスにも留意します。

なお、物流施設については、野村不動産との間で「ロジスティクス・テナント・マネジメント契約」を締結し、テナントマネジメントに特化したPM業務を委託しています。前記「③ 物流施設の投資優位性 / D. 物流施設への投資リスクへの対応」をご参照ください。

(ロ) PM会社の管理方針

(i) PM会社との一体的な運営管理

各運用不動産のPM会社と定期的に以下の事項に関する状況及び対応についての協議を行います。

- ・前月の収支状況
- ・運用不動産の稼働状況
- ・既存テナントの動向
- ・新規テナント営業活動の状況
- ・今後必要な修繕工事と実行中の修繕工事の状況
- ・入居中のテナントからのクレーム

(ii) 物件の特徴に合わせた運営管理体制の構築

PM会社に対し、各運用不動産の特徴に合わせた運営管理体制を構築するよう求めることにより、適切な運営管理を実行させます。

(iii) PM会社の評価（モニタリング）

PM会社のPM業務遂行能力（リーシング能力、テナント管理能力、建物管理能力、レポートイング・会計事務能力、分析・提案能力、個人情報管理体制等）及び委託物件の運営実績（稼働率、空室期間、成約賃料水準、管理コスト削減への貢献等）に関しては、継続的なモニタリングを行い、必要な指導を行います。

上記の指導にもかかわらず運営状況に改善が見られない場合は、PM会社の変更も検討します。

C. 年度運用計画等の策定及び管理

本投資法人の中長期的な収益の安定とポートフォリオの着実な成長を実現するため、計画的な資産の運用を行うことを目的として、以下に従い、運用資産全体について「中長期基本計画」及び「年度運用計画」を、また各運用不動産について「物件別事業計画」をそれぞれ策定します。

(イ) 中長期基本計画

本投資法人の保有するポートフォリオの運営管理について、一定期間（原則として1年）毎に、中長期（原則として3年とします。）を対象とした基本計画を投資委員会の決議により策定します。策定された基本計画の内容は、本投資法人の役員会に報告します。

(ロ) 年度運用計画

本投資法人の保有するポートフォリオの運営管理について年度運用計画を策定し、同計画に基づいて適切な運営管理を実施します。

(i) 年度運用計画の構成

年度運用計画は、当該計画の対象となる営業期間開始時点における、ポートフォリオ全体の収支予算及び物件別事業計画により構成します。

(ii) 対象期間及び策定時期

年度運用計画は、原則として各営業期間毎に1年分（2営業期間）を対象に策定します。各計画の策定時期は、計画の対象となる各営業期間の開始時までとし、投資委員会の決議（物件別事業計画の部分を除きます。）により決定したうえで、本投資法人の役員会に報告します。

(ハ) 物件別事業計画

個別の運用不動産においての適切な運営管理を実施するため、NMF投資責任者の承認により物件別事業計画を策定し、同計画に基づいて、各PM会社と協働して運用不動産の運営管理を行います。

(二) 年度運用計画の検証

年度運用計画の策定後は、PM会社からの月次報告（PMレポート）に基づき、物件毎及びポートフォリオ全体での検証を行うこととします。

検証の結果、計画と実績に乖離が見られる等、年度運用計画の見直しが必要と判断される場合（本投資法人の当期利益予想からの30%以上の増減及び分配金予想からの5%以上の増減等）には、速やかに修正年度運用計画（期中運用計画）を策定します。また、期中に不動産関連資産の取得・売却を行った場合にも同様とします。

また、検証を踏まえた運用資産の運用状況については、定期的に（3ヵ月に1回以上）本投資法人の役員会へ報告します。

⑨ 財務方針

本投資法人は、中長期の安定収益の確保と運用資産の着実な成長の実現のために、以下に掲げる方針に従い、計画的かつ機動的な財務戦略を策定、実行します。

A. エクイティ・ファイナンス

投資口の新規発行は、既存の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、LTV、有利子負債の返済時期及び返済までの残存期間、経済市況等を総合的に勘案して決定します。

B. デット・ファイナンス

本投資法人の資金の借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行に際しては、規約第37条の規定を遵守しつつ、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。具体的には短期借入れと長期借入れの比率、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。

また、LTVについては、資金余力の確保に留意した設定とします。なお、規約第37条第3項に従い、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ2兆円とし、かつ、その合計額が2兆円を超えないものとします。

LTVは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、一時的に上限を超えることがあります。）。

長期借入比率（有利子負債残高に占める長期有利子負債残高の割合をいいます。）、固定比率（有利子負債残高に占める固定金利（デリバティブ取引による金利固定化を含みます。）での有利子負債残高の割合をいいます。）、返済期限までの残存期間等を含め、総合的に財務の安定性を確保するものとします。

なお、本書の日付現在、本投資法人は、（i）金利の固定化、（ii）借入期間の長期化、（iii）返済期日の分散、（iv）無担保・無保証による調達の4点を財務戦略の主軸として位置付け、これらを実践していくことで財務の安定性に配慮した資金調達を実践していく予定です。

⑩ 情報開示方針

本投資法人は、法令・諸規則の要請する内容及び様式に従って、迅速かつ正確な開示を行います。また、情報の透明性及び分かり易さに配慮し、法定開示以外の情報の開示も積極的に実施する方針です。

⑪ 格付の状況

本書の日付現在、本投資法人は以下の長期発行体格付を取得しています。かかる格付は、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

信用格付業者	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA-	格付の見通し：安定的

(2) 【投資対象】

本投資法人はその規約で、主として以下に掲げる特定資産に投資する方針です（規約第29条）。

① 投資対象資産

A. 規約に規定する本投資法人の投資対象は、主として以下の特定資産とします。

- (イ) 不動産
- (ロ) 次に掲げる各資産
 - (i) 不動産の賃借権
 - (ii) 地上権
 - (iii) 外国の法令に基づく（イ）又は（ロ）（i）若しくは（ii）に掲げる資産
 - (iv) 不動産、不動産の賃借権、地上権又は（iii）に掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）
 - (v) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は（iii）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
 - (vi) 当事者の一方が相手方の行う（イ）不動産又は（ロ）（i）乃至（v）に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
 - (vii) 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
 - (viii) 外国の法令に準拠して組成された上記（iv）乃至（vii）に掲げる資産と同様の性質を有する資産
- (ハ) 不動産等を主たる投資対象と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むものとし、以下、総称して「不動産対応証券」といいます。）
 - (i) 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に定めるものをいいます。）
 - (ii) 受益証券（投信法に定めるものをいいます。）
 - (iii) 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（上記（ロ）（iv）、（v）又は（vii）に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）
 - (v) 匿名組合出資持分証券（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「金商法」といいます。）第2条第2項第5号に定める匿名組合出資持分をいいます。但し、上記（ロ）（vi）に掲げる資産に該当するものを除きます。）
 - (vi) 外国の法令に準拠して組成された上記（i）乃至（v）に掲げる資産と同様の性質を有する資産

B. 本投資法人は、上記A. に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産により運用します。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。

(イ) 次に掲げる特定資産

- (i) 預金
- (ii) 譲渡性預金
- (iii) 金銭債権（本B.においては、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。）
- (iv) 国債証券（金商法に定めるものをいいます。）
- (v) 地方債証券（金商法に定めるものをいいます。）
- (vi) 特別の法律により法人の発行する債券（金商法に定めるものをいいます。）
- (vii) 株券（金商法に定めるものをいいます。）
- (viii) コマーシャル・ペーパー（金商法に定めるものをいいます。）
- (ix) 資産流動化法に規定する特定社債券（資産流動化法に定めるものをいいます。）
- (x) 信託財産を主として（i）乃至（ix）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (xi) 有価証券（投信法にて定義される「有価証券」をいいます。但し、上記A. 及び本B. に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除きます。以下同じです。）
- (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。）

- C. 本投資法人は、不動産関連資産に付隨して取得が必要又は有用と認められる以下に定める各権利等に投資することができます。
- (イ) 商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
- (ロ) 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
- (ハ) 動産等（民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に付加された物件等をいいます。）
- (ニ) 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
- (ホ) 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。）
- (ヘ) その他不動産関連資産等への投資に付隨して取得が必要又は有用となるその他の権利
- D. 本投資法人は、上記A. 乃至C. に定める資産のほか、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号に係る商標権その他本投資法人の組織運営に伴い保有するものについては、これ取得することができます。

(3) 【分配方針】

① 分配方針

本投資法人は、原則として、以下の分配方針に基づき分配を行うものとします（規約第36条第1項）。

- A. 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に準拠して決算日毎に計算される利益（各決算日の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額、出資剩余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいいます。）の金額をいいます。
- B. 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）第67条の15第1項に定められる投資法人の課税の特例（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）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。）。但し、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りでなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。
- C. 分配金に充当せず留保した利益及び決算日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、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、前記「① 分配方針 / B. 」で定める分配金額に一般社団法人投資信託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。また、上記の場合において金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の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

上記①及び②に規定する分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算日から3ヶ月以内に、決算日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等

上記①及び②に規定する分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（規約第36条第4項）。

⑤ 一般社団法人投資信託協会の諸規則

上記①乃至④のほか、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会の諸規則に従うものとします。

(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30条）は、次のとおりです。

- A. 前記「(2) 投資対象 / ① 投資対象資産 / B. (イ)」に掲げる有価証券及び金銭債権は、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。
- B. 前記「(2) 投資対象 / ① 投資対象資産 / B. (ロ)」に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、本投資法人の運用資産に係る為替リスク、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 金商法及び投信法による投資制限

本投資法人は金商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。

A. 資産運用会社による運用制限

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が、資産運用会社は、当該投資法人の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。かかる禁止行為のうち、主なものは次のとおりです。なお、利害関係人等との取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限」をご参照ください。

(イ) 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（金商法第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。

(ロ) 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（金商法第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。

(ハ) 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（金商法第42条の2第3号）。

(ニ) 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（金商法第42の2第4号）。

(ホ) 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行為（金商法第42条の2第7号、業府令第130条）をすることが禁止されています。かかる禁止行為のうち主なものは、以下のとおりです。

(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的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）。

(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（同項第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ごと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）。

B. 同一株式の取得制限

本投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。

C. 自己投資口の取得及び質受けの制限

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

- (イ) 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
- (ロ) 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- (ハ) その他投信法施行規則で定める場合

D. 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当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、これを取得することができません（投信法第81条第1項、第2項）。

- (イ) 合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合
- (ロ) 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

A. 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。

B. 借入れ及び投資法人債

- (イ) 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い、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金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、資金を借り入れ（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、金商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。）からの借り入れに限るものとします（規約第37条第1項）。
- (ロ) 上記（イ）の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第37条第2項）。
- (ハ) 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ2兆円とし、かつ、その合計額が2兆円を超えないものとします（規約第37条第3項）。

C. 集中投資

集中投資について法令上制限はありません。

D. 他のファンドへの投資

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

3 【投資リスク】

(1) 本投資口への投資に関するリスク要因

以下において、本投資口への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資口への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産を主たる信託財産とする信託の受益権その他の不動産関連資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産としての種類の違いに応じて、この他にも発生する可能性のあるリスクがあります。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び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、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び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。

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

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下し、又は本投資口の市場価格が下落する可能性があり、その結果、各投資家が投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

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

① 一般的なリスク

- A. 投資口・投資証券の商品性に係るリスク
- B. 投資口の市場性に係るリスク
- C. 投資口の払戻しがないことに係るリスク
- D. 投資口の価格の変動に係るリスク
- E. 投資口の希薄化に係るリスク
- F. 金銭の分配に係るリスク
- G. 総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク
- H. 投資法人の資金調達に係るリスク
- I. 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

- A. 業務委託に係るリスク
- B. 資産運用会社に係るリスク
- C. 投資法人の登録取消リスク
- D. 投資法人の倒産リスク
- E. インサイダー取引規制に関するリスク
- F. 野村不動産グループへの依存に係るリスク

③ 不動産に係るリスク

- A. 不動産の流動性に係るリスク
- B. 専門家報告書等に係るリスク
- C. 不動産の瑕疵に係るリスク
- D. 土地の境界等に係るリスク
- E. 収入及び支出に係るリスク
- F. PM会社に係るリスク
- G. 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
- H. 建築基準法等の規制に係るリスク
- I. 共有物件に係るリスク
- J. 区分所有建物に係るリスク
- K. 借地権に係るリスク
- L. 底地物件に関するリスク
- M. 開発物件に係るリスク
- N. 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- O. 有害物質に係るリスク
- P. 地球温暖化対策に係るリスク

- Q. 不動産の所有者責任に係るリスク
- R. 不動産の偏在に係るリスク
- S. テナント集中に係るリスク
- T. 転貸に係るリスク
- U. マスターリースに係るリスク
- V. 売主の倒産等の影響に係るリスク
- W. フォワード・コミットメント等に係るリスク
- X. 固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク
- Y. 商業施設に係るリスク
- Z. 物流施設に係るリスク

④ 不動産信託受益権に係るリスク

- A. 信託受益者として負うリスク
- B. 不動産信託受益権の流動性に係るリスク
- C. 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク
- D. 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク
- E. 不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

⑤ 税制に係るリスク

- A. 導管性要件に係るリスク
- B. 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
- C. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- D. 一般的な税制の変更に係るリスク

① 一般的なリスク

A. 投資口・投資証券の商品性に係るリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、投資法人の収益又は財産及び業務の状況に影響され、譲渡による換価時点において投資金額以上の金額の回収を図ることができるか否かは定かではありません。

投資口に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、また、投資口は金融機関の預金等と異なり、預金保険等の対象ではありません。

したがって、投資法人につき、投資主総会での決議等に基づく通常の清算手続が開始され又は倒産手続により清算される場合、投資主は、投資法人の全ての債権者への弁済の後でなければ、投資口の払戻しを受けることはできません。特に倒産手続に基づく清算の場合には、債権の弁済後の投資法人の資産が投資口全ての投資金額に不足し、投資主が投資金額を回収できない可能性があります。

B. 投資口の市場性に係るリスク

本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資口の上場が廃止されます。本投資口の上場市場における売却が困難又は不可能となった場合には、本投資口の売却を希望する投資主は、相対による売却による他なく、本投資口を希望する時期や売却価格を含む条件で換価できないか、全く換価できない可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

C. 投資口の払戻しがないことに係るリスク

投資口については、投資主からの請求による払戻しは行われません。したがって、投資主が当該投資口を換価するためには、第三者に売却することが必要となります。本投資口の売却が困難となった場合には、希望する時期や売却価格を含む条件で換価できないか、全く換価できない可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。

D. 投資口の価格の変動に係るリスク

投資口の譲渡価格や当初の投資金額については、いかなる保証も付されていません。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の変化に影響されることがあるほか、投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、不動産投資信託証券市場以外の金融商品市場の変動、市場環境や将来的な景気動向等によって左右され、場合によっては大幅に変動する

ことがあることは、その他の上場有価証券の場合と同様です。また、不動産投資信託証券市場の動向、不動産市場の趨勢、不動産賃貸市場の需給バランス、不動産の賃貸需要を左右することのある経済の全般的状況、法制又は税制の変更等、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もあります。

また、本投資口が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

E. 投資口の希薄化に係るリスク

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、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、既存の投資主が有する投資口の投資法人の発行済投資口総数に対する割合が希薄化し、また、投資口1口当たりの純資産額の減少等のため投資口の投資利回りが低下し、投資口の価値が下落する可能性があります。また、期中において投資口が追加発行される場合、当該追加発行された投資口に対して、その期の投資口保有期間にかかるわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配がなされるため、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、今後、追加発行がなされる場合、投資口1口当たりの純資産額が減少する場合や、市場における投資口の需給バランスに悪影響を与える場合があり、その結果、投資口の価値が悪影響を受けるおそれがあります。

F. 金銭の分配に係るリスク

本投資法人は、本書記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、本投資法人による金銭の分配の有無、金額及びその支払は、いかなる場合においても保証されるものではありません。資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等により、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

加えて、本投資法人が営業期間中に投資口を追加発行する場合、当該追加発行された投資口に対して、その期の保有期間にかかるわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行うため、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。

G. 総資産に対する有利子負債の比率に係るリスク

本投資法人の総資産に対する有利子負債の比率（LTV）は、資産運用会社の運用ガイドラインにより60%を上限としますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。投資法人のLTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

H. 投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、本書記載の財務方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。投資法人が資金調達を行う場合、借入れの条件は、その時々の金利実勢、投資法人の収益及び財務状況、一般的な経済環境のほか、貸付人の自己資本比率規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、投資法人が必要とする時期及び条件で機動的に借入れを行うことができる保証はありません。

なお、既存の借入れについて返済期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件で新規の借入れを行う借り換えについても、かかる借り換えができなくなることや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

借入れについては、貸付人の保全措置の一環として、他の債務のための担保提供の制限、本投資法人の収益状況や財務状態（負債比率（LTV）及び元利金支払能力を判定する指標（SDSCR）に係る財務制限条項を含みます。）が一定の条件を下回った場合における担保の提供及びキャッシュリザーブ積立額の付加、追加借入制限、その他本投資法人の収益状況や財務状態及び業務に係る約束や制限が課されています。このような約束や制限が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可能性があります。また、かかる約束や制限に違反した場合、本投資法人は借入金について期限の利益を失うことがあります。

また、本投資法人は、保有する運用資産又はその原資産の全部又は一部を貸付人に対して担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権を弁済しない限り、担保対象たる運用資産を処分し、又は運用不動産たる建物の建替等を行うに当たり、貸付人の承諾を取得する等の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や売却価格を含む条件で運用資産や運用不動産を処分できないおそれがあります。なお、本書の日付現在、本投資法人は、保有する運用資産及びその原資産を借入れのための担保に供していません。

さらに、予測しがたい経済状況の変更により、変動金利の場合における利払額の増加その他本投資法人の借入れに係る負担が増加することがあり、投資主に損害を与える可能性があります。また、本投資法人の資

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）が発生する場合があります。この場合、当該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。

投資法人が資金を調達しようとする場合には、借入れのほか、投資法人債若しくは短期投資法人債の発行又は投資口の追加発行の方法によることがあります。投資口の追加発行により資金調達を行う場合、投資口の発行時期及び価格はその時々の市場価格により左右され、場合により、投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。また、投資法人債又は短期投資法人債の発行を行う場合、一般に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。かかる財務制限条項等に抵触する場合、投資法人は投資法人債又は短期投資法人債についての期限の利益を失うことがあります。

I. 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

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

また、投資法人は、投信法上、検査をはじめとする規制当局の監督を受けることとされていますが、投資法人が、金融庁その他の規制当局から行政処分を受けた場合や処分勧告がなされた場合、投資法人の運営に支障を及ぼしたり、投資法人に対する評価ひいては投資法人の投資口の価値が悪影響を受けたりするなどの可能性があります。

② 投資法人の関係者及び仕組みに係るリスク

A. 業務委託に係るリスク

投資法人は、資産の運用以外の行為を営業として行うことができず、使用人を雇用することはできません。資産の運用については、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らない」こと（投信法第198条第1項）となっています。また、投信法には、投資法人が、「資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければならない」こと（投信法第208条第1項）、並びにその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あって投信法第117条に定めるものを、投信法施行規則で定めるところにより他の者に委託しなければならないことが定められています。したがって、投資法人の業務全般が円滑に執行されるか否かは、資産運用会社、資産の保管に係る業務の委託を受けている資産保管会社及び投資法人の投信法第117条に定める事務の委託を受けている一般事務受託者の能力や信用性に依拠することになります。

金商法上、資産運用会社は投資運用業の登録が必要とされており（なお、資産運用会社は、金商法の施行に伴い、所定の書類を関東財務局に提出し、金商法上の金融商品取引業者としての登録を受けたものとみなされています。）、また、投信法上、資産保管会社は一定の要件を満たす法人に資格が限定されており、一般事務受託者については、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、不適当な者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、かかる人的・財産的基盤が損なわれた場合には、業務遂行が十分に行われず、投資主に損害を与える可能性があります。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の業務遂行は適正に行われることが必要であるため、金商法及び投信法上、これらの者はそれぞれ、投資法人に対して善管注意義務を負い、また、投資法人のため忠実義務を負いますが、そのいずれかが職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、資産運用会社は、より詳細な投資方針を定める資産運用ガイドライン又はこれに類する投資方針に係る社内規程を、投資主総会の承認を経ることなく、変更することができます。そのため、投資法人の投資主の意思が反映されないまま、資産運用ガイドラインが変更される可能性があります。

その他、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者のそれぞれが、破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、更に資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、投資法人は、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、日常の業務遂行に影響を受けることになります。また、委託契約が解約又は解除された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。しかし、投資法人の希望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、上記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、投資法

人の収益等が悪影響を受けるおそれがあります。また、適切な資産運用会社を選定できない場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程によりその投資口が上場廃止になる可能性もあります。

B. 資産運用会社に係るリスク

投信法上、投資法人は、資産の運用行為しか行えず、また資産運用会社にその資産の運用に係る業務を委託しなければならないため、投資法人の資産の運用成果は、資産の運用に係る業務を行う資産運用会社の業務遂行能力に依拠することになります。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。

(イ) 資産運用会社の運用能力に係るリスク

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、資産運用の結果に対して何らの保証を行うものではありません。また、金商法上、資産運用会社は投資運用業の登録が必要であり、金融庁等の監督官庁による監督を受けており、その信用力の維持には一定程度の制度的な裏付けがありますが、金商法はその運用能力まで保証するものではありません。監督官庁により金融商品取引業者としての登録の取消しを含む処分等がなされた場合には、投資法人の資産運用業務にも影響が生じ、結果として投資主に損害を与える可能性があります。

投資法人は、一般的には運用能力の不足する資産運用会社を解任することができますが、他方、投資法人は、投信法上、資産の運用に係る業務を資産運用会社に委託しなければならないため、解任するまでに後任の資産運用会社の選定が必要になります。かかる選定に時間を要することがあり、その期間中は、能力不足と判断された資産運用会社による運用資産の運用が続くことになります。また、後任の資産運用会社が適切な運用能力を有することが保証されているわけでもありません。それらの場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 資産運用会社の行為に係るリスク

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、更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、金商法において資産運用会社の業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。

しかしながら、資産運用会社が、行為準則に反し、又は法定の措置を適正に取らない場合には、投資主に損害が発生するリスクがあります。

その他、投資法人の資産運用会社に関し、その株主、その役職員の出向元企業又はその関係会社等といった関係者が、投資法人の資産又は不動産について、その取得又は運用に関する取引に関与する可能性があります。また、金商法及び投信法上、資産運用会社自身による投資活動は禁止されています。そのような場合、上記のとおり、金商法により一定の行為が禁止され、その結果、投資法人、ひいては投資主の利益が害されないように法的な規制はなされていますが、個別具体的には、実質的にどのような基準でこれらの取引がなされた場合に金商法の規制が遵守されたかが一義的には明らかではなく、したがって、結果として資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

資産運用会社では、上記リスクを回避するため、投信法の定める利害関係人等との取引及びこれに準ずる取引について、資産運用会社の社内規程である投資委員会規程、コンプライアンス規程等に基づき、資産運用会社の投資委員会及びコンプライアンス委員会において審議することで、利益相反の可能性のある行為に対して十分な対応をとることとしていますが、上記リスクを完全に排除できるとの保証はありません。

また、資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務の他、他の投資法人や私募ファンド等の運用を受託していますが、資産運用会社が、これらの業務に関する法令に違反し、金融庁その他の規制当局から行政処分を受けた場合や処分勧告がなされた場合、本投資法人の資産運用業務に関する法令違反であるか否かにかかわらず、資産運用会社による本投資法人の運用業務の円滑な遂行に支障を及ぼしたり、資産運用会社及び本投資法人に対する市場の評価ひいては本投資法人の投資口の市場価格が悪影響を受けたりするなどの可能性があります。

(ハ) ローテーション・ルールに係るリスク

金商法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本投資法人の資産運用会社は、本投資法人のほか、NOF、NRF及びNPRからも資産の運用を受託しています。また、平成23年10月1日付で効力を生じた資産運用会社の合併に伴い、資産運用会社は投資法人以外の不動産ファンド等の資産の運用や投資助言に係る業務の受託も行っています。

本投資法人は物流施設及び商業施設を投資対象としているため、NPR及び投資法人以外の不動産ファンド等と投資対象が競合する関係にあります。

そこで、資産運用会社が物件の取得を検討するにあたり、本投資法人の利益を損ない、本投資法人以外のファンド等の利益を図るといった利益相反取引がなされることを防止することを目的として、資産運用会社においては、本投資法人、NOF、NRF及びNPR並びに投資法人以外の不動産ファンド等の各投資責任者を分け情報管理を徹底すると共に、物件の「用途」や「竣工年次」等を基準として各ファンドにおける優先検討機会の公平なローテーションを実施するという、ローテーション・ルールを採用しています。ローテーション・ルールの概要については、前記「1 投資法人の概況 / (4) 投資法人の機構 / ② 投資法人の運用体制 / C. 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

本投資法人及び資産運用会社としては、NPRとの関係では、上場不動産投資法人である本投資法人と非上場不動産投資法人であるNPRの資金調達の性質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に物件取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定していますが、かかる想定とは異なり、実際に物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のローテーション・ルールにより、一定の竣工年次の物件についてはNPRが優先して物件の取得検討を行うため、本投資法人の取得機会が減少することなどにより、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

C. 投資法人の登録取消リスク

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、投資法人は解散することとなります。投資法人が解散し、清算する場合には、投資主は、当初の投資金額の回収を期待できない可能性があります。

D. 投資法人の倒産リスク

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。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。）、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。）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。

投資法人におけるこれらの法的倒産手続により、投資主が損害を受ける可能性があります。

E. インサイダー取引規制に関するリスク

平成25年6月12日に不動産投資法人の投資口につきインサイダー取引規制の適用対象とする金商法等の改正法が成立し、平成26年4月1日から施行されています。これにより、不動産投資法人の投資口の取引についても、金商法が定めるインサイダー取引の規制対象となりました。

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

F. 野村不動産グループへの依存に係るリスク

野村不動産は、本投資法人の大口投資主であり、かつ、資産運用会社の唯一の株主である野村不動産ホールディングスの100%子会社です。さらに、資産運用会社の役員や従業員の出向元でもあります。

また、本投資法人は、本書記載の投資方針のとおり、野村不動産グループとの業務の協調関係に基づき、不動産売却情報等を野村不動産グループから得られることが本投資法人の特色のひとつとなっています。

本投資法人や資産運用会社の、野村不動産グループとのかかる密接な関連性に鑑みれば、本投資法人による安定した収益の確保と運用資産の成長の成否に対する野村不動産グループの影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人が野村不動産グループとの間で、本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合等には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。なお、資産運用会社と野村不動産との間の情報提供協定書の有効期間は締結から2年間とされ、以後は、別段の通知のない限り1年毎に更新されることとなっていますが、必ず更新されるとの保証はありません。さらに、本投資法人は、資産運用活動を通じて、野村不動産グループとの間で取引の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、この場合、野村不動産グループが、自己又はその顧客の利益を図るために本投資法人の投資主の利益に反す

る行為を行う可能性があります。かかる利益相反リスクに対する対策については、後記「（2）投資リスクに関する管理体制」をご参照ください。本投資法人及び資産運用会社は、これらの対策を含む投資主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が、これらの体制及び対策にもかかわらず、野村不動産グループが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生することがあります。

また、野村不動産ホールディングスは、平成24年（2012年）10月に策定した「野村不動産グループ 中期経営計画（～2022.3）～Creating Value through Change～」における資産運用事業分野の積極拡大との事業戦略のもと、私募ファンド事業について、将来的に野村不動産グループ内において資産運用会社とは別会社に移管することも検討していく旨の方針を公表しています。野村不動産ホールディングスは、将来的に私募ファンド事業を資産運用会社とは異なる別会社に移管することとなる場合、当該別会社においては、現在資産運用会社が資産の運用を受託している本投資法人を含む投資法人との関係において、投資対象に競合が生じない形での私募ファンドビジネス、具体的には、開発型・オポチュニティック型等の私募ファンドビジネスを行うことを想定しており、資産運用会社が運用を受託する投資法人との間で物件取得機会の競合等は基本的には生じないものと考えている旨公表していますが、かかる方針が今後変更されない保証はなく、私募ファンド事業の具体的な内容によっては物件取得機会の競合が生じる可能性があるほか、物件取得機会の競合が生じない場合においても、テナントへのリーシング等において、本投資法人の保有資産と私募ファンドの保有資産との間で競合が生じる可能性があります。また、かかる事業戦略は、本投資法人及び資産運用会社としても、野村不動産グループとしての不動産ファンドビジネスの拡大に伴う物件情報の獲得機会や私募ファンド保有物件の取得可能性を含む物件取得機会の拡大が期待できるものと考えていますが、かかる事業戦略が実現されるか否かは現段階では明らかではなく、また、実現された場合に本投資法人及び資産運用会社が期待する効果が得られる保証もありません。

③ 不動産に係るリスク

投資法人が投資対象とする不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産については、以下のリスクがあります。

A. 不動産の流動性に係るリスク

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（デューディリジエンス）することもあります。デューディリジエンスの結果、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、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を実現できない可能性があります。

さらに、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、投資採算の観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、投資法人の投資方針に従った運用ができず、投資法人が悪影響を受ける可能性があります。

B. 専門家報告書等に係るリスク

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（鑑定評価機関）の分析に基づく、分析の時点における不動産鑑定士（鑑定評価機関）による評価を示したものにとどまります。また、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。加えて、同じ不動産について鑑定等を行った場合でも、不動産鑑定士（鑑定評価機関）、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。したがって、かかる鑑定及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。特に、不動産の市場価格が大幅に変動する市場環境にあっては、不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格が、市場における実勢価格と大幅に乖離する可能性もあります。

エンジニアリングレポート（建物状況評価報告書）及び地震リスク評価報告書等の内容については、提示された資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産の欠陥・瑕疵等について完全な報告又は正確若しくは妥当な意見形成がなされるとの保証はありません。さらに、エンジニアリングレポート等で段階の指摘を受けず、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産であって

も、建築基準関係法規の求める安全性や耐震強度等を有するとの保証はなく、また、不適正な設計施工等が存在し、それが当該不動産関連資産の取得後に判明する可能性もあります。

また、地震リスク等の分析は、調査に基づき、複雑なモデルの構成及びいくつかの仮定を設定したうえで行われており、予測した結果と実際の結果が異なる場合があります。

なお、当期末保有資産についての建物状況評価報告書の作成者、地震リスク分析評価会社、鑑定評価機関等については、後記「5 運用状況 / (2) 投資資産 / ② 投資不動産物件」に記載しているとおりです。

C. 不動産の瑕疵に係るリスク

不動産は、物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しています。したがって、既に取得した不動産（不動産信託受益権の原資産たる不動産を含みます。以下同じです。）又は今後取得する不動産に一定の瑕疵があった場合、投資法人は損害を被ることがあります。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があり、このほか、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。また、不動産に関する権利が第三者の権利により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることもあります。また、不動産の売買においては、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うことになります（買主は瑕疵があることを知った日から1年以内に解除権又は損害賠償請求権の行使をすることができます。）。したがって、投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的、法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。

しかし、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が投資法人に売却した不動産のみであったためにその資力が十分でない場合には、買主である投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任による保護を受けることができず、損害を被ることになります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任を負担する期間を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。さらに、売主が表明・保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、表明・保証は法律上の制度ではないため、個別の事情により、売主が行う表明・保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が限定され、あるいは表明・保証が全く行われない場合もあり得ます。

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できます。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、投資法人の収益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。）上、宅地建物取引業者とみなされ（同法第77条の2第2項）、投資法人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、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。

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあります。このような場合、上記と同じく、投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

D. 土地の境界等に係るリスク

わが国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに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投資法人に発生し、投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

E. 収入及び支出に係るリスク

一般的に投資法人の収入は、投資法人が取得する不動産等の賃料収入に主として依存します。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されること等により減少する可能性があります。

また、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大する可能性があります。

また、賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料、敷金の一部を借主に返還しない旨のいわゆる敷引、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、かかる規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果本投資法人に予定外の収入の減少や費用負担が発生する可能性があります。

不動産からの収入の減少及び不動産に関する支出の増大の、双方又は一方の事由が生じた場合、投資法人の収支が悪影響を受ける可能性があります。

F. PM会社に係るリスク

一般に、オフィスや居住用施設に比べて物流施設や商業施設のテナント候補は限定されており、テナントとの良好かつ強固な関係を有するPM会社を選定し、そのリーシング能力を活用することが重要となります。また、建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理状況等の良否は、建物を管理するPM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、投資法人においても、管理の良否及びその結果としての収益性の確保について、PM会社の業務遂行能力に大きく依拠することになります。投資法人が、PM会社を選定するに当たって、その候補業者の資質・経験・ノウハウを慎重に考慮し、十分な能力を持つ業者を資産運用会社に選定させる場合でも、選任に係る調査は完全であるとは限らず、選定されたPM会社における人的・財産的基盤が優良である保証はありません。また、仮に選任時点では優良であってもそれが将来にわたって維持されるとの保証もありません。PM会社の業務遂行能力に大きな変化があった場合やPM会社が交替する場合等、当該不動産の管理状況が悪化し、収益の悪化等により投資法人が損失を被るおそれがあります。

G. 建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震や風水害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで投資法人が損害を受ける可能性があります。また、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、評価額が下落するおそれもあります。

本投資法人は、火災・水害等による損害を補償する火災保険（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任保険等を一般的に付保します。このような複数の保険を組み合わせることによって、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金をあてることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。但し、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故（戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるとは限りません。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされません。）が発生する可能性、又は保険会社が当該保険会社の財務状態の如何にかかわらず保険金を完全に支払わず、若しくは支払が遅れる可能性も否定できません。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、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起った場合、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天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は、本書の日付現在保有する資産について、地震保険を付保しておらず、また、付保する予定もないため、地震によりこれらの資産に損害が生じた場合には保険によりこれをカバーすることはできません。また、将来、地震保険を付保したとして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ます。

H. 建築基準法等の規制に係るリスク

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

ことがあります。たとえば、建築基準法は、耐震基準について昭和56年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。

その他、不動産は、様々な規制の下にあり、国の法令のほか、各地方公共団体の条例や行政規則等による規制があることもあります。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、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。そして、これらの規制も、隨時改正・変更されています。

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

以上のほか、土地収用法（昭和26年法律第219号、その後の改正を含みます。）や土地区画整理法（昭和29年法律第119号、その後の改正を含みます。）のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあります。その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

I. 共有物件に係るリスク

不動産を単独で所有している場合に比べ、共有不動産は、法的に様々な侧面で制約を伴います。

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要します（民法第251条）、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定する（民法第252条）ものとされています。したがって、特に投資法人が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投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるかかる権利行使によって、投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権であり、敷金返還債務は不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差し押さえ、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、投資法人が敷金全額を返還せざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、投資法人は、差し押さえられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払や返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の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。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等にも、他の共有者が債務を履行しない場合につき、同様の問題があります。

また、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求（民法第256条）を受ける可能性があります。分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第2項）。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条）、合意の有効期間は5年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、共有者において、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、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条）。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。したがって、投資法人の意向にかかわりなく他の共有者が変更される可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与える、又は一定の手続の履践義務等が課される場合があります。この場合は、投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

また、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、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なくとも、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。

以上のとおり、共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

J. 区分所有建物に係るリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。区分所有建物の場合、建物及びその敷地（以下「区分所有物件」といいます。）の管理及び運営は、区分所有法の規定に従い、また、区分所有者間で定められる管理規約その他の規則（以下「管理規約等」といいます。）がある場合にはこれに服します。管理規約等は、原則として、区分所有者数及びその議決権（管理規約等に別段の定めのない限り、区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合）の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません（区分所有法第31条）。なお、建替決議等においては更に多数決の要件が加重されています。不動産が区分所有物件の一部である場合、投資法人単独では上記決議要件を満足することが難しいため、区分所有物件の管理及び運営について投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

さらに、他の区分所有者が自己の負担すべき区分所有建物の共有部分に係る公租公課、修繕費又は保険料等の支払又は積立を履行しない場合、投資法人が不動産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。これらの場合、投資法人は、他の区分所有者に係る立替払金の償還を請求することができ、かかる請求権については区分所有法第7条により担保権（先取特権）が与えられていますが、当該他の区分所有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に処分することができます。したがって、投資法人の意向にかかわりなく他の区分所有者が変更される可能性があります。これに対し、管理規約等において、区分所有者が専有部分を処分する場合に他の区分所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ている場合があります。この場合には、投資法人の知らない間に他の区分所有者が変動するリスクは減少しますが、投資法人が専有部分を処分する際に制約を受けることになります。

また、各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に賃貸し、その他使用収益することができます。投資法人の不動産である専有部分の価値や収益は、このような他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。他方、区分所有建物のテナントが投資法人から賃借した専有部分と他の区分所有者から賃借する専有部分を一体的に利用するため、投資法人が所有する専有部分と他の区分所有者が所有する専有部分との間の物理的な仕切りが撤去されていることがあります。この場合、残存する仕切りの状況によっては、他の専有部分と構造上区分されていないものとされ、隣接する他の区分所有者の専有部分と合わせた部分を共有しているものと解されるおそれがあり、当該部分の管理、運営、処分、登記による対抗要件具備や物件の価値に悪影響を及ぼすおそれがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利（所有権の共有持分等）を「敷地利用権」といいますが、区分所有法は、原則として、専有部分と敷地利用権を分離して処分することを禁止し（区分所有法第22条）、不動産登記法（平成16年法律第123号、その後の改正を含みます。）は「敷地権の登記」の制度を用意しています。しかし、敷地につき、敷地権の登記がなされていない場合には、専有部分と敷地利用権を分離して処分されたときに、その処分の無効を善意の第三者に主張することができません。また、区分所有建物の敷地が数筆の土地であり、各区分所有者が、これらの土地の一部について、単独で敷地利用権を有している場合（いわゆる分有形式）には、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが可能とされています。分離処分がなされると、区分所有物件を巡る権利関係が複雑になるため、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

K. 借地権に係るリスク

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

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶することがあり、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、この場合に、投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。）又は借地借家法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、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、投資法人が希望する時期や売却価格を含む条件で借地物件を処分することができないおそれがあります。

また、投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

L. 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、いわゆる底地を保有しています。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条等）。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上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に予測することは困難であり、借地権者の行う時価での建物買取請求が本投資法人の希望する価格によるとの保証もありません。

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、敷金及び保証金等で担保される範囲を超えて延滞する等の場合は本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。借地契約において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る場合には、賃料の改定により賃料が減額されると、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借貸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、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

M. 開発物件に係るリスク

投資法人が、竣工後に不動産や不動産信託受益権を取得するために予め開発段階で当該不動産等の売買契約等を締結する場合、既に稼働中の物件につき売買契約を締結して取得する場合に比べて、a) 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壤汚染等が発見されることがあります、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性、b) 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性、c) 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、d) 天災地変により開発が遅延、変更又は中止される可能性、e) 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性、f) 開発過程において事故又は近隣等との間で紛争等が生じる可能性、g) 竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られない可能性、h) その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止される可能性等の固有のリスクがあります。これらの結果、開発中の物件からの収益が投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を投資法人が被る可能性があり、そのため投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

N. 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。本投資法人が匿名組合に出資する場合、匿名組合の営業者が本投資法人による出資金額を不動産等に投資することになりますが、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、意図されない課税が生じた場合や匿名組合財産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、本投資法人が営業者に対して出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、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となる可能性があり、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、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本投資法人が当該新規物件を取得できる保証はありません。

O. 有害物質に係るリスク

土地については、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性は否定できず、不動産たる土地に係る有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壤の入替や洗浄が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

土壤汚染等に関しては、土壤汚染対策法（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。）が制定され、平成15年2月より施行されています。同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壤の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれ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、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じられることがあります。この場合、投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。なお、本書の日付現在保有する不動産には、土壤汚染対策法に基づく調査を義務付けられた土地は含まれていません。

また、建物について、一般的に建材等にアスベスト、P C B その他の有害物質を含む建材又は設備が使用され、又は過去に使用されていた可能性があります。かかる場合には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

また、環境関連法令につき、将来不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大気、土壤、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務が課され又は過失がなくとも責任を問われることとなる可能性があります。

P. 地球温暖化対策に係るリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の不動産の所有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す。これらの制度設計又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事を実施したり、排出権あるいは再エネクレジットなどを取得する等の負担を余儀なくされる可能性があります。

Q. 不動産の所有者責任に係るリスク

土地の工作物（建物を含みます。）の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、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とされ、この所有者の義務は無過失責任とされています（民法第717条）。したがって、投資法人の不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、不動産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険を付保する方針ですが、保険契約に基づいて支払われる保険金の上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故が発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

R. 不動産の偏在に係るリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に基づき、投資対象地域を三大都市圏を中心として政令指定都市を含むその他の主要都市又はその周辺地域とし、取得する資産の地域分散を図ることとしていますが、テナントの需要に厚みがあることを最重視し、原則として、東京圏を中心としたポートフォリオを構築していく方針です。本投資法人の不動産が、不動産市況等によって一定の用途又は地域（特に東京圏）に偏在した場合、

当該地域、特に東京圏における地震その他の災害や、当該用途に係る不動産市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等により本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

さらに、本投資法人のポートフォリオを構成する同じ用途の不動産が近接して所在する場合には、不動産賃貸市場において相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

S. テナント集中に係るリスク

不動産が一又は少数のテナントに賃貸される場合には、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。さらに、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。さらに、多くのテナントを誘致するには、時間を要し、その誘致に要する期間と条件次第では、投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

T. 転貸に係るリスク

(イ) 転借人に係るリスク

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、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、投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 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。

U. マスターリースに係るリスク

投資対象となる不動産等において、PM会社が当該不動産等の所有者である投資法人又は信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンドテナントに対して転貸する場合があります。

投資法人又は信託受託者がマスターリース契約を締結する場合、マスターリース会社の財務状態の悪化により、マスターリース会社の債権者がマスターリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえられる等により、マスターリース会社から賃貸人である投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

V. 売主の倒産等の影響に係るリスク

投資法人が不動産等を取得した後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産等の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、不動産等は、破産財団等に取戻される一方で、投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産等に係る売買契約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。

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、投資法人を買主とするある売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等がなおも売主（倒産手続であればその財団等）に属すると判断することができます。この場合には、投資法人は、あたかも当該不動産等についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権（とみなされた権利）の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われ、弁済金額が切下げられることとなるなど、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比較して、投資法人はより大きな損害を受けるおそれがあります。

また、上記否認の問題は、売主の前所有者（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、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）。

以上のとおり、投資法人又はその売主の売買契約が否認され、詐害行為取消権の行使を受け、又は真正売買性が否定された場合には、投資法人に損害が生じるおそれがあります。

本投資法人においては、売主等の財務状況等も十分に検討した上で投資を決定しますが、売主又はその前所有者に関する正確な財務情報が入手できる保証はなく、上記リスクが現実化するおそれは否定できません。

W. フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が、買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかるわらず、不動産等売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

X. 固定資産の減損に係る会計基準の適用に係るリスク

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））及び固定資産の減損に係る会計基準の適用指針（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第6号）によれば、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった不動産等については、一定の条件の下で回収可能額を反映させるように固定資産の帳簿価額を減額する会計処理（減損処理）を行うこととされています。今後、本投資法人の保有する不動産等の市場価格及び収益状況によっては減損処理を行う可能性があり、この結果本投資法人の財務状態や損益が悪化する可能性があります。

Y. 商業施設に係るリスク

本投資法人の投資対象には商業施設が含まれますが、商業施設には、他の用途の不動産に比べ、以下のような特有のリスクがあります。

まず、商業施設に係る収益は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、商業施設の商圏内の競争状況、人口動向等に大きく依存しています。また、本投資法人が、テナントとの間で売上歩合賃料を採用している場合、テナントの売上減少が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることになります。

また、商業施設は、その立地条件により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、運用資産のテナントの業態が、消費性向の変化に伴い競争力を失うことにより、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに商業施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託するが多く、本投資法人は、これらの資金を活用することを想定しています。しかしながら、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、商業施設のテナントは、単一のテナント又は少数の核となる大規模テナントに賃貸される傾向が強く、これらのテナントの財務状況や収益の悪化による悪影響を受けやすいという傾向にあります。さらに、商業施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行なっています。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

加えて、商業施設のテナントの選定においては、テナントのその時々の集客力や将来性等も勘案してテナントを選定するため、必ずしも信用力が十分でなく、結果的に期待された収益や成長が実現できなかった場合など、テナントの信用力の悪化に伴い、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、商業施設が都市計画法に定める特定大規模建築物に該当する場合には、当該施設の所在地の用途地域の定めによっては、平成19年11月施行の都市計画法の改正に伴い、建築基準法上のいわゆる既存不適格建築物となっている可能性があります。

また、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号、その後の改正を含みます。）等の行政法規の変更により、商業施設の競争力が悪影響を受けるなどにより、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性もあります。

Z. 物流施設に係るリスク

本投資法人の投資対象には物流施設が含まれますが、物流施設には、他の用途の不動産に比べ、以下のような特有のリスクがあります。

まず、物流施設は他の用途と比較して市場規模が小さく、短中期的に需給バランスが緩和する可能性があります。また、物流施設の周辺の市街地化等、周辺環境が変動することにより、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の制定による規制等により大きく変化した場合、それぞれを主要な輸送手段とする物流施設の役割が衰退することとなり、当該物流施設のテナント需要が低下する可能性があります。海外との輸送拠点として使用される物件については、テナント需要は為替等の経済情勢にも左右される可能性があります。

また、物流施設は、一般的に賃貸面積が大きい上、物流事業者が取り扱う荷物が多様化しており、それぞれの物流事業者によって異なるニーズに対応するために施設に対する設備投資や仕様変更がなされる傾向があります。また、テナントの要望に沿った立地及び設備を有する物流施設（いわゆるBTS:Build to Suit）として開発される物流施設も少なくないため、既存テナントが退去した場合、代替テナントとなりうる者が限定され、代替テナントが入居するまでの空室期間が相対的に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し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げるを得なくなり、賃料収入に悪影響を与える可能性があります。

さらに、物流施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、これらの資金を活用することを想定しています。しかしながら、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、物流施設のテナントは、単一のテナント又は少数の核となる大規模テナントに賃貸される傾向が強く、これらのテナントの財務状況や収益の悪化による悪影響を受けやすいという傾向にあります。さらに、物流施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

また、物流施設が立地する地域は、工場跡地等の土壤汚染が懸念される地域であることが多く、有害物質に係るリスクが他の物件を取得する場合に比して相対的に高いものとなります。

その他、物流施設については、建物の特性、適用規制、テナントの特性等に起因して特有のリスクがあり、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

④ 不動産信託受益権に係るリスク

投資法人が投資対象とする不動産信託受益権については、以下のリスクがあります。

なお、以下、平成19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、従前の信託法（大正11年法律第62号。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。）による改正を含みません。）を「旧信託法」といいます。信託契約等に別段の定めがない限り、平成19年9月30日より前に効力を生じた信託については、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）。

A. 信託受益者として負うリスク

信託の収益は、信託交付金等の形で信託受益者に引渡され、信託が終了するときは、信託契約等の定めに もよりますが、信託財産全てが信託受益者に交付されるのが通例です。他方で、旧信託法の下では、信託財産に関する租税、不動産信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等（以下「信託費用等」といいます。）は、信託受益者に対して直接補償請求ができるとされているなど、最終的に信託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37条、第54条等）。また、新信託法の下でも、信託費用等は、不動産信託受託者が信託財産から償還・賠償を受けることができ、最終的に信託受益者が負担することになっています（新信託法第48条、第53条等）。さらに、受託者は、信託受益者と合意することにより、旧信託法に基づく信託と同様に、信託受益者に対して直接信託費用等の支払を求めるこ もできます（新信託法第48条第5項、第53条第2項等）。すなわち、旧信託法においても、新信託法においても、信託受益者は、名義上は信託財産の所有者ではありませんが、信託財産

に係る経済的利益及び損失の最終的な帰属主体といえます。したがって、不動産信託受益権を保有する場合も、不動産そのものを所有する場合と同様に不動産に係るリスクを負うことになります。

B. 不動産信託受益権の流動性に係るリスク

投資法人が不動産信託受益権を資産とする場合において、不動産信託受託者を通じて信託財産たる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。

不動産信託受益権を譲渡しようとする場合には、通常、不動産信託受託者の事前の承諾を要求されます。さらに、不動産信託受益権は金商法上の有価証券とみなされますが、指名債権と同様の譲渡方法によって譲渡することになります。対抗要件としては、不動産信託受託者への確定日付のある通知又は承諾が必要です。

また、本書の日付現在保有する信託受益権には、複数の物件を信託財産とする信託に係る信託受益権が存在します。このような場合において、当該複数の物件の一部を個別に売却しようとする場合には、信託の分割を行うか、信託受託者による現物不動産の売却による必要があるため、個別に売却する必要が生じた場合には、その手続や費用面から円滑な売却に影響が生じる可能性があります。

C. 不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク

不動産信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定や信託財産の独立性という観点から、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他不動産信託受託者の固有財産に属すると解釈される可能性は、極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は不動産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、不動産、地上権又は土地の賃借権の場合には、信託の登記が必要です。

D. 不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

信託会社又は信託銀行である不動産信託受託者は、信託業務を行うにあたり、受益者に対して忠実義務及び善管注意義務を負います（信託業法（平成16年法律第154号、その後の改正を含みます。）第28条第1項、第2項、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（以下、「兼営法」といいます。）第2条第1項）。また、受益者を害するおそれのある一定の行為を行ってはならないものとされています（信託業法第29条第1項、第2項、兼営法第2条第1項）。しかし、不動産信託受託者が、かかる義務又は信託契約上の義務に反して信託財産である不動産を処分すること、又は信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと等がないとはいきれず、これらの場合には、不動産信託受益権を保有する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信託受益者に認めていますが（旧信託法第31条及び新信託法第27条）、常にかかる権利の行使等により損害を回避・回復できるとは限りません。

E. 不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

不動産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）、不動産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。

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、不動産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。したがって、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。これに対し、準共有者間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ている場合があります。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。

旧信託法では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている不動産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。したがって、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。

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産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。したがって、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不動産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 税制に係るリスク

本投資法人には、以下のような税制に関するリスクが存在します。本投資法人は、本投資法人の会計処理に関する助言を専門家に継続的に依頼して、税制についての情報や現行の税制についての税務当局の見解を収集して、できる限り事前に対応する体制を取っています。

A. 導管性要件に係るリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（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できます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く。）

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つた場合、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、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（イ）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、この配当可能利益の額（又は配当可能額）の算定上、特別損失に計上した減損損失と営業費用に計上したのれんの償却額につき発生する法人税額については、一定の配慮がなされています。

(ロ) 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。

(ハ) 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。

(二) 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ぼないリスク

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ぼないところで、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。

B. 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、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

C. 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28条第8項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができるとしています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

D. 一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。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。

(2) 投資リスクに関する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。本投資法人及び資産運用会社は可能な限り、本投資口への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

① 本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき設立され、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、3ヶ月に1回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は、資産運用会社の利害関

係人等との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

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

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

② 資産運用会社の体制

資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じてモニターし、管理しています。

- A. 資産運用会社は、資産運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、個別の運用不動産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件調査基準、投資分析基準及び保険付保基準、ポートフォリオ運営管理方針（PM会社の選定基準、年度運用計画等による計画的な運用を含みます。）等を定めています。かかる資産運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。
- B. 資産運用会社は、投資委員会規程を定めてその顧客であるファンド等のための投資運用、投資助言、機関運営に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っているほか、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めています。
- C. 資産運用会社は、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及び利害関係者取引規程を定めて、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会による利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の審議及び承認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めています。
- D. 資産運用会社は、リスク管理規程を定めて、リスクの管理、モニタリング等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保するように努めているほか、リスク管理委員会が行うリスク管理に関する組織体制及び規程等の制定・改廃の協議・検討及びリスクのモニタリング等を通じて、資産運用会社のリスク管理の徹底に努めています。
- E. 資産運用会社は、内部者取引管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー取引の防止に努めています。

4 【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

該当事項はありません。

(3) 【管理報酬等】

以下は、本書の日付現在の内容を記載しています。

① 執行役員及び監督役員

執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限とし、当該職務と類似の職務を行う株式会社その他の法人の取締役・監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込みで支払います（規約第18条第（1）号）。

監督役員の報酬は、1人当たり月額70万円を上限とし、当該職務と類似の職務を行う株式会社その他の法人の取締役・監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込みで支払います（規約第18条第（2）号）。

（注）本投資法人は、投信法第115条の6の規定に従い、役員会の決議をもって、執行役員又は監督役員の責任を法令の限度において免除することができるものとしています（規約第19条）。

② 会計監査人（新日本有限責任監査法人）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる営業期間毎に3,000万円以内で役員会で決定する金額とし、当該営業期間に係る分を当該営業期間に係る決算に関する監査業務が終了した日の属する月の翌月末日までに会計監査人が指定する口座へ振込みで支払います（規約第26条）。

（注）本投資法人は、投信法第115条の6の規定に従い、役員会の決議をもって、会計監査人の責任を法令の限度において免除することができるものとしています（規約第19条）。

③ 資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）

資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬、取得報酬及び処分報酬から構成され、それぞれの具体的な計算方法及び支払時期は下表に記載のとおりです（規約第38条第1項）。

また、委託業務報酬の支払いに際しては、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、当該支払いに係る委託業務報酬に、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、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（規約第38条第2項）。

報酬の種類	計算方法	支払時期
運用報酬 (注1)	計算期間I (直前の決算日の翌日から3ヶ月 目の末日までの期間)	直前期末総資産額（注2）×0.6%×当該計算期間の 実日数÷365
	計算期間II (計算期間Iの末日の翌日からそ の後の決算日までの期間)	（直前期末総資産額+計算期間Iの期中に取得した特 定資産の取得代金-計算期間Iの期中に処分した特定 資産の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表上の価 額）×0.6%×当該計算期間の実日数÷365（注3）
取得報酬 (本投資法人が規約第29条第1項に定める特定資 産を取得した場合)	取得代金×1.0%（上限）（注4）	特定資産を取得し た日（合併の場 合は合併の効力発 生日）の属する月の 翌月末まで
処分報酬 (本投資法人が規約第29条第1項に定める特定資 産を処分した場合)	処分代金×1.0%（上限）（注5）	特定資産を処分し た日の属する月の 翌月末まで

(注1) 上記にかかわらず、本投資法人の設立当初の第1期の営業期間に係る運用報酬については、第1期の決算日において本投資法人が所有する不動産関連資産について、各資産に係る取得代金に年率0.6%を乗じた金額に、本投資法人が当該不動産関連資産を取得した日から当該決算日までの経過日数を乗じ365日で除して得られる金額（1円未満切捨）の合計額を、当該決算日の翌月の末日までに支払うものとします。

(注2) 「直前期末総資産額」は、本投資法人の直前の営業期間の決算日付の貸借対照表に記載された総資産額をいいます。

(注3) 特定資産の取得には、本投資法人を存続投資法人とする吸収合併による吸収合併消滅投資法人からの特定資産の承継を含むものとし、この場合の「取得代金」は、企業結合に関する会計基準に基づく当該資産に係る資産計上額（付随費用は含みません。）とします。

(注4) 投信法に定める利害関係人等、又は利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等から取得した場合においては、その取得代金に0.5%を上限とする料率を乗じた金額とします。なお、特定資産の取得には、本投資法人を存続投資法人とする吸収合併による吸収合併消滅投資法人からの特定資産の承継を含むものとし、この場合の「取得代金」は、企業結合に関する会計基準に基づく当該資産に係る資産計上額（付随費用は含みません。）とします。

(注5) 投信法に定める利害関係人等、又は利害関係人等がその資産の運用及び管理に係る助言等を行っている会社等に譲渡した場合においては、その処分代金に0.5%を上限とする料率を乗じた金額とします。

(注6) 「取得代金」及び「処分代金」は、建物に係る消費税及び地方消費税相当額分を除きます。

④ 投資主名簿等管理人（三菱UFJ信託銀行株式会社）

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、下表に基づき計算した額を上限として、投資主数、その他の事務処理量に応じて両当事者が合意する額に消費税相当額を加算した額の手数料を支払うものとします。但し、下表に定めのない事務に対する手数料は、両当事者が協議の上、決定するものとします。

投資主名簿等管理人は、手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

<手数料明細表>

項目	手数料	対象事務												
投資主名簿管理料 (基本料)	<p>1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1（月額）</p> <table> <tr><td>5,000名まで</td><td>390円</td></tr> <tr><td>10,000名まで</td><td>330円</td></tr> <tr><td>30,000名まで</td><td>280円</td></tr> <tr><td>50,000名まで</td><td>230円</td></tr> <tr><td>100,000名まで</td><td>180円</td></tr> <tr><td>100,001名以上</td><td>150円</td></tr> </table> <p>但し、月額の最低額を220,000円とする</p> <p>2. 月中に失格となった投資主1名につき55円</p>	5,000名まで	390円	10,000名まで	330円	30,000名まで	280円	50,000名まで	230円	100,000名まで	180円	100,001名以上	150円	<p>投資主名簿の保管、管理に関する事務</p> <p>決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務</p> <p>分配金振込指定投資主の管理に関する事務</p> <p>以下の法定帳簿の作成、管理及び備置</p> <ol style="list-style-type: none"> 分配利益明細簿 投資証券台帳 投資証券不発行管理簿 投資証券払戻金額帳 未払分配利益明細簿 未払払戻金明細簿
5,000名まで	390円													
10,000名まで	330円													
30,000名まで	280円													
50,000名まで	230円													
100,000名まで	180円													
100,001名以上	150円													
分配金計算料	<p>1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額</p> <table> <tr><td>5,000名まで</td><td>120円</td></tr> <tr><td>10,000名まで</td><td>105円</td></tr> <tr><td>30,000名まで</td><td>90円</td></tr> <tr><td>50,000名まで</td><td>75円</td></tr> <tr><td>100,000名まで</td><td>60円</td></tr> <tr><td>100,001名以上</td><td>50円</td></tr> </table> <p>但し、1回の最低額を350,000円とする</p> <p>2. 振込指定分 1投資主につき 130円加算</p>	5,000名まで	120円	10,000名まで	105円	30,000名まで	90円	50,000名まで	75円	100,000名まで	60円	100,001名以上	50円	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
5,000名まで	120円													
10,000名まで	105円													
30,000名まで	90円													
50,000名まで	75円													
100,000名まで	60円													
100,001名以上	50円													
分配金支払料	<p>1. 分配金領収証1枚につき500円</p> <p>2. 月末現在未払投資主1名につき 5円</p>	<p>取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務</p> <p>未払投資主の管理に関する事務</p>												
諸届受理料	諸届受理1件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務												

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

(注) 本表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務又は解約に関する事務等）については両当事者協議の上、その都度手数料を定めることとしています。

⑤ 資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）

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、毎年2月、5月、8月、11月の末日を最終日とする3ヶ月毎に、下表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。

なお、資産保管会社の委託業務日数が1ヶ月に満たない月の月額の業務手数料金額については、当該月における資産保管会社の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき、下表に基づき算出した月額の業務手数料金額を日割計算して算出するものとし、また、これらの計算により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。

業務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により不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社が協議の上、業務手数料の金額を変更することができます。

本投資法人は各計算期間の業務手数料を、資産保管会社から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。

＜資産保管業務に係る報酬の計算方法＞

業務手数料金額は、以下の計算式により計算した月額の業務手数料の合計金額を上限として、その資産構成に応じて本投資法人及び資産保管会社が協議の上算出した金額とします。

本投資法人の第1期の営業期間に係る資産保管会社の月額の業務手数料

月額の業務手数料	700,000円
----------	----------

本投資法人の第2期以降の営業期間に係る資産保管会社の月額の業務手数料

月額の業務手数料	「本投資法人の直前の営業期間に係る決算日時点の確定した貸借対照表上の資産の部の合計額」×0.03%÷12
----------	--

⑥ 一般事務受託者（機関運営・会計）（三菱UFJ信託銀行株式会社）

本投資法人が、機関運営・会計に係る一般事務受託者（以下本⑥において「機関運営・会計事務受託者」といいます。）に対して支払う委託事務に係る報酬（以下「一般事務報酬」といいます。）は、2月、5月、8月、11月の末日を最終日とする3ヶ月毎の各計算期間（以下本⑥において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。以下本⑥において「基準資産総額」といいます。）に基づき、下表により計算した額を上限として、その資産構成に応じて本投資法人及び機関運営・会計事務受託者の間で協議し別途算出した金額に消費税及び地方税額（以下本⑥において「消費税等額」といいます。）を加算した金額とします。なお、3ヶ月に満たない場合の一般事務報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額に消費税等額を加算した金額とします。

計算期間の末日における本投資法人の資産の総額と基準資産総額とに著しい変動が生じた場合には、当該計算期間における一般事務報酬は、本投資法人及び機関運営・会計事務受託者の間で協議し別途定めた金額とします。また、経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

本投資法人は各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに機関運営・会計事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

＜機関運営・会計事務に係る報酬の計算方法＞

機関運営・会計事務に係る報酬の金額は、以下の計算式により計算した額を上限として、その資産構成に応じて本投資法人及び機関運営・会計事務受託者の間で協議し別途算出した金額に消費税等額を加算した金額とします。

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

（注）上記にかかわらず、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期（当該計算期間初日までに本投資法人の第1回目の決算期が到来していない場合には、設立日とします。）における貸借対照表上の出資総額が5億円以下の場合、当該報酬の金額は1,100万円を上限として、その資産構成に応じて本投資法人及び機関運営・会計事務受託者の間で協議し別途算出した金額に消費税等額を加算した金額とします。なお、当該計算期間中に本投資法人の出資総額が5億円を超えた場合は、出資総額が5億円を超えた日を基準日として、当該計算期間の初日から基準日（同日を含みません。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で1,100万円を按分計算した金額（円単位未満切捨）と、基準日（同日を含みます。）から当該計算期間末日（同日を含みます。）までの期間の実日数の当該計算期間の実日数に対する割合で、基準日における出資総額に基づき上表（資産総額を出資総額と読み替えるものとします。）により計算した額を按分計算した金額（円単位未満切捨）の合計額を上限として、その資産構成に応じて本投資法人及び機関運営・会計事務受託者の間で協議し別途算出した金額に消費税等額を加算した金額とします。

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

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

野村不動産投資顧問株式会社

東京都新宿区西新宿八丁目5番1号

電話番号 03-3365-8767（代表）

(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その他公租公課、投資主名簿等管理人、一般事務受託者（機関運営・会計）、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があつた場合、かかる公租公課、諸費用、遅延利息及び損害金を負担します。

上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します。

① 運用資産の取得及び処分に関する費用

登録免許税、不動産取得税、契約締結等に伴う印紙税その他運用資産の取得及び処分に係る公租公課、運用資産の取得及び処分に係る仲介手数料・情報提供料、運用資産の取得時、取得検討時及び処分時のデュー・ディリジェンス等の調査に係る費用（不動産市場調査会社その他の外部の専門業者に対する報酬及び手数料等を含みます。）、信託の受託者へ支払う信託報酬及び費用、専門家等に対する報酬又は費用（鑑定評価費用、法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等への報酬を含みます。）、運用資産の取得について案件中止となった場合における埋没費用（当該運用資産に係るデュー・ディリジェンス費用及び専門家等に対する報酬など、案件中止の時点で発生している報酬及び手数料をいいます。）、その他運用資産の取得及び処分に関して必要となる合理的な費用等

② 運用資産の運営に関する費用

テナント誘致、更新及び維持に係る費用（媒介手数料、広告宣伝費等）、管理委託費用（プロパティ・マネジメント業務受託者へ支払う報酬及び外注委託費を含みます。）、運用資産に付保された保険料、運用資産に係る維持修繕費用（改修等を含みます。）、運用資産に係る水道光熱費、運用資産に係る借地借家料、運用資産の維持に係る公租公課、その他運用資産の運用に係る費用等

③ 資金調達業務に関する費用

有価証券届出書及び目論見書等の作成、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も含みます。）、借入金利息及び借入れに係る諸費用（借入枠設定費用、ローン実行手数料等を含みます。）、投資法人債の発行に係る諸費用（引受手数料等を含みます。）、本投資法人の格付け取得及び維持に係る諸費用、本投資法人が発行する投資口の上場及びその上場維持に係る費用（上場審査費用、上場費用等を含みます。）、本投資法人の広告宣伝、IR活動に係る費用、専門家等に対する報酬又は費用（フィナンシャルアドバイザー、法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等を含みます。）、その他資金調達業務の遂行に関して必要となる合理的な費用等

④ 報告業務に関する費用

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、財務諸表、資産運用報告、計算書類、附属明細書、資産管理計画書等の作成、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も含みます。）、運用資産に係る定期的な調査に係る費用、専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等を含みます。）、その他報告業務の遂行に関して必要となる合理的な費用等

⑤ 資産運用計画策定業務に関する費用

資産運用計画策定業務の遂行に関して必要となる合理的な費用等

⑥ 本投資法人の運営に係る費用

分配金支払に係る費用（取扱手数料、領収証作成付費用等）、投資主総会招集に係る費用（公告費用、招集通知作成付費用、会場設置運営費用等）、執行役員及び監督役員に係る保険料等

⑦ その他上記に類する本投資法人が負担すべき費用

上記のほか、これらに類する費用を本投資法人が負担することがあります。

(5) 【課税上の取扱い】

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

① 投資主の税務

A. 個人投資主の税務

(イ) 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

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)
平成50年1月1日～	20% (所得税15% 住民税5%)

(注1) 平成26年1月1日～平成49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。

(注2) 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（平成26年1月1日～平成49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

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でき可能（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

(注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。

(注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。

(注3) 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）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。

(注) 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）

平成26年1月1日から平成35年12月31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の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間100万円を上限）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。

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

(注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」を選択した場合に限ります。

(ロ) 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「(イ) 利益の分配に係る税務」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「(ハ) 投資口の譲渡に係る税務」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

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、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
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)
平成50年1月1日～	20% (所得税15% 住民税5%)

(注) 平成26年1月1日～平成49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。）の金額は、確定申告により、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。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に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、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。

(注) 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の上場株式等の譲渡による所得は、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。源泉徴収税率は、上記(i)の申告分離課税による税率と同じです。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年初に還付されます。

(iv) 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

平成26年1月1日から平成35年12月31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の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間100万円を上限）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。

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

(注2) 非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記(ii)及び(iii)の損益通算や繰越控除には適用できません。

B. 法人投資主の税務

(イ) 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、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された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、また復興特別所得税は復興特別法人税（復興特別法人税の課税期間終了後は法人税）からの控除対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含みます）
平成50年1月1日～	15%

(ロ) 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「(イ) 利益の分配に係る税務」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。

（注）譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

(ハ) 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

A. 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く。）

B. 不動産流通税の軽減措置

(イ) 登録免許税

本投資法人が平成27年3月31日までに取得する不動産（倉庫及びその敷地を除きます。）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	平成24年4月1日～平成27年3月31日	平成27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%	

(ロ) 不動産取得税

本投資法人が平成27年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

（注）倉庫及びその敷地は対象外です。

5 【運用状況】

(1) 【投資状況】

資産の種類	資産の用途	地域 (注 1)	第1期 平成25年8月31日現在		第2期 平成26年2月28日現在		
			保有総額 (百万円) (注 2)	資産総額に対する比率 (%) (注 3)	保有総額 (百万円) (注 2)	資産総額に対する比率 (%) (注 3)	
不動産	商業施設	東京圏	3,542	1.4	14,400	5.5	
		小計	3,542	1.4	14,400	5.5	
信託不動産	物流施設	東京圏	116,420	46.2	115,508	44.2	
		その他	6,609	2.6	6,520	2.5	
	商業施設	小計	123,030	48.8	122,029	46.7	
		東京圏	72,544	28.8	72,399	27.7	
		近畿圏	23,991	9.5	23,881	9.1	
	その他	その他	6,379	2.5	6,334	2.4	
		小計	102,915	40.8	102,614	39.2	
不動産・信託不動産 合計			229,489	91.0	239,044	91.4	
預金その他資産			22,776	9.0	22,537	8.6	
資産総額			252,265	100.0	261,582	100.0	

	第1期 平成25年8月31日現在		第2期 平成26年2月28日現在	
	金額 (百万円) (注 4)	資産総額に対する比率 (%) (注 3)	金額 (百万円) (注 4)	資産総額に対する比率 (%) (注 3)
負債総額	89,893	35.6	95,600	36.5
純資産総額	162,371	64.4	165,982	63.5

(注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県をいい、「中京圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「その他」とは、東京圏、近畿圏及び中京圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び人口10万人以上の都市並びにその周辺地域をいいます。以下同じです。

(注2) 保有総額は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。

(注3) 小数点第2位を四捨五入していますので、合計が100.0%にならない場合があります。

(注4) 負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

(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】

本投資法人が平成26年2月末日（第2期末）現在保有する不動産等（55物件）（かかる不動産又は不動産を主たる信託財産とする信託の受益権若しくはその原資産たる不動産を、以下「第2期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成26年2月末日現在のものです。

A. ポートフォリオ及び賃貸状況の概要並びに稼働率等の推移

(イ) ポートフォリオ及び賃貸状況の概要

第2期末保有資産に係るポートフォリオ及び賃貸状況の概要は以下のとおりです。

物件数		55
取得価格（千円）（注1）	合計	238,023,141 (100.0)
(取得価格の合計に占める割合(%))	物流合計	122,020,000 (51.3)
	東京圏	115,440,000
	その他	6,580,000
	商業合計	116,003,141 (48.7)
	東京圏	85,847,000
	近畿圏	23,816,141
	その他	6,340,000
期末算定価格の合計（千円）（注2）		252,818,000
全賃貸可能面積（m ² ）（B）（注3）		897,089.54
全賃貸面積（m ² ）（A）（注4）		895,510.83
全運用不動産稼働率(%)（A）÷（B）（注5）		99.8
テナント数の合計（注6）		251
全契約賃料合計（千円）（注7）		1,438,748
全敷金等合計（千円）（注8）		8,936,296

(注1) 「取得価格」は、不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書等（以下「売買契約等」といいます。）に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。なお、取得価格の合計に占める割合は、小数点第2位を四捨五入しています。

(注2) 「期末算定価格」は、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。不動産の期末算定価格については、後記「D. 期末算定価格の概要」の（注1）をご参照ください。

(注3) 第2期末保有資産それぞれの「賃貸可能面積」の合計として求めています。なお、「賃貸可能面積」は、個々の資産において賃貸が可能な物流施設又は商業施設等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。「賃貸可能面積」は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。底地については、登記簿上の土地面積を契約面積として記載しています。

(注4) 第2期末保有資産それぞれの「賃貸面積」の合計として求めています。なお、「賃貸面積」は、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、物流施設又は商業施設の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。底地については、底地の賃貸面積を記載しています。

(注5) 全賃貸可能面積に占める全賃貸面積の割合として求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

(注6) 第2期末保有資産それぞれの「テナント数」の合計として求めています。なお、「テナント数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。

(注7) 第2期末保有資産それぞれの平成26年2月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、平成26年2月分の「契約賃料合計」は、実際にエンドテナントとの間で締結されている、平成26年2

月末日現在において有効な賃貸借契約上の1ヶ月分の賃料及び共益費（賃貸借契約上、共用部分等を賃借している場合には当該賃料を含み、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を意味します。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表では当該免除期間は考慮せず、当該免除期間終了直後の1ヶ月分の賃料及び共益費に基づき算出しています。また、賃料が売上歩合制になっているテナントの場合は、基本賃料水準を基準としています。

（注8）第2期末保有資産それぞれの「敷金等合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）として求めています。なお、「敷金等合計」は、平成26年2月末日現在における個々の資産に係るエンドテナントとの間の各賃貸借契約書に記載された敷金・保証金の残高の合計額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各物件の「敷金・保証金」の合計と一致しないことがあります。

（ロ）稼働率等の推移

本投資法人が保有する運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	平成25年 8月末 (第1期末)	平成26年 2月末 (第2期末)
物件数	54	55
テナント数の合計	241	251
全賃貸可能面積（m ² ）	890,795.63	897,089.54
全運用不動産稼働率 (期末時点) (%)	99.8	99.8

B. 価格及び投資比率

第2期末保有資産の概要（取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価格、投資比率及び鑑定評価機関）は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
物流	東京圏	Landport浦安	17,400	17,364	18,600	7.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport板橋	15,710	15,699	16,900	6.7	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport川越	13,700	13,637	14,000	5.5	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport厚木	11,410	11,322	12,100	4.8	株式会社谷澤総合鑑定所
		相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	10,974	11,300	4.5	大和不動産鑑定株式会社
		相模原大野台ロジスティクスセンター	8,700	8,676	9,360	3.7	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport八王子	8,250	8,206	8,710	3.4	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport春日部	7,340	7,283	7,710	3.0	一般財団法人日本不動産研究所
		船橋ロジスティクスセンター	4,660	4,692	4,930	2.0	一般財団法人日本不動産研究所
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,590	4,573	4,850	1.9	株式会社谷澤総合鑑定所
		羽生ロジスティクスセンター	3,810	3,779	4,180	1.7	大和不動産鑑定株式会社
		川口ロジスティクスセンターB棟	3,750	3,760	4,080	1.6	大和不動産鑑定株式会社
		川口ロジスティクスセンターA棟	2,830	2,845	3,090	1.2	大和不動産鑑定株式会社
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	2,690	2,691	2,970	1.2	株式会社谷澤総合鑑定所
	その他	太田新田ロジスティクスセンター	3,430	3,393	3,690	1.5	大和不動産鑑定株式会社
		太田東新町ロジスティクスセンター	2,170	2,149	2,380	0.9	大和不動産鑑定株式会社
		太田清原ロジスティクスセンター	650	643	702	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		千代田町ロジスティクスセンター	330	332	355	0.1	大和不動産鑑定株式会社
物流小計			122,020	122,029	129,907	51.4	—
商業	東京圏	Morisia 津田沼	16,600	16,730	17,300	6.8	大和不動産鑑定株式会社
		横須賀モアーズシティ	13,640	13,681	14,400	5.7	株式会社谷澤総合鑑定所
		Recipe SHIMOKITA	10,407	10,858	10,600	4.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		EQUINIA新宿	4,260	4,297	4,330	1.7	大和不動産鑑定株式会社
		川崎モアーズ	4,000	4,052	4,200	1.7	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA池袋	3,990	4,015	4,140	1.6	大和不動産鑑定株式会社
		covirna machida	3,440	3,465	3,840	1.5	一般財団法人日本不動産研究所
		ニトリ幕張店	3,080	3,067	3,310	1.3	一般財団法人日本不動産研究所
		コナミスポーツクラブ府中	2,730	2,732	3,050	1.2	大和不動産鑑定株式会社
		FESTA SQUARE	2,600	2,587	2,810	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
		GEMS渋谷	2,490	2,517	2,500	1.0	大和不動産鑑定株式会社
		駿台あざみ野校	1,700	1,693	1,790	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		EQUINIA青葉台	1,560	1,570	1,700	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		メガロス神奈川店	1,000	1,024	1,210	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	近畿圏	イズミヤ千里丘店	8,930	8,931	10,000	4.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		Merad 大和田	6,640	6,667	6,960	2.8	大和不動産鑑定株式会社
		イズミヤ八尾店	4,406	4,405	4,710	1.9	株式会社谷澤総合鑑定所
		イズミヤ小林店	3,020	3,046	3,270	1.3	株式会社谷澤総合鑑定所
	その他	一番町stear	4,700	4,710	5,170	2.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA青葉通り	1,640	1,624	1,760	0.7	株式会社谷澤総合鑑定所
商業 (底地)	東京圏	三菱自動車 目黒店	2,740	2,764	2,810	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 調布店	1,760	1,776	1,840	0.7	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 渋谷店	1,570	1,586	1,740	0.7	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 練馬店	1,240	1,251	1,270	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 川崎店	950	959	1,010	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 高井戸店	850	859	898	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 葛飾店	800	808	815	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 東久留米店	800	808	815	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 世田谷店	770	779	783	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 杉並店	740	748	793	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 関町店	600	606	614	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 東大和店	450	455	488	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 元住吉店	370	375	375	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 川越店	350	355	356	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 江戸川店	200	204	210	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 狹山店	160	163	166	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
	近畿圏	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	820	829	878	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		商業小計	116,003	117,015	122,911	48.6	—
合計			238,023	239,044	252,818	100.0	—

- (注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。
- (注2) 「貸借対照表計上額」は、土地、建物、構築物、工具、器具及び備品並びに借地権（信託が保有するこれらの資産を含みます。）の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）の合計額から減価償却累計額を控除した価額です。
- (注3) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づき、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第2期決算日（平成26年2月末日）を価格時点として各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。不動産の期末算定価格については、後記「D. 期末算定価格の概要」（注1）をご参照ください。
- (注4) 「投資比率」は、期末算定価格に基づき、各資産の期末算定価格がポートフォリオ全体（全55物件）の期末算定価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

C. 建物等の概要

第2期末保有資産の建物等の概要（用途、地域、物件名称、所在地、竣工年月、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、不動産賃貸事業収益、対総不動産賃貸事業収益比率及び敷金・保証金）は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	所在地	竣工年月	賃貸可能面積(m ²)(注1)	賃貸面積(m ²)(注2)	稼働率%(注3)	テナント数(注4)	不動産賃貸事業収益(百万円)(注5)	対総不動産賃貸事業収益比率%(注6)	敷金・保証金(百万円)(注7)
物流	東京圏	Landport浦安	千葉県浦安市	平成20年5月	70,045.85	70,045.85	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)
		Landport板橋	東京都板橋区	平成20年1月	52,794.55	52,794.55	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)
		Landport川越	埼玉県川越市	平成21年5月	71,569.89	71,569.89	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)
		Landport厚木	神奈川県厚木市	平成19年3月	47,995.23	47,995.23	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)
		相模原田名ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市	平成19年10月	50,450.00	50,450.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		相模原大野台ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市	平成12年8月	57,448.03	57,448.03	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		Landport八王子	東京都八王子市	平成20年11月	34,896.32	34,896.32	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		Landport春日部	埼玉県春日部市	平成21年6月	29,630.48	29,630.48	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市	平成3年9月	30,641.98	30,641.98	100.0	2	(注8)	(注8)	(注8)
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	神奈川県厚木市	平成17年5月	24,909.96	24,909.96	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		羽生ロジスティクスセンター	埼玉県羽生市	平成18年2月	24,850.80	24,850.80	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		川口ロジスティクスセンターB棟	埼玉県川口市	平成8年4月	13,648.70	13,648.70	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		川口ロジスティクスセンターA棟	埼玉県川口市	平成3年9月	12,003.57	12,003.57	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	神奈川県厚木市	平成15年10月	9,825.52	9,825.52	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
	その他	太田新田ロジスティクスセンター	群馬県太田市	平成15年3月	42,328.00	42,328.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		太田東新町ロジスティクスセンター	群馬県太田市	平成20年8月	23,584.72	23,584.72	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		太田清原ロジスティクスセンター	群馬県太田市	平成16年5月	9,397.38	9,397.38	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		千代田町ロジスティクスセンター	群馬県邑楽郡	平成11年1月	4,592.00	4,592.00	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
物流小計			—	—	610,612.98	610,612.98	100.0	23	4,313	51.0	3,861
商業	東京圏	Morisia 津田沼	千葉県習志野市	低層商業棟等:昭和53年10月 駐車場棟:昭和62年11月	39,300.16	38,362.04	97.6	114	1,143	12.5	845
		横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市	平成9年7月	29,383.65	29,383.65	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区	平成23年7月	6,295.22	6,264.31	99.5	10	138	1.5	368
		EQUINIA新宿	東京都新宿区	昭和63年3月	3,611.59	3,189.94	88.3	12	183	2.0	238
		川崎モアーズ	神奈川県川崎市	昭和55年8月	14,446.48	14,446.48	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		EQUINIA池袋	東京都豊島区	昭和48年10月	2,701.66	2,693.93	99.7	14	150	1.6	234
		covirna machida	東京都町田市	昭和56年9月	2,891.32	2,891.32	100.0	7	172	1.9	124
		ニトリ幕張店	千葉県千葉市	平成19年11月	14,367.98	14,367.98	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		コナミスポーツクラブ府中	東京都府中市	平成12年2月	12,385.18	12,385.18	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)
		FESTA SQUARE	埼玉県さいたま市	平成20年9月	7,480.63	7,480.63	100.0	1	(注8)	(注8)	(注8)

用途	地域	物件名称	所在地	竣工年月	賃貸可能面積 (㎡) (注 1)	賃貸面積 (㎡) (注 2)	稼働率 (%) (注 3)	テナント数 (注 4)	不動産賃貸事業収益 (百万円) (注 5)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注 6)	敷金・保証金 (百万円) (注 7)	
商業	東京圏	GEMS渋谷	東京都渋谷区	平成24年9月	1,791.34	1,611.04	89.9	9	99	1.1	116	
		駿台あざみ野校	神奈川県横浜市	平成20年11月	2,286.47	2,286.47	100.0	1	(注 8)	(注 8)	(注 8)	
		EQUINIA青葉台	神奈川県横浜市	昭和57年11月	2,457.36	2,457.36	100.0	8	81	0.9	136	
		メガロス神奈川店	神奈川県横浜市	平成14年5月	6,217.85	6,217.85	100.0	1	(注 8)	(注 8)	(注 8)	
	近畿圏	イズミヤ千里丘店	大阪府吹田市	別棟: 平成11年7月 本棟: 平成12年6月	24,399.12	24,399.12	100.0	1	(注 8)	(注 8)	(注 8)	
		Merad 大和田	大阪府大阪市	店舗: 平成6年9月 物流: 平成12年7月	14,941.54 5,856.50	14,941.54 5,856.50	100.0	1	(注 8)	(注 8)	(注 8)	
		イズミヤ八尾店	大阪府八尾市	新築: 平成15年7月 増築: 平成24年4月	34,198.01	34,198.01	100.0	1	(注 8)	(注 8)	(注 8)	
		イズミヤ小林店	兵庫県宝塚市	新築: 昭和48年9月 増築: 昭和52年10月 増築: 平成13年1月	11,714.36	11,714.36	100.0	1	(注 8)	(注 8)	(注 8)	
	その他	一番町stear	宮城県仙台市	平成18年2月	4,582.81	4,582.81	100.0	7	233	2.5	311	
		EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市	平成20年6月	4,030.37	4,030.37	100.0	19	166	1.8	255	
商業(底地)	東京圏	三菱自動車 目黒店	東京都目黒区	—	3,381.19	3,381.19	100.0	1	(注 8)	(注 8)	(注 8)	
		三菱自動車 調布店	東京都調布市	—	4,183.63	4,183.63	100.0	1	(注 8)	(注 8)	(注 8)	
		三菱自動車 渋谷店	東京都渋谷区	—	1,421.31	1,421.31	100.0	1	(注 8)	(注 8)	(注 8)	
		三菱自動車 練馬店	東京都練馬区	—	1,725.61	1,725.61	100.0	1	(注 8)	(注 8)	(注 8)	
		三菱自動車 川崎店	神奈川県川崎市	—	3,057.02	3,057.02	100.0	1	(注 8)	(注 8)	(注 8)	
		三菱自動車 高井戸店	東京都杉並区	—	1,923.64	1,923.64	100.0	1	(注 8)	(注 8)	(注 8)	
		三菱自動車 葛飾店	東京都葛飾区	—	1,930.05	1,930.05	100.0	1	(注 8)	(注 8)	(注 8)	
		三菱自動車 東久留米店	東京都東久留米市	—	4,105.00	4,105.00	100.0	1	(注 8)	(注 8)	(注 8)	
		三菱自動車 世田谷店	東京都世田谷区	—	1,305.78	1,305.78	100.0	1	(注 8)	(注 8)	(注 8)	
		三菱自動車 杉並店	東京都杉並区	—	1,831.00	1,831.00	100.0	1	(注 8)	(注 8)	(注 8)	
		三菱自動車 関町店	東京都練馬区	—	989.77	989.77	100.0	1	(注 8)	(注 8)	(注 8)	
		三菱自動車 東大和店	東京都東大和市	—	2,783.79	2,783.79	100.0	1	(注 8)	(注 8)	(注 8)	
		三菱自動車 元住吉店	神奈川県川崎市	—	1,646.97	1,646.97	100.0	1	(注 8)	(注 8)	(注 8)	
		三菱自動車 川越店	埼玉県川越市	—	2,462.40	2,462.40	100.0	1	(注 8)	(注 8)	(注 8)	
		三菱自動車 江戸川店	東京都江戸川区	—	892.56	892.56	100.0	1	(注 8)	(注 8)	(注 8)	
	近畿圏	三菱自動車 狹山店	埼玉県狭山市	—	1,793.00	1,793.00	100.0	1	(注 8)	(注 8)	(注 8)	
		三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	大阪府茨木市	—	5,704.24	5,704.24	100.0	1	(注 8)	(注 8)	(注 8)	
商業小計				—	286,476.56	284,897.85	99.4	228	4,863	49.0	5,074	
合計				—	897,089.54	895,510.83	99.8	251	9,176	100.0	8,936	

(注 1) 「賃貸可能面積」は、個々の資産において賃貸が可能な物流施設又は商業施設等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図

等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。底地については、登記簿上の土地面積を契約面積として記載しています。

- (注2) 「賃貸面積」は、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、物流施設又は商業施設の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。底地については、底地の賃貸面積を記載しています。
- (注3) 「稼働率」は、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。
- (注4) 「テナント数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて小計及び合計欄には延べテナント数を記載しています。
- (注5) 「不動産賃貸事業収益」は、第2期の不動産賃貸事業収益（期中取得物件については取得日以降の不動産賃貸事業収益）を記載しています。
- (注6) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、個々の資産の不動産賃貸事業収益が不動産賃貸事業収益の合計（総不動産賃貸事業収益）に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。
- (注7) 「敷金・保証金」は、平成26年2月末日現在における個々の資産に係るエンドテナントとの間の各賃貸借契約書に記載された敷金・保証金の残高の合計額（百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。そのため、各物件の「敷金・保証金」の合計が各小計及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。
- (注8) テナントの承諾が得られていないため、開示していません。但し、小計欄及び合計欄は、テナントの承諾が得られていないため開示していない数値も含めて算出しています。

D. 期末算定価格の概要

期末算定価格の概要 (①期末算定価格、②直接還元法による収益価格及び直接還元利回り、③DCF法による収益価格、割引率及び最終還元利回り、④NOI、並びに⑤NOI利回り (NOI ÷ 取得価格)) は以下のとおりです。

用途	物件名称	期末算定価格 (百万円) (注1)	直接還元法		DCF法			NOI (百万円) (注2)	NOI 利回り (NOI ÷ 取得価格) (%) (注3)
			収益価格 (百万円)	直接還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)		
物流	Landport浦安	18,600	18,800	4.7	18,500	4.8 4.9 (注4)	4.9	890	5.1
	Landport板橋	16,900	17,000	4.9	16,900	4.9 5.0 (注5)	5.1	833	5.3
	Landport川越	14,000	14,100	5.4	13,800	5.1	5.6	773	5.6
	Landport厚木	12,100	12,200	5.1	12,100	5.0 5.2 (注6)	5.3	626	5.5
	相模原田名ロジスティクスセンター	11,300	11,400	5.2	11,300	5.1	5.5	608	5.7
	相模原大野台ロジスティクスセンター	9,360	9,370	5.4	9,340	5.0	5.6	525	6.0
	Landport八王子	8,710	8,750	5.3	8,660	5.0	5.5	465	5.6
	Landport春日部	7,710	7,760	5.3	7,650	4.9	5.6	411	5.6
	船橋ロジスティクスセンター	4,930	4,970	5.4	4,880	5.1	5.7	291	6.3
	厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,850	4,880	5.2	4,840	5.1 5.3 (注7)	5.4	252	5.5
	羽生ロジスティクスセンター	4,180	4,210	6.0	4,170	5.8	6.2	257	6.8
	川口ロジスティクスセンターB棟	4,080	4,090	5.3	4,070	5.1	5.5	221	5.9
	川口ロジスティクスセンターA棟	3,090	3,090	5.6	3,090	5.4	5.8	173	6.1
	厚木南ロジスティクスセンターA棟	2,970	2,980	5.2	2,960	5.1 5.3 (注8)	5.4	156	5.8
	太田新田ロジスティクスセンター	3,690	3,700	6.4	3,690	6.2	6.6	242	7.1
	太田東新町ロジスティクスセンター	2,380	2,390	6.3	2,370	6.1	6.5	154	7.1
	太田清原ロジスティクスセンター	702	701	6.3	703	6.1	6.5	46	7.1
	千代田町ロジスティクスセンター	355	354	6.2	356	6.0	6.4	24	7.6
物流小計		129,907	—	—	—	—	—	6,955	5.7
商業	Morisia 津田沼	17,300	16,700	5.6	17,500	5.4	5.8	1,111	6.7
	横須賀モアーズシティ	14,400	14,500	5.7	14,300	5.7	5.9	880	6.5
	Recipe SHIMOKITA	10,600	10,700	4.3	10,400	4.1	4.5	453	4.4
	EQUINIA新宿	4,330	4,250	4.4	4,360	4.2	4.6	199	4.7
	川崎モアーズ	4,200	4,190	5.0	4,210	5.0	5.2	258	6.5
	EQUINIA池袋	4,140	4,060	4.7	4,170	4.5	4.9	195	4.9
	covirna machida	3,840	3,870	5.7	3,800	5.3	5.7	225	6.5
	ニトリ幕張店	3,310	3,350	5.7	3,270	5.5	6.0	190	6.2
	コナミスポーツクラブ府中	3,050	3,060	5.8	3,050	5.6	6.0	169	6.2
	FESTA SQUARE	2,810	2,820	6.0	2,790	5.7	6.2	168	6.5
	GEMS渋谷	2,500	2,510	5.0	2,500	4.8	5.2	124	5.0
	駿台あざみ野校	1,790	1,800	6.0	1,780	5.6	6.3	108	6.4
	EQUINIA青葉台	1,700	1,710	6.0	1,680	5.8	6.2	109	7.0

用途	物件名称	期末算定価格 (百万円) (注1)	直接還元法		D C F法			NO I (百万円) (注2)	NO I 利回り (NO I ÷ 取得価格) (%) (注3)
			収益価格 (百万円)	直接還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)		
商業	メガロス神奈川店	1,210	1,220	6.5	1,200	6.2	6.9	84	8.4
	イズミヤ千里丘店	10,000	9,820	5.8	10,100	5.6 6.0 (注9)	6.0	585	6.6
	Merad 大和田	6,960	6,900	6.4	6,980	6.2	6.6	459	6.9
	イズミヤ八尾店	4,710	4,800	6.1	4,670	5.9 6.3 (注10)	6.3	307	7.0
	イズミヤ小林店	3,270	3,280	6.1	3,260	5.9	6.3	230	7.6
	一番町stear	5,170	4,920	5.1	5,270	5.1 5.3 (注11)	5.3	249	5.3
	EQUINIA青葉通り	1,760	1,580	5.7	1,830	5.9	5.9	100	6.1
商業 (底地)	三菱自動車 目黒店	2,810	—	—	2,810	5.5	—	155	5.7
	三菱自動車 調布店	1,840	—	—	1,840	5.2	—	93	5.3
	三菱自動車 渋谷店	1,740	—	—	1,740	5.0	—	86	5.5
	三菱自動車 練馬店	1,270	—	—	1,270	5.6	—	70	5.7
	三菱自動車 川崎店	1,010	—	—	1,010	6.9	7.3	73	7.8
	三菱自動車 高井戸店	898	—	—	898	5.1	—	44	5.3
	三菱自動車 葛飾店	815	—	—	815	5.5	—	44	5.6
	三菱自動車 東久留米店	815	—	—	815	7.0	—	55	6.9
	三菱自動車 世田谷店	783	—	—	783	5.6	—	43	5.7
	三菱自動車 杉並店	793	—	—	793	5.2	5.6	39	5.3
	三菱自動車 閑町店	614	—	—	614	5.6	—	34	5.8
	三菱自動車 東大和店	488	—	—	488	8.4	8.8	42	9.5
	三菱自動車 元住吉店	375	—	—	375	6.0	—	22	6.0
	三菱自動車 川越店	356	—	—	356	6.1	6.5	22	6.4
	三菱自動車 江戸川店	210	—	—	210	5.5	—	10	5.2
	三菱自動車 狹山店	166	—	—	166	8.7	9.1	14	9.2
	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	878	—	—	878	6.1	—	48	6.0
商業小計		122,911	—	—	—	—	—	7,117	6.1
合計		252,818	—	—	—	—	—	14,072	5.9

(注1) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則に基づき、前記「B. 価格及び投資比率」に記載の各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第2期決算日（平成26年2月末日）を価格時点として各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものにとどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士（鑑定評価機関）、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

なお、鑑定評価額の算定にあたっては、原価法並びに収益還元法（直接還元法及びD C F法）を適用しています。対象となる不動産について、市場において投資採算性が重視されて価格形成されており、適格機関投資家等の投資対象と認められる場合には、収益還元法を採用して鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は、収益価格を検証するための指標として活用されています。

「直接還元法」とは、収益還元法（不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めるにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。

「D C F法（ディスカウント・キャッシュフロー法）」とは収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。

(注2) 「NO I」は、底地以外の物件については、鑑定評価書又は調査報告書に記載された直接還元法による運営純収益（Net Operating Income）を、底地物件については、鑑定評価書又は調査報告書に記載されたD C F法における初年度運営純収益を記載しています（百

万円未満を切り捨てています。）。そのため、各物件の「NO I」の合計が各小計及び合計欄に記載の金額と一致しないことがあります。

- (注3) 「NO I 利回り (NO I ÷ 取得価格)」は、NO I の額を取得価格で除した数値です（小数点第2位を四捨五入しています。）。なお、物流小計、商業小計及び合計欄には、これらに属する各第2期末保有資産のNO I の合計額を取得価格の合計額で除した数値を記載しています（小数点第2位を四捨五入しています。）。
- (注4) 「Landport浦安」の割引率は、価格時点後1年については4.8%、2年から11年については4.9%です。
- (注5) 「Landport板橋」の割引率は、価格時点後1年については4.9%、2年から11年については5.0%です。
- (注6) 「Landport厚木」の割引率は、価格時点後1年から3年については5.0%、4年から11年については5.2%です。
- (注7) 「厚木南ロジスティクスセンターB棟」の割引率は、価格時点後1年については5.1%、2年から11年については5.3%です。
- (注8) 「厚木南ロジスティクスセンターA棟」の割引率は、価格時点後1年から10年については5.1%、11年については5.3%です。
- (注9) 「イズミヤ千里丘店」の割引率は、価格時点後1年から10年については5.6%、11年については6.0%です。
- (注10) 「イズミヤ八尾店」の割引率は、価格時点後1年から9年については5.9%、10年から11年については6.3%です。
- (注11) 「一番町stear」の割引率は、価格時点後1年から2年については5.1%、3年から11年については5.3%です。

E. 信託受益権の概要

第2期末保有資産の個別資産毎の信託の概要（信託受託者名及び信託期間）は以下のとおりです。なお、本投資法人が不動産自体を取得している各資産については各項目に「一」と記載しています。

今後、信託期間の満了が到来する資産について、信託を継続するか、又は、信託の終了に伴い信託不動産の現物交付を受けて不動産自体を保有することとするかについては、経済合理性等を総合的に勘案したうえで判断します。

信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
		設定日	満了日
Landport浦安	三井住友信託銀行株式会社	平成19年6月29日	平成35年6月30日
Landport板橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年1月31日	平成35年6月30日
Landport川越	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年9月21日	平成35年6月30日
Landport厚木	三井住友信託銀行株式会社	平成17年12月14日	平成35年6月30日
相模原田名ロジスティクスセンター	三井住友信託銀行株式会社	平成25年4月26日	平成35年7月31日
相模原大野台ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月31日	平成35年6月30日
Landport八王子	三井住友信託銀行株式会社	平成19年3月29日	平成35年6月30日
Landport春日部	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年7月29日	平成35年6月30日
船橋ロジスティクスセンター	三井住友信託銀行株式会社	平成17年9月29日	平成35年6月30日
厚木南ロジスティクスセンターB棟	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成35年6月30日
羽生ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年8月26日	平成35年6月30日
川口ロジスティクスセンターB棟	みずほ信託銀行株式会社	平成16年1月29日	平成35年6月30日
川口ロジスティクスセンターA棟	みずほ信託銀行株式会社	平成16年1月29日	平成35年6月30日
厚木南ロジスティクスセンターA棟	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月30日	平成35年6月30日
太田新田ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年12月27日	平成35年6月30日
太田東新町ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年12月19日	平成35年6月30日
太田清原ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年12月27日	平成35年6月30日
千代田町ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年9月27日	平成35年6月30日
Morisia 津田沼	三井住友信託銀行株式会社	平成18年8月30日	平成35年6月30日
横須賀モアーズシティ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年5月31日	平成35年6月30日
Recipe SHIMOKITA	—	—	—
EQUINIA新宿	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年3月24日	平成35年6月30日
川崎モアーズ	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年9月28日	平成35年6月30日
EQUINIA池袋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年2月14日	平成35年6月30日
covirna machida	三井住友信託銀行株式会社	平成16年6月1日	平成35年6月30日
ニトリ幕張店	三井住友信託銀行株式会社	平成20年4月24日	平成35年6月30日
コナミスポーツクラブ府中	三菱UFJ信託銀行株式会社	建物：平成20年9月25日 底地：平成21年11月27日	平成35年6月30日
FESTA SQUARE	三井住友信託銀行株式会社	平成20年10月29日	平成35年6月30日
GEMS渋谷	—	—	—
駿台あざみ野校	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年11月28日	平成35年6月30日
EQUINIA青葉台	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
メガロス神奈川店	—	—	—

信託の対象となる物件名称	信託受託者名	信託期間	
		設定日	満了日
イズミヤ千里丘店	三井住友信託銀行株式会社	平成17年8月11日	平成35年6月30日
Merad 大和田	みずほ信託銀行株式会社	店舗：平成13年3月29日 物流：平成19年9月28日	平成35年6月30日
イズミヤ八尾店	三井住友信託銀行株式会社	平成17年8月11日	平成35年6月30日
イズミヤ小林店	三井住友信託銀行株式会社	平成17年8月30日	平成35年6月30日
一番町stear	みずほ信託銀行株式会社	平成17年1月31日	平成35年6月30日
EQUINIA青葉通り	三井住友信託銀行株式会社	平成20年6月30日	平成35年6月30日
三菱自動車 目黒店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 調布店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 渋谷店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月31日	平成35年6月30日
三菱自動車 練馬店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 川崎店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 高井戸店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 葛飾店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 東久留米店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 世田谷店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月31日	平成35年6月30日
三菱自動車 杉並店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月31日	平成35年6月30日
三菱自動車 関町店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 東大和店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 元住吉店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 川越店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 江戸川店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 狹山店	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年3月27日	平成35年6月30日
三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月31日	平成35年6月30日

(注) 第2期末保有資産の内訳は以下のとおりです。

- ・不動産自体を保有している物件 3物件
- ・信託の対象となっている物件 52物件

F. 運用不動産の概要

(i) 個別の運用不動産の概要

第2期末保有資産の個別資産毎の概要は以下に記載の表にまとめたとおりです。

かかる表中における記載については、特段の記載のない限り平成26年2月末日（第2期末日）現在までに判明した事項につき下記の説明に従って概要を記載したものであり、これらの表については下記の用語をご参照ください。なお、各資産の概要を示した表中の各数値は、特段の記載のない限り平成26年2月末日（第2期末日）現在のものです。また、以下の表中の各記載において、第2期末保有資産である不動産又は不動産信託受益権の信託財産である不動産を、「本物件」と記載することができます。

(a) 所在地・用途等の記載について

- ・「地番」、「敷地面積」、「竣工年月」、「延床面積」及び「構造/階数」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。但し、「竣工年月」及び「構造/階数」については主な建物についてのみ記載しています。
- ・「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記載しています。
- ・「建蔽率」及び「容積率」については、建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）、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。）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。
- ・「用途地域」については、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。
- ・「主たる用途」については、登記簿上に表示されている建物の種類のうち、主要なものを記載しています。
- ・「PM会社」については、平成26年2月末日現在において第2期末保有資産の不動産管理業務を委託しているPM会社を記載しています。なお、物流施設におけるPM会社として記載している野村不動産に対しては、ロジスティクス・テナント・マネジメント契約により、リーシング、賃料改定・賃貸借期間の更新、大規模リニューアル工事計画・実施等、テナントマネジメントに特化したプロパティ・マネジメント業務を委託しています。
- ・「マスターリース会社」については、平成26年2月末日現在において第2期末保有資産についてマスターリース契約を締結しているマスターリース会社を記載しています。
- ・「マスターリース種別」については、エンドテナントとの間の賃貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が支払ういわゆるパス・スルー型のマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー型」と、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証型」と記載しています。
- ・「賃貸借の状況」については、マスターリース種別がパス・スルー型の場合、エンドテナントとの間の賃貸借について記載しています。
- ・「賃貸可能面積」については、個々の資産において賃貸が可能な物流施設又は商業施設等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。底地については、登記簿上の土地面積を契約面積として記載しています。
- ・「稼働率」については、個々の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています（小数点第2位を四捨五入しています。）。
- ・「主要な賃貸借の概要」については、一棟賃貸テナント（但し、マスターリース契約が締結されている場合で、賃料がパス・スルー型である場合を除きます。）又は、単一の物件における賃貸面積が3,000m²以上のテナントとの間の賃貸借契約の概要を記載しています。なお、契約期間については、賃貸借契約において定められた賃貸借期間（自動更新条項がある場合の更新期間は含みません。）を記載しています。

(b) 特記事項について

「特記事項」は、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ついて記載しています。

物件名称	Landport浦安	分類	物流施設			
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
		信託期間満了日	平成35年6月30日			
最寄駅	JR京葉線「舞浜」駅2.3km					
所在地(住居表示)	千葉県浦安市千鳥11-4					
土地	地番	千葉県浦安市千鳥11番1他	建物	竣工年月		
	建蔽率	70% (注)		構造/階数		
	容積率	200%		主たる用途		
	用途地域	準工業地域		延床面積		
	敷地面積	35,873.00m ²		所有形態		
	所有形態	所有権		所有権		
PM会社	野村不動産株式会社、野村ビルマネジメント株式会社					
マスターリース会社	-	マスターリース種別	-			
賃貸借の状況						
賃貸可能面積	70,045.85m ²	稼働率	100.0%			
テナント数	2					
主要な賃貸借の概要						
賃借人	賃貸面積	比率	契約期間			
大塚倉庫株式会社①	17,662.85m ²	25.2%	10年			
大塚倉庫株式会社②	17,441.55m ²	24.9%	9年5ヶ月			
福山通運株式会社	34,941.45m ²	49.9%	10年			
契約内容						
大塚倉庫株式会社①						
契約の種類：定期貸室賃貸借契約						
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、賃貸借契約に定められた一定の日を解約日とする場合に限り、解約を申し出ることができます、解約日の1年前までに書面にて解約を通知しなければならないものとされています。						
大塚倉庫株式会社②						
契約の種類：定期貸室賃貸借契約						
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、賃貸借契約に定められた一定の日を解約日とする場合に限り、解約を申し出ることができます、解約日の1年前までに書面にて解約を通知しなければならないものとされています。						
福山通運株式会社						
契約の種類：定期建物賃貸借契約						
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、賃貸借契約に定められた一定の日を解約日とする場合に限り、解約を申し出ることができます、解約日の1年前までに書面にて解約を通知しなければならないものとされています。						
(注) 建蔽率について、本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。						
特記事項：						
該当事項はありません。						

物件名称		Landport板橋	分類	物流施設				
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社				
		信託期間満了日		平成35年6月30日				
最寄駅		都営三田線「西台」駅1.0km						
所在地(住居表示)		東京都板橋区舟渡四丁目8						
土地	地番	東京都板橋区舟渡四丁目2843番 29他	建物	竣工年月	平成20年1月			
	建蔽率	60%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根6階建			
	容積率	200%		主たる用途	倉庫			
	用途地域	工業専用地域		延床面積	53,561.44m ²			
	敷地面積	27,305.12m ²		所有形態	所有権			
	所有形態	所有権						
PM会社		野村不動産株式会社、野村ビルマネジメント株式会社						
マスターリース会社		-	マスターリース種別		-			
賃貸借の状況								
賃貸可能面積	52,794.55m ²	稼働率	100.0%					
テナント数	2							
主要な賃貸借の概要								
賃借人	賃貸面積	比率	契約期間					
アスクル株式会社	37,276.71m ²	70.6%	非開示(注)					
大日本印刷株式会社	15,517.84m ²	29.4%	6年11ヶ月					
契約内容								
アスクル株式会社								
契約の種類：定期賃室賃貸借契約								
中途解約：非開示(注)								
大日本印刷株式会社								
契約の種類：定期賃室賃貸借契約								
中途解約：原則として、賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。								
(注) テナントの承諾が得られていないため、開示していません。								
特記事項：								
該当事項はありません。								

物件名称	Landport川越	分類	物流施設			
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
		信託期間満了日	平成35年6月30日			
最寄駅	西武新宿線「南大塚」駅1.4km					
所在地(住居表示)	埼玉県川越市南台一丁目10-15					
土地	地番	埼玉県川越市南台一丁目10番15	建物	竣工年月		
	建蔽率	70% (注1)		構造/階数		
	容積率	200%		主たる用途		
	用途地域	工業専用地域		延床面積		
	敷地面積	36,436.35m ²		所有形態		
	所有形態	所有権		所有権		
PM会社	野村不動産株式会社、野村ビルマネジメント株式会社					
マスターリース会社	-	マスターリース種別	-			
賃貸借の状況						
賃貸可能面積	71,569.89m ²	稼働率	100.0%			
テナント数	2					
主要な賃貸借の概要						
賃借人	賃貸面積	比率	契約期間			
アマゾンジャパン・ロジスティクス株式会社	56,377.76m ²	78.8%	非開示 (注2)			
ケイアイ株式会社	15,192.13m ²	21.2%	6年1ヶ月			
契約内容						
アマゾンジャパン・ロジスティクス株式会社						
契約の種類：定期賃室賃貸借契約						
中途解約：非開示 (注2)						
ケイアイ株式会社						
契約の種類：定期賃室賃貸借契約						
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。						
(注1) 建蔽率について、本物件の所在地が工業専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であるところから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。						
(注2) テナントの承諾が得られていないため、開示していません。						
特記事項：						
該当事項はありません。						

物件名称		Landport厚木	分類	物流施設	
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	
		信託期間満了日		平成35年6月30日	
最寄駅		小田急線「本厚木」駅2.7km			
所在地(住居表示)		神奈川県厚木市緑ヶ丘五丁目1-1			
土地	地番	神奈川県厚木市緑ヶ丘五丁目 2050番1他	建物	竣工年月 平成19年3月	
	建蔽率	70% (注)		構造/階数 鉄骨鉄筋コンクリート造合 金メッキ鋼板葺5階建	
	容積率	200%		主たる用途 倉庫	
	用途地域	工業地域		延床面積 49,504.38m ²	
	敷地面積	24,808.98m ²		所有形態 所有権	
	所有形態	所有権			
PM会社		野村不動産株式会社、野村ビルマネジメント株式会社			
マスターリース会社		-	マスターリース種別	-	
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	47,995.23m ²	稼働率	100.0%		
テナント数	2				
主要な賃貸借の概要					
賃借人	賃貸面積	比率	契約期間		
株式会社ユーディーエル①	24,761.37m ²	51.6%	9年10ヶ月		
株式会社ユーディーエル②	5,575.66m ²	11.6%	10年		
加藤産業株式会社	17,658.20m ²	36.8%	10年		
契約内容					
株式会社ユーディーエル①					
契約の種類：定期貸室賃貸借契約					
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。					
株式会社ユーディーエル②					
契約の種類：定期貸室賃貸借契約					
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。					
加藤産業株式会社					
契約の種類：定期貸室賃貸借契約					
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。					
(注) 建蔽率について、本物件の所在地が工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。					
特記事項：					
該当事項はありません。					

物件名称		相模原田名ロジスティクスセンター	分類	物流施設				
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社				
		信託期間満了日		平成35年7月31日				
最寄駅		JR相模線「上溝」駅2.0km						
所在地(住居表示)		神奈川県相模原市中央区田名3700						
土地	地番	神奈川県相模原市中央区田名字赤坂3700番2他	建物	竣工年月	平成19年10月			
	建蔽率	60%		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根4階建			
	容積率	200%		主たる用途	倉庫			
	用途地域	工業専用地域		延床面積	51,474.82m ²			
	敷地面積	46,388.57m ²		所有形態	所有権			
	所有形態	所有権						
PM会社		野村不動産株式会社、野村ビルマネジメント株式会社						
マスターリース会社		-	マスターリース種別		-			
賃貸借の状況								
賃貸可能面積	50,450.00m ²		稼働率	100.0%				
テナント数	1							
主要な賃貸借の概要								
賃借人		賃貸面積	比率	契約期間				
ネオヴィア・ロジスティクス・サービスLLC		50,450.00m ²	100.0%	20年4ヶ月				
契約内容								
ネオヴィア・ロジスティクス・サービスLLC								
契約の種類：定期賃貸借契約								
中途解約：賃借人は、賃貸借契約に定められた一定の日の6ヶ月前までに、書面にて本契約を解約する旨の通知を行うことにより、未払の賃借人変更指示費用を支払うことで、賃貸借契約に定められた一定の日をもって、本契約を終了させることができるものとされています。								
特記事項：								
本物件に係る信託受益権を第三者に売却しようとする場合には、上記テナントに一定期間、本物件に係る信託受益権の優先交渉権を与えることとされています。								

物件名称		相模原大野台ロジスティクスセンター	分類	物流施設				
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社				
		信託期間満了日		平成35年6月30日				
最寄駅		JR横浜線「古淵」駅1.2km						
所在地(住居表示)		神奈川県相模原市南区大野台二丁目32-1						
土地	地番	神奈川県相模原市南区大野台二丁目2471番1	建物	竣工年月	平成12年8月			
	建蔽率	70% (注)		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根5階建			
	容積率	200%		主たる用途	倉庫			
	用途地域	準工業地域		延床面積	49,927.89m ²			
	敷地面積	26,978.95m ²		所有形態	所有権			
	所有形態	所有権						
PM会社		野村不動産株式会社、野村ビルマネジメント株式会社						
マスターリース会社		-	マスターリース種別		-			
賃貸借の状況								
賃貸可能面積	57,448.03m ²		稼働率	100.0%				
テナント数	1							
主要な賃貸借の概要								
賃借人		賃貸面積	比率		契約期間			
福山通運株式会社		57,448.03m ²	100.0%		15年			
契約内容								
福山通運株式会社								
契約の種類：普通貸室賃貸借契約								
中途解約：賃借人は、賃貸借契約に定められた一定の日の1年前までに、書面にて本契約を解約する旨の通知を行うことにより、それぞれ、賃貸借契約に定められた一定の日をもって、本契約を終了させることができるものとされています。								
(注) 建蔽率について、本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。								
特記事項：								
該当事項はありません。								

物件名称	Landport八王子	分類	物流施設				
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
		信託期間満了日	平成35年6月30日				
最寄駅	JR八高線「北八王子」駅1.0km						
所在地(住居表示)	東京都八王子市石川町2969-16						
土地	地番	東京都八王子市石川町2969番16	建物	竣工年月 平成20年11月			
	建蔽率	60%		構造/階数 鉄骨・鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板葺 5階建			
	容積率	200%		主たる用途 倉庫			
	用途地域	工業専用地域		延床面積 35,948.63m ²			
	敷地面積	18,172.05m ²		所有形態 所有権			
	所有形態	所有権					
PM会社	野村不動産株式会社、野村ビルマネジメント株式会社						
マスターリース会社	-	マスターリース種別	-				
賃貸借の状況							
賃貸可能面積	34,896.32m ²	稼働率 100.0%					
テナント数	1						
主要な賃貸借の概要							
賃借人	賃貸面積	比率	契約期間				
株式会社新開トランSPORTシステムズ①	19,519.10m ²	55.9%	6年4ヶ月				
株式会社新開トランSPORTシステムズ②	15,377.22m ²	44.1%	9年11ヶ月				
契約内容							
株式会社新開トランSPORTシステムズ①							
契約の種類：定期貸室賃貸借契約							
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。							
株式会社新開トランSPORTシステムズ②							
契約の種類：定期貸室賃貸借契約							
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。							
特記事項：							
該当事項はありません。							

物件名称	Landport春日部	分類	物流施設			
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
		信託期間満了日	平成35年6月30日			
最寄駅	東武野田線「八木崎」駅0.8km					
所在地(住居表示)	埼玉県春日部市南栄町3					
土地	地番	埼玉県春日部市南栄町3番	建物	竣工年月		
	建蔽率	70% (注1)		構造/階数		
	容積率	200%		主たる用途		
	用途地域	工業専用地域		延床面積		
	敷地面積	14,857.27m ²		所有形態		
	所有形態	所有権		所有権		
PM会社	野村不動産株式会社、野村ビルマネジメント株式会社					
マスターリース会社	-	マスターリース種別	-			
賃貸借の状況						
賃貸可能面積	29,630.48m ²	稼働率	100.0%			
テナント数	1					
主要な賃貸借の概要						
賃借人	賃貸面積	比率	契約期間			
DIC株式会社	29,630.48m ²	100.0%	非開示 (注2)			
契約内容						
DIC株式会社						
契約の種類：定期賃貸借契約						
中途解約：非開示 (注2)						
(注1) 建蔽率について、本物件の所在地が工業専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。						
(注2) テナントの承諾が得られていないため、開示していません。						
特記事項：						
該当事項はありません。						

物件名称	船橋ロジスティクスセンター	分類	物流施設			
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
		信託期間満了日	平成35年6月30日			
最寄駅	JR京葉線「二俣新町」駅2.6km					
所在地(住居表示)	千葉県船橋市潮見町14番					
土地	地番	千葉県船橋市潮見町13番2他	建物	竣工年月 平成3年9月		
	建蔽率	70% (注)		構造/階数 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建		
	容積率	300%		主たる用途 倉庫		
	用途地域	準工業地域		延床面積 30,421.70m ²		
	敷地面積	10,335.00m ²		所有形態 所有権		
	所有形態	所有権				
PM会社	野村不動産株式会社、野村ビルマネジメント株式会社					
マスターリース会社	-	マスターリース種別	-			
賃貸借の状況						
賃貸可能面積	30,641.98m ²	稼働率	100.0%			
テナント数	2					
主要な賃貸借の概要						
賃借人	賃貸面積	比率	契約期間			
株式会社富士ロジテック①	16,643.83m ²	54.3%	5年2ヶ月			
株式会社富士ロジテック②	5,807.59m ²	19.0%	4年5ヶ月			
株式会社GSIクレオス	8,190.56m ²	26.7%	5年1ヶ月			
契約内容						
株式会社富士ロジテック①						
契約の種類：定期貸室賃貸借契約						
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。						
株式会社富士ロジテック②						
契約の種類：定期貸室賃貸借契約						
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。						
株式会社GSIクレオス						
契約の種類：定期貸室賃貸借契約						
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。						
(注) 建蔽率について、本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。						
特記事項：						
該当事項はありません。						

物件名称		厚木南ロジスティクスセンターB棟	分類	物流施設			
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
			信託期間満了日	平成35年6月30日			
最寄駅		小田急線「愛甲石田」駅1.2km					
所在地(住居表示)		神奈川県厚木市上落合字平川271					
土地	地番	神奈川県厚木市上落合字平川276番11	建物	竣工年月	平成17年5月		
	建蔽率	70% (注1)		構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺4階建		
	容積率	200%		主たる用途	倉庫		
	用途地域	準工業地域		延床面積	24,929.27m ²		
	敷地面積	17,561.51m ²		所有形態	所有権		
	所有形態	所有権					
PM会社		野村不動産株式会社、野村ビルマネジメント株式会社					
マスターリース会社		-	マスターリース種別	-			
賃貸借の状況							
賃貸可能面積	24,909.96m ²		稼働率	100.0%			
テナント数	1						
主要な賃貸借の概要							
賃借人		賃貸面積	比率		契約期間		
東部ネットワーク株式会社		24,909.96m ²	100.0%		10年		
契約内容							
東部ネットワーク株式会社							
契約の種類：定期賃室賃貸借契約							
中途解約：原則として、賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。但し、賃借人は、賃貸人が承諾し、残賃貸借期間の賃料全額を賃貸人に対して支払った場合に限り、本契約の期間満了前に本契約を解約することができる」とされています。							
(注1) 建蔽率について、本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。							
(注2) 本物件に係る信託の信託財産は、本物件及び厚木南ロジスティクスセンターA棟で構成されています。							
特記事項：							
該当事項はありません。							

物件名称		羽生ロジスティクスセンター	分類	物流施設						
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社						
		信託期間満了日		平成35年6月30日						
最寄駅		東武伊勢崎線「南羽生」駅1.2km								
所在地(住居表示)		埼玉県羽生市川崎一丁目216-10								
土地	地番	埼玉県羽生市川崎一丁目216番9 他	建物	竣工年月	平成18年2月					
	建蔽率	70% (注)		構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3階建					
	容積率	200%		主たる用途	倉庫					
	用途地域	市街化調整地域		延床面積	24,888.67m ²					
	敷地面積	27,608.94m ²		所有形態	所有権					
	所有形態	所有権								
PM会社		野村不動産株式会社、野村ビルマネジメント株式会社								
マスターリース会社		-	マスターリース種別	-						
賃貸借の状況										
賃貸可能面積	24,850.80m ²	稼働率	100.0%							
テナント数	1									
主要な賃貸借の概要										
賃借人	賃貸面積	比率		契約期間						
日本通運株式会社	24,850.80m ²	100.0%		10年						
契約内容										
日本通運株式会社										
契約の種類：定期賃貸室賃貸借契約										
中途解約：原則として、賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。										
(注) 建蔽率について、本物件の所在地が市街化調整地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。										
特記事項：										
該当事項はありません。										

物件名称		川口ロジスティクスセンターB棟	分類	物流施設							
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社								
			信託期間満了日 平成35年6月30日								
最寄駅		埼玉高速鉄道「川口元郷」駅1.9km									
所在地(住居表示)		埼玉県川口市領家五丁目3-1									
土地	地番	埼玉県川口市領家五丁目3875番 2他	建物	竣工年月 平成8年4月							
	建蔽率	70% (注1)		構造/階数 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3 階建							
	容積率	200%									
	用途地域	工業地域		主たる用途 倉庫							
	敷地面積	9,732.87m ²		延床面積 13,186.31m ²							
	所有形態	所有権		所有形態 所有権							
PM会社		野村不動産株式会社、野村ビルマネジメント株式会社									
マスターリース会社		-	マスターリース種別	-							
賃貸借の状況											
賃貸可能面積	13,648.70m ²	稼働率	100.0%								
テナント数	1										
主要な賃貸借の概要											
賃借人	賃貸面積	比率	契約期間								
株式会社日本アクセス	13,648.70m ²			100.0% 非開示(注2)							
契約内容											
株式会社日本アクセス											
契約の種類：定期賃貸借契約											
中途解約：非開示(注2)											
(注1) 建蔽率について、本物件の所在地が工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割 増を受け、適用建蔽率は70%となっています。											
(注2) テナントの承諾が得られていないため、開示していません。											
特記事項： 該当事項はありません。											

物件名称		川口ロジスティクスセンターA棟	分類	物流施設							
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社								
			信託期間満了日								
最寄駅		埼玉高速鉄道「川口元郷」駅1.9km									
所在地(住居表示)		埼玉県川口市領家五丁目3-1									
土地	地番	埼玉県川口市領家五丁目3875番 1他	建物	竣工年月	平成3年9月						
	建蔽率	70% (注)		構造/階数	鉄骨造陸屋根3階建						
	容積率	200%		主たる用途	倉庫						
	用途地域	工業地域		延床面積	11,580.06m ²						
	敷地面積	12,376.31m ²		所有形態	所有権						
	所有形態	所有権									
PM会社		野村不動産株式会社、野村ビルマネジメント株式会社									
マスターリース会社		-	マスターリース種別	-							
賃貸借の状況											
賃貸可能面積	12,003.57m ²	稼働率	100.0%								
テナント数	1										
主要な賃貸借の概要											
賃借人	賃貸面積	比率		契約期間							
佐川急便株式会社	12,003.57m ²	100.0%		5年							
契約内容											
佐川急便株式会社											
契約の種類：普通貸室賃貸借契約											
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。											
(注) 建蔽率について、本物件の所在地が工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。											
特記事項：											
該当事項はありません。											

物件名称		厚木南ロジスティクスセンターA棟	分類	物流施設						
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社						
		信託期間満了日		平成35年6月30日						
最寄駅		小田急線「愛甲石田」駅1.2km								
所在地(住居表示)		神奈川県厚木市上落合字平川276-1								
土地	地番	神奈川県厚木市上落合字平川276番1	建物	竣工年月	平成15年10月					
	建蔽率	70% (注1)		構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建					
	容積率	200%		主たる用途	倉庫					
	用途地域	準工業地域		延床面積	9,788.62m ²					
	敷地面積	16,081.79m ²		所有形態	所有権					
	所有形態	所有権								
PM会社		野村不動産株式会社、野村ビルマネジメント株式会社								
マスターリース会社		-	マスターリース種別		-					
賃貸借の状況										
賃貸可能面積	9,825.52m ²	稼働率	100.0%							
テナント数	1									
主要な賃貸借の概要										
賃借人	賃貸面積	比率		契約期間						
湘南物流株式会社	9,825.52m ²	100.0%		20年						
契約内容										
湘南物流株式会社										
契約の種類：定期賃貸借契約										
中途解約：原則として、賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。但し、賃借人は、賃貸人が承諾し、残賃貸借期間の賃料全額を賃貸人に対して支払った場合に限り、本契約の期間満了前に本契約を解約することができるときとされています。										
(注1) 建蔽率について、本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。										
(注2) 本物件に係る信託の信託財産は、本物件及び厚木南ロジスティクスセンターB棟で構成されています。										
特記事項：										
該当事項はありません。										

物件名称	太田新田ロジスティクスセンター	分類	物流施設			
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
		信託期間満了日	平成35年6月30日			
最寄駅	東武桐生線「藪塚」駅4.5km					
所在地(住居表示)	群馬県太田市新田嘉弥町150-2					
土地	地番	群馬県太田市新田嘉弥町150番2 他	建物 竣工年月 構造/階数 主たる用途 延床面積 所有形態	平成15年3月		
	建蔽率	70% (注)		鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3階建		
	容積率	200%		倉庫		
	用途地域	工業専用地域				
	敷地面積	39,604.26m ²		42,324.75m ²		
	所有形態	所有権		所有権		
PM会社	野村不動産株式会社、野村ビルマネジメント株式会社					
マスターリース会社	-	マスターリース種別	-			
賃貸借の状況						
賃貸可能面積	42,328.00m ²	稼働率	100.0%			
テナント数	1					
主要な賃貸借の概要						
賃借人	賃貸面積	比率	契約期間			
三井倉庫ロジスティクス株式会社	42,328.00m ²	100.0%	15年			
契約内容						
三井倉庫ロジスティクス株式会社						
契約の種類：普通貸室賃貸借契約						
中途解約：賃借人の一方的事由で本契約を中途解約する場合、原則として、賃借人は賃貸人に対し、中途解約の日から賃貸借契約期間満了日までの残存期間の賃料相当額を支払うものとされています。						
(注) 建蔽率について、本物件の所在地が工業専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。						
特記事項：						
該当事項はありません。						

物件名称		太田東新町ロジスティクスセンター	分類	物流施設						
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社						
		信託期間満了日		平成35年6月30日						
最寄駅		東武伊勢崎線「野州山辺」駅2.5km								
所在地(住居表示)		群馬県太田市東新町837-1								
土地	地番	群馬県太田市東新町837番1	建物	竣工年月	平成20年8月					
	建蔽率	70% (注)		構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺3階建					
	容積率	200%		主たる用途	倉庫					
	用途地域	工業専用地域		延床面積	23,584.72m ²					
	敷地面積	22,428.97m ²		所有形態	所有権					
	所有形態	所有権								
PM会社		野村不動産株式会社、野村ビルマネジメント株式会社								
マスターリース会社		-	マスターリース種別	-						
賃貸借の状況										
賃貸可能面積	23,584.72m ²	稼働率	100.0%							
テナント数	1									
主要な賃貸借の概要										
賃借人	賃貸面積	比率		契約期間						
株式会社パンテック	23,584.72m ²	100.0%		15年						
契約内容										
株式会社パンテック										
契約の種類：普通貸室賃貸借契約										
中途解約：賃借人の一方的事由で中途解約する場合は、原則として、賃借人は、賃貸人に対し解約日から賃貸借契約期間満了日までの残存期間の賃料相当額を支払うこととされています。										
(注) 建蔽率について、本物件の所在地が工業専用地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。										
特記事項：										
該当事項はありません。										

物件名称		太田清原ロジスティクスセンター	分類	物流施設						
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社						
		信託期間満了日		平成35年6月30日						
最寄駅		JR両毛線「山前」駅3.2km								
所在地(住居表示)		群馬県太田市清原町10-1								
土地	地番	群馬県太田市清原町10番1	建物	竣工年月	平成16年5月					
	建蔽率	70% (注)		構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建					
	容積率	200%		主たる用途	倉庫					
	用途地域	準工業地域		延床面積	9,048.39m ²					
	敷地面積	4,950.01m ²		所有形態	所有権					
	所有形態	所有権								
PM会社		野村不動産株式会社、野村ビルマネジメント株式会社								
マスターリース会社		-	マスターリース種別		-					
賃貸借の状況										
賃貸可能面積	9,397.38m ²	稼働率	100.0%							
テナント数	1									
主要な賃貸借の概要										
賃借人	賃貸面積	比率		契約期間						
株式会社太田国際貨物ターミナル	9,397.38m ²	100.0%		15年						
契約内容										
株式会社太田国際貨物ターミナル										
契約の種類：普通貸室賃貸借契約										
中途解約：賃借人は、賃貸人に対し文書で通知することで、契約を解除することができるものとされています。										
(注) 建蔽率について、本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。										
特記事項：										
該当事項はありません。										

物件名称		千代田町ロジスティクスセンター	分類	物流施設				
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社				
		信託期間満了日		平成35年6月30日				
最寄駅		東武小泉線「本中野」駅4.0km						
所在地(住居表示)		群馬県邑楽郡千代田町大字舞木横根原3040						
土地	地番	群馬県邑楽郡千代田町大字舞木字横根原3012番2他	建物	竣工年月	平成11年1月			
	建蔽率	60% (注)		構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建			
	容積率	200%		主たる用途	倉庫			
	用途地域	工業専用地域		延床面積	4,584.54m ²			
	敷地面積	6,236.13m ²		所有形態	所有権			
	所有形態	所有権						
PM会社		野村不動産株式会社、野村ビルマネジメント株式会社						
マスターリース会社		-	マスターリース種別		-			
賃貸借の状況								
賃貸可能面積	4,592.00m ²	稼働率	100.0%					
テナント数	1							
主要な賃貸借の概要								
賃借人		賃貸面積	比率	契約期間				
伊藤忠食品株式会社		4,592.00m ²	100.0%	2年				
契約内容								
伊藤忠食品株式会社								
契約の種類：普通貸室賃貸借契約								
中途解約：賃借人の一方的事由で中途解約する場合は、原則として、賃借人は、賃貸人に対し解約日から賃貸借契約期間満了日までの残存期間の賃料相当額を支払うこととされています。								
(注) 建蔽率について、本物件の所在地が工業専用地域内に属するため本来50%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は60%となっています。								
特記事項：								
該当事項はありません。								

物件名称	Morisia 津田沼		分類	商業施設（駅前立地型）					
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社					
		信託期間満了日		平成35年6月30日					
最寄駅	JR「津田沼」駅徒歩2分								
所在地(住居表示)	千葉県習志野市谷津一丁目16-1								
①低層商業棟、レストラン棟、事務所棟									
土地	地番	千葉県習志野市谷津一丁目1340番10	建物	竣工年月	昭和53年10月				
	建蔽率	100%（注1）		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付12階建				
	容積率	630%（注2）		主たる用途	店舗、事務所、駐車場				
	用途地域	商業地域		延床面積	94,067.53m ²				
	敷地面積	16,707.61m ²		所有形態	区分所有権（注3）				
	所有形態	所有権							
②駐車場棟									
土地	地番	千葉県習志野市谷津一丁目1340番18他	建物	竣工年月	昭和62年11月				
	建蔽率	100%（注1）		構造/階数	鉄骨造陸屋根8階建				
	容積率	600%		主たる用途	駐車場				
	用途地域	商業地域		延床面積	11,423.50m ²				
	敷地面積	2,487.03m ²		所有形態	所有権				
	所有形態	所有権							
PM会社	株式会社ジオ・アカマツ								
マスターリース会社	株式会社ジオ・アカマツ	マスターリース種別	パス・スルー型						
賃貸借の状況									
賃貸可能面積	39,300.16m ²	稼働率	97.6%						
テナント数	114								
主要な賃貸借の概要									
賃借人	賃貸面積	比率		契約期間					
株式会社ヤマダ電機	8,124.96m ²	20.7%		10年					
イオンリテール株式会社	5,283.00m ²	13.4%		20年					
契約内容									
株式会社ヤマダ電機									
契約の種類：定期貸室賃貸借契約									
中途解約：賃借人は、やむを得ない事由がある場合、賃貸借契約に定められた一定の日経過後は解約日の12ヶ月前までに賃貸人に書面にて申し入れることにより、本契約を解約することができるものとされています。									
イオンリテール株式会社									
契約の種類：定期貸室賃貸借契約									
中途解約：賃借人は、解約日の12ヶ月前までに賃貸人に書面にて申し入れをし、本契約を解約することができるものとされています。但し、賃貸借契約に定められた一定の日経過前に本契約を中途解約する場合は、原則として、当該中途解約日の翌日から賃貸借契約に定められた一定の日までの賃料相当額を賃貸人に支払うものとされています。									
(注1) 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっています。									
(注2) 容積率について、本物件の容積率の限度は、指定容積率600%に指定されていますが、昭和49年3月5日付「習志野市告示第11号」に基づき、「習志野市谷津町特定街区」に指定され、容積率630%となっています。									
(注3) 共用部分の持分割合は、信託受託者が92.57%を保有し、他の区分所有者である財団法人習志野文化ホールが残りの7.43%を保有しています。									

特記事項：

1. 本物件土地及び習志野市管理の隣接土地上には、習志野市が所有する歩道橋があり、また、本物件土地上には習志野市が管理する歩道があります。当該歩道橋及び歩道は習志野市の責任と負担において維持管理がなされることがとなっており、かかる維持管理に関し、本物件土地に係る信託受託者は習志野市に対して一定の協力義務を負っています。また、本物件土地及び習志野市管理の隣接土地の境界線をまたがるペデストリアンデッキにつき大規模修繕等を行う場合、並びに信託が終了し、本物件土地が信託の受益者に交付される場合、事前に習志野市との協議が必要とされています。
2. 本物件土地の一部は、習志野市文化ホールの所有目的として習志野市に対して賃貸されており（地代は全額前払い済み）、本物件建物の一部は当該土地上にあることから、当該土地部分については、習志野市から無償で転借している状態にあります。

物件名称		横須賀モアーズシティ	分類	商業施設（駅前立地型）							
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社								
			信託期間満了日 平成35年6月30日								
最寄駅		京浜急行「横須賀中央」駅徒歩1分									
所在地(住居表示)		神奈川県横須賀市若松町二丁目30									
土地	地番	神奈川県横須賀市若松町二丁目28番1他	建物	竣工年月 平成9年7月							
	建蔽率	80%・60%（注1）		構造/階数 鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート、鉄骨造陸屋根地下1階付12階建							
	容積率	400%・200%（注2）									
	用途地域	商業地域・第1種中高層住居専用地域		主たる用途 店舗、駐車場							
	敷地面積	10,085.83m ²		延床面積 43,890.82m ²							
	所有形態	所有権（一部共有）（注3） 地上権（一部準共有）（注4）		区分所有権（店舗） 区分所有権の共有持分（駐車場）							
PM会社		野村ビルマネジメント株式会社									
マスターリース会社		株式会社横浜岡田屋	マスターリース種別	賃料保証型（注5）							
賃貸借の状況											
賃貸可能面積	29,383.65m ²		稼働率	100.0%							
テナント数	1										
主要な賃貸借の概要											
賃借人		賃貸面積	比率		契約期間						
株式会社横浜岡田屋		29,383.65m ²	100.0%		10年						
契約内容											
株式会社横浜岡田屋											
契約の種類：普通貸室賃貸借契約											
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解除することはできません。万一解除する場合には、賃借人は解除を予定する日から本賃貸期間満了までの残存期間の賃料相当額を支払わなければならないとされています。											
(注1) 建蔽率について、本物件の土地のうち敷地南東側の一部以外の部分は商業地域80%、敷地南東側の一部は第1種中高層住居専用地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。											
(注2) 容積率について、本物件の土地は、商業地域400%、第1種中高層住居専用地域200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。											
(注3) 本物件土地の所有権の対象面積は5,729.54m ² ですが、その一部（計2,862.49m ² ）は4名による共有であり、本物件に係る信託受託者の持分比率は4,312,423/4,389,082です。											
(注4) 本物件土地の地上権の対象面積は4,001.01m ² ですが、その全てが4名による共有であり、本物件に係る信託受託者の持分比率は4,312,423/4,389,082です。											
(注5) マスターリース契約上、マスターリース会社は固定賃料を支払うこととされ、また、マスターリース会社がエンドテナントから受け取る一定時期までの年間賃料が一定の金額を超えた場合には、当該超過部分につき一定の割合で算出される金額を12で除した月額賃料を当該期間の3ヶ月後以後1年間の変動賃料として、固定賃料に加えて支払うこととされています。											

特記事項：

1. 本物件建物を含む建物全体の敷地は、区分所有者がそれぞれその一部を所有しており、区分所有者間で当該土地を相互に借地するいわゆる相互借地となっています。本投資法人が他の区分所有者から借地することとなる土地の面積は355.28m²です。
2. 本物件に係る区分所有者間の管理規約において、区分所有者のいずれかがその区分所有権の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、他の区分所有者に書面によりその旨を申し出るものとし、他の区分所有者に一定期間優先交渉権を与えることとされています。
3. 本物件のマスターリース会社は、隣接する他の区分所有者から賃借している専有部分と一体的に利用するため、本物件建物の一部につき隣接する他の区分所有の専有部分との間の物理的な仕切りを撤去しています。これに関するリスクについては、前記「3 投資リスク / (1) 本投資口への投資に関するリスク要因 / ③ 不動産に係るリスク / J. 区分所有建物に係るリスク」をご参照ください。
4. 本物件土地上に所在する守衛棟（鉄骨造陸屋根4階建、延床面積109.86m²）には、第三者に対する賃借権が設定されています。

物件名称		Recipe SHIMOKITA	分類	商業施設（駅前立地型）					
特定資産の種類	不動産	信託受託者		-					
		信託期間満了日		-					
最寄駅		小田急小田原線、京王井の頭線「下北沢」駅徒歩1分							
所在地(住居表示)		東京都世田谷区北沢二丁目20-17							
土地	地番	東京都世田谷区北沢二丁目1045番7他	建物	竣工年月	平成23年7月				
	建蔽率	100%（注）		構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付8階建				
	容積率	500%		主たる用途	店舗、診療所				
	用途地域	商業地域		延床面積	8,552.53m ²				
	敷地面積	1,716.03m ²		所有形態	所有権				
	所有形態	所有権							
PM会社		株式会社ジオ・アカマツ							
マスターイース会社		-	マスターイース種別	-					
賃貸借の状況									
賃貸可能面積	6,295.22m ²	稼働率	99.5%						
テナント数	10								
<p>（注）建蔽率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっています。</p>									
<p>特記事項： 該当事項はありません。</p>									

物件名称		EQUINIA新宿	分類	商業施設（駅前立地型）					
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社						
				信託期間満了日					
最寄駅		JR「新宿」駅徒歩3分、東京メトロ「新宿三丁目」駅徒歩3分							
所在地(住居表示)		東京都新宿区歌舞伎町一丁目1-17							
土地	地番	東京都新宿区歌舞伎町一丁目52番6他	建物	竣工年月	昭和63年3月				
	建蔽率	100%（注1）		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付9階建				
	容積率	900%・800%（注2）		主たる用途	事務所、店舗				
	用途地域	商業地域		延床面積	5,221.88m ²				
	敷地面積	568.98m ²		所有形態	所有権				
	所有形態	所有権							
PM会社		株式会社ザイマックスプロパティズ							
マスターイース会社		-	マスターイース種別	-					
賃貸借の状況									
賃貸可能面積	3,611.59m ²	稼働率	88.3%						
テナント数	12								
<p>（注1）建蔽率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっています。</p> <p>（注2）容積率について、本物件の土地は、南側接面道路端から北へ20m以内の部分は商業地域900%、南側接面道路端から北へ20mを超える部分は商業地域800%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p>									
<p>特記事項：</p> <p>該当事項はありません。</p>									

物件名称		川崎モアーズ	分類	商業施設（駅前立地型）					
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社						
			信託期間満了日 平成35年6月30日						
最寄駅		JR「川崎」駅徒歩1分、京浜急行「京急川崎」駅徒歩2分							
所在地(住居表示)		神奈川県川崎市川崎区駅前本町7-1							
土地	地番	神奈川県川崎市川崎区駅前本町6番1他	建物	竣工年月	昭和55年8月				
	建蔽率	100%（注1）		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付11階建				
	容積率	800%		主たる用途	店舗				
	用途地域	商業地域		延床面積	22,235.96m ²				
	敷地面積	2,719.72m ²		所有形態	区分所有権				
	所有形態	所有権、区分地上権							
PM会社		野村ビルマネジメント株式会社							
マスターリース会社		株式会社横浜岡田屋	マスターリース種別	賃料保証型（注2）					
賃貸借の状況									
賃貸可能面積	14,446.48m ²		稼働率	100.0%					
テナント数	1								
主要な賃貸借の概要									
賃借人	賃貸面積		比率	契約期間					
株式会社横浜岡田屋	14,446.48m ²		100.0%	9年8ヶ月					
契約内容									
株式会社横浜岡田屋									
契約の種類：普通貸室賃貸借契約									
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解除することはできません。万一解除する場合には、賃借人は解除を予定する日から本賃貸期間満了までの残存期間の賃料相当額を支払わなければならないとされています。									
(注1) 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっています。									
(注2) マスターリース契約上、マスターリース会社は固定賃料を支払うこととされ、また、マスターリース会社がエンドテナントから受け取る一定時期までの年間賃料が一定の金額を超えた場合には、当該超過部分につき一定の割合で算出される金額を12で除した月額賃料を当該期間の3ヶ月後以後1年間の変動賃料として、固定賃料に加えて支払うこととされています。									
特記事項：									
1. 本物件建物を含む建物全体の敷地は、区分所有者がそれぞれその一部を所有しており、区分所有者間で当該土地を相互に借地するいわゆる相互借地となっています。本投資法人が他の区分所有者から借地することとなる土地の面積は1,035.44m ² です。									
2. 本物件に係る区分所有者間の管理規約において、区分所有者のいずれかがその区分所有権の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、他の区分所有者に書面によりその旨を申し出るものとし、他の区分所有者に一定期間優先交渉権を与えることとされています。									
3. 本物件のマスターリース会社は、隣接する他の区分所有者から賃借している専有部分と一体的に利用するため、本物件建物の一部につき隣接する他の区分所有の専有部分との間の物理的な仕切りを撤去しています。これに関するリスクについては、前記「3 投資リスク / (1) 本投資口への投資に関するリスク要因 / ③ 不動産に係るリスク / J. 区分所有建物に係るリスク」をご参照ください。									

物件名称		EQUINIA池袋	分類	商業施設（駅前立地型）					
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社					
		信託期間満了日		平成35年6月30日					
最寄駅		JR「池袋」駅徒歩1分							
所在地(住居表示)		東京都豊島区西池袋一丁目17番10号							
土地	地番	東京都豊島区西池袋一丁目17番3他	建物	竣工年月	昭和48年10月				
	建蔽率	100%（注1）		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建				
	容積率	900%・800%（注2）		主たる用途	事務所				
	用途地域	商業地域		延床面積	3,476.36m ²				
	敷地面積	428.97m ²		所有形態	所有権				
	所有形態	所有権							
PM会社		株式会社ザイマックスプロパティズ							
マスターリース会社		-	マスターリース種別	-					
賃貸借の状況									
賃貸可能面積	2,701.66m ²	稼働率	99.7%						
テナント数	14								
<p>（注1）建蔽率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっています。</p> <p>（注2）容積率について、本物件の土地は、北側区道の計画線から20m以内の部分は900%、北側区道の計画線から20mを超える部分は800%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p>									
<p>特記事項：</p> <p>該当事項はありません。</p>									

物件名称		covirna machida	分類	商業施設（駅前立地型）							
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社								
			信託期間満了日								
最寄駅		小田急線、JR横浜線「町田」駅徒歩2分									
所在地(住居表示)		東京都町田市原町田六丁目9-19									
土地	地番	東京都町田市原町田六丁目1111番3他	建物	竣工年月	昭和56年9月						
	建蔽率	100%（注1）		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根						
	容積率	528%（注2）			地下1階付5階建						
	用途地域	商業地域		主たる用途	店舗						
	敷地面積	1,033.05m ²		延床面積	4,209.06m ²						
	所有形態	所有権		所有形態	所有権						
PM会社		株式会社ジオ・アカマツ									
マスターリース会社		-	マスターリース種別	-							
賃貸借の状況											
賃貸可能面積	2,891.32m ²	稼働率	100.0%								
テナント数	7										
<p>(注1) 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっています。</p> <p>(注2) 容積率について、本物件の容積率の限度は、指定容積率600%に指定されていますが、前面道路の幅員による規制（8.8m×60%）が優先されています。</p>											
<p>特記事項：</p> <p>本物件の敷地面積には、建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分：約177m²（私道部分）が含まれます。</p>											

物件名称		ニトリ幕張店	分類	商業施設（居住地立地型）							
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社								
			信託期間満了日								
最寄駅		京成千葉線「京成幕張」駅徒歩18分、JR 京葉線「海浜幕張」駅徒歩25分									
所在地(住居表示)		千葉県千葉市美浜区幕張西四丁目 1-15									
土地	地番	千葉県千葉市美浜区幕張西四丁目 7804番 1	建物	竣工年月	平成19年11月						
	建蔽率	70% (注)		構造/階数	鉄骨造陸屋根4階建						
	容積率	200%		主たる用途	店舗、駐車場						
	用途地域	準住居地域・第2種住居地域		延床面積	13,521.89m ²						
	敷地面積	8,053.38m ²		所有形態	所有権						
	所有形態	所有権									
PM会社		野村ビルマネジメント株式会社									
マスターリース会社		-	マスターリース種別	-							
賃貸借の状況											
賃貸可能面積	14,367.98m ²	稼働率	100.0%								
テナント数	1										
主要な賃貸借の概要											
賃借人	賃貸面積	比率		契約期間							
株式会社ニトリ	14,367.98m ²	100.0%		20年							
契約内容											
株式会社ニトリ											
契約の種類：普通貸室賃貸借契約											
中途解約：賃借人は、賃貸借契約に定められた一定の日以降、解約日の1年以上前に賃貸人に対し書面により通知して本契約を中途解約することができるものとされています。											
(注) 建蔽率について、本物件の所在地が準住居地域、第2種住居地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。											
特記事項：											
該当事項はありません。											

物件名称		コナミスポーツクラブ府中	分類	商業施設（居住地立地型）							
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社								
			信託期間満了日								
最寄駅		京王線「府中」駅徒歩5分									
所在地(住居表示)		東京都府中市宮西町一丁目27-1									
土地	地番	東京都府中市宮西町一丁目27番 1	建物	竣工年月	平成12年2月						
	建蔽率	100% (注)		構造/階数	鉄骨造陸屋根6階建						
	容積率	500%		主たる用途	体育館、遊技場、駐車場						
	用途地域	商業地域		延床面積	12,214.97m ²						
	敷地面積	3,743.39m ²		所有形態	所有権						
	所有形態	所有権									
PM会社		野村ビルマネジメント株式会社									
マスターリース会社		-	マスターリース種別	-							
賃貸借の状況											
賃貸可能面積	12,385.18m ²	稼働率	100.0%								
テナント数	1										
主要な賃貸借の概要											
賃借人	賃貸面積	比率		契約期間							
株式会社コナミスポーツ＆ライフ	12,385.18m ²	100.0%		20年							
契約内容											
株式会社コナミスポーツ＆ライフ											
契約の種類：普通貸室賃貸借契約											
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解除することはできません。万一賃借人がその都合で本契約を解除する場合、原則として、賃借人は賃貸人に対し本物件建物の残存簿価相当額を精算金として支払うものとされています。											
(注) 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっています。											
特記事項：											
本物件建物には、株式会社コナミスポーツ＆ライフを抵当権者とし、敷金返還債権（4億円）を被担保債権とする抵当権が設定されています。											

物件名称	FESTA SQUARE		分類	商業施設（居住地立地型）					
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社					
		信託期間満了日		平成35年6月30日					
最寄駅	東武野田線「岩槻」駅徒歩7分								
所在地(住居表示)	埼玉県さいたま市岩槻区西町二丁目5-1								
土地	地番	埼玉県さいたま市岩槻区西町二丁目4639番10号	建物	竣工年月	平成20年9月				
	建蔽率	80%・60%（注）		構造/階数	鉄骨造陸屋根3階建				
	容積率	200%		主たる用途	店舗				
	用途地域	近隣商業地域・第1種住居地域		延床面積	7,292.16m ²				
	敷地面積	7,342.43m ²		所有形態	所有権				
	所有形態	所有権							
PM会社	野村ビルマネジメント株式会社								
マスターリース会社	株式会社ヤオコー	マスターリース種別	賃料保証型						
賃貸借の状況									
賃貸可能面積	7,480.63m ²	稼働率	100.0%						
テナント数	1								
主要な賃貸借の概要									
賃借人	賃貸面積	比率		契約期間					
株式会社ヤオコー	7,480.63m ²	100.0%		20年					
契約内容									
株式会社ヤオコー									
契約の種類：定期賃貸借契約									
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解除することはできません。									
(注) 建蔽率について、本物件の土地のうち南東側道路から25m以内の部分は近隣商業地域80%、南東側道路から25mを超える部分は第1種住居地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。									
特記事項：									
該当事項はありません。									

物件名称		GEMS渋谷	分類	商業施設（駅前立地型）					
特定資産の種類	不動産		信託受託者	-					
			信託期間満了日	-					
最寄駅		JR 「渋谷」駅徒歩1分							
所在地(住居表示)		東京都渋谷区渋谷三丁目27-11							
土地	地番	東京都渋谷区渋谷三丁目33番4他	建物	竣工年月	平成24年9月				
	建蔽率	100% (注)		構造/階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建				
	容積率	600%							
	用途地域	商業地域		主たる用途	店舗				
	敷地面積	323.65m ²		延床面積	2,000.70m ²				
	所有形態	所有権		所有形態	所有権				
PM会社		株式会社ジオ・アカマツ							
マスターリース会社		株式会社ジオ・アカマツ	マスターリース種別	パス・スルーモード					
賃貸借の状況									
賃貸可能面積	1,791.34m ²	稼働率	89.9%						
テナント数	9								
<p>(注) 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっています。</p>									
<p>特記事項：</p> <p>野村不動産株式会社との間の契約により、株式会社ジオ・アカマツとの間のプロパティ・マネジメント契約及びマスターリース契約の存続が、「GEMS渋谷」の商標を無償で使用する条件となっています。</p>									

物件名称		駿台あざみ野校	分類		商業施設（駅前立地型）				
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社					
		信託期間満了日		平成35年6月30日					
最寄駅		東急田園都市線、横浜市営地下鉄「あざみ野」駅徒歩4分							
所在地(住居表示)		神奈川県横浜市青葉区あざみ野一丁目4番13号							
土地	地番	神奈川県横浜市青葉区あざみ野一丁目4番13	建物	竣工年月	平成20年11月				
	建蔽率	80%		構造/階数	鉄骨造陸屋根5階建				
	容積率	300%		主たる用途	教習所				
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	2,145.85m ²				
	敷地面積	742.63m ²		所有形態	所有権				
	所有形態	所有権							
PM会社		野村ビルマネジメント株式会社							
マスターリース会社		-	マスターリース種別		-				
賃貸借の状況									
賃貸可能面積	2,286.47m ²	稼働率							
テナント数	1								
主要な賃貸借の概要									
賃借人	賃貸面積	比率		契約期間					
駿台教育振興株式会社	2,286.47m ²	100.0%		20年4ヶ月					
契約内容									
駿台教育振興株式会社									
契約の種類：定期貸室賃貸借契約									
中途解約：賃借人は、賃貸借契約に定められた一定の日より前は、賃貸人が承諾する代替借主を賃貸人に紹介し、賃貸人と代替借主との間で、本契約と同等以上の条件による本件建物に係る借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。）第38条第1項に定める定期借家契約を締結することにより、本件建物に係る賃貸借が継続した場合には、中途解約をできるものとされています。また、賃借人は12ヶ月前までに書面で通知することにより、賃貸借契約に定められた一定の日以降を契約解除日として中途解約ができるものとされています。なお、賃貸借契約に定められた一定の日以降を契約解除日とする場合は、賃借人は、12ヶ月前の書面による通知に代えて、12ヶ月分の賃料を支払い、即時解約ができるものとされています。									
特記事項：									
該当事項はありません。									

物件名称		EQUINIA青葉台	分類		商業施設（駅前立地型）				
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社					
		信託期間満了日		平成35年6月30日					
最寄駅		東急田園都市線「青葉台」駅徒歩1分							
所在地(住居表示)		神奈川県横浜市青葉区青葉台一丁目6-14							
土地	地番	神奈川県横浜市青葉区青葉台一丁目6番14	建物	竣工年月	昭和57年11月				
	建蔽率	100%（注）		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付5階建				
	容積率	400%		主たる用途	事務所				
	用途地域	商業地域		延床面積	3,320.15m ²				
	敷地面積	846.78m ²		所有形態	所有権				
	所有形態	所有権							
PM会社		株式会社ザイマックスプロパティズ							
マスターイース会社		-	マスターイース種別		-				
賃貸借の状況									
賃貸可能面積	2,457.36m ²	稼働率	100.0%						
テナント数	8								
<p>（注）建蔽率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっています。</p>									
<p>特記事項： 該当事項はありません。</p>									

物件名称		メガロス神奈川店	分類	商業施設（居住地立地型）				
特定資産の種類	不動産	信託受託者		-				
		信託期間満了日		-				
最寄駅		JR 横浜線「大口」駅徒歩 7 分、JR京浜東北線「新子安」駅徒歩 9 分						
所在地(住居表示)		神奈川県横浜市神奈川区入江一丁目31-11						
土地	地番	神奈川県横浜市神奈川区入江一丁目31番11	建物	竣工年月	平成14年5月			
	建蔽率	80%・60%（注1）		構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造鋼板葺・陸屋根4階建			
	容積率	300%・200%（注2）		主たる用途	体育館			
	用途地域	近隣商業地域・準工業地域		延床面積	6,217.85m ²			
	敷地面積	3,398.57m ²		所有形態	所有権			
	所有形態	所有権						
PM会社		野村ビルマネジメント株式会社						
マスターリース会社		-	マスターリース種別	-				
賃貸借の状況								
賃貸可能面積	6,217.85m ²	稼働率	100.0%					
テナント数	1							
主要な賃貸借の概要								
賃借人		賃貸面積	比率	契約期間				
株式会社メガロス		6,217.85m ²	100.0%	24年10ヶ月				
契約内容								
株式会社メガロス								
契約の種類：普通貸室賃貸借契約								
中途解約：原則として、賃貸借契約期間中に本契約を解除することはできません。								
(注1) 建蔽率について、本物件の土地のうち国道1号から25m以内の部分は近隣商業地域80%、国道1号から25mを超える部分は準工業地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。								
(注2) 容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300%、準工業地域200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。								
特記事項：								
該当事項はありません。								

物件名称		イズミヤ千里丘店	分類	商業施設（居住地立地型）							
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社								
			信託期間満了日								
最寄駅		JR東海道本線「千里丘」駅徒歩17分									
所在地(住居表示)		大阪府吹田市山田南1-1									
土地	地番	(所有部分) ・ 大阪府吹田市山田南1068番2 他 (借地部分) i 大阪府吹田市山田南1103番1 他 ii 大阪府吹田市山田南1110番1 iii 大阪府吹田市山田南1069番4	建物	竣工年月	平成11年7月（別棟） 平成12年6月（本棟）						
	建蔽率	90%・70%（注1）		構造/階数	鉄骨造陸屋根3階建						
	容積率	300%・200%（注2）									
	用途地域	近隣商業地域・第1種中高層住居専用地域・第2種住居地域		主たる用途	店舗						
	敷地面積	13,026.08m ² (所有部分：11,598.08m ²) (借地部分：1,428.00m ²)									
	所有形態	所有権、借地権									
PM会社		野村ビルマネジメント株式会社									
マスターリース会社		イズミヤ株式会社	マスターリース種別	賃料保証型							
賃貸借の状況											
賃貸可能面積	24,399.12m ²		稼働率	100.0%							
テナント数	1										
主要な賃貸借の概要											
賃借人	賃貸面積		比率	契約期間							
イズミヤ株式会社	24,399.12m ²		100.0%	17年（注3）							
契約内容											
イズミヤ株式会社											
契約の種類：定期賃室賃貸借契約											
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。											
(注1) 建蔽率について、本物件の土地のうち近隣商業地域90%、第1種中高層住居専用地域及び第2種住居地域70%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。											
(注2) 容積率について、本物件の土地のうち近隣商業地域300%、第1種中高層住居専用地域及び第2種住居地域200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。											
(注3) 平成26年2月24日付定期建物賃貸借契約兼管理委託契約の変更覚書に基づき、原契約の賃貸借期間が延長されています。											
特記事項：											
1. 本物件土地に係る借地権については、借地権設定登記はなされておらず、また、その一部（緑地等）については、借地権の対象土地上に登記された建物も存しないため借地権に係る第三者対抗要件を具備していません。											
2. 本投資法人はマスターリース会社（イズミヤ株式会社）に対して、本物件に係る信託受益権を野村不動産ホールディングス株式会社のグループ会社が組成・運営する投資法人又は特別目的会社に売却しようとする場合を除き、一定期間の優先交渉権を付与しております。											
3. 本物件土地に係る借地部分の一部については、借地権設定契約（以下「旧契約」といいます。）において、その所有者から申出があった場合、賃借人は当該申出日から6ヶ月以内にその時点での時価で買い取るものとされておりましたが、平成26年2月24日付借地権設定契約（以下「新契約」といいます。）により、旧契約は解約され、新契約においては、当該部分の所有者から申出があった場合、当該部分の所有者及び賃借人で誠実に協議し、売買条件について合意したときは、賃借人が当該部分を買い受けるものとされています。											

物件名称	Merad 大和田		分類	商業施設（居住地立地型）					
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者		みずほ信託銀行株式会社					
		信託期間満了日		平成35年6月30日					
最寄駅	阪神本線「姫島」駅徒歩13分								
所在地(住居表示)	大阪府大阪市西淀川区大和田二丁目2-43								
①店舗									
土地	地番	大阪府大阪市西淀川区大和田二丁目6番3他	建物	竣工年月	平成6年9月				
	建蔽率	70%（注1）		構造/階数	鉄骨造陸屋根3階建				
	容積率	300%・200%（注2）		主たる用途	店舗				
	用途地域	準工業地域・工業地域		延床面積	14,899.16m ²				
	敷地面積	16,768.48m ²		所有形態	所有権				
	所有形態	所有権							
②物流									
土地	地番	大阪府大阪市西淀川区大和田二丁目6番1他	建物	竣工年月	平成12年7月				
	建蔽率	70%（注1）		構造/階数	鉄骨造陸屋根2階建				
	容積率	300%・200%（注2）		用途	荷捌所				
	用途地域	準工業地域・工業地域		延床面積	4,949.18m ²				
	敷地面積	11,667.04m ²		所有形態	所有権				
	所有形態	所有権							
PM会社	野村ビルマネジメント株式会社								
マスターリース会社	株式会社関西スーパー・マーケット		マスターリース種別	賃料保証型					
賃貸借の状況									
賃貸可能面積	店舗：14,941.54m ² 物流：5,856.50m ²	稼働率	100.0%						
テナント数	1								
主要な賃貸借の概要									
賃借人	賃貸面積	比率	契約期間						
株式会社関西スーパー・マーケット	店舗：14,941.54m ²	100.0%	10年						
	物流：5,856.50m ²	100.0%	10年						
契約内容									
株式会社関西スーパー・マーケット									
契約の種類：普通貸室賃貸借契約									
中途解約：賃借人は、12ヶ月前（月額賃料12ヶ月分相当額を賃貸人に支払った場合は、2ヶ月以上前）までに、書面にて本契約を解約する旨の申し入れを行うことにより、違約金を負担の上で、本契約を解約することができるものとされています。但し、賃貸借契約に定められた一定の日までの間に中途解約する場合は、賃貸人が承諾できる代替借主を探索することができた場合を除き、店舗又は物流の一方のみを解約することはできないものとされています。									
(注1) 建蔽率について、本物件の所在地が準工業地域・工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。									
(注2) 容積率について、本物件の土地は、北西側道路境界から25m以内の部分は準工業地域300%、北西側道路境界から25mを超える部分は工業地域及び中高層階住居専用地区（第1種）200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。									
特記事項：									
本物件に係る信託受益権又は対象物件を本投資法人が第三者に売却する場合には、マスターリース会社（株式会社関西スーパー・マーケット）に一定期間、本物件に係る信託受益権又は対象物件購入の優先交渉権を与えております。									

物件名称		イズミヤ八尾店	分類	商業施設（居住地立地型）							
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社								
			信託期間満了日								
最寄駅		JR大和路線「柏原」駅徒歩23分									
所在地(住居表示)		大阪府八尾市沼一丁目1番地									
土地	地番	(所有部分) ・大阪府八尾市沼一丁目1番1他 (借地部分) ・大阪府八尾市沼一丁目6番1他	建物	竣工年月	平成15年7月（新築） 平成24年4月（増築）						
	建蔽率	70%（注）		構造/階数	鉄骨造陸屋根3階建						
	容積率	200%		主たる用途	店舗						
	用途地域	準工業地域		延床面積	34,198.01m ²						
	敷地面積	32,128.50m ² (所有部分：29,988.10m ²) (借地部分：2,140.40m ²)		所有形態	所有権						
	所有形態	所有権、駐車場賃借権									
PM会社		野村ビルマネジメント株式会社									
マスターリース会社		イズミヤ株式会社	マスターリース種別	賃料保証型							
賃貸借の状況											
賃貸可能面積	34,198.01m ²		稼働率	100.0%							
テナント数	1										
主要な賃貸借の概要											
賃借人		賃貸面積	比率		契約期間						
イズミヤ株式会社		34,198.01m ²	100.0%		16年5ヶ月						
契約内容											
イズミヤ株式会社											
契約の種類：定期賃貸賃貸借契約											
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。											
(注) 建蔽率について、本物件の所在地が準工業地域内に属するため本来60%であるところ、角地であることから割増を受け、適用建蔽率は70%となっています。											
特記事項：											
1. 本物件に係る借地権（駐車場の一部）については、借地権設定登記はなされておらず、また、借地権の対象土地上には登記された建物も存しないため借地権に係る第三者対抗要件を具備していません。											
2. 本投資法人はマスターリース会社（イズミヤ株式会社）に対して、本物件に係る信託受益権を売却しようとする場合、野村不動産ホールディングス株式会社のグループ会社が組成・運営する投資法人又は特別目的会社に売却する場合を除き、一定期間の優先交渉権を付与しております。											

物件名称		イズミヤ小林店	分類	商業施設（居住地立地型）							
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社								
			信託期間満了日								
最寄駅		阪急今津線「小林」駅徒歩4分									
所在地(住居表示)		兵庫県宝塚市小林五丁目5-47									
土地	地番	兵庫県宝塚市小林五丁目240番1他	建物	竣工年月	昭和48年9月（新築） 昭和52年10月（増築） 平成13年1月（増築）						
	建蔽率	60%・80%（注1）		構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺4階建						
	容積率	200%		主たる用途	店舗						
	用途地域	第1種中高層住居専用地域・近隣商業地域		延床面積	11,714.36m ²						
	敷地面積	9,338.17m ²		所有形態	所有権						
	所有形態	所有権									
PM会社		野村ビルマネジメント株式会社									
マスターリース会社		イズミヤ株式会社	マスターリース種別	賃料保証型							
賃貸借の状況											
賃貸可能面積	11,714.36m ²	稼働率	100.0%								
テナント数	1										
主要な賃貸借の概要											
賃借人	賃貸面積	比率		契約期間							
イズミヤ株式会社	11,714.36m ²	100.0%		28年7ヶ月（注2）							
契約内容											
イズミヤ株式会社											
契約の種類：定期賃貸借契約											
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。											
(注1) 建蔽率について、本物件の土地のうち北側は第1種中高層住居専用地域60%、南側は近隣商業地域80%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。											
(注2) 平成25年12月24日付定期建物賃貸借契約の変更覚書に基づき、原契約の賃貸借期間が延長されています。											
特記事項：											
1. 本投資法人はマスターリース会社（イズミヤ株式会社）に対して、本物件に係る信託受益権を売却しようとする場合、野村不動産ホールディングス株式会社のグループ会社が組成・運営する投資法人又は特別目的会社に売却する場合を除き、マスターリース会社に一定期間の優先交渉権を付与しております。											
2. 本物件は、旧建築基準法施行令（旧耐震基準）に準拠して、設計・施工されていますが、新耐震基準を満たしていない部分については平成26年3月に耐震改修工事を完了済です。なお、工事費（設計監理費を含みます。）は、約1.7億円となります。											

物件名称		一番町stear	分類	商業施設（駅前立地型）					
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社						
				信託期間満了日					
最寄駅		JR「仙台」駅徒歩12分、仙台市営地下鉄「広瀬通」駅徒歩3分							
所在地(住居表示)		宮城県仙台市青葉区一番町三丁目8番8号							
土地	地番	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目8番4他	建物	竣工年月	平成18年2月				
	建蔽率	100%（注）		構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付4階建				
	容積率	600%		主たる用途	店舗				
	用途地域	商業地域		延床面積	6,622.14m ²				
	敷地面積	2,098.18m ²		所有形態	所有権				
	所有形態	所有権							
PM会社		株式会社ジオ・アカマツ							
マスターイース会社		-	マスターイース種別	-					
賃貸借の状況									
賃貸可能面積	4,582.81m ²	稼働率	100.0%						
テナント数	7								
<p>（注）建蔽率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっています。</p>									
<p>特記事項： 該当事項はありません。</p>									

物件名称		EQUINIA青葉通り	分類		商業施設（駅前立地型）				
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社				
			信託期間満了日		平成35年6月30日				
最寄駅		JR「仙台」駅徒歩5分、JR「あおば通」駅徒歩1分							
所在地(住居表示)		宮城県仙台市青葉区中央三丁目1-22							
土地	地番	宮城県仙台市青葉区中央三丁目1番6他	建物	竣工年月	平成20年6月				
	建蔽率	100%（注）		構造/階数	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建				
	容積率	700%		主たる用途	店舗、事務所				
	用途地域	商業地域		延床面積	5,692.03m ²				
	敷地面積	787.31m ²		所有形態	所有権				
	所有形態	借地権							
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社							
マスターリース会社		-	マスターリース種別	-					
賃貸借の状況									
賃貸可能面積	4,030.37m ²	稼働率	100.0%						
テナント数	19								
<p>（注）建蔽率について、本物件の所在地が商業地域内に属するため本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることから割増を受け、適用建蔽率は100%となっています。</p>									
<p>特記事項：</p> <p>該当事項はありません。</p>									

物件名称	三菱自動車 目黒店	分類	商業施設（居住地立地型） (底地)			
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
		信託期間満了日	平成35年6月30日			
最寄駅	東急東横線「学芸大学」駅徒歩8分					
所在地(住居表示)	東京都目黒区鷹番一丁目4-7					
土地	地番	東京都目黒区鷹番一丁目28番1 他	建物	竣工年月		
	建蔽率	60%		構造/階数		
	容積率	300%・200%（注）		主たる用途		
	用途地域	準工業地域・第1種中高層住居 専用地域		延床面積		
	敷地面積	3,381.19m ²		所有形態		
	所有形態	所有権（事業用定期借地権の底地）		-		
PM会社	野村ビルマネジメント株式会社					
マスターリース会社	-	マスターリース種別	-			
賃貸借の状況						
賃貸可能面積	3,381.19m ²	稼働率	100.0%			
テナント数	1					
主要な賃貸借の概要						
賃借人	賃貸面積	比率	契約期間			
非開示	3,381.19m ²	100.0%	19年11ヶ月			
契約内容						
契約の種類：事業用定期借地契約						
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を1年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。						
(注) 容積率について、本物件の土地は、南東側道路端から20m以内の部分は準工業地域300%、南東側道路端から20mを超える部分は第1種中高層住居専用地域200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。						
特記事項：						
該当事項はありません。						

物件名称	三菱自動車 調布店	分類	商業施設（居住地立地型） (底地)			
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
最寄駅	京王線「調布」駅徒歩8分					
所在地(住居表示)	東京都調布市富士見町二丁目12-2					
土地	地番	東京都調布市富士見町二丁目12番1他	建物	竣工年月		
	建蔽率	80%・60%（注1）		構造/階数		
	容積率	300%・200%（注2）		主たる用途		
	用途地域	近隣商業地域・準住居地域・第1種中高層住居専用地域		延床面積		
	敷地面積	4,183.63m ²		所有形態		
	所有形態	所有権（事業用定期借地権の底地）		-		
PM会社	野村ビルマネジメント株式会社					
マスターリース会社	-	マスターリース種別	-			
賃貸借の状況						
賃貸可能面積	4,183.63m ²	稼働率	100.0%			
テナント数	1		100.0%			
主要な賃貸借の概要						
賃借人	賃貸面積	比率	契約期間			
非開示	4,183.63m ²	100.0%	19年11ヶ月			
契約内容						
契約の種類：事業用定期借地契約						
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を1年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。						
<p>（注1）建蔽率について、本物件の土地のうち、南側道路端から30m以内の部分かつ東側道路端から20mまでの部分は近隣商業地域80%、南側道路端から30m以内の部分かつ東側道路端から20mを超える部分は準住居地域60%、南側道路端から30mを超える部分は第1種中高層住居専用地域となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>（注2）容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300%、準住居地域及び第1種中高層住居専用地域200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>（注3）本物件に係る信託の信託財産は、本物件並びに三菱自動車東久留米店及び三菱自動車東大和店に係る底地で構成されています。</p>						
特記事項： 該当事項はありません。						

物件名称		三菱自動車 渋谷店	分類	商業施設（居住地立地型） (底地)				
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社				
		信託期間満了日		平成35年6月30日				
最寄駅		京王井の頭線「駒場東大前」駅徒歩15分						
所在地(住居表示)		東京都渋谷区富ヶ谷二丁目20-9						
土地	地番	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目1446番15他	建物	竣工年月	-			
	建蔽率	80%		構造/階数	-			
	容積率	300%		主たる用途	-			
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	-			
	敷地面積	1,421.31m ²		所有形態	-			
	所有形態	所有権(事業用定期借地権の底地)						
PM会社		野村ビルマネジメント株式会社						
マスターリース会社		-	マスターリース種別		-			
賃貸借の状況								
賃貸可能面積	1,421.31m ²		稼働率	100.0%				
テナント数	1							
主要な賃貸借の概要								
賃借人		賃貸面積	比率		契約期間			
非開示		1,421.31m ²	100.0%		20年			
契約内容								
契約の種類：事業用定期借地契約								
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を1年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。								
特記事項：								
該当事項はありません。								

物件名称	三菱自動車 練馬店	分類	商業施設（居住地立地型） (底地)			
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
		信託期間満了日	平成35年6月30日			
最寄駅	都営地下鉄大江戸線「新江古田」駅徒歩5分					
所在地(住居表示)	東京都練馬区豊玉北二丁目4-8					
土地	地番	東京都練馬区豊玉北二丁目4番 2	建物	竣工年月		
	建蔽率	80%・60%（注1）		構造/階数		
	容積率	300%・200%（注2）		主たる用途		
	用途地域	近隣商業地域・第1種中高層住居専用地域		延床面積		
	敷地面積	1,725.61m ²		所有形態		
	所有形態	所有権 (事業用定期借地権の底地)		-		
PM会社	野村ビルマネジメント株式会社					
マスターイース会社	-	マスターイース種別	-			
賃貸借の状況						
賃貸可能面積	1,725.61m ²	稼働率	100.0%			
テナント数	1					
主要な賃貸借の概要						
賃借人	賃貸面積	比率	契約期間			
非開示	1,725.61m ²	100.0%	19年11ヶ月			
契約内容						
契約の種類：事業用定期借地契約						
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を1年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。						
(注1) 建蔽率について、本物件の土地のうち北側道路端から30m以内の部分は近隣商業地域80%、北側道路端から30mを超える部分は第1種中高層住居専用地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。						
(注2) 容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300%、第1種中高層住居専用地域200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。						
(注3) 本物件に係る信託の信託財産は、本物件並びに三菱自動車高井戸店及び三菱自動車関町店に係る底地で構成されています。						
特記事項： 該当事項はありません。						

物件名称	三菱自動車 川崎店		分類	商業施設（居住地立地型） (底地)					
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社					
		信託期間満了日		平成35年6月30日					
最寄駅	JR南武線「鹿島田駅」徒歩14分								
所在地(住居表示)	神奈川県川崎市幸区下平間329-1								
土地	地番	神奈川県川崎市幸区下平間329番 1他	建物	竣工年月	-				
	建蔽率	80%・60%（注1）		構造/階数	-				
	容積率	300%・200%（注2）		主たる用途	-				
	用途地域	近隣商業地域・第1種住居地域		延床面積	-				
	敷地面積	3,057.02m ²		所有形態	-				
	所有形態	所有権 (事業用定期借地権の底地)							
PM会社	野村ビルマネジメント株式会社								
マスターリース会社	-	マスターリース種別	-						
賃貸借の状況									
賃貸可能面積	3,057.02m ²	稼働率	100.0%						
テナント数	1								
主要な賃貸借の概要									
賃借人	賃貸面積	比率		契約期間					
非開示	3,057.02m ²	100.0%		19年11ヶ月					
契約内容									
契約の種類：事業用定期借地契約									
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を1年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。									
(注1) 建蔽率について、本物件の土地のうち北東側道路端から25m以内の部分は近隣商業地域80%、北東側道路端から25mを超える部分は第1種住居地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。									
(注2) 容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300%、第1種住居地域200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。									
(注3) 本物件に係る信託の信託財産は、本物件及び三菱自動車元住吉店に係る底地で構成されています。									
特記事項： 該当事項はありません。									

物件名称	三菱自動車 高井戸店	分類	商業施設（居住地立地型） (底地)			
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
最寄駅	京王井の頭線「浜田山」駅徒歩8分					
所在地(住居表示)	東京都杉並区高井戸東四丁目1-6					
土地	地番	東京都杉並区高井戸東四丁目 1858番14他	建物	竣工年月		
	建蔽率	60%・50%（注1）		構造/階数		
	容積率	300%・100%（注2）		主たる用途		
	用途地域	準住居地域・第1種低層住居専用地域		延床面積		
	敷地面積	1,923.64m ²		所有形態		
	所有形態	所有権 (事業用定期借地権の底地)		-		
PM会社	野村ビルマネジメント株式会社					
マスターリース会社	-	マスターリース種別	-			
賃貸借の状況						
賃貸可能面積	1,923.64m ²	稼働率	100.0%			
テナント数	1		100.0%			
主要な賃貸借の概要						
賃借人	賃貸面積	比率	契約期間			
非開示	1,923.64m ²	100.0%	19年11ヶ月			
契約内容						
契約の種類：事業用定期借地契約						
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を1年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。						
(注1) 建蔽率について、本物件の土地のうち南西側都市計画道路計画線から30m以内の部分は準住居地域60%、南西側都市計画道路計画線から30mを超える部分は第1種低層住居専用地域50%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。						
(注2) 容積率について、本物件の土地は、準住居地域300%、第1種低層住居専用地域100%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。						
(注3) 本物件に係る信託の信託財産は、本物件並びに三菱自動車練馬店及び三菱自動車関町店に係る底地で構成されています。						
特記事項： 該当事項はありません。						

物件名称	三菱自動車 葛飾店		分類	商業施設（居住地立地型） (底地)					
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社					
		信託期間満了日		平成35年6月30日					
最寄駅	JR常磐線「金町」駅徒歩14分								
所在地(住居表示)	東京都葛飾区金町一丁目7-5								
土地	地番	東京都葛飾区金町一丁目83番1 他	建物	竣工年月	-				
	建蔽率	60%		構造/階数	-				
	容積率	400%・200%（注1）		主たる用途	-				
	用途地域	準工業地域		延床面積	-				
	敷地面積	1,930.05m ²		所有形態	-				
	所有形態	所有権 (事業用定期借地権の底地)							
PM会社	野村ビルマネジメント株式会社								
マスターリース会社	-	マスターリース種別	-						
賃貸借の状況									
賃貸可能面積	1,930.05m ²	稼働率	100.0%						
テナント数	1								
主要な賃貸借の概要									
賃借人	賃貸面積	比率		契約期間					
非開示	1,930.05m ²	100.0%		19年11ヶ月					
契約内容									
契約の種類：事業用定期借地契約									
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を1年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。									
(注1) 容積率について、本物件の土地のうち北西側道路計画線から30m以内の部分は準工業地域400%、北西側道路計画線から30mを超える部分は準工業地域200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。									
(注2) 本物件に係る信託の信託財産は、本物件及び三菱自動車江戸川店に係る底地で構成されています。									
特記事項：									
該当事項はありません。									

物件名称	三菱自動車 東久留米店	分類	商業施設（居住地立地型） (底地)			
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社			
		信託期間満了日	平成35年6月30日			
最寄駅	西武新宿線「花小金井」駅徒歩24分					
所在地(住居表示)	東京都東久留米市前沢五丁目32番22					
土地	地番	東京都東久留米市前沢五丁目 1429番1他	建物	竣工年月		
	建蔽率	60%・40% (注1)		構造/階数		
	容積率	200%・100% (注2)		主たる用途		
	用途地域	準住居地域・第1種中高層住居 専用地域		延床面積		
	敷地面積	4,105.00m ²		所有形態		
	所有形態	所有権 (事業用定期借地権の底地)		-		
PM会社	野村ビルマネジメント株式会社					
マスターリース会社	-	マスターリース種別	-			
賃貸借の状況						
賃貸可能面積	4,105.00m ²	稼働率	100.0%			
テナント数	1		100.0%			
主要な賃貸借の概要						
賃借人	賃貸面積	比率	契約期間			
非開示	4,105.00m ²	100.0%	19年11ヶ月			
契約内容						
契約の種類：事業用定期借地契約						
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を1年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。						
(注1) 建蔽率について、本物件の土地のうち北側道路端から30m以内の部分は準住居地域60%、北側道路端から30mを超える部分は第1種中高層住居専用地域40%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。						
(注2) 容積率について、本物件の土地は、準住居地域200%、第1種中高層住居専用地域100%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。						
(注3) 本物件に係る信託の信託財産は、本物件並びに三菱自動車調布店及び三菱自動車東大和店に係る底地で構成されています。						
特記事項： 該当事項はありません。						

物件名称	三菱自動車 世田谷店		分類	商業施設（居住地立地型） (底地)					
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社					
		信託期間満了日		平成35年6月30日					
最寄駅	東急田園都市線「用賀」駅徒歩17分								
所在地(住居表示)	東京都世田谷区上用賀六丁目5-2								
土地	地番	東京都世田谷区上用賀六丁目126番1	建物	竣工年月	-				
	建蔽率	60%・50%（注1）		構造/階数	-				
	容積率	300%・100%（注2）		主たる用途	-				
	用途地域	準住居地域・第1種低層住居専用地域		延床面積	-				
	敷地面積	1,305.78m ²		所有形態	-				
	所有形態	所有権 (事業用定期借地権の底地)							
PM会社	野村ビルマネジメント株式会社								
マスターリース会社	-	マスターリース種別	-						
賃貸借の状況									
賃貸可能面積	1,305.78m ²	稼働率	100.0%						
テナント数	1								
主要な賃貸借の概要									
賃借人	賃貸面積	比率		契約期間					
非開示	1,305.78m ²	100.0%		20年					
契約内容									
契約の種類：事業用定期借地契約									
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を1年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。									
(注1) 建蔽率について、本物件の土地のうち西側道路端から30m以内の部分は準住居地域60%、西側道路端から30mを超える部分は第1種低層住居専用地域50%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。									
(注2) 容積率について、本物件の土地は、準住居地域300%、第1種低層住居専用地域100%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。									
特記事項： 該当事項はありません。									

物件名称	三菱自動車 杉並店	分類	商業施設（居住地立地型） (底地)						
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社						
		信託期間満了日	平成35年6月30日						
最寄駅	西武新宿線「下井草」駅徒歩12分								
所在地(住居表示)	東京都杉並区本天沼二丁目42-8								
土地	地番	東京都杉並区本天沼二丁目185番1	建物	竣工年月	-				
	建蔽率	80%・50%（注1）		構造/階数	-				
	容積率	200%・100%（注2）		主たる用途	-				
	用途地域	近隣商業地域・第1種低層住居専用地域		延床面積	-				
	敷地面積	1,831.00m ²		所有形態	-				
	所有形態	所有権 (事業用定期借地権の底地)							
PM会社	野村ビルマネジメント株式会社								
マスターイースト会社	-	マスターイースト種別	-						
賃貸借の状況									
賃貸可能面積	1,831.00m ²	稼働率	100.0%						
テナント数	1								
主要な賃貸借の概要									
賃借人	賃貸面積	比率		契約期間					
非開示	1,831.00m ²	100.0%		20年					
契約内容									
契約の種類：事業用定期借地契約									
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を1年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。									
(注1) 建蔽率について、本物件の土地のうち北東側道路端から20m以内の部分は近隣商業地域80%、北東側道路端から20mを超える部分は第1種低層住居専用地域50%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。									
(注2) 容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域200%、第1種低層住居専用地域100%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。									
特記事項： 該当事項はありません。									

物件名称	三菱自動車 関町店		分類	商業施設（居住地立地型） (底地)					
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社					
		信託期間満了日		平成35年6月30日					
最寄駅	西武新宿線「武蔵関」駅徒歩8分								
所在地(住居表示)	東京都練馬区関町南四丁目5-26								
土地	地番	東京都練馬区関町南四丁目746番 33	建物	竣工年月	-				
	建蔽率	80%		構造/階数	-				
	容積率	300%		主たる用途	-				
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	-				
	敷地面積	989.77m ²		所有形態	-				
	所有形態	所有権 (事業用定期借地権の底地)							
PM会社	野村ビルマネジメント株式会社								
マスターリース会社	-	マスターリース種別	-						
賃貸借の状況									
賃貸可能面積	989.77m ²	稼働率	100.0%						
テナント数	1								
主要な賃貸借の概要									
賃借人	賃貸面積	比率		契約期間					
非開示	989.77m ²	100.0%		19年11ヶ月					
契約内容									
契約の種類：事業用定期借地契約									
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を1年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。									
(注) 本物件に係る信託の信託財産は、本物件並びに三菱自動車練馬店及び三菱自動車高井戸店に係る底地で構成されています。									
特記事項：									
本物件の土地は、練馬区大泉石神井付近土地区画整理事業区域内にあり、換地処分の対象となる可能性があります。									

物件名称	三菱自動車 東大和店		分類	商業施設（居住地立地型） (底地)					
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社					
		信託期間満了日		平成35年6月30日					
最寄駅	西武多摩湖線「武藏大和」駅徒歩20分								
所在地(住居表示)	東京都東大和市狭山五丁目1624-2								
土地	地番	東京都東大和市狭山五丁目1624番2	建物	竣工年月	-				
	建蔽率	60%・40%（注1）		構造/階数	-				
	容積率	200%・80%（注2）		主たる用途	-				
	用途地域	準住居地域・第1種低層住居専用地域		延床面積	-				
	敷地面積	2,783.79m ²		所有形態	-				
	所有形態	所有権 (事業用定期借地権の底地)							
PM会社	野村ビルマネジメント株式会社								
マスターリース会社	-	マスターリース種別	-						
賃貸借の状況									
賃貸可能面積	2,783.79m ²	稼働率	100.0%						
テナント数	1								
主要な賃貸借の概要									
賃借人	賃貸面積	比率		契約期間					
非開示	2,783.79m ²	100.0%		19年11ヶ月					
契約内容									
契約の種類：事業用定期借地契約									
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を1年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。									
(注1) 建蔽率について、本物件の土地のうち南側道路端から30m以内の部分は準住居地域60%、南側道路端から30mを超える部分は第1種低層住居専用地域40%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。									
(注2) 容積率について、本物件の土地は、準住居地域200%、第1種低層住居専用地域80%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。									
(注3) 本物件に係る信託の信託財産は、本物件並びに三菱自動車調布店及び三菱自動車東久留米店に係る底地で構成されています。									
特記事項：									
該当事項はありません。									

物件名称	三菱自動車 元住吉店	分類	商業施設（居住地立地型） (底地)				
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
		信託期間満了日	平成35年6月30日				
最寄駅	東急東横線「元住吉」駅徒歩25分						
所在地(住居表示)	神奈川県川崎市高津区明津10						
土地	地番	神奈川県川崎市高津区明津8番 2他	建物	竣工年月			
	建蔽率	60%		構造/階数			
	容積率	200%		主たる用途			
	用途地域	準住居地域・第1種中高層住居 専用地域		延床面積			
	敷地面積	1,646.97m ²		所有形態			
	所有形態	所有権 (事業用定期借地権の底地)		-			
PM会社	野村ビルマネジメント株式会社						
マスターリース会社	-	マスターリース種別	-				
賃貸借の状況							
賃貸可能面積	1,646.97m ²	稼働率	100.0%	-			
テナント数	1						
主要な賃貸借の概要							
賃借人	賃貸面積	比率	契約期間				
非開示	1,646.97m ²	100.0%	19年11ヶ月				
契約内容							
契約の種類：事業用定期借地契約							
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を1年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。							
(注) 本物件に係る信託の信託財産は、本物件及び三菱自動車川崎店に係る底地で構成されています。							
特記事項：							
該当事項はありません。							

物件名称	三菱自動車 川越店		分類	商業施設（居住地立地型） (底地)					
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社					
		信託期間満了日		平成35年6月30日					
最寄駅	西武新宿線「本川越」駅徒歩26分								
所在地(住居表示)	埼玉県川越市神明町12番5								
土地	地番	埼玉県川越市神明町12番1他	建物	竣工年月	-				
	建蔽率	60%		構造/階数	-				
	容積率	200%		主たる用途	-				
	用途地域	準工業地域		延床面積	-				
	敷地面積	2,462.40m ²		所有形態	-				
	所有形態	所有権 (事業用定期借地権の底地)							
PM会社	野村ビルマネジメント株式会社								
マスターリース会社	-	マスターリース種別	-						
賃貸借の状況									
賃貸可能面積	2,462.40m ²	稼働率	100.0%						
テナント数	1								
主要な賃貸借の概要									
賃借人	賃貸面積	比率		契約期間					
非開示	2,462.40m ²	100.0%		19年11ヶ月					
契約内容									
契約の種類：事業用定期借地契約									
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を1年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。									
(注) 本物件に係る信託の信託財産は、本物件及び三菱自動車狭山店に係る底地で構成されています。									
特記事項：									
該当事項はありません。									

物件名称	三菱自動車 江戸川店	分類	商業施設（居住地立地型） (底地)			
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
最寄駅	JR総武線「新小岩」駅徒歩25分					
所在地(住居表示)	東京都江戸川区中央二丁目21-6					
土地	地番	東京都江戸川区中央二丁目706番 2他	建物	竣工年月		
	建蔽率	80%・60%（注1）		構造/階数		
	容積率	300%・200%（注2）		主たる用途		
	用途地域	近隣商業地域・準工業地域		延床面積		
	敷地面積	892.56m ²		所有形態		
	所有形態	所有権 (事業用定期借地権の底地)		-		
PM会社	野村ビルマネジメント株式会社					
マスターリース会社	-	マスターリース種別	-			
賃貸借の状況						
賃貸可能面積	892.56m ²	稼働率	100.0%			
テナント数	1		100.0%			
主要な賃貸借の概要						
賃借人	賃貸面積	比率	契約期間			
非開示	892.56m ²	100.0%	19年11ヶ月			
契約内容						
契約の種類：事業用定期借地契約						
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を1年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。						
(注1) 建蔽率について、本物件の土地のうち西側道路計画線から20m以内の部分は近隣商業地域80%、西側道路計画線から20mを超える部分は準工業地域60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。						
(注2) 容積率について、本物件の土地は、近隣商業地域300%、準工業地域200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。						
(注3) 本物件に係る信託の信託財産は、本物件及び三菱自動車葛飾店に係る底地で構成されています。						
特記事項： 該当事項はありません。						

物件名称	三菱自動車 狹山店	分類	商業施設（居住地立地型） (底地)			
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
		信託期間満了日	平成35年6月30日			
最寄駅	西武新宿線「入間市」駅徒歩31分					
所在地(住居表示)	埼玉県狭山市笛井三丁目1-25					
土地	地番	埼玉県狭山市笛井三丁目1308番 1他	建物	竣工年月		
	建蔽率	60%・50%（注1）		構造/階数		
	容積率	200%・80%（注2）		主たる用途		
	用途地域	第2種住居地域・第1種低層住居専用地域		延床面積		
	敷地面積	1,793.00m ²		所有形態		
	所有形態	所有権 (事業用定期借地権の底地)		-		
PM会社	野村ビルマネジメント株式会社					
マスターリース会社	-	マスターリース種別	-			
賃貸借の状況						
賃貸可能面積	1,793.00m ²	稼働率	100.0%			
テナント数	1		100.0%			
主要な賃貸借の概要						
賃借人	賃貸面積	比率	契約期間			
非開示	1,793.00m ²	100.0%	19年11ヶ月			
契約内容						
契約の種類：事業用定期借地契約						
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を1年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。						
(注1) 建蔽率について、本物件の土地のうち東南側都市計画道路の計画線から25m以内の部分は第2種住居地域60%、東南側都市計画道路の計画線から25mを超える部分は第1種低層住居専用地域50%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。						
(注2) 容積率について、本物件の土地は、第2種住居地域200%、第1種低層住居専用地域80%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。						
(注3) 本物件に係る信託の信託財産は、本物件及び三菱自動車川越店に係る底地で構成されています。						
特記事項： 該当事項はありません。						

物件名称		三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	分類	商業施設（居住地立地型） (底地)				
特定資産の種類	信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社				
		信託期間満了日		平成35年6月30日				
最寄駅		JR東海道本線「茨木」駅徒歩24分						
所在地(住居表示)		大阪府茨木市三咲町5-17						
土地	地番	大阪府茨木市三咲町635番1他	建物	竣工年月	-			
	建蔽率	60%		構造/階数	-			
	容積率	200%		主たる用途	-			
	用途地域	工業地域		延床面積	-			
	敷地面積	5,704.24m ²		所有形態	-			
	所有形態	所有権 (事業用定期借地権の底地)						
PM会社		野村ビルマネジメント株式会社						
マスターリース会社		-	マスターリース種別		-			
賃貸借の状況								
賃貸可能面積	5,704.24m ²	稼働率	100.0%					
テナント数	1							
主要な賃貸借の概要								
賃借人		賃貸面積	比率	契約期間				
非開示		5,704.24m ²	100.0%	20年				
契約内容								
契約の種類：事業用定期借地契約								
中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、自らが希望する解約日を1年前までに通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、賃借人は、解約後直ちに合意解約保証金を支払い、かつ、更地の状態にする義務その他の原状回復義務を負うものとされています。								
特記事項：								
該当事項はありません。								

(ii) 賃貸借の概況及び損益状況

後記「第二部 投資法人の詳細情報 / 第5 投資法人の経理状況」に記載の「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して、第2期における損益状況を記載しています。なお、NOIとはネット・オペレーティング・インカムを意味し、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した額をいいます。

これらの数値は、将来における各数値を表示し、又は保証するものではありません。

なお、金額は千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。

第2期（自：平成25年9月1日 至：平成26年2月28日）

(単位：千円)

物件名称	Landport浦安	Landport板橋	Landport川越	Landport厚木	相模原田名ロジスティクスセンター
第2期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NOI (①-②)	492,775	469,665	451,987	362,089	356,825
④減価償却費	110,425	93,091	135,047	123,520	97,085
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	382,349	376,573	316,940	238,568	259,740

第2期（自：平成25年9月1日 至：平成26年2月28日）

(単位：千円)

物件名称	相模原大野台ロジスティクスセンター	Landport八王子	Landport春日部	船橋ロジスティクスセンター	厚木南ロジスティクスセンターB棟
第2期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NOI (①-②)	297,092	261,236	223,463	150,828	140,814
④減価償却費	75,640	78,053	78,445	29,458	39,617
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	221,451	183,182	145,017	121,370	101,197

(単位：千円)

物件名称	羽生ロジスティクスセンター	川口ロジスティクスセンターB棟	川口ロジスティクスセンターA棟	厚木南ロジスティクスセンターA棟	太田新田ロジスティクスセンター
第2期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NOI (①-②)	139,777	120,342	98,015	86,956	131,262
④減価償却費	43,091	17,202	10,335	16,386	46,828
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	96,686	103,140	87,679	70,569	84,433

第2期（自：平成25年9月1日 至：平成26年2月28日）

(単位：千円)

物件名称	太田東新町ロジスティクスセンター	太田清原ロジスティクスセンター	千代田町ロジスティクスセンター	Morisia 津田沼	横須賀モアーズシティ
第2期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入				870,789	
その他賃貸事業収入				272,984	
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	1,143,773	(注1)
外注委託費				145,751	
プロパティ・マネジメント報酬				66,157	
水道光熱費				226,558	
保険料				2,824	
修繕費				69,616	
支払地代				—	
その他費用				74,563	
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	585,472	(注1)
③NO I (①-②)	83,796	25,177	13,422	558,301	459,810
④減価償却費	28,638	10,916	3,982	83,661	45,169
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	55,157	14,261	9,439	474,640	414,640

(単位：千円)

物件名称	Recipe SHIMOKITA (注2)	EQUINIA新宿	川崎モアーズ	EQUINIA池袋	covirna machida
第2期中の営業日数	78	181	181	181	181
賃貸事業収入	116,541	130,640		133,319	138,894
その他賃貸事業収入	21,820	52,653		17,035	33,122
①不動産賃貸事業収益合計	138,361	183,294	(注1)	150,354	172,017
外注委託費	11,538	10,397		4,512	12,288
プロパティ・マネジメント報酬	1,314	3,047		2,495	2,545
水道光熱費	16,163	16,928		11,128	22,859
保険料	117	200		123	141
修繕費	—	1,804		8,042	5,915
支払地代	—	—		—	—
その他費用	1,449	6,363		1,343	9,287
②不動産賃貸事業費用合計	30,583	38,742	(注1)	27,645	53,037
③NO I (①-②)	107,778	144,551	148,844	122,709	118,980
④減価償却費	22,072	7,420	8,591	5,639	4,684
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	85,706	137,131	140,253	117,070	114,295

第2期（自：平成25年9月1日 至：平成26年2月28日）

(単位：千円)

物件名称	ニトリ幕張店	コナミスポーツ クラブ府中	FESTA SQUARE	GEMS渋谷	駿台あざみ野校
第2期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入				77,533	
その他賃貸事業収入				21,936	
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	99,469	(注1)
外注委託費				4,880	
プロパティ・マネジメント報酬				2,748	
水道光熱費				15,407	
保険料				76	
修繕費				832	
支払地代				—	
その他費用				3,086	
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	27,031	(注1)
③NO I (①-②)	109,334	95,417	91,349	72,438	57,524
④減価償却費	27,849	19,441	25,524	10,893	15,403
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	81,485	75,975	65,824	61,544	42,120

(単位：千円)

物件名称	EQUINIA青葉台	メガロス神奈川店	イズミヤ千里丘店	Merad 大和田	イズミヤ八尾店
第2期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入	73,202				
その他賃貸事業収入	8,288				
①不動産賃貸事業収益合計	81,491	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費	6,450				
プロパティ・マネジメント報酬	1,271				
水道光熱費	7,622				
保険料	101				
修繕費	1,614				
支払地代	—				
その他費用	1,027				
②不動産賃貸事業費用合計	18,089	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NO I (①-②)	63,401	48,671	328,259	267,400	177,521
④減価償却費	5,198	5,903	53,183	25,251	38,007
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	58,203	42,767	275,075	242,148	139,514

第2期（自：平成25年9月1日 至：平成26年2月28日）

(単位：千円)

物件名称	イズミヤ小林店	一番町stear	EQUINIA青葉通り	三菱自動車 目黒店	三菱自動車 調布店
第2期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入		209,205	138,566		
その他賃貸事業収入		23,836	27,939		
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	233,042	166,506	(注1)	(注1)
外注委託費		6,628	7,936		
プロパティ・マネジメント報酬		3,633	2,552		
水道光熱費		22,579	16,098		
保険料		208	208		
修繕費		842	599		
支払地代		—	34,767		
その他費用		4,718	845		
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	38,610	63,007	(注1)	(注1)
③NO I (①-②)	82,908	194,431	103,498	85,254	51,659
④減価償却費	10,190	22,945	23,059	—	—
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	72,717	171,485	80,439	85,254	51,659

(単位：千円)

物件名称	三菱自動車 渋谷店	三菱自動車 練馬店	三菱自動車 川崎店	三菱自動車 高井戸店	三菱自動車 葛飾店
第2期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NO I (①-②)	48,874	38,553	39,414	24,938	24,173
④減価償却費	—	—	—	—	—
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	48,874	38,553	39,414	24,938	24,173

第2期（自：平成25年9月1日 至：平成26年2月28日）

(単位：千円)

物件名称	三菱自動車 東久留米店	三菱自動車 世田谷店	三菱自動車 杉並店	三菱自動車 関町店	三菱自動車 東大和店
第2期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NO I (①-②)	30,344	24,460	22,021	18,484	22,744
④減価償却費	—	—	—	—	—
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	30,344	24,460	22,021	18,484	22,744

(単位：千円)

物件名称	三菱自動車 元住吉店	三菱自動車 川越店	三菱自動車 江戸川店	三菱自動車 狹山店	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター
第2期中の営業日数	181	181	181	181	181
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
①不動産賃貸事業収益合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
外注委託費					
プロパティ・マネジメント報酬					
水道光熱費					
保険料					
修繕費					
支払地代					
その他費用					
②不動産賃貸事業費用合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
③NO I (①-②)	12,234	12,356	6,040	7,829	27,357
④減価償却費	—	—	—	—	—
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	12,234	12,356	6,040	7,829	27,357

(注1) テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

(注2) 平成25年12月13日に取得しています。そのため、表中の数値は取得日以降の数値を記載しています。

G. 建物状況評価報告書の概要及び地震リスク分析の概要

本投資法人では、運用資産（底地物件を除きます。）の取得に際して、利害関係を有しない独立した外部業者に建物調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「建物状況評価報告書」といいます。）を取得することとしています。第2期末保有資産それぞれに係る建物状況評価報告書における修繕費用等の記載は以下のとおりです。但し、当該報告書の内容については、下記の建物状況評価報告書作成者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。また、以下の見積額は建物状況評価報告書作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

なお、今後の修繕更新費用を算出する上で、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。

第2期末保有資産のうち、底地を除く38物件のポートフォリオPMLは5.24%であり、第2期末保有資産それぞれに係るPMLは、以下のとおりです。下記表におけるPML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（%）で示したものと意味しており、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。

なお、本書の日付現在、地震保険は付保しておらず、また付保の予定もありません。

用途	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	作成月	緊急修繕費用 (百万円) (注1)	短期修繕費用 (百万円) (注2)	長期修繕費用 (百万円) (注3)	PML (%)
物流	Landport浦安	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	292	4.61
	Landport板橋	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	176	6.17
	Landport川越	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	—	—	310	4.85
	Landport厚木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	101	10.06
	相模原田名ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	—	—	162	4.92
	相模原大野台ロジスティクスセンター	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	427	12.96
	Landport八王子	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	83	11.29
	Landport春日部	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	78	7.33
	船橋ロジスティクスセンター	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	425	5.24
	厚木南ロジスティクスセンターB棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	10	12.38
	羽生ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	84	5.15
	川口ロジスティクスセンターB棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	155	5.05
	川口ロジスティクスセンターA棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	193	6.32
	厚木南ロジスティクスセンターA棟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	87	12.35
	太田新田ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	113	2.01
	太田東新町ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	56	1.39
	太田清原ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	22	1.39
	千代田町ロジスティクスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	53	7.23
物流小計		—	—	—	—	2,835	5.76

用途	物件名称	建物状況評価報告書 作成者	作成月	緊急修繕費用 (百万円) (注 1)	短期修繕費用 (百万円) (注 2)	長期修繕費用 (百万円) (注 3)	PML (%)
商業	Morisia 津田沼	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	0	—	2,540	5.93
	横須賀モアーズシティ	清水建設株式会社	平成25年2月	—	144	814	12.79
	Recipe SHIMOKITA	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年9月	—	—	29	2.71
	EQUINIA新宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	221	7.5
	川崎モアーズ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	0	1	731	11.24
	EQUINIA池袋	清水建設株式会社	平成25年2月	0	0	144	10.82
	covirna machida	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	300	120	14.8
	ニトリ幕張店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	77	5.93
	コナミスポーツクラブ府中	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	204	2.4
	FESTA SQUARE	清水建設株式会社	平成25年2月	—	—	43	6.36
	GEMS渋谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	—	—	14	1.81
	駿台あざみ野校	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	31	6.93
	EQUINIA青葉台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	137	9.91
	メガロス神奈川店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	94	11.24
	イズミヤ千里丘店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	239	14.44
	Merad 大和田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	270	10.16
	イズミヤ八尾店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	168	14.37
	イズミヤ小林店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	236	12.95
	一番町stear	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	66	2.76
	EQUINIA青葉通り	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年2月	—	—	81	0.34
商業小計		—	—	0	445	6,268	5.53
合計		—	—	0	445	9,103	5.24

(注1) 緊急修繕費用とは、機能上、日常業務に支障をきたす不具合が発生している項目、又は法規上の改善の指導を受けている未改修の項目等の修繕費用（百万円未満を切り捨てています。）を示します。なお、上記建物状況評価報告書において緊急修繕費用が見積もられたいた物件（Morisia 津田沼、川崎モアーズ及びEQUINIA池袋）については、本書の日付現在、見積額に対応する項目に係る修繕を全て完了しています。

(注2) 短期修繕費用とは、標準的な修繕、又は内装・設備の更新に係わる費用以外で、劣化が進んでいるため早期に改修が望まれる項目、又は放置すれば不具合が発生すると思われる項目等、1年以内に必要とされる修繕費用（百万円未満を切り捨てています。）を示します。

(注3) 長期修繕費用の見積額は、長期的修繕費用予測（12年間）の合計金額（百万円未満を切り捨てています。）です。

H. 資本的支出の状況

(i) 資本的支出の予定

第2期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された（又は完了した）改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
イズミヤ小林店 (兵庫県宝塚市)	耐震補強工事	自 平成25年12月 至 平成26年3月	174,145	-	-
covirna machida (東京都町田市)	空調設備改修工事	自 平成25年10月 至 平成26年4月	175,000	-	-
横須賀モアーズシティ (神奈川県横須賀市)	外装リニューアルⅠ期工事	自 平成26年4月 至 平成26年10月	108,930	-	-
横須賀モアーズシティ (神奈川県横須賀市)	外装リニューアルⅡ期工事	自 平成26年5月 至 平成27年3月	108,005	-	-
Morisia 津田沼 (千葉県習志野市)	リニューアル工事	自 平成26年3月 至 平成26年6月	208,320	11,454	11,454

(ii) 期中の資本的支出

第2期末保有資産について、第2期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。第2期中の資本的支出は153,681千円であり、第2期中の費用に区分された修繕費185,676千円と合わせ、合計339,358千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額(千円)
Morisia津田沼 (千葉県習志野市)	1階出入口自動扉設置工事	自 平成26年2月 至 平成26年2月	17,785
Morisia津田沼 (千葉県習志野市)	西側出入口改修工事	自 平成26年2月 至 平成26年2月	17,246
船橋ロジスティクスセンター (千葉県船橋市)	屋上防水工事	自 平成25年12月 至 平成26年2月	11,566
Morisia津田沼 (千葉県習志野市)	低層商業棟・オフィス棟客用 トイレ改修工事	自 平成25年12月 至 平成25年12月	10,011
その他の不動産等	機能更新	自 平成25年9月 至 平成26年2月	97,072
合 計			153,681

(iii) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件毎に策定した長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当するための金銭の積立てを行います。

なお、第1期は当該金銭の積立てを行っていません。

	第1期 自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日	第2期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日
当期首積立金残高	一百万円	一百万円
当期積立額	一百万円	396百万円
当期積立金取崩額	一百万円	一百万円
次期繰越額	一百万円	396百万円

I. 主要テナントの状況

第2期末保有資産について、平成26年2月末日時点で、賃貸面積（第2期末保有資産のうち複数の資産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計）が、同日現在におけるそれらの資産の全賃貸面積の10%以上を占めるテナントの賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名 (注1)	業種	物件名称	年間賃料 (注2)	賃貸面積 (m ²)	契約満了日	敷金・保証金 (注2)	特記 (契約更改 方法等) (注2)
福山通運 株式会社	陸運業	Landport浦安	非開示	34,941.45	平成31年4月30日	非開示	非開示
		相模原大野台ロジスティクスセンター	非開示	57,448.03	平成35年3月31日	非開示	非開示

(注1) マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるバス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントのみをテナントとして記載し、マスターリース会社はテナントとして記載していません。

(注2) 「年間賃料」、「敷金・保証金」及び「特記（契約更改方法等）」については、やむを得ない事情により、非開示としています。

J. 賃貸面積上位10社を占めるテナント

第2期末保有資産について、平成26年2月末日時点で、ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に対し賃貸面積上位10社を占めるテナントは、以下のとおりです。

No	テナント名 (注1)	用途	物件名称	総賃貸面積 (m ²)	比率 (%) (注2)
1	福山通運株式会社	物流	Landport浦安	92,389.48	10.3
			相模原大野台ロジスティクスセンター		
2	イズミヤ株式会社	商業	イズミヤ千里丘店	70,311.49	7.9
			イズミヤ八尾店		
			イズミヤ小林店		
3	アマゾンジャパン・ロジスティクス 株式会社	物流	Landport川越	56,377.76	6.3
4	ネオヴィア・ロジスティクス・サービス LLC	物流	相模原田名ロジスティクスセンター	50,450.00	5.6
5	株式会社横浜岡田屋	商業	横須賀モアーズシティ	43,830.13	4.9
			川崎モアーズ		
6	三井倉庫ロジスティクス株式会社	物流	太田新田ロジスティクスセンター	42,328.00	4.7
7	非開示	商業 (底地)	三菱自動車 17物件合計	41,136.96	4.6
8	アスクル株式会社	物流	Landport板橋	37,276.71	4.2
9	大塚倉庫株式会社	物流	Landport浦安	35,104.40	3.9
10	株式会社新開トランスポートシステムズ	物流	Landport八王子	34,896.32	3.9
上位10社 合計				504,101.25	56.3

(注1) マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるバス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントのみをテナントとして記載し、マスターリース会社はテナントとして記載していません。なお、一部テナントについては、やむを得ない事情により、テナント名を非開示としています。

(注2) 「比率」は、本投資法人の当期末保有資産のポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に占める各テナントの賃貸面積の合計の比率を記載しています。

K. 主要物件の状況

該当事項はありません。

L. 利害関係人への賃貸借の概要

テナント名	物件名称	賃貸面積 (m ²)
株式会社メガロス	メガロス神奈川店	6,217.85
株式会社ジオ・アカマツ	Morisia津田沼	39,300.16
	GEMS渋谷	1,791.34

M. 担保の内容

該当事項はありません。

N. ポートフォリオの概要

①用途別比率

用途区分	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注)
物流施設	18	122,020	51.3
商業施設 (うち底地)	37 (17)	116,003 (15,170)	48.7 (6.4)
合計	55	238,023	100.0

(注) 「比率」は、取得価格に基づき、各用途区分に属する第2期末保有資産の取得価格の合計がポートフォリオ全体の取得価格の合計額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

②地域別比率

(i) 全体

地域区分	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注)
東京圏	44	201,287	84.6
近畿圏	5	23,816	10.0
その他	6	12,920	5.4
合計	55	238,023	100.0

(注) 「比率」は、取得価格に基づき、各地域区分に属する第2期末保有資産の取得価格の合計がポートフォリオ全体の取得価格の合計額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。以下(ii)及び(iii)において同じです。

(ii) 物流施設

地域区分	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京圏	14	115,440	94.6
その他	4	6,580	5.4
合計	18	122,020	100.0

(iii) 商業施設

地域区分	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京圏 (うち底地)	30 (16)	85,847 (14,350)	74.0 (12.4)
近畿圏 (うち底地)	5 (1)	23,816 (820)	20.5 (0.7)
その他 (うち底地)	2 (-)	6,340 (-)	5.5 (-)
合計 (うち底地)	37 (17)	116,003 (15,170)	100.0 (13.1)

③平均築年数（底地を除く）

用途区分	物件数	取得価格 (百万円)	平均築年数 (年) (注)
物流施設	18	122,020	8.1
商業施設	20	100,833	19.5
合計	38	222,853	13.3

(注) 「平均築年数」は、第2期末保有資産（底地を除きます。）の主たる建物の登記簿上の新築年月日から平成26年2月28日までの期間を各資産の築年数とし、各資産の取得価格により加重平均して算出しています。

④賃貸借契約期間別

(i) 全体

賃貸借期間 (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	比率 (%) (注3)
2年未満	2,821.83	0.3
2年以上5年未満	79,786.47	8.9
5年以上10年未満	177,866.23	19.9
10年以上	635,036.30	70.9
合計	895,510.83	100.0

(注1) 「賃貸借期間」は、第2期末保有資産について平成26年2月末日現在において有効な賃貸借契約に従った賃貸借期間（自動更新条項による更新期間を除きます。）に基づいています。但し、マスターリース契約における賃借人（マスターリース会社）から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるバス・スルー型のマスターリース契約となっている場合には、当該賃借人とエンドテナントの間における賃貸借契約に従った賃貸借期間（自動更新条項による更新期間を除きます。）に基づいています。

(注2) 「賃貸面積」は、かかる賃貸借契約（又はバス・スルー型のマスターリース契約におけるエンドテナントとの賃貸借契約）に基づく賃貸面積を記載しています。なお、小数点第3位を四捨五入しているため、各項目の「賃貸面積」の合計が合計欄に記載の「賃貸面積」と一致しないことがあります。

(注3) 「比率」は、各賃貸借期間に属する賃貸借契約に基づく賃貸面積の合計がポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

(ii) 物流施設

賃貸借期間 (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	比率 (%) (注3)
2年未満	-	-
2年以上5年未満	66,777.35	10.9
5年以上10年未満	144,647.17	23.7
10年以上	399,188.46	65.4
合計	610,612.98	100.0

(注1) 「賃貸借期間」は、第2期末保有資産のうちの各物流施設について平成26年2月末日現在において有効な賃貸借契約に従った賃貸借期間（自動更新条項による更新期間を除きます。）に基づいています。但し、マスターリース契約における賃借人（マスターリース会社）から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるバス・スルー型のマスターリース契約となっている場合には、当該賃借人とエンドテナントの間における賃貸借契約に従った賃貸借期間（自動更新条項による更新期間を除きます。）に基づいています。

(注2) 「賃貸面積」は、かかる賃貸借契約（又はバス・スルー型のマスターリース契約におけるエンドテナントとの賃貸借契約）に基づく賃貸面積を記載しています。なお、小数点第3位を四捨五入しているため、各項目の「賃貸面積」の合計が合計欄に記載の「賃貸面積」と一致しないことがあります。

(注3) 「比率」は、各賃貸借期間に属する賃貸借契約に基づく賃貸面積の合計が物流施設全体の賃貸面積の合計に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

(iii) 商業施設

賃貸借期間 (注 1)	賃貸面積 (m ²) (注 2)	比率 (%) (注 3)
2年未満 (うち底地)	2,821.83 (-)	1.0 (-)
2年以上5年未満 (うち底地)	13,009.12 (-)	4.6 (-)
5年以上10年未満 (うち底地)	33,219.06 (-)	11.7 (-)
10年以上 (うち底地)	235,847.84 (41,136.96)	82.8 (14.4)
合計 (うち底地)	284,897.85 (41,136.96)	100.0 (14.4)

(注 1) 「賃貸借期間」は、第 2 期末保有資産のうちの各商業施設について平成26年2月末日現在において有効な賃貸借契約に従った賃貸借期間（自動更新条項による更新期間を除きます。）に基づいています。但し、マスターリース契約における賃借人（マスターリース会社）から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるバス・スルー型のマスターリース契約となっている場合には、当該賃借人とエンドテナントの間における賃貸借契約に従った賃貸借期間（自動更新条項による更新期間を除きます。）に基づいています。

(注 2) 「賃貸面積」は、かかる賃貸借契約（又はバス・スルー型のマスターリース契約におけるエンドテナントとの賃貸借契約）に基づく賃貸面積を記載しています。なお、小数点第 3 位を四捨五入しているため、各項目の「賃貸面積」の合計が合計欄に記載の「賃貸面積」と一致しないことがあります。

(注 3) 「比率」は、各賃貸借期間に属する賃貸借契約に基づく賃貸面積の合計が商業施設全体の賃貸面積の合計に占める比率を記載しています。なお、小数点第 2 位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

⑤ 賃貸借契約残存期間別

(i) 全体

賃貸借期間 (注 1)	賃貸面積 (m ²) (注 2)	比率 (%) (注 3)
2年未満	190,938.35	21.3
2年以上5年未満	267,684.59	29.9
5年以上10年未満	226,738.79	25.3
10年以上	210,149.10	23.5
合計	895,510.83	100.0

(注 1) 「賃貸借期間」は、第 2 期末保有資産について平成26年2月末日現在において有効な賃貸借契約に従った賃貸借期間（自動更新条項による更新期間を除きます。）に基づいています。但し、マスターリース契約における賃借人（マスターリース会社）から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるバス・スルー型のマスターリース契約となっている場合には、当該賃借人とエンドテナントの間における賃貸借契約に従った賃貸借期間（自動更新条項による更新期間を除きます。）に基づいています。

(注 2) 「賃貸面積」は、かかる賃貸借契約（又はバス・スルー型のマスターリース契約におけるエンドテナントとの賃貸借契約）に基づく賃貸面積を記載しています。なお、小数点第 3 位を四捨五入しているため、各項目の「賃貸面積」の合計が合計欄に記載の「賃貸面積」と一致しないことがあります。

(注 3) 「比率」は、各賃貸借期間に属する賃貸借契約に基づく賃貸面積の合計がポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に占める比率を記載しています。なお、小数点第 2 位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

(ii) 物流施設

賃貸借期間 (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	比率 (%) (注3)
2年未満	166,750.77	27.3
2年以上5年未満	179,831.53	29.5
5年以上10年未満	170,301.50	27.9
10年以上	93,729.18	15.4
合計	610,612.98	100.0

(注1) 「賃貸借期間」は、第2期末保有資産のうちの各物流施設について平成26年2月末日現在において有効な賃貸借契約に従った賃貸借期間（自動更新条項による更新期間を除きます。）に基づいています。但し、マスターリース契約における賃借人（マスターリース会社）から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるバス・スルー型のマスターリース契約となっている場合には、当該賃借人とエンドテナントの間における賃貸借契約に従った賃貸借期間（自動更新条項による更新期間を除きます。）に基づいています。

(注2) 「賃貸面積」は、かかる賃貸借契約（又はバス・スルー型のマスターリース契約におけるエンドテナントとの賃貸借契約）に基づく賃貸面積を記載しています。なお、小数点第3位を四捨五入しているため、各項目の「賃貸面積」の合計が合計欄に記載の「賃貸面積」と一致しないことがあります。

(注3) 「比率」は、各賃貸借期間に属する賃貸借契約に基づく賃貸面積の合計が物流施設全体の賃貸面積の合計に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

(iii) 商業施設

賃貸借期間 (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	比率 (%) (注3)
2年未満 (うち底地)	24,187.58 (-)	8.5 (-)
2年以上5年未満 (うち底地)	87,853.06 (-)	30.8 (-)
5年以上10年未満 (うち底地)	56,437.29 (-)	19.8 (-)
10年以上 (うち底地)	116,419.92 (41,136.96)	40.9 (14.4)
合計 (うち底地)	284,897.85 (41,136.96)	100.0 (14.4)

(注1) 「賃貸借期間」は、第2期末保有資産のうちの各商業施設について平成26年2月末日現在において有効な賃貸借契約に従った賃貸借期間（自動更新条項による更新期間を除きます。）に基づいています。但し、マスターリース契約における賃借人（マスターリース会社）から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるバス・スルー型のマスターリース契約となっている場合には、当該賃借人とエンドテナントの間における賃貸借契約に従った賃貸借期間（自動更新条項による更新期間を除きます。）に基づいています。

(注2) 「賃貸面積」は、かかる賃貸借契約（又はバス・スルー型のマスターリース契約におけるエンドテナントとの賃貸借契約）に基づく賃貸面積を記載しています。なお、小数点第3位を四捨五入しているため、各項目の「賃貸面積」の合計が合計欄に記載の「賃貸面積」と一致しないことがあります。

(注3) 「比率」は、各賃貸借期間に属する賃貸借契約に基づく賃貸面積の合計が商業施設全体の賃貸面積の合計に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

③【その他投資資産の主要なもの】

不動産信託受益権については、前記「② 投資不動産物件」において不動産と共に一括して記載しており、これらの項目の記載以外にその他投資資産の組み入れはありません。

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

設立時及び第2期の直近2計算期間末日における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。なお、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、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。

年月日	総資産額（百万円）	純資産総額（百万円）	1口当たり純資産額（円）
平成25年1月31日 (設立時)	200	200	100,000
平成25年8月31日 (第1期)	252,265 (251,014)	162,371 (161,121)	97,505 (96,754)
平成26年2月28日 (第2期)	261,582 (256,721)	165,982 (161,121)	99,673 (96,754)

(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) 計算期間末に分配を行った後の分配落の額を括弧内に記載しています。

また、東京証券取引所における本投資口の第1期及び第2期の市場相場並びに第2期末後（平成26年4月まで）の月別の市場相場は以下のとおりです。

計算期間別 最高・最低 投資口価格 及び売買高	回次 決算年月	第1期 平成25年 8月	第2期 平成26年 2月
		最高	101,600円
	最低	89,300円	90,800円
	売買高	1,246,331口	958,668口

第2期中の 月別最高・最低 投資口価格 及び売買高	月別	平成25年 9月	平成25年 10月	平成25年 11月	平成25年 12月	平成26年 1月	平成26年 2月
		最高	100,400円	100,700円	100,700円	108,900円	110,000円
	最低	90,800円	99,400円	99,100円	100,000円	105,400円	103,300円
	売買高	152,008口	185,093口	166,875口	149,911口	153,117口	151,664口

(注) 最高投資口価格及び最低投資口価格は、取引値によります。

②【分配の推移】

第2期の直近2計算期間における本投資法人の分配総額、1口当たりの分配の額は以下のとおりです。

計算期間		分配総額	1口当たりの分配金	1口当たりの利益超過分配金
第1期	自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日	1,250 百万円	751 円	—
第2期	自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日	4,860 百万円	2,919 円	—

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

第2期の直近2計算期間における本投資法人の自己資本利益率は以下のとおりです。

計算期間		自己資本利益率（注）
第1期	自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日	0.8 %
第2期	自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日	3.0 %

（注）自己資本利益率＝当期純利益／{（期首純資産額＋期末純資産額）÷2}×100で算出しています（小数点第2位を四捨五入）。

なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な資産運用開始日（平成25年6月13日）時点の純資産額を使用しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成25年1月28日	設立企画人（野村不動産投資顧問株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
平成25年1月31日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成25年2月1日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成25年2月22日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 (登録番号 関東財務局長 第82号)
平成25年6月12日	東京証券取引所に上場

2【役員の状況】

本書の日付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	片岡 隆	平成3年4月 野村不動産株式会社 入社 広島支店 平成8年6月 同社 経理部 平成15年4月 野村不動産投信株式会社 出向 財務経理グループ 平成21年8月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 出向 財務部長 平成22年10月 同社 運用統括部長兼財務部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 ファンドマネジメント部長 平成24年10月 同社 執行役員 ファンドマネジメント部長 平成25年1月 同社 執行役員 NMF投資責任者（現職） 同年 同月 本投資法人 執行役員（現職）	—
監督役員	吉村 貞彦	平成8年5月 太田昭和監査法人（現 新日本有限責任監査法人） 理事 平成14年5月 新日本監査法人（現 新日本有限責任監査法人） 常任理事 平成16年5月 同法人 副理事長 平成20年8月 同法人 シニア・アドバイザー 平成21年7月 株式会社石原ホールディングス 監査役（現職） 平成22年4月 青山学院大学大学院会計プロフェッショナル研究科 特任教授（現職） 平成22年6月 株式会社ジャフコ 監査役 平成24年1月 PGMホールディングス株式会社 監査役（現職） 平成24年6月 株式会社ジャフコ 常勤監査役（現職） 平成25年1月 本投資法人 監督役員（現職） 平成26年4月 一般社団法人全銀協TIBOR運営機関 全銀協TIBOR監視委員会 委員（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数
監督役員	吉田 修平	<p>昭和57年4月 弁護士登録（第一東京弁護士会）</p> <p>同年 同月 設楽敏男法律事務所にて弁護士業務に従事</p> <p>昭和61年4月 吉田修平法律事務所代表弁護士（現職）</p> <p>平成6年4月 東京家庭裁判所調停委員（現職）</p> <p>平成6年6月 株式会社サテライト・コンサルティング・パートナーズ 監査役</p> <p>平成7年8月 株式会社アセットパートナーズ 監査役（現職）</p> <p>平成10年4月 神奈川大学法学部講師</p> <p>平成12年3月 社会福祉法人八広会 理事（現職）</p> <p>平成17年4月 神奈川大学法科大学院非常勤講師（「倒産処理法特論」）</p> <p>平成17年8月 野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員</p> <p>平成18年11月 野村不動産レジデンシャル投資法人 監督役員</p> <p>平成19年12月 政策研究大学院大学客員教授（現職）</p> <p>平成20年2月 ビジネス会計人クラブ株式会社 監査役（現職）</p> <p>平成20年11月 特定非営利活動法人会計参与支援センター 監事</p> <p>平成21年9月 株式会社エム・エイチ・グループ 監査役（現職）</p> <p>平成22年5月 特定非営利活動法人首都圏定期借地借家権推進機構 副理事長（現職）</p> <p>平成25年1月 本投資法人 監督役員（現職）</p> <p>平成25年4月 一般財団法人高齢者住宅財団 評議員（現職）</p> <p>平成25年9月 一般社団法人日本相続学会 副会長（現職）</p> <p>平成26年5月 公益社団法人日本不動産学会 理事（現職）</p>	—

3 【その他】

(1) 役員の変更

執行役員の任期は、2年を超えることができません（投信法第99条）。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）。但し、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（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項但書）。

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議によって選任します（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

出資の状況については、前記「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／1 投資法人の概況／(5) 投資法人の出資総額」をご参照ください。その他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】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

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

本投資口は、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下記②乃至④のとおりとするほか（規約第34条）、投信法、投資法人の計算に関する規則、一般社団法人投資信託協会が定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則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に従います。なお、外貨建取引等については外貨建取引等会計処理基準に従い会計処理及び評価を行うものとします。

② 資産評価の原則的方法

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定めます。

A. 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29条第1項（1）（2）①乃至③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、他の算定方法に変更することができるものとします。

B. 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と同様の性質を有する資産（規約第29条第1項（2）④又は⑧に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産がA.に掲げる資産の場合はA.に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

C. 信託財産を主として不動産、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と同様の性質を有する資産（規約第29条第1項（2）⑤又は⑧に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産がA.に掲げる資産の場合は、A.に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

D. 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と同様の性質を有する資産（規約第29条第1項（2）⑥又は⑧に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産がA.乃至C.に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

E. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第1項（2）⑦又は⑧に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産である匿名組合出資持分についてD. に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

F. 有価証券（規約第29条第1項（3）、第2項（1）④乃至⑨及び⑪に定めるもの）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（取引所における取引価格、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、毎期同様の方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

G. 金銭債権（規約第29条第2項（1）③に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とします。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額とします。

H. 金銭の信託の受益権（規約第29条第2項（1）⑩に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産がF.、G. 又はJ. の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

I. デリバティブ取引に係る権利（規約第29条第2項（2）に定めるもの）

（イ）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。

（ロ）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。

（ハ）我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、上記（イ）及び（ロ）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、また、外貨建取引等会計処理基準において為替予約等で振当処理の要件を充足するものについては振当処理を適用できるものとします。

J. その他

上記に定めがない場合には、投信法、投資法人の計算に関する規則、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額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により付されるべき評価額をもって評価します。

③ 公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②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。

A. 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

B. 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、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A. に掲げる資産の場合はA. に従った評価を、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

C. デリバティブ取引に係る権利（上記② I. (ハ) に基づき、金利スワップの特例処理を採用した又は為替予約等の振当処理を採用した場合）

上記② I. (イ) 又は (ロ) に定める価額

④ 算定方法の継続適用

運用資産の評価方法については、継続性の原則に則り変更は行いません。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとします。評価方法を変更した場合には、直後に投資者に交付する資産運用報告において次の事項を記載します。

- A. 当該評価方法の変更の事実及び変更日
- B. 変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容
- C. 期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額
- D. 具体的な変更理由
- E. その他、投資者保護上必要と認められる事項

⑤ 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、金商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書面にて通知され、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交付されます（投信法第131条）。

（2）【保管】

本投資口は振替投資口（社債、株式等の振替えに関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。）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】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

（4）【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間とします（規約第35条）。但し、本投資法人の第1期計算期間は、本投資法人の成立の日（平成25年1月31日）から平成25年8月末日までとします（規約第35条但書）。

(5) 【その他】

① 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、2,000万口とします（規約第6条第1項）。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、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。

募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口と引換えに払い込む金銭の額は、本投資法人の運用資産の内容に照らし公正な金額としなければならないとされます（規約第6条第3項）。

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ハに規定される要件を満たすため、本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は100分の50を超えるものとします（規約第6条第2項）。

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常時保持します（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 解散条件又は償還事由等

本投資法人は、投信法に従い、下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、存続期間、解散又は償還事由の定めはありません。

③ 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）。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 / (1) 投資主の権利 / ⑤ 議決権」をご参照ください。

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、金商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、変更後の規約は金商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。

なお、本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局長に対し内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

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。

A. 資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）との間の資産運用委託契約

(イ) 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（平成25年2月22日）に効力を生じるものとし、その契約期間は当該効力発生日から1年間とします。但し、期間満了の3ヶ月前までに当事者双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。

(ロ) 契約期間中の解約に関する事項

- (i) 本投資法人又は資産運用会社は、相手方に対し、3ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。
- (ii) 上記(i)にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により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) 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき
 - (b) 上記(a)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
- (iii) 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければならないものとします。この場合、資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意するものとします。
 - (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

(ハ) 契約内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意並びに法令に従って変更することができるものとします。

(ニ) 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、金商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（三菱UFJ信託銀行株式会社）との間の投資口事務代行委託契約

(イ) 契約期間

投資口事務代行委託契約の有効期間は、投資口事務代行委託契約の効力発生日（平成25年1月31日）から2年間とし、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一方から文書による別段の申出がなされなかつたときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。

(ロ) 契約期間中の解約に関する事項

投資口事務代行委託契約は、以下に定めるところにより、その効力を失います。

- (i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意。この場合、投資口事務代行委託契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効するものとします。
- (ii) 下記(a)乃至(c)に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は下記(a)及び(b)の場合においては解約の通知において指定する日、(c)の場合においては解約の通知において指定する日（但し、通知到達の日から1ヶ月以上経過した日とします。）又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。なお、下記(b)の場合において投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。
 - (a) 本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合

- (b) 本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合
 - (c) 本投資法人の投資口の金融商品取引所における上場の廃止
 - (iii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。
 - (iv) 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等（注1）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（ロ）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）した場合、自ら若しくは第三者を利用して、暴力的な要求行為等（注2）をした場合、又は一定の事項（注3）の表明・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。この場合、投資口事務代行委託契約は当該通知において指定された日に失効するものとします。
- (注1) (ア) 暴力団、(イ) 暴力団員、(ウ) 暴力団準構成員、(エ) 暴力団関係企業、(オ) 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、(カ) その他上記(ア)乃至(オ)に準ずる者をいいます。以下本B. 及び後記C. において同じです。
- (注2) (ア) 暴力的な要求行為、(イ) 法的な責任を超えた不当な要求行為、(ウ) 委託事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為、(エ) 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、(オ) その他上記(ア)乃至(エ)に準ずる行為をいいます。以下本B. 及び後記D. において同じです。
- (注3) 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、それぞれ、投資口事務代行委託契約の締結日現在、自社及び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するとともに、自ら又は第三者を利用して、暴力的な要求行為等を行わないことを確約しています。

(ハ) 契約内容の変更に関する事項

- (i) 投資口事務代行委託契約の内容が法令の変更又は本投資法人若しくは投資主名簿等管理人の方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ、これを改定することができるものとします。
- (ii) 投資口事務代行委託契約の変更その他投資口事務代行委託契約に規定のない事項及び疑義については、本投資法人及び投資主名簿等管理人が誠意をもって協議し、その決定又は解決を行うものとします。

(二) 契約の変更の開示方法等

投資口事務代行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、金商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、投資口事務代行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）との間の資産保管委託契約

(イ) 契約期間

- (i) 資産保管委託契約の有効期間は、以下のとおりとします。
 - (a) 開始日：資産保管委託契約の効力発生日（投信法第187条に基づく内閣総理大臣の登録を受けた日（平成25年2月22日））
 - (b) 終了日：本投資法人の上場の日から5年間を経過する日
- (ii) 上記(i)で定める有効期間満了の3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文書による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管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。

(ロ) 契約期間中の解約に関する事項

- (i) 資産保管委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失うものとします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管委託契約失効後においても資産保管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ないものとします。
 - (a) 当事者間の文書による解約の合意。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するものとします。
 - (b) 当事者のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し、他方当事者による催告後も違反が是正されず、他方当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管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役員会の承認を条件とします。

- (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て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、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。
 - (ii) 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（本投資法人の執行役員及び監督役員並びに資産保管会社の取締役、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。）、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保管委託契約は終了するものとします。
- （注）本投資法人及び資産保管会社は、それぞれ、資産保管委託契約の締結日現在、自社及び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。
- (八) 契約内容の変更に関する事項
 - (i) 資産保管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、これを書面により変更することができるものとします。
 - (ii) 上記（i）の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。
 - (二) 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、金商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（三菱UFJ信託銀行株式会社）（以下本D.において「機関運営・会計事務受託者」といいます。）との間の一般事務委託契約
- (イ) 契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、一般事務委託契約締結日から5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・会計事務受託者のいずれか一方からその相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
 - (ロ) 契約期間中の解約に関する事項
 - (i) 本投資法人又は機関運営・会計事務受託者が、その相手方に対し一般事務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、一般事務委託契約は終了するものとします。
 - (ii) 上記（i）による契約の終了にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を機関運営・会計事務受託者に行ったときは、当該承諾の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。
 - (iii) 本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、その相手方が一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告したうえ、当該期間内に履行がないときは一般事務委託契約を解除することができるものとします。
 - (iv) 本投資法人又は機関運営・会計事務受託者は、本投資法人においては機関運営・会計事務受託者が、機関運営・会計事務受託者においては本投資法人又はその資産運用会社が下記（a）又は（b）に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時一般事務委託契約を解除することができるものとします。
 - (a) 解散原因の発生、又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始その他これらに準じる倒産手続開始の申し立てがあったとき。
 - (b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。
 - (v) 本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、相手方（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下本（ロ）において「役員」といいます。）が、暴力団員等（注1）若しくは暴力団員等関係者（注2）に該当した場合、自ら若しくは第三者を利用して、暴力的な要求行為等をした場合、又は一定の事項（注3）の表明に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって一般事務委託契約を直ちに解除することができるものとします。この場合、当該通知において指定された日に一般事務委託契約は終了するものとします。

（注1）（ア）暴力団、（イ）暴力団員、（ウ）暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、（エ）暴力団準構成員、（オ）暴力団関係企業、（カ）総会屋等、（キ）社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、（ク）その他これらに準ずる者をいいます。

(注2) (ア) 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者、(イ) 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者、(ウ) 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者、(エ) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は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者、(オ) 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者をいいます。

(注3) 本投資法人及び機関運営・会計事務受託者は、それぞれ、一般事務委託契約の締結日現在、自社及び自社の役員が暴力団員等及び暴力団員等関係者に該当しないことを表明しています。

(ハ) 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・会計事務受託者は、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、一般事務委託契約の各条項の定めを変更することができるものとします。
- (ii) 上記(i)の協議にあたり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が機関運営・会計事務受託者に行ったときは、上記(i)の変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

(二) 契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約が解約され、機関運営・会計事務受託者の異動があった場合には、金商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、関東財務局長に一般事務受託者の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

⑤ 公告

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

2 【利害関係人との取引制限】

(1) 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（金商法第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 資産運用会社は、法令の定めるところにより、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（金商法第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商法施行令で定める要件に該当する者をいい（金商法第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（金商法第31条の4第4項）。
- A. 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（金商法第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）。
 - B. 当該資産運用会社との間で金商法第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（金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
 - C. 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的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的取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
 - D. A. からC. 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に定める行為（金商法第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。）。
- (イ) 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。
 - (ロ) 当該資産運用会社との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。）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。

(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。以下本項において同じです。）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条乃至第118条）。

- ① 有価証券の取得又は譲渡
- ② 有価証券の貸借
- ③ 不動産の取得又は譲渡
- ④ 不動産の貸借
- ⑤ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

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、①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、②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）資産運用会社の社内規程による利害関係人等との取引制限

資産運用会社では、社内規程である投資委員会規程、コンプライアンス規程及び利害関係者取引規程に基づき、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」については、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則を遵守しているか否かの確認を経た上で、コンプライアンス委員会において、審議・検討します。かかる審議・検討の結果、コンプライアンス委員会において、法令・諸規則に照らしてコンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該取引の内容に応じて当該取引についての議案が決裁権限者に申請されるか又は投資委員会に提案され、決裁権限者又は投資委員会の承認が得られた場合に限り当該取引に係る運用又は助言を行うことができます。また、利害関係者との取引のうち、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」に該当しないものについては、コンプライアンス・オフィサーの承認（なお、コンプライアンス・オフィサーは法令・諸規則を遵守しているか否かを確認し、当該取引を承認するか否かを決定します。）及び当該取引の内容に応じた決裁権限者の承認が得られた場合に限り、当該取引に係る運用又は助言を行うことができます（但し、当該取引が上場有価証券に係るものである場合、当該取引に係る運用又は助言の方針に係る起案事項についてコンプライアンス・オフィサーの承認が得られている場合には、個別の取引に係る運用又は助言を行うにあたりコンプライアンス・オフィサーの承認は不要とします。）。いずれの場合も、コンプライアンス上の問題があると判断された取引については、本投資法人は当該取引を行わない仕組みとなっています。

本投資法人は、上記のような手続を経ることを前提として、野村不動産グループから不動産等を取得することができます。この場合の不動産等の取得価格（消費税その他取得に係る費用は除きます。）は、利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当しない不動産鑑定士又は該当する法人に所属しない不動産鑑定士による鑑定評価額（未稼働（開発中）不動産である場合については、その価格は、原則として売買契約締結時までに外部の不動産鑑定士が鑑定手法を適用して求めた価格調査の金額。以下、本「（4）資産運用会社の社内規程による利害関係人等との取引制限」において同じです。）を参考としつつ、個別の不動産の状況や市場動向を勘案し、適切・妥当と判断される価格とします。但し、鑑定評価額を超える場合にも、鑑定評価額の110%相当額を上限とします。なお、当該上限が市況に鑑み、適切であるかについて、市況の実勢にあわせて投資委員会において定期的に（年1回）見直すこととし、当該上限について変更した場合は、その理由についても併せて投資主に開示するものとします。但し、変更する場合においても、上限は鑑定評価額の110%相当額を超えないものとします。

また、本投資法人は、野村不動産グループへ不動産等を売却することがあります。この場合の不動産等の売却価格（消費税その他売却に係る費用は除きます。）は、鑑定評価額を参考としつつ、個別の不動産の状況や市場動向を勘案し、適切・妥当と判断される価格とします。但し、鑑定評価額を下回る場合であっても、鑑定評価額の90%相当額を下限とします。なお、当該下限が市況に鑑み、適切であるかについて、市況の実勢にあわせて投資委員会において定期的に（年1回）見直すこととし、当該下限について変更した場合は、その理由についても併せて投資主に開示するものとします。当該鑑定評価額は、原則として、直近の継続鑑定又はこれがない場合には取得時鑑定によるものとします。但し、変更する場合においても、下限は鑑定評価額の90%相当額を下回らないものとします。

（5）利害関係人等及び主要株主との取引状況等

① 取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

第2期に係る利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費	337,140千円	野村ビルマネジメント株式会社 (注2)	311,410千円	92.4%
プロパティ・マネジメント報酬	152,886千円	野村不動産株式会社	34,313千円	22.4%
		野村ビルマネジメント株式会社	32,806千円	21.5%
		株式会社ジオ・アカマツ	76,398千円	50.0%

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第123条に定める利害関係人等その他の一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいいます。また、主要株主とは、金商法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。なお、主要株主は平成26年4月1日施行の投信法施行規則の改正以後、投信法施行令第123条に定める利害関係人等に含まれることとなっています。

(注2) 本投資法人は、第2期末現在、野村ビルマネジメント株式会社にプロパティ・マネジメント業務の他、建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務を委託しており、プロパティ・マネジメント報酬以外の管理報酬とその他の外注委託費を合わせた金額を外注委託費として記載しています。

(注3) 上記の支払手数料等以外に、第2期中に利害関係人等及び主要株主へ修繕工事等を発注しましたが、その支払額は以下のとおりです。

野村ビルマネジメント株式会社	16,351千円
株式会社ジオ・アカマツ	19千円

また、利害関係人等であるプロパティ・マネジメント会社に支払ったプロパティ・マネジメント業務に係る管理報酬の物件別の内訳は以下のとおりです。

物件名	プロパティ・マネジメント会社	プロパティ・マネジメント報酬 (千円) (注1) (注2)
Landport浦安	野村不動産株式会社	3,979
	野村ビルマネジメント株式会社	1,888
Landport板橋	野村不動産株式会社	3,805
	野村ビルマネジメント株式会社	1,776
Landport川越	野村不動産株式会社	3,519
	野村ビルマネジメント株式会社	1,642
Landport厚木	野村不動産株式会社	2,953
	野村ビルマネジメント株式会社	1,420
相模原田名ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	2,724
	野村ビルマネジメント株式会社	1,271
相模原大野台ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	2,298
	野村ビルマネジメント株式会社	1,072
Landport八王子	野村不動産株式会社	2,098
	野村ビルマネジメント株式会社	979
Landport春日部	野村不動産株式会社	1,702
	野村ビルマネジメント株式会社	794
船橋ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	1,383
	野村ビルマネジメント株式会社	689
厚木南ロジスティクスセンターB棟	野村不動産株式会社	1,072
	野村ビルマネジメント株式会社	500
羽生ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	1,060
	野村ビルマネジメント株式会社	494
川口ロジスティクスセンターB棟	野村不動産株式会社	951
	野村ビルマネジメント株式会社	444
川口ロジスティクスセンターA棟	野村不動産株式会社	2,490
	野村ビルマネジメント株式会社	390
厚木南ロジスティクスセンターA棟	野村不動産株式会社	810
	野村ビルマネジメント株式会社	390
太田新田ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	1,031
	野村ビルマネジメント株式会社	481
太田東新町ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	810
	野村ビルマネジメント株式会社	390
太田清原ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	810
	野村ビルマネジメント株式会社	390
千代田町ロジスティクスセンター	野村不動産株式会社	810
	野村ビルマネジメント株式会社	394
Morisia 津田沼	株式会社ジオ・アカマツ	66,157
横須賀モアーズシティ	野村ビルマネジメント株式会社	2,029
Recipe SHIMOKITA	株式会社ジオ・アカマツ	1,314
川崎モアーズ	野村ビルマネジメント株式会社	1,938
covirna machida	株式会社ジオ・アカマツ	2,545
ニトリ幕張店	野村ビルマネジメント株式会社	900
コナミスポーツクラブ府中	野村ビルマネジメント株式会社	900
FESTA SQUARE	野村ビルマネジメント株式会社	918
GEMS渋谷	株式会社ジオ・アカマツ	2,748
駿台あざみ野校	野村ビルマネジメント株式会社	900
メガロス神奈川店	野村ビルマネジメント株式会社	900
イズミヤ千里丘店	野村ビルマネジメント株式会社	1,785
Merad 大和田	野村ビルマネジメント株式会社	1,554
イズミヤ八尾店	野村ビルマネジメント株式会社	1,516
イズミヤ小林店	野村ビルマネジメント株式会社	1,502
一番町stear	株式会社ジオ・アカマツ	3,633
三菱自動車 目黒店	野村ビルマネジメント株式会社	150

物件名	プロパティ・マネジメント会社	プロパティ・マネジメント報酬 (千円) (注1) (注2)
三菱自動車 調布店	野村ビルマネジメント株式会社	150
三菱自動車 渋谷店	野村ビルマネジメント株式会社	150
三菱自動車 練馬店	野村ビルマネジメント株式会社	150
三菱自動車 川崎店	野村ビルマネジメント株式会社	150
三菱自動車 高井戸店	野村ビルマネジメント株式会社	150
三菱自動車 葛飾店	野村ビルマネジメント株式会社	150
三菱自動車 東久留米店	野村ビルマネジメント株式会社	150
三菱自動車 世田谷店	野村ビルマネジメント株式会社	150
三菱自動車 杉並店	野村ビルマネジメント株式会社	150
三菱自動車 関町店	野村ビルマネジメント株式会社	150
三菱自動車 東大和店	野村ビルマネジメント株式会社	150
三菱自動車 元住吉店	野村ビルマネジメント株式会社	150
三菱自動車 川越店	野村ビルマネジメント株式会社	150
三菱自動車 江戸川店	野村ビルマネジメント株式会社	150
三菱自動車 狹山店	野村ビルマネジメント株式会社	150
三菱自動車 茨木メンテナンスセンター	野村ビルマネジメント株式会社	150

(注1) プロパティ・マネジメント会社に支払う管理報酬（プロパティ・マネジメント報酬）は、基本報酬及びインセンティブ報酬等の合計額です。

(注2) 当該報酬には、野村ビルマネジメント株式会社に委託している建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務の外注委託費は含まれていません。

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、社債株式等振替法及び本投資法人の規約等により有する主な権利の内容及び行使手続の概要是次のとおりです。

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なうことができます（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（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、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、株式会社証券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株式会社証券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）。毎決算期末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その決算期に関する金銭の分配を受ける権利を行使することのできる者とします（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）。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 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、規約第11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な事項に関しては、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が（投信法第90条の2第2項、規約第12条第1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行使することができます（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）。

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て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、①招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する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

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、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、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 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）。

⑨ 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、株式会社証券保管振替機構が個別投資主通知（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。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、元利金の支払い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、原則として、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、株式会社証券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株式会社証券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

A. 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（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権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）。

B. 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）。

（イ）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）。

（ロ）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）。

C. 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）。

D. 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、元金の支払い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66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（明治38年法律第52号、その後の改正を含みます。）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

野村不動産投資顧問株式会社

② 資本金の額

300百万円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

- A. 投資運用業
- B. 投資助言・代理業
- C. 第二種金融商品取引業
- D. 宅地建物取引業
- E. 貸金業
- F. 不動産、金融商品その他の有価証券以外の資産に関する投資助言業務及び投資一任業務
- G. 不動産の管理に関する業務
- H. 前各号に付帯関連する一切の業務

④ 沿革

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、本書の日付までの間、合併等の変更はありません。

平成15年1月24日 会社設立

平成15年2月28日 宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（3）第81679号 平成25年3月1日更新）

平成15年6月17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18号）

平成15年7月23日 証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法（以下「旧投信法」といいます。）上の投資信託委託業者としての認可取得（内閣総理大臣第28号）

平成18年2月7日 旧投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法等の変更の認可）取得（注1）

平成19年9月30日 金商法第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374号）（注2）

平成22年2月25日 金商法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更）（注3）

平成23年3月31日 金商法に基づく変更登録（業務の種別の変更）（注4）

平成23年5月19日 金商法に基づく変更登録（業務の種別の変更）（注5）

平成23年10月1日 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社及び野村不動産投資顧問株式会社と合併するとともに、商号を野村不動産投信株式会社から野村不動産投資顧問株式会社に変更

（注1） NOF及びNRFの資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

（注2） 資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律附則第159条第1項の適用を受け、金商法施行日（平成19年9月30日）時点において同法第29条の登録を受けたものとみなされています。

（注3） NOF、NRF及びNPRの資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的としたものです。

（注4） 投信法第196条第2項及び同法施行令第120条に定める範囲において、資産運用会社が資産運用を受託する投資法人の発行する投資証券等の募集の取扱い、私募の取扱い及び売買の代理に係る業務（みなし第二種金融商品取引業）を行うことを目的としたものです。

（注5） 金商法第28条第3項に定める投資助言・代理業を行うことを目的としたものです。

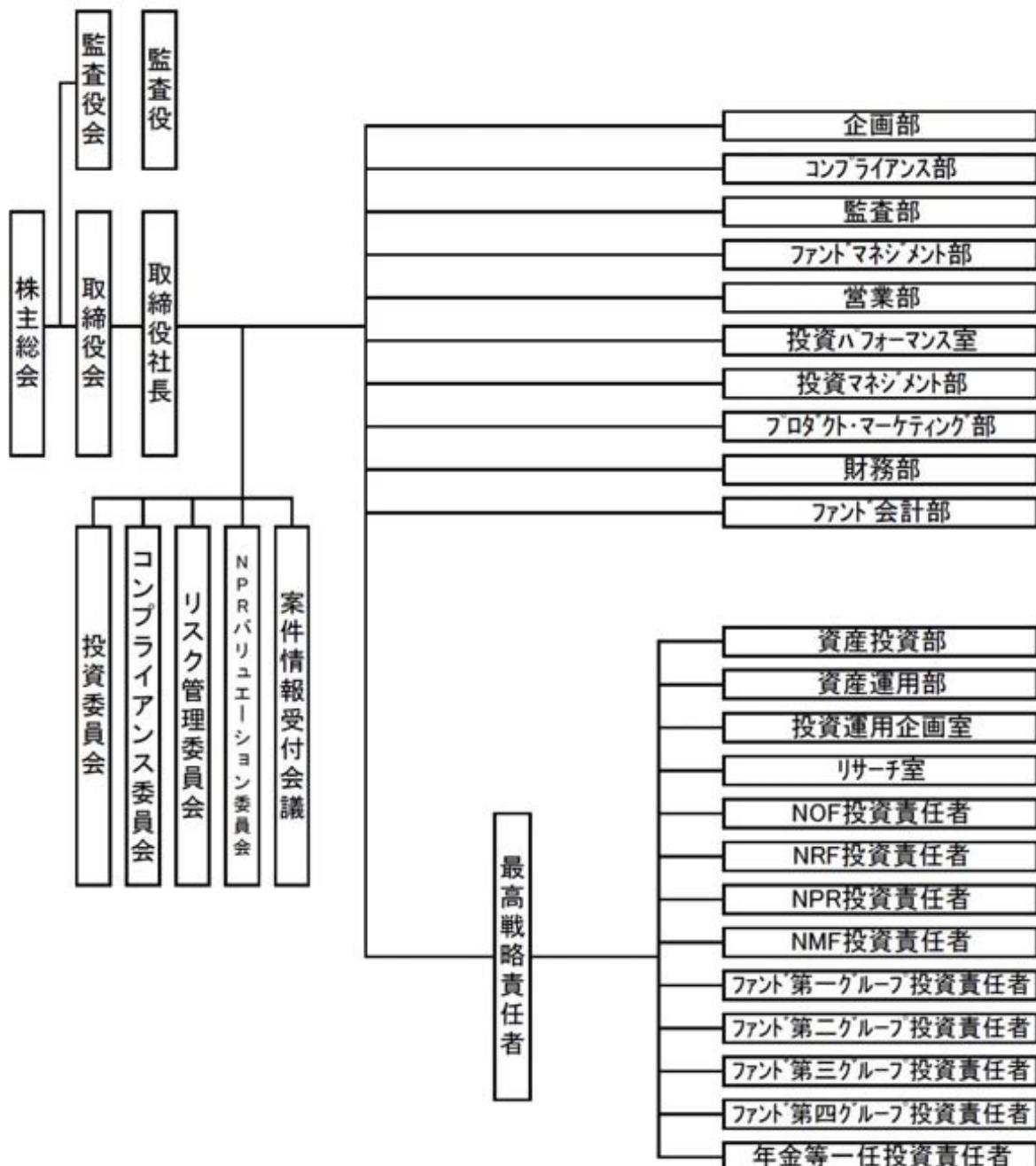
（2）【運用体制】

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産運用を行います。

また、資産運用会社は、複数の投資法人（本投資法人、NOF、NRF及びNPR）並びに投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のビーケルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、投資信託委託会社、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）（併せて以下「ファンド等」といいます。）の資産の運用や投資助言に係る業務を受託しています。

本書の日付現在の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



A. 取締役会

資産運用会社の経営の基本的かつ重要な事項について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毎月1回開催され、業務執行の基本方針を決定するとともに、取締役及び執行役員の業務執行を監督します。

B. 執行役員

執行役員は、取締役会において選任され、取締役会の決定した経営方針に従い、資産運用会社の業務の執行を担当します。執行役員の職務分担の範囲は、取締役会の決議により決定されます。執行役員は各部室を担当し（以下「担当部門」といいます。）、担当部門の長短期運営方針の決定、担当部門内の業務の統制・調整等を行います。執行役員は、取締役会又は監査役会に出席を求められたときは随時出席し、担当する業務の執行状況についての報告及び説明を行います。

C. 最高戦略責任者

最高戦略責任者は、資産運用会社が受託するファンド等（上場有価証券に投資するものを除きます。）の資産の運用又は投資助言に係る業務を統括します（投資責任者、投資運用企画室、リサーチ室、資産投資部及び資産運用部に助言し、その他適宜指導をすることができます。）。また、マクロ経済動向や不動産市場動向を踏まえた投資運用に係る基本方針の策定を行います。

D. 部、室、課及び投資責任者

上記のとおり、資産運用会社の組織上、部、室及び課が置かれ、各部門長が、所属員を指揮監督するとともに、各部門の業務を統括します。また、各部においては、部長代行が置かれる場合があり、部長を補佐するとともに、部長に差し支えあるとき又は業務処理上必要と認められるときは、その職務を代行します。

さらに、資産の運用又は投資助言を行うファンド等毎に投資責任者が設置され、各投資責任者は、その担当するファンド等の資産の運用又は投資助言に係る戦略を策定し業務を統括する（ファンドマネジメント部、営業部、投資運用企画室、リサーチ室、資産投資部、資産運用部、投資マネジメント部、プロダクト・マーケティング部、財務部及びファンド会計部に指示を出し、その他適宜用いることができます。）とともに、その担当するファンド等が投資法人である場合は、投資主名簿の管理を行います。

E. 委員会

資産運用会社の社内規程上、取締役会は、上記のほかに重要な組織として各種の委員会を設置して一定の業務を遂行させることができ、本投資法人の運用に関連するものとして資産運用会社には下記の3つの委員会が設置されています。

（イ）投資委員会

資産運用会社においては、資産の運用に係る方針について決定するための投資委員会を設置することにより、投資判断についての多角的検討を通じて、ファンド等の利益の最大化を図ることとしています。

投資委員会では、各ファンド等における資産の運用に係る基本方針、資産に係る運用管理方針、各ファンド等のファイナンス等の重要な事項に関する方針について審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行います。また、かかる各方針に基づいて、資産の取得又は売却、運営管理、資金調達等のファンド等の資産の運用又は投資助言に係る重要な事項に関して審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行うとともに、運用実績等に関する分析及び評価を行います。

投資委員会は、最高戦略責任者を委員長とし、その他の執行役員（社長執行役員、投資責任者又は投資マネジメント部長を兼ねる執行役員は除きます。）及びコンプライアンス・オフィサーを委員として構成されます。投資委員会の決議は、決議対象となる議案について議決権を有する委員の全員一致により採択されます。なお、コンプライアンス・オフィサー並びに企画部、コンプライアンス部及び監査部を担当する執行役員は議決権を有しません（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）。また、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

（ロ）コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、法令の遵守状況の確認のほか、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」（利害関係者取引規程に定める「利害関係者」とは、資産運用会社及びその役職員等、投信法第201条第1項に定める利害関係人等、並びにこれらの者がその資産の運用を行っている又は運用若しくは管理に係る助言を行っている相手方をいいます。また、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」とは、「利害関係者との取引」（①資産運用会社が顧客のために

利害関係者との間で行う取引及び②利害関係者が関係する取引で顧客との利益相反が生じるおそれのある取引（利害関係者が発行する有価証券の取得又は売却等、利害関係者が運用又は助言を行う投資法人、投資信託その他のファンド等の発行する有価証券の取得又は売却等を含みます。）をいいます。以下同じです。）のうち、上場有価証券に係る取引以外の取引であって、不動産又は不動産信託受益権その他これに類する資産の取得又は売却のほか、これらに準ずる取引をいいます。以下同じです。）の承認等を審議します。以上の詳細については、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。

（ハ）リスク管理委員会

資産運用会社では、コンプライアンス部がリスク管理の統括を行うものとし、コンプライアンス・オフィサーが各部門のリスク把握・分析・評価及び管理の内容を十分に検証するとともに、取締役会、監査役及びコンプライアンス部と連携し、資産運用会社のリスク管理の徹底を図ることを目的として、リスク管理委員会を設置しています。リスク管理委員会においては、資産運用会社の業務に関連して発生する様々なリスクの管理、モニタリング等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保します。リスク管理委員会は、組織横断的な協議機関としての役割を担い、リスク管理に関する組織体制及び規程等の制定・改廃の協議・検討並びにリスクのモニタリング等を行います。

リスク管理委員会は、コンプライアンス部担当執行役員を委員長とし、コンプライアンス・オフィサー、企画部長、ファンドマネジメント部長、営業部長、投資運用企画室長、資産投資部長、資産運用部長、投資マネジメント部長、プロダクト・マーケティング部長、財務部長、ファンド会計部長及び委員長が別途指定する外部専門家を委員として構成されています。リスク管理委員会の決議は、決議対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上の賛成により採択されます。また、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

F. 案件情報受付会議

資産運用会社は、資産の運用又は投資助言を行う複数のファンド等のうち、投資対象の重複するファンド等間における案件情報の適切な取扱いを確保し、各ファンド等間の利益相反を未然に防止するための会議体として、コンプライアンス・オフィサー並びに全ての投資責任者、資産投資部長、プロダクト・マーケティング部長及び資産投資部各課長により構成される案件情報受付会議を設置しています。

資産運用会社が物流施設、商業施設その他様々な用途の不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権に関する第三者の売却情報（不動産等案件情報）を受け付けた場合には、当該情報が既に案件情報受付会議において検討されたものであるか否かを確認し、既に検討されたものではない場合には、遅滞なく不動産等案件情報受付票を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出しなければならないものとされており、コンプライアンス・オフィサーは、不動産等案件情報受付票を受領した場合、原則として、遅滞なく案件情報受付会議を開催し、あらかじめ定めたルールに基づき、当該不動産等案件情報の取得検討を優先的に行うファンド等を決定します。なお、当該ルールの概要については、後記「③ 投資運用の意思決定機構」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各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。なお、本「（2）運用体制」記載の組織・機関は本投資法人の資産運用だけではなく、NOF、NRF及びNPRや投資法人以外の不動産ファンド等の資産運用及びその他の業務にも関与しますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関連する事項を記載しています。

＜各組織の業務の概略＞

組織名称	各組織の業務の概略
コンプライアンス委員会	<p>以下に掲げる各事項の決議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス規程の改廃 ・ コンプライアンス・マニュアルの策定・改定 ・ コンプライアンス・プログラムの策定・改定 ・ 利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の承認 ・ コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、資産運用会社の業務に関する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対応 ・ コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、投資委員会による審議に際して、その審議中の手続経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題に対する対応 ・ 上記各号に準ずるコンプライアンス上の重要な事項 <p>以下に掲げる各報告事項の審議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス・オフィサーが必要と認める利害関係者との間で実施した取引（コンプライアンス委員会決議事項を除く。）の状況 ・ 主要法令の制定改廃の動向 ・ 制度・ルール等に対応するために改善を要する事例の発生及び講じた措置 ・ コンプライアンス・プログラムの進捗及び達成状況 ・ 各部、各室及び各課（以下「各部門」と総称する。）の所管事項に関するコンプライアンスに関し報告が必要と認められる事項
投資委員会	<p>以下に掲げる各事項の決議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ファンド運用に係るマニュアル等（業務手順書を除く。）の改廃 ・ ファンド等のための投資運用、機関運営に関する重要事項（以下に掲げるものを含むがこれに限られない。）の決定（但し、上場有価証券に対する投資に関する運用の場合には、運用の基本方針の決定とする。）及び重要な変更 <ul style="list-style-type: none"> a. 運用資産の取得又は処分等（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む。） b. ファンド等の年度事業計画及び決算（なお、ファンド等が自ら又はその出資するファンド等（以下本b.において「子ファンド等」という。）を通じて保有する不動産又は不動産信託受益権（以下あわせて「不動産等」という。）に係る個別の不動産等毎の年度事業計画、並びに当該子ファンド等の年度事業計画及び決算を除く。） c. ファンド等の資金調達 d. その他投資、運用、機関運営、インベスタート・リレーションに関する重要事項（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む。） ・ 案件情報取扱規程に定める案件情報を入手した場合における優先検討ファンド等が取得検討を辞退し、かつ次順位以降のファンド等が取得検討を継続する場合における優先検討ファンド等による取得検討辞退理由の審議 ・ 上記に準ずる重要な事項 <p>以下に掲げる各報告事項の審議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 委員長が必要と判断した投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況 ・ その他委員長が必要と判断した事項

組織名称	各組織の業務の概略
リスク管理委員会	<p>以下に掲げる各事項の決議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ リスク管理規程及びリスク管理マニュアルの策定・改廃 ・ リスク管理に関する年間計画（各部門において追加リスク対策が必要であると判断したリスク項目、対応案、対応期限等）の策定・変更 ・ その他委員長が必要と判断した事項 <p>以下に掲げる各報告事項の審議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ リスク管理に関する年間計画の進捗状況 ・ 重大なリスクへの対応状況 ・ その他委員長が必要と判断した事項
案件情報受付会議	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資産運用会社が案件情報を入手した場合における、案件情報取扱規程に基づく、当該案件の取得検討を優先的に行う投資法人の決定や、それらの間での割振額の算出等
企画部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中期経営計画の立案に関する事項 ・ 経営戦略の企画立案に関する事項 ・ 資産運用会社の予算編成方針決定のための意見具申に関する事項 ・ 資産運用会社の年度予算策定及び決算に関する事項 ・ 資産運用会社の会計、出納及び税務に関する事項 ・ 組織、人事及び総務に関する事項 ・ 経営管理に関する事項 ・ 新規投資戦略の策定及び商品企画に関する事項 ・ 諸官庁及び業界諸団体との連絡及び広報に関する事項 ・ 役職員の研修等に関する事項 ・ 社内規程の新設・改定に関する事項 ・ 資産運用会社に係る官公庁及び金融商品取引業協会等の対応に関する事項 ・ ファンドマネジメント及びアセットマネジメントに係る報酬請求に関する事項 ・ 個人情報、内部者情報、マネー・ローディング及び疑わしい取引に関する情報その他の情報の管理に関する事項 ・ 取締役会、投資委員会、監査役会に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> ・ リスク管理に関する事項 ・ リスク管理委員会に関する事項 ・ 苦情対応に関する指導、監督又は助言に関する事項 ・ コンプライアンスに関する事項 ・ コンプライアンス委員会に関する事項 ・ 役職員の研修等に関する事項 ・ 広告審査に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
監査部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内部監査に関する事項 ・ 財務報告に係る内部統制の評価手続きに関する事項 ・ 内部監査規程に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項

組織名称	各組織の業務の概略
ファンドマネジメント部	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人の年度事業計画の立案に関する事項 投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況の管理に関する事項 投資法人の適時開示、投資主総会、インベスター・リレーションに関する事項 投資法人に係る官公庁・加盟団体との連絡に関する事項 投資法人の投資口発行による資金調達に関する事項 所管事項に係るディスクロージャーに関する事項 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 その他投資法人の管理・運営に係る業務及び事務に関する事項 ファンドマネジメント業務全般に関する事項 投資法人のストラクチャー関連契約の締結及び改定手続に関する事項 その他上記に付随関連する事項
投資運用企画室	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人の運用資産たる不動産等（運用資産が信託受益権の場合における信託財産としての不動産を含む。以下「運用不動産等」という。）の工事に係る技術支援に関する事項 資産投資部及び資産運用部が所管する投資運用業務全般に関する事項 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 その他上記に付随関連する事項
リサーチ室	<ul style="list-style-type: none"> マクロ経済動向（株式市場・金融市场）・不動産市場動向（賃料・キャップレート）等の調査・分析を踏まえた投資環境の調査・分析に関する事項 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 その他上記に付随関連する事項
投資パフォーマンス室	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人毎の運用成績に係る評価尺度の設定に関する事項 投資法人毎の運用成績に係る定量的・定性的な評価測定 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 その他上記に付随関連する事項
資産投資部	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人の組入れ対象となる不動産等の情報収集 不動産等のデューデリジェンスに関する事項 案件情報受付会議に関する事項 不動産等の取得手続に関する事項 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する事項 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 その他上記に付随関連する事項
資産運用部	<ul style="list-style-type: none"> 運用不動産等の年度事業計画の立案に関する事項 運用不動産等の賃貸借、運営管理及び処分等に関する事項 運用不動産等の管理委託先及び工事発注先等の推薦、管理、監督に関する事項 運用不動産等が信託受益権の場合における信託受託者への追加金銭信託手続に関する事項 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 その他上記に付随関連する事項
財務部	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人における借入金による資金調達に関する事項 投資法人が借入人となるローン契約の管理に関する事項 投資法人が借入人となるローン契約上の貸付人承諾事項の対応、その他貸付人に対する義務の履行手続に関する事項 投資法人における投資法人債発行（短期投資法人債を含む。）に関する事項 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 その他上記に付随関連する事項

組織名称	各組織の業務の概略
ファンド会計部	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人の年度事業計画の立案に関する事項（資産運用部が立案した運用不動産等の年度事業計画案の取り纏めを含む主に定量面） 投資法人の決算に関する事項 投資法人の会計、出納、税務及び資金管理に関する事項 投資法人の配当金・分配金計算に関する事項 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 その他上記に付随関連する事項
最高戦略責任者	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人の投資運用に係る業務統括（投資責任者、投資運用企画室、リサーチ室、資産投資部及び資産運用部に助言し、その他適宜指導することができる。） マクロ経済動向や不動産市場動向を踏まえた投資運用に係る基本方針の策定に係る支援 その他上記に付随関連する事項
NMF投資責任者	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の投資運用に係る業務統括（ファンドマネジメント部、投資運用企画室、リサーチ室、資産投資部、資産運用部、財務部及びファンド会計部に指示を出し、その他適宜用いることができる。） 本投資法人の運用資産の取得、運営管理、処分、財務等の運用戦略の策定 本投資法人の投資主名簿の管理に関する事項 その他上記に付随関連する事項

③ 投資運用の意思決定機構

投資委員会は、各ファンド等における資産の運用又は投資助言に係る基本方針、資産に係る運用管理方針、各ファンド等のファイナンス等の重要な事項に関する方針について審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行います。また、かかる各方針に基づいて、資産の取得又は売却、運営管理、資金調達等のファンド等の資産の運用又は投資助言に係る重要な事項に関して審議を行い、資産運用会社としての意思決定を行うとともに、運用実績等に関する分析及び評価を行います。

投資委員会の委員長は最高戦略責任者が兼任するものとし、その委員は、その他の執行役員（社長執行役員、投資責任者又は投資マネジメント部長を兼ねる執行役員は除きます。）及びコンプライアンス・オフィサーで構成されます。また、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができるとともに、資産運用会社の役職員及び社外の専門的知識を有する者を招集し、適宜意見を聴取することができるものとします。なお、投資委員会の委員長は、資産運用会社の社長執行役員又は常勤監査役を投資委員会に陪席させることができるものとします。

なお、投資委員会の決議事項についての、起案から投資委員会での議案の提案に至る手続は次のとおりです。

投資委員会へ提出される議案は、原則として各投資責任者（各投資責任者の業務に属さない議案については、当該業務を担当する部の部長又は室の室長）が起案の上、まずその起案書類及びそれに付随関連する資料がコンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス部の部長がコンプライアンス・オフィサーに就任します。）へ提出され、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認をします。

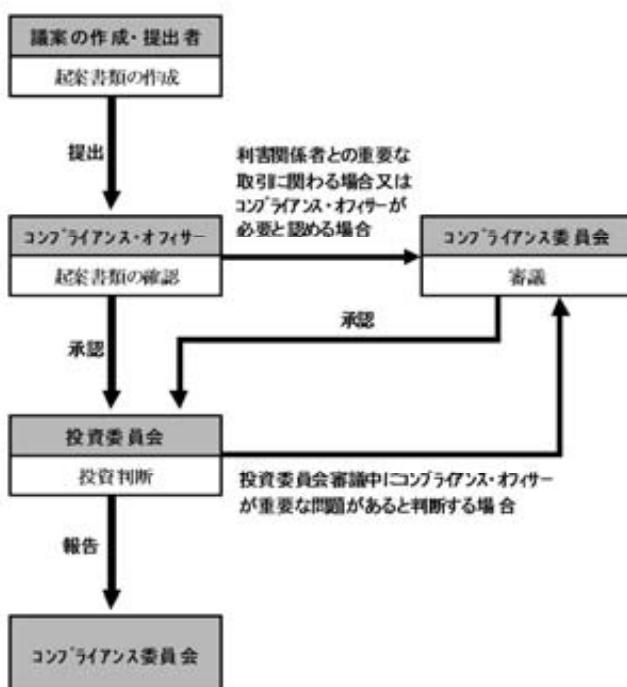
コンプライアンス・オフィサーが起案事項に法令・諸規則への違反、抵触その他コンプライアンス上の問題がないと判断して当該起案事項を承認した場合は、当該起案者は、承認済みの起案事項を投資委員会に議案として提案することができます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、起案事項の承認にあたっては、必要に応じて条件等を付すことができ、その場合、起案者は、かかる条件を付したまま投資委員会に議案として提案しなければならず、かかる条件を変更又は削除することはできません。また、かかる条件付承認の起案事項が投資委員会により承認可決された後、それを実行する場合にも、当該条件を遵守してそれをなすものとします。

これに対して、コンプライアンス・オフィサーが起案事項について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、起案者に対し起案の中止又は内容の変更を命じるとともに、取締役及び監査役にその旨を報告します。起案の中止の命令を受けた起案事項については、起案者は投資委員会に議案として提案することができず、内容の変更の命令を受けた起案事項については、起案者は、内容の変更後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その承認を得た後でなければ投資委員会において当該起案を議案として提案することができません。

また、上記の手続に従い法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について確認を求める起案事項について、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の承認が必要とされる利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」に該当すると判断する場合その他その内容に鑑み必要と認めた場合には、更にコンプライアンス委員会にて、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について審議し、その承認を行います（但し、「利害関係者との重要な取引」に該当するとして審議を行う場合、利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員及び法人たる利害関係者の役員又は使用人に該当するコンプライアンス委員は、その議案に関する決議について議決権を有しないものとします。なお、当該コンプライアンス委員が、コンプライアンス・オフィサーである場合はこの限りではありません。）。

投資委員会においては、各委員がそれぞれの立場から意見を述べ、その上で統一的な意思決定・投資判断を行うことを目的として、決議は、原則として議決権を有する委員の全員一致をもって成立することとしています。なお、コンプライアンス・オフィサー並びに企画部、コンプライアンス部及び監査部を担当する執行役員は、投資委員会の審議に参加しますが、議案に關し議決権を有しません（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）。

投資運用に関する議案の作成・提出から投資委員会における決議までの手続は、以下のとおりです。



・起案部の担当者は、投資委員会に起案を提出する前に、起案書類等をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けなければなりません。

・利害関係者との重要な取引にかかる場合、又はコンプライアンス・オフィサーが必要と認める場合には、コンプライアンス・オフィサーによる上記確認に加え、コンプライアンス委員会の審議及び承認を得なければなりません。

・コンプライアンス・オフィサーが、投資委員会の審議中に法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題があると判断する場合には、投資委員会における審議を中断し、コンプライアンス委員会を開催します。この場合、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと認めた場合に限り、投資委員会における審議を再開します。

・投資委員会の審議の経過及び投資判断については全てこれをコンプライアンス委員会に報告し同委員会の審議を経るものとします。

<物件情報に関するローテーション・ルール>

資産運用会社は本投資法人の他に、総合型であり物流施設及び商業施設を投資対象に含むNPRの資産運用業務を受託しています。また、平成23年10月1日付で効力を生じた資産運用会社の合併に伴い、資産運用会社は投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のビーカルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、投資信託委託会社、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）の運用又は投資助言の受託も行っています。

本投資法人は、物流施設及び商業施設を投資対象としているため、NPR及び資産運用会社が運用又は投資助言を受託する投資法人以外の不動産ファンド等との取得機会の競合が想定されます。

そこで、NPRや不動産ファンド等との間で競合する取得検討対象物件については、取得検討に関する以下に記載の「ローテーション・ルール」を採用することにより、恣意的な不動産等案件情報の配分を防止することとしています。「ローテーション・ルール」とは、不動産等案件情報を入手した時点で、客観的かつ明確である登記簿記載の「用途」や「竣工年次」（西暦：以下同じです。）等を基準とした、優先検討機会のローテーションを実施するものであり、原則的な考え方としては、下記のルールに従ってNPRとの優先検討順位を定めるものとしています。

- ・取得検討対象物件の竣工年次が偶数の場合、本投資法人が優先して物件の取得検討を行います。
- ・取得検討対象物件の竣工年次が奇数の場合、NPRが優先して物件の取得検討を行います。

（注）複数の不動産等案件情報を検討する場合（たとえばバルクセールにおける一括売却の場合等）には、取得検討対象物件の用途が物流施設又は商業施設のみである場合、(a)それらのうち過半数の物件の竣工年次が偶数の場合、本投資法人が優先して物件の取得検討を行い、(b)それらのうち過半数の物件の竣工年次が奇数の場合、NPRが優先して物件の取得検討を行う（偶数・奇数が同数の場合には、最大の公簿面積を有する物件の竣工年次が偶数であれば本投資法人が優先して物件の取得検討を行い、奇数であればNPRが優先して物件の取得検討を行います。）こととし、取得検討対象物件に物流施設又は商業施設以外の用途の物件が含まれる場合には、他のファンド等との共同投資により本投資法人が物流施設又は商業施設のみを取得することができる場合等を除き、NPRが優先して物件の取得検討を行います。

もっとも、ローテーション・ルールの採否にかかわらず、NPRとの関係では、上場不動産投資法人である本投資法人は、資本市場を通じた公募増資によるエクイティ性資金の調達及びLTVの機動的なコントロールを前提としたデット性資金の調達を基本としており、一方、非上場不動産投資法人であるNPRは、適格機関投資家等から私募によりエクイティ性資金を調達し、定常にLTVを低位に維持するデット性資金の調達を行っていきます。このような資金調達の性質及び財務戦略並びに投資家の志向する投資リターンの違いにより、物件タイプが競合しても、実際にNPRと本投資法人の双方が取得を希望する競合が生じる場合は限定的であると想定しています。

また、投資法人以外の不動産ファンド等との関係では、ローテーション・ルールにおいて、原則として不動産ファンド等の取得優先順位は本投資法人に劣後するものと定められており、本投資法人とは競合関係に立たない仕組みが設けられています。

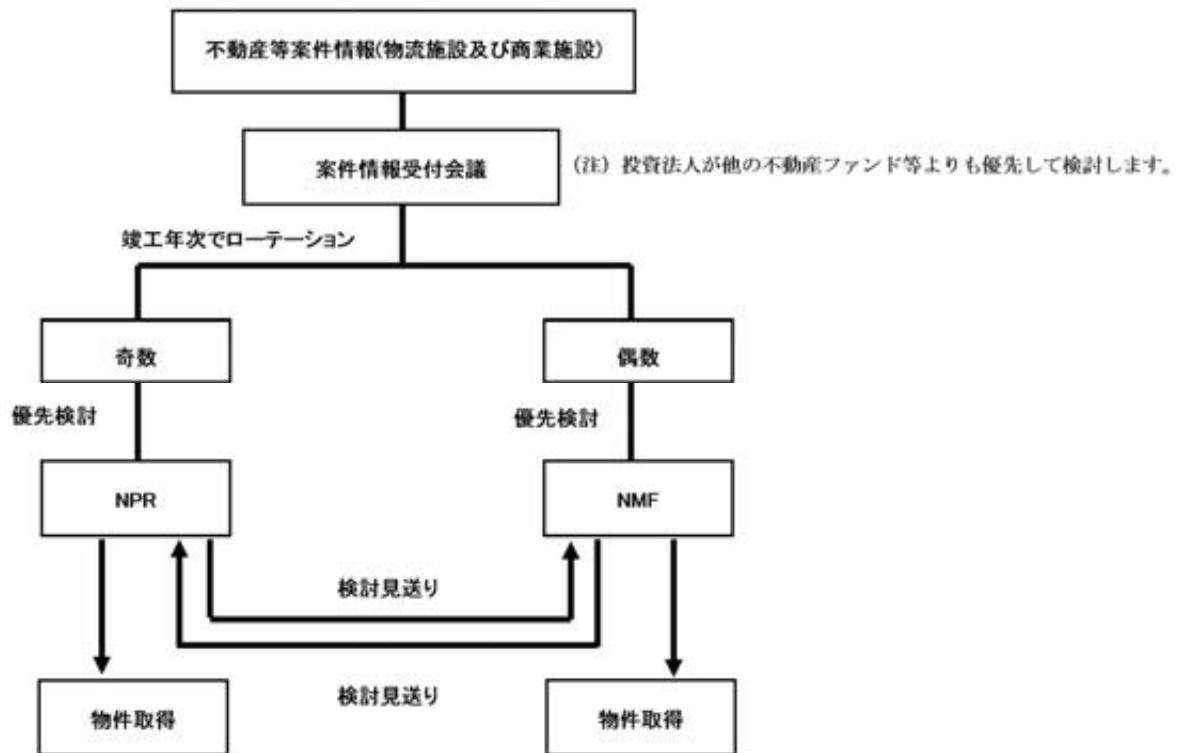
なお、不動産等案件情報のうち、当該物件が共有又は区分所有建物（受益権の準共有等を含みます。）である又はその他の理由によって、いずれかの投資責任者が運用又は投資助言を担当するファンド等が他の所有者との間で当該物件の残部の全部又は一部の取得に関して優先交渉権を有している場合には、当該ファンド等を担当する投資責任者が優先的に取得検討を行うものとします。

具体的な運用の概要は、次のとおりです。資産運用会社が物流施設、商業施設その他様々な用途の不動産等に係る案件情報を入手した場合、当該情報が既に案件情報受付会議において検討されたものであるか否かを確認し、既に検討されたものでない場合には、遅滞なく不動産等案件情報受付票を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出し、コンプライアンス・オフィサーは、不動産等案件情報受付票を受領した場合、当該不動産等案件情報受付票に係る不動産等案件情報が、特定のファンド等との関係においてのみ取得の検討が行われるべき特別案件情報（売却先のファンド等又はその範囲を限定された案件情報、及び特定のファンド等に係る投資責任者以外の投資責任者が取得検討を行うことが売主若しくは資産運用会社の顧客（潜在的顧客を含みます。）に対する義務に違反し又は売主若しくは資産運用会社の顧客に対する背信的行為にあたる又はあたるおそれのある案件情報をいいます。以下同じです。）に該当すると判断した場合を除き、遅滞なく案件情報受付会議を開催し、当該不動産等案件情報の取得検討を優先的に行うファンド等を決定します。案件情報受付会議において、各投資責任者は、各々が運用又は投資助言を担当するファンド等の投資方針等を踏まえた初期判定を行うものとします。

本投資法人が優先権を持つ物件の取得について、本投資法人を担当する投資責任者が取得検討を辞退する場合、辞退する旨及びその理由を記載した「不動産等案件情報検討辞退書」をコンプライアンス・オフィサーに提出します。この場合、コンプライアンス・オフィサーは取得検討の次順位の投資責任者に対して速やかに本投資法人を担当する投資責任者の検討結果を通知し、その次順位の投資責任者は取得検討を継続するか辞退するかを決定します。当該検討の結果、次順位の投資責任者が取得検討を継続し、当該不動産等案件情報に係る物件の取得条件につき相手方と合意に至った場合は、報告を受けたコンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の招集を請求しなければならず、同投資委員会で本投資法人が取得を辞退した理由を承認する決議を行います。同投資委員会において承認が得られない場合には、その旨をコンプライアンス・オフィサーが次順位の投資責任者に通知し、次順位の投資責任者は当該物件の取得検討を継続することはできないものとします。この場合、本投資法人を担当する投資責任者は、本投資法人のために当該物件の取得に関して再検討を行います。また、資産運用会社は、本投資法人を担当する投資責任者が取得を辞退し、かつ、その次順位以降のファンド等の投資責任者が取得を決定した場合、本投資法人に対して、本投資法人の投資責任者による当該取得辞退に係る投資委員会の審議及び決議の内容を含む当該不動産等案件情報の検討経緯及び取得辞退の理由を報告します。

ローテーション・ルールに従い、他のファンド等の投資責任者に優先して取得検討を行うことができる期間は、案件情報受付会議を経て優先的に案件情報の検討を行うこととされたファンド等の投資責任者が案件情報受付会議において当該物件の取得検討を優先的に行うファンド等の投資責任者として決定された日から10営業日、又は、優先的に取得検討を行うことができるファンド等の投資責任者が取得検討を辞退した旨の通知をコンプライアンス・オフィサーから受領した日から10営業日とされています。但し、当該期間中に取得検討を継続する決定をした場合には、以後取得の辞退を表明するまでは、当該ファンド等の投資責任者の優先期間は継続します。

(図) ローテーション・ルールの概要



④ コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

A. コンプライアンス部

資産運用会社は、資産運用会社の遂行するファンド等のための資産の運用又は投資助言に係る業務が各ファンド等に係る投資家の資金運用に関与する行為であるという基本的な認識のもと、適正な運用体制を構築するため、また第二種金融商品取引業等における業務の適正化を確保し、顧客に対し誠実かつ公正に当該業務を遂行するため、コンプライアンス（資産運用会社の役職員が法令・諸規則の趣旨及び内容を正確に理解し、これらを遵守し、社会的規範にもとることのない誠実かつ公正な企業活動を実践することをいいます。）担当部門として各ファンド等に共通のコンプライアンス部を設置することにより、他の部、室又は課に対する社内牽制機能の実効性を確保します。

B. コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス部の部長を資産運用会社におけるコンプライアンス責任者であるコンプライアンス・オフィサーとし、資産運用会社の投資運用業、投資助言業及び第二種金融商品取引業等における業務執行が、法令・諸規則に基づいていることを常に監視します。このため、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の全ての起案事項について、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を行います。

また、コンプライアンス・オフィサーは、各ファンド等の運用方針等を決定する組織（意思決定機関）である投資委員会に出席し、同委員会に立案される全ての案件について、その審議過程及び結論におけるコンプライアンス状況を確認し、意見を述べることができるものとします。但し、コンプライアンス・オフィサーは、意思決定に係る中立性を確保するため、同委員会における議決権を有しないものとします（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）。

また、コンプライアンス・オフィサーは、国内外の法規制状況を把握し、執行役員、社内の各部、各室又は各課へ連絡及び徹底を図るとともに、個別案件及び外部提出文書等に関するコンプライアンス上の問題の有無の調査等を通じ、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確認を行います。

その結果、業務執行においてコンプライアンス上の重要な問題が発見された場合には、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに取締役社長にその旨を報告し、適切な措置を取ることを求めるものとします。

上記の業務内容に鑑み、資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとします。また、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

C. コンプライアンス委員会

基本的にコンプライアンスに関する最終責任は取締役会が担いますが、取締役会と連携し、専門的な検討によってこれを補佐する機関として、コンプライアンスに関する事項を検討、審査するコンプライアンス委員会を設置します。

コンプライアンス委員会では、コンプライアンス徹底のために遵守すべき法令・諸規則及び実践すべきコンプライアンス活動の基本的な内容を定めたコンプライアンス規程の改廃を行う他、コンプライアンス活動を実践するための役職員向けの具体的な手引書として細目を定めたコンプライアンス・マニュアルを策定・改定するとともに、コンプライアンスを実現するための具体的な実践計画として、コンプライアンス・プログラムを策定・改定します。

コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサーを委員長とし、委員は社外の専門家のうち委員長が指名する者から構成されます。本書の日付現在、委員として指名された者は、コンプライアンスに精通した社外の専門家（1名）及び社外の弁護士（1名）です。なお、委員長は必要に応じ、委員を追加指名することができます。

コンプライアンス委員会は、委員長の招集により原則として3ヶ月毎に開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づき、投資委員会の決議のための起案事項における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について審議を行います。

また、コンプライアンス・オフィサーが投資委員会における審議経過にコンプライアンス上の重要な問題があると判断する場合には、その時点で投資委員会の審議を一旦中断し、コンプライアンス委員会を開催して、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について審議を行います。その結果、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと判断した場合に限り、投資委員会の審議が再開されます。

さらに、コンプライアンス委員会には、投資委員会で行われる重要な方針等の決定にあたっての審議経過及び結論が全て報告され、事後的にコンプライアンス上の問題の有無を審議します。

コンプライアンス委員会の決議は、決議の対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上の賛成により採択されます。利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」に関してコンプライアンス委員会が審議を行う場合、利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員又は法人たる関係者の役員若しくは使用人であるコンプライアンス委員は、その議案に関する決議について議決権を有しません。但し、コンプライアンス・オフィサーはこの限りではありません。

(3) 【大株主の状況】

本書の日付現在の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)
野村不動産ホールディングス 株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	6,000	100.0
合 計		6,000	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表しています。

(4) 【役員の状況】

本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長兼社長執行役員	福井 保明	<p>昭和51年4月 野村證券株式会社 入社</p> <p>平成2年6月 ノムラ・セキュリティーズ・インターナショナル Inc (NSI) シンジケート&ニュープロダクト&スワップ部門 ヘッド</p> <p>平成7年6月 野村證券株式会社 投資信託部長</p> <p>平成9年6月 同社 営業企画部長</p> <p>平成10年6月 同社 本社勤務部長</p> <p>平成11年1月 野村ファンドネット証券株式会社 常務取締役</p> <p>平成12年6月 野村證券株式会社 職域本部兼投資信託・DC本部担当</p> <p>同年 同月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・DC本部担当</p> <p>平成13年8月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当</p> <p>平成17年4月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社 (NFRT) 執行役社長</p> <p>同年 同月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー・アメリカ・インク(NFRTA) 会長</p> <p>平成19年10月 株式会社プライベート・エクイティ・ファンド・リサーチ・アンド・インベストメンツ(PEFRI) 取締役</p> <p>同年 同月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社 執行役社長及び野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー・アメリカ・インク会長兼任</p> <p>平成22年4月 野村不動産株式会社 監査役</p> <p>平成22年6月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役</p> <p>同年 同月 株式会社メガロス 監査役</p> <p>平成24年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長</p> <p>平成24年5月 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員 資産運用事業担当 (現職)</p> <p>平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長兼社長執行役員</p> <p>平成25年4月 同社 代表取締役社長兼社長執行役員 投資パフォーマンス室担当</p> <p>平成25年10月 同社 代表取締役社長兼社長執行役員 投資パフォーマンス室、投資マネジメント部担当</p> <p>平成26年4月 同社 代表取締役社長兼社長執行役員 (現職)</p>	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役兼副社長 執行役員 営業部、投資マネジメント部、プロダクト・マーケティング部、財務部管掌	安部 憲生	<p>昭和55年4月 野村證券株式会社 入社</p> <p>平成13年7月 同社 機関投資家営業部長</p> <p>平成17年12月 野村アセットマネジメント株式会社 金融法人マーケティング部長</p> <p>平成18年4月 同社 執行役員 プロダクト・サービス部、金融法人マーケティング部担当 兼金融法人マーケティング部長</p> <p>平成20年4月 同社 執行役員 同年 同月 ノムラ・アセット・マネジメント・シンガポール・リミテッド会長</p> <p>同年 同月 ノムラ・アセット・マネジメント・ホンコン・リミテッド会長</p> <p>平成21年4月 野村アセットマネジメント株式会社 常務執行役員 クライアント・サービス本部長</p> <p>平成22年4月 同社 常務執行役員 グローバル・インスティテューション・クライアント本部長</p> <p>平成25年4月 同社 執行役 専務 インスティテューション・クライアント本部、海外クライアント本部管掌</p> <p>平成26年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役兼副社長執行役員 営業部、投資マネジメント部、プロダクト・マーケティング部、財務部管掌（現職）</p>	—
代表取締役兼副社長 執行役員 企画部、コンプライアンス部、監査部、 ファンド会計部管掌 投資パフォーマンス室担当	新橋 健一	<p>昭和53年4月 野村證券株式会社 入社</p> <p>平成9年6月 同社 広報部長</p> <p>平成11年6月 同社 総務企画部長</p> <p>平成14年4月 同社 取締役 リスク・マネジメント部兼システム企画部担当</p> <p>平成15年4月 同社 取締役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当</p> <p>平成15年6月 同社 執行役 職域本部兼投資信託・年金業務本部担当</p> <p>平成16年4月 同社 取締役</p> <p>平成18年7月 日本証券業協会政策本部長</p> <p>平成22年7月 野村土地建物株式会社 顧問</p> <p>平成24年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役副社長</p> <p>平成24年5月 同社 財務会計本部長</p> <p>平成24年10月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、投資顧問室、財務部、ファンド会計部、監査部、コンプライアンス部、企画部、事業推進室管掌</p> <p>平成25年4月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 ファンドマネジメント部、投資責任者、財務部、ファンド会計部、監査部、コンプライアンス部、企画部管掌</p> <p>平成26年4月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 企画部、コンプライアンス部、監査部、ファンド会計部管掌 投資パフォーマンス室担当（現職）</p>	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役兼専務執行役員 ファンドマネジメント部、資産投資部、資産運用部、投資責任者管掌 投資運用企画室、リサーチ室担当 最高戦略責任者嘱託	片山 優臣	平成元年4月 野村不動産株式会社 入社 平成18年4月 同社 広報部長 同年 同月 野村不動産ホールディングス株式会社 広報IR部長 平成22年4月 野村不動産株式会社 人事部長 平成24年4月 同社 執行役員 人事部長 平成24年5月 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員グループ人事担当兼グループ人事部長 平成25年4月 野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役兼専務執行役員 営業部、資産運用部、投資マネジメント部、投資運用企画室管掌 資産投資部、リサーチ室担当 平成25年10月 同社 代表取締役兼専務執行役員 営業部、資産運用部、投資運用企画室管掌 資産投資部、リサーチ室担当 最高戦略責任者嘱託 平成26年4月 同社 代表取締役兼専務執行役員 ファンドマネジメント部、資産投資部、資産運用部、投資責任者管掌 投資運用企画室、リサーチ室担当 最高戦略責任者嘱託（現職）	—
取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当 監査部長嘱託	古瀬 康彦	昭和59年4月 野村證券株式会社 入社 平成7年6月 同社 法務部 文書課長 平成15年4月 同社 ウエルス・マネジメント業務部 管理課長 平成21年12月 野村アセットマネジメント株式会社 企業法務室 室長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当 平成26年4月 同社 取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当 監査部長嘱託（現職）	—
取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部長嘱託	吉原 章司	昭和62年4月 野村不動産株式会社 入社 平成13年4月 同社 東京住宅事業本部 開発事業部 開発一課長 平成17年4月 同社 住宅カンパニー 事業開発二部 副部長兼開発企画課長 平成21年4月 同社 住宅カンパニー 第三事業グループ開発部長 平成22年4月 同社 秘書室長 平成24年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部担当 平成25年1月 同社 取締役兼執行役員 ファンドマネジメント部長嘱託（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役兼執行役員 資産運用部長嘱託	宇木 素実	平成3年4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年4月 同社 事業企画部 平成12年4月 同社 資産運用事業部 平成14年2月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 不動産投資事業部 平成18年4月 野村不動産投信株式会社 レジデンス運用本部 不動産投資グループ グループリーダー 平成20年10月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 JOFI運用室長 平成21年4月 同社 事業企画部長 平成22年6月 同社 ファンドマネジメント部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 営業部長 平成24年4月 同社 取締役 営業本部長 平成24年10月 同社 取締役兼執行役員 営業部担当 平成25年4月 同社 取締役兼執行役員 営業部、海外営業部担当 平成25年7月 同社 取締役兼執行役員 営業部担当 平成26年4月 同社 取締役兼執行役員 資産運用部長嘱託（現職）	—
監査役	永木 隆彦	昭和55年4月 野村不動産株式会社 入社 平成13年6月 同社 IT戦略推進室長 平成15年1月 同社 法人カンパニー企画室長 平成23年4月 同社 資産運用カンパニー企画室担当部長 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）	—
監査役	高越 忠尚	昭和56年4月 野村不動産株式会社入社 平成9年6月 同社 札幌支店長 平成14年6月 野村不動産アーバンネット株式会社 取締役 平成18年4月 株式会社メガロス 常務取締役 営業本部副本部長嘱託 平成19年4月 同社 常務取締役 営業本部・事業開発本部担当 平成21年1月 同社 常務取締役 営業本部担当 事業開発本部長嘱託 平成21年6月 同社 常務取締役 管理本部長嘱託 平成24年6月 同社 常務取締役 営業本部担当 事業本部長嘱託 平成24年9月 同社 常務取締役 事業本部長嘱託 平成26年4月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職）	—

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
監査役（非常勤）	吉岡 茂明	昭和54年4月 野村不動産株式会社 入社 平成10年6月 同社 人事部長 平成13年4月 同社 総務部長 平成15年6月 同社 取締役 総務部長 平成19年4月 同社 常務取締役 総務部、総務審理室、野村ホームサービス部担当 平成20年4月 同社 顧問 平成20年6月 同社 監査役 同年 同月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役（現職） 平成23年10月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職） 平成24年6月 株式会社メガロス 監査役（現職）	—
監査役（非常勤）	中島 充	昭和51年4月 野村證券株式会社 入社 平成15年4月 野村ホールディングス株式会社 監査役室長 平成15年7月 同社 グループ監査業務室長 平成20年4月 野村土地建物株式会社 総務部長 平成20年6月 同社 取締役 総務部長 同年 同月 埼玉開発株式会社 取締役 同年 同月 野村不動産株式会社 社外監査役 同年 同月 野村不動産ホールディングス株式会社 社外監査役 平成22年6月 野村土地建物株式会社 取締役 総務部担当 同年 同月 野村・中国投資株式会社 取締役 平成22年7月 花園飯店（上海） 理事 平成24年4月 野村土地建物株式会社 常務取締役 総務部担当 平成24年6月 野村不動産投資顧問株式会社 社外監査役（現職）	—

(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

資産運用会社は、金商法上の金融商品取引業者として投資運用業を行っています。

本書の日付現在において、資産運用会社は、複数の投資法人（本投資法人、NOF、NRF及びNPR）並びに投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のピークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、投資信託会社、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）の資産運用又は投資助言を受託しています。資産運用会社は、ファンド等の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備を目的として、ファンド等毎の投資責任者を置き、担当ファンド等の投資運用に係る戦略策定及び業務統括等を行わせる一方、年度事業計画の立案や投資家対応、新規物件情報収集や物件予算の立案、物件管理、資金調達等に関しては、運用の受託先毎に細分化するのではなく機能毎に集約しています。

A. 委託業務

- (イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務
- (ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- (ハ) 運用資産の状況についての本投資法人への又は本投資法人のための報告業務
- (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隨時委託する業務
- (ヘ) 上記（イ）乃至（ホ）の行為に付随し又は関連する業務

B. 助言・指示等

- (イ) 資産運用会社は、委託業務に関連する事項について、本投資法人を代理して、自らの判断に基づき、本投資法人の締結した資産保管委託契約及び一般事務委託契約に基づく資産保管会社及び一般事務受託者並びにその他の本投資法人の外注委託先に対する通知及び指図等を行うことができます。
- (ロ) 資産運用会社は、委託業務に付随し又は関連する本投資法人の投資主に対する金銭の分配、投資口の分割若しくは併合、本投資法人の解散、合併又は投資主総会若しくは役員会の運営その他の事項に関して本投資法人に助言を行い、本投資法人を支援し、又は本投資法人を代理してこれらの事項に関し指示を出し、交渉に参加し若しくは交渉を行うことができます。

② 経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

A. 主な資産、負債の概況

第12期 平成26年3月31日現在	
総資産	6,113,820千円
総負債	1,952,196千円
純資産	4,161,624千円

B. 損益の概況

第12期 自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日	
営業収益	7,089,174千円
経常利益	3,896,580千円
当期純利益	2,354,095千円

③ 資産運用会社が運用の委託を受けている投資法人の状況

名称	野村不動産マスターファンド投資法人	野村不動産オフィスファンド投資法人
基本的性格	野村不動産マスターファンド投資法人は、中長期の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その基本方針としており、かかる基本方針に基づき、その用途が主として物流施設、商業施設である不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。	野村不動産オフィスファンド投資法人は、中長期の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その基本方針としており、かかる基本方針に基づき、その用途が主としてオフィスである不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。
設立年月日	平成25年1月31日	平成15年8月7日
純資産額総額（注1）	165,982百万円 (平成26年2月末日現在)	215,405百万円（注2） (平成25年10月末日現在)
投資口1口当たりの純資産額	99,673円 (平成26年2月末日現在)	578,188円（注2） (平成25年10月末日現在)

名称	野村不動産レジデンシャル投資法人	野村不動産プライベート投資法人
基本的性格	野村不動産レジデンシャル投資法人は、中長期の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その基本方針にしており、かかる基本方針に基づき、その用途が主として居住用施設である不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。	野村不動産プライベート投資法人は、中長期の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その基本方針としており、かかる基本方針に基づき、その用途が主としてオフィス、居住用施設、物流施設又は商業施設である不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。
設立年月日	平成18年8月3日	平成22年3月2日
純資産額総額（注1）	75,236百万円（注3） (平成25年11月末日現在)	非開示（注4）
投資口1口当たりの純資産額	467,887円（注3） (平成25年11月末日現在)	非開示（注4）

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 野村不動産オフィスファンド投資法人の平成26年1月30日付平成25年10月期有価証券報告書に基づいて記載しています。

(注3) 野村不動産レジデンシャル投資法人の平成26年2月27日付平成25年11月期有価証券報告書に基づいて記載しています。

(注4) 野村不動産プライベート投資法人は非上場であり、該当金額を一般に開示しておりません。

2 【その他の関係法人の概況】

A. 投資主名簿等管理人及び一般事務受託者（機関運営・会計）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名 称 : 三菱UFJ信託銀行株式会社
資本金の額 : 324,279百万円（平成26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。）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。
住 所 : 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

（2）関係業務の概要

① 投資主名簿等管理人としての業務

- (イ) 投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（但し、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限ります。）
- (ロ) 上記（イ）のほか、以下の帳簿その他の投信法及び投信法施行規則の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（但し、該当する事務が生じていない場合を除きます。）
 - ・分配利益明細簿
 - ・投資証券台帳
 - ・投資証券不発行管理簿
 - ・投資証券払戻金額帳
 - ・未払分配利益明細簿
 - ・未払払戻金明細簿
- (ハ) 社債株式等振替法の規定に基づく投資主名簿への記載又は記録
- (ニ) 振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務
- (ホ) 投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（以下、本①において「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務
- (ヘ) 上記（イ）乃至（ホ）に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- (ト) 投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務
- (チ) 投資主等に対して分配する金銭の支払いに関する事務
- (リ) 投資主等からの照会に対する応答に関する事務
- (ヌ) 投資口の統計資料並びに法令又は契約にもとづく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
- (ル) 投資口の発行投資口の併合・分割に関する事務その他本投資法人が臨時に指定する事務
- (ヲ) 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
- (ワ) 投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受け付けに関する事務（上記（イ）乃至（ヲ）の事務に関連するものに限ります。）
- (カ) 上記（イ）乃至（ワ）に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務
- (ヨ) 上記（イ）乃至（カ）に掲げる事項に付随する事務

② 一般事務受託者（機関運営・会計）としての業務

- (イ) 本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法第117条第4号に規定する事務のうち、本投資法人と投信法第117条第2号に規定する事務その他これに関連する事務を委託した者（以下本②において「投資主名簿等管理人」といいます。）との間の投資口事務代行委託契約に基づき投資主名簿等管理人に委託される事務以外のもの。）
- (ロ) 計算に関する事務（投信法第117条第5号に規定する事務）

- (ハ) 会計帳簿の作成に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第6号に規定する事務）
- (ニ) 納税に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第7号に規定する事務）

（3）資本関係

該当事項はありません。

B. 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（平成26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

資産保管会社としての業務
(イ) 資産保管業務
(ロ) 金銭出納管理業務
(ハ) 上記（イ）及び（ロ）に掲げる事項に付随する業務

（3）資本関係

該当事項はありません。

C. 本投資法人の特定関係法人

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名 称 : 野村不動産ホールディングス株式会社
資本金の額 : 116,024百万円（平成26年3月末日現在）
事業の内容 : 野村不動産株式会社を中心とする企業グループにおける純粹持株会社

（2）関係業務の概要

野村不動産ホールディングス株式会社は、資産運用会社の親会社であり、本書の日付現在、資産運用会社の発行済株式の100%を保有しています。

（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. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第2期計算期間（平成25年9月1日から平成26年2月28日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

3. 連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】

(1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 平成25年8月31日現在	当期 平成26年2月28日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,054,509	8,271,101
信託現金及び信託預金	11,405,579	12,717,717
営業未収入金	138,211	107,910
前払費用	228,972	198,092
繰延税金資産	48	12
未収還付法人税等	—	163
未収消費税等	4,713,348	—
その他	20,341	62,368
流動資産合計	21,561,011	21,357,367
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,090,499	3,476,850
減価償却累計額	△6,160	△43,777
建物（純額）	1,084,338	3,433,073
構築物	18,622	28,859
減価償却累計額	△311	△1,564
構築物（純額）	18,310	27,294
土地	2,440,333	10,917,067
信託建物	93,246,841	93,389,065
減価償却累計額	△656,794	△2,038,387
信託建物（純額）	92,590,046	91,350,677
信託構築物	865,045	865,458
減価償却累計額	△35,237	△112,347
信託構築物（純額）	829,807	753,111
信託工具、器具及び備品	573	11,618
減価償却累計額	△8	△248
信託工具、器具及び備品（純額）	565	11,370
信託土地	128,704,544	128,699,981
建設仮勘定	—	23,225
有形固定資産合計	225,667,946	235,215,801
無形固定資産		
信託借地権	3,821,371	3,829,099
その他	11,444	11,389
無形固定資産合計	3,832,815	3,840,489
投資その他の資産		
長期前払費用	648,601	613,881
長期預け金	39,101	39,205
敷金及び保証金	515,926	516,126
投資その他の資産合計	1,203,629	1,169,214
固定資産合計	230,704,391	240,225,504
資産合計	252,265,402	261,582,872

(単位：千円)

	前期 平成25年8月31日現在	当期 平成26年2月28日現在
負債の部		
流动負債		
営業未払金	262,587	330,137
短期借入金	※1 16,500,000	※1 16,500,000
1年内返済予定の長期借入金	85,600	85,600
未払金	1,085,077	207,946
未払費用	10,657	10,053
未払法人税等	1,522	651
未払消費税等	—	179,119
前受金	1,335,425	1,459,897
その他	47,050	939
流动負債合計	19,327,922	18,774,345
固定負債		
長期借入金	61,893,000	67,850,200
預り敷金及び保証金	167,762	525,160
信託預り敷金及び保証金	8,504,761	8,451,011
固定負債合計	70,565,524	76,826,372
負債合計	89,893,446	95,600,717
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	161,120,405	161,120,405
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,251,550	4,861,749
剰余金合計	1,251,550	4,861,749
投資主資本合計	162,371,955	165,982,154
純資産合計	※2 162,371,955	※2 165,982,154
負債純資産合計	252,265,402	261,582,872

(2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日	当期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,392,015	※1 8,478,425
その他賃貸事業収入	※1 291,114	※1 697,965
営業収益合計	3,683,130	9,176,390
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,258,501	※1 2,918,848
資産運用報酬	277,764	750,575
資産保管手数料	3,992	14,248
一般事務委託手数料	23,540	64,036
役員報酬	5,600	4,800
その他営業費用	24,101	75,471
営業費用合計	1,593,500	3,827,980
営業利益	2,089,629	5,348,409
営業外収益		
受取利息	889	1,873
消費税等還付加算金	—	22,210
その他	4	11
営業外収益合計	893	24,096
営業外費用		
支払利息	144,738	398,386
融資関連費用	147,198	108,656
投資口交付費	293,249	—
投資口公開関連費用	149,006	—
創立費	100,000	—
その他	3,125	3,750
営業外費用合計	837,317	510,792
経常利益	1,253,205	4,861,713
税引前当期純利益	1,253,205	4,861,713
法人税、住民税及び事業税	1,703	868
法人税等調整額	△48	35
法人税等合計	1,654	904
当期純利益	1,251,550	4,860,808
前期繰越利益	—	940
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,251,550	4,861,749

(3) 【投資主資本等変動計算書】

前期 (自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日)

(単位:千円)

出資総額	投資主資本			純資産合計	
	剩余金		投資主資本合計		
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剩余金合計			
当期首残高	—	—	—	—	
当期変動額					
新投資口の発行	161,120,405			161,120,405	
当期純利益		1,251,550	1,251,550	1,251,550	
当期変動額合計	161,120,405	1,251,550	1,251,550	162,371,955	
当期末残高	※1 161,120,405	1,251,550	1,251,550	162,371,955	

当期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)

(単位:千円)

出資総額	投資主資本			純資産合計	
	剩余金		投資主資本合計		
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剩余金合計			
当期首残高	161,120,405	1,251,550	1,251,550	162,371,955	
当期変動額					
剩余金の配当		△1,250,610	△1,250,610	△1,250,610	
当期純利益		4,860,808	4,860,808	4,860,808	
当期変動額合計	—	3,610,198	3,610,198	3,610,198	
当期末残高	※1 161,120,405	4,861,749	4,861,749	165,982,154	

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

	前期	当期
	自 平成25年1月31日	自 平成25年9月1日
	至 平成25年8月31日	至 平成26年2月28日
I. 当期末処分利益	1,251,550,888円	4,861,749,480円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,250,610,260円 (751円)	4,860,893,940円 (2,919円)
III. 次期繰越利益	940,628円	855,540円

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項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に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,250,610,260円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第36条第1項第2号に定める「租税特別措置法第67条の15第1項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に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である4,860,893,940円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第36条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	--	--

(5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期 自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日	当期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,253,205	4,861,713
減価償却費	699,118	1,499,067
投資口交付費	293,249	—
受取利息	△889	△1,873
支払利息	144,738	398,386
営業未収入金の増減額（△は増加）	△138,211	30,301
前払費用の増減額（△は増加）	△228,972	30,880
未収消費税等の増減額（△は増加）	△4,713,348	4,713,348
長期前払費用の増減額（△は増加）	△648,601	34,719
長期預け金の増減額（△は増加）	△39,101	△104
営業未払金の増減額（△は減少）	262,587	67,549
未払金の増減額（△は減少）	376,561	△327,789
未払消費税等の増減額（△は減少）	—	179,119
前受金の増減額（△は減少）	1,335,425	124,471
その他	26,709	△88,137
小計	△1,377,528	11,521,651
利息の受取額	889	1,873
利息の支払額	△134,081	△398,990
法人税等の支払額	△180	△1,903
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,510,901	11,122,630
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△3,548,856	△10,873,920
信託有形固定資産の取得による支出	△222,115,087	△743,476
無形固定資産の取得による支出	△7,900	△5,350
信託無形固定資産の取得による支出	△3,819,519	△9,155
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△11,364
預り敷金及び保証金の受入による収入	167,762	368,763
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△23,066	△103,402
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	8,527,827	49,652
敷金及び保証金の差入による支出	△515,926	△200
投資活動によるキャッシュ・フロー	△221,334,766	△11,328,454
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	16,500,000	5,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△5,000,000
長期借入れによる収入	62,000,000	6,000,000
長期借入金の返済による支出	△21,400	△42,800
投資口の発行による収入	161,120,405	—
投資口交付費の支出	△293,249	—
分配金の支払額	—	△1,222,645
財務活動によるキャッシュ・フロー	239,305,755	4,734,554
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	16,460,088	4,528,730
現金及び現金同等物の期首残高	—	16,460,088
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,460,088	※1 20,988,819

(6) 【注記表】

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>3～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>4～10年</td> </tr> </tbody> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～70年	構築物	2～15年	工具、器具及び備品	4～10年
建物	3～70年						
構築物	2～15年						
工具、器具及び備品	4～10年						
2. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を貸貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては768,771千円、当期においては1,493千円です。</p>						
3. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めるこにより有効性の評価を行っています。</p>						
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3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。</p>						

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>
----------------------------	--

(貸借対照表に関する注記)

※1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引金融機関3行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (平成25年8月31日)	当期 (平成26年2月28日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000千円	10,000,000千円
借入実行残高	一千円	一千円
差引額	10,000,000千円	10,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (平成25年8月31日)	当期 (平成26年2月28日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日	当期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	3,291,203	8,228,546
共益費収入	100,812	3,392,015
	249,878	8,478,425
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	34,578	78,086
付帯収益	253,525	578,563
その他賃料収入	3,010	291,114
	41,315	697,965
不動産賃貸事業収益合計	3,683,130	9,176,390
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	131,204	337,140
プロパティ・マネジメント報酬	60,335	152,886
水道光熱費	223,475	518,251
保険料	7,385	18,116
修繕費	58,104	185,676
支払地代	30,673	71,656
減価償却費	698,512	1,497,862
その他費用	48,808	137,257
	1,258,501	2,918,848
不動産賃貸事業費用合計	1,258,501	2,918,848
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,424,629	6,257,542

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日	当期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日
※1. 発行可能投資口の総口数 及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口の総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	1,665,260口	1,665,260口

(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期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日	当期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日
現金及び預金	5,054,509千円	8,271,101千円
信託現金及び信託預金	11,405,579千円	12,717,717千円
現金及び現金同等物	16,460,088千円	20,988,819千円

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

	前期 (平成25年8月31日)	当期 (平成26年2月28日)
1年以内	13,165,342千円	13,530,102千円
1年超	36,701,720千円	44,418,969千円
合計	49,867,063千円	57,949,072千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得にあたっては、借り入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達を財務の基本方針としています。

デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産関連資産の取得資金並びに借入金及び投資法人債の返済・償還資金等です。これらは満期時・償還時に代替資金が調達できないリスクに晒されていますが、本投資法人では、借入先金融機関の多様化を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理・限定しています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTVを低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できることとしています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関を分散することで、リスクを限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	5,054,509	5,054,509	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,405,579	11,405,579	—
(3) 短期借入金	(16,500,000)	(16,500,000)	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(85,600)	(86,521)	921
(5) 長期借入金	(61,893,000)	(62,528,385)	635,385
(6) デリバティブ取引	—	—	—

平成26年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	8,271,101	8,271,101	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,717,717	12,717,717	—
(3) 短期借入金	(16,500,000)	(16,500,000)	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(85,600)	(86,550)	950
(5) 長期借入金	(67,850,200)	(68,906,632)	1,056,432
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注3) 金銭債権の決算日（平成25年8月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	5,054,509	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	11,405,579	—	—	—	—	—
合 計	16,460,088	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成26年2月28日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	8,271,101	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	12,717,717	—	—	—	—	—
合 計	20,988,819	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成25年8月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	16,500,000	—	—	—	—	—
長期借入金	85,600	85,600	85,600	13,085,600	12,285,600	36,350,600
合 計	16,585,600	85,600	85,600	13,085,600	12,285,600	36,350,600

長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（平成26年2月28日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	16,500,000	—	—	—	—	—
長期借入金	85,600	85,600	13,085,600	85,600	16,285,600	38,307,800
合 計	16,585,600	85,600	13,085,600	85,600	16,285,600	38,307,800

(有価証券に関する注記)

前期（平成25年8月31日）

該当事項はありません。

当期（平成26年2月28日）

該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成25年8月31日）

該当事項はありません。

当期（平成26年2月28日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成25年8月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
			うち1年超			
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	55,189,300	55,146,500	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(4) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(5) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（平成26年2月28日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
			うち1年超			
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	59,167,900	59,125,100	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(4) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(5) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(退職給付に関する注記)

前期（平成25年8月31日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（平成26年2月28日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (平成25年8月31日)	当期 (平成26年2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	48千円	12千円
繰延税金資産合計	48千円	12千円
繰延税金資産の純額	48千円	12千円

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

	前期 (平成25年8月31日)	当期 (平成26年2月28日)
法定実効税率	36.59%	36.59%
(調整)		
支払配当の損金算入額	△36.51%	△36.58%
その他	0.05%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13%	0.02%

(持分法損益等に関する注記)

前期（自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日）

本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

当期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）

本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）

該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

前期（自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人では、東京圏その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設及び賃貸用商業施設（土地を含みます。）を有しています。

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日	当期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	—	229,489,317
期中増減額	229,489,317	9,555,584
期末残高	229,489,317	239,044,901
期末時価	239,326,000	252,818,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加額は、Landport浦安等54物件（合計230,163,004千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（698,512千円）の計上によるものです。当期の主な増加額は、Recipe SHIMOKITA（10,880,665千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,497,812千円）の計上によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成25年8月期（第1期）及び平成26年2月期（第2期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期（自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

単一の外部顧客への営業収益がすべての損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

単一の外部顧客への営業収益がすべての損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日	当期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日
1口当たり純資産額	97,505円	99,673円
1口当たり当期純利益	1,948円	2,918円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日	当期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日
当期純利益（千円）	1,251,550	4,860,808
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,251,550	4,860,808
期中平均投資口数（口）	642,316	1,665,260

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(7) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

平成26年2月末日現在、本投資法人におけるデリバティブ取引及び為替予約取引の契約額及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)		時価(千円) (注2)
		(注1)	うち1年超(注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	59,167,900	59,125,100	△1,009,212
合計		59,167,900	59,125,100	△1,009,212

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

③ 不動産等明細表のうち総括表

(単位:千円)

資産の種類	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	減価償却累計額		差引 当期末 残高	摘要
					又は償却 累計額	当期 償却額		
流動資産	—	—	—	—	—	—	—	—
有形固定資産	建物	1,090,499	2,386,351	—	3,476,850	43,777	37,616	3,433,073 (注)
	構築物	18,622	10,237	—	28,859	1,564	1,252	27,294 (注)
	土地	2,440,333	8,476,734	—	10,917,067	—	—	10,917,067 (注)
	信託建物	93,246,841	142,223	—	93,389,065	2,038,387	1,381,593	91,350,677 —
	信託構築物	865,045	413	—	865,458	112,347	77,109	753,111 —
	信託工具、器具及び備品	573	11,044	—	11,618	248	240	11,370 —
	信託土地	128,704,544	—	4,562	128,699,981	—	—	128,699,981 —
	建設仮勘定	—	23,225	—	23,225	—	—	23,225 —
	小計	226,366,459	11,050,230	4,562	237,412,126	2,196,324	1,497,812	235,215,801 —
無形固定資産	信託借地権	3,821,371	7,728	—	3,829,099	—	—	3,829,099 —
	その他	12,050	1,200	—	12,644	1,255	649	11,389 —
	小計	3,833,421	8,928	—	3,841,744	1,255	649	3,840,489 —
	合計	230,199,880	11,059,158	4,562	241,253,870	2,197,579	1,498,461	239,056,290 —

(注) 建物、構築物、土地の増加は、主に当期においてRecipe SHIMOKITAを取得したことによるものです。

④ その他特定資産の明細表

不動産信託受益権については、前記「③ 不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

⑤ 投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥ 借入金明細表

平成26年2月末日現在の借入金等の状況は、以下のとおりです。

区分	当期首 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均 利率(%) (注1)	返済期限	使途	摘要
	借入先							
短期 借入金	株式会社三井東京UFJ銀行	—	2,000,000	2,000,000	—	0.24818	平成26年 2月28日 (注2)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	—	3,000,000	3,000,000	—			
	株式会社三井東京UFJ銀行	2,200,000	—	—	2,200,000			
	株式会社三井住友銀行	2,200,000	—	—	2,200,000			
	株式会社みずほ銀行	1,600,000	—	—	1,600,000			
	農林中央金庫	2,000,000	—	—	2,000,000			
	株式会社三井東京UFJ銀行	3,200,000	—	—	3,200,000			
	株式会社三井住友銀行	3,200,000	—	—	3,200,000			
	株式会社みずほ銀行	2,100,000	—	—	2,100,000			
小計		16,500,000	5,000,000	5,000,000	16,500,000			
長期 借入金 (1年 以内 返済)	株式会社三井住友銀行	42,800	21,400	21,400	42,800	2.21812	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井東京UFJ銀行	42,800	21,400	21,400	42,800	2.17000	(注4)	
小計		85,600	42,800	42,800	85,600			
短期 借入金 合計		16,585,600	5,042,800	5,042,800	16,585,600			
長期 借入金	株式会社三井東京UFJ銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	0.64250	平成28年 11月26日	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	—	—	2,000,000			
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	—	—	2,000,000			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,000,000	—	—	2,000,000			
	三井住友信託銀行株式会社	2,000,000	—	—	2,000,000			
	農林中央金庫	2,000,000	—	—	2,000,000			
	みずほ信託銀行株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000			
	株式会社三井東京UFJ銀行	1,600,000	—	—	1,600,000	0.86250	平成30年 5月26日	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	1,600,000	—	—	1,600,000			
	株式会社みずほ銀行	1,800,000	—	—	1,800,000			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,800,000	—	—	1,800,000			
	三井住友信託銀行株式会社	1,800,000	—	—	1,800,000			
	農林中央金庫	1,800,000	—	—	1,800,000			
	みずほ信託銀行株式会社	1,800,000	—	—	1,800,000			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	—	1,000,000	—	1,000,000	0.72500	平成30年 11月26日	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	—	1,000,000	—	1,000,000			
	農林中央金庫	—	1,000,000	—	1,000,000			
	みずほ信託銀行株式会社	—	1,000,000	—	1,000,000			
	株式会社三井東京UFJ銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	1.11750	平成31年 5月26日	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	—	—	2,000,000			
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	—	—	2,000,000			
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000			
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000			
	みずほ信託銀行株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000			

区分	借入先	当期首 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均 利率(%) (注1)	返済期限	使途	摘要		
長期 借入金	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	1.04875	平成31年 5月26日	(注3)	無担保 無保証		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000,000	—	—	3,000,000	1.33750	平成32年 5月26日				
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	—	—	3,000,000						
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	—	—	2,000,000						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000						
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	—	—	1,000,000						
	株式会社日本政策投資銀行	800,000	—	—	800,000	1.25875	平成32年 5月26日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000,000	—	—	3,000,000	1.56250	平成33年 5月26日				
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	—	—	3,000,000						
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	—	—	2,000,000						
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	1.46375	平成33年 5月26日				
	株式会社日本政策投資銀行	—	2,000,000	—	2,000,000	1.30289	平成33年 11月26日				
	株式会社三井住友銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	1.89500	平成35年 5月26日				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	1.86500	平成35年 5月26日				
	株式会社日本政策投資銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	1.83875	平成35年 5月26日				
	株式会社三井住友銀行	946,500	—	21,400	925,100	2.21812	(注4)				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	946,500	—	21,400	925,100	2.17000	(注4)				
小計		61,893,000	6,000,000	42,800	67,850,200						
借入金 合計		78,478,600	11,042,800	5,085,600	84,435,800						

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。

また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(注2) 平成26年1月6日に期限前返済しています。

(注3) 資金使途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金です。

(注4) 平成25年8月26日を初回として、以降3ヶ月毎の26日に各回10.7百万円を返済し、平成37年5月26日に497.1百万円を返済する約定となっています。

(注5) 長期借入金（1年以内に返済のものを除く）の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額は以下のとおりです。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	85,600	13,085,600	85,600	16,285,600

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成26年2月末日現在)

I 資産総額	261, 582, 872千円
II 負債総額	95, 600, 717千円
III 純資産総額 (I - II)	165, 982, 154千円
IV 発行済投資口数	1, 665, 260口
V 1口当たり純資産額 (III／IV)	99, 673円

第6【販売及び買戻しの実績】

第2期の直近2計算期間における本投資法人の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 平成25年1月31日 至 平成25年8月31日	平成25年1月31日	2,000口 (0口)	0口 (0口)	2,000口 (0口)
	平成25年6月11日	1,663,260口 (350,160口)	0口 (0口)	1,665,260口 (350,160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7【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、本投資法人が提出した金融商品取引法第25条第1項各号に掲げる書類は以下のとおりです。

(1) 有価証券報告書 計算期間年度 自 平成25年1月31日 平成25年11月28日
(第1期) 至 平成25年8月31日 関東財務局長に提出。

独立監査人の監査報告書

平成26年5月21日

野村不動産マスターファンド投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 原 田 昌 平 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 竹之内 和 徳 印
業務執行社員

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」に掲げられている野村不動産マスターファンド投資法人の平成25年9月1日から平成26年2月28日までの第2期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、野村不動産マスターファンド投資法人の平成26年2月28日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注1) 上記は独立監査人の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おります。

(注2) X B R Lデータは監査の対象には含まれていません。