

【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17年3月30日
【計算期間】 第1期（自 平成16年5月12日 至 平成16年12月31日）
【発行者名】 フロンティア不動産投資法人
【代表者の役職氏名】 執行役員 出村 日出夫
【本店の所在の場所】 東京都港区赤坂二丁目17番22号
【事務連絡者氏名】 フロンティア・リート・マネジメント株式会社
財務部長 市倉 昇
【連絡場所】 東京都港区赤坂二丁目17番22号
【電話番号】 03-3588-1440
【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

期別	第1期
決算年月	平成16年12月
営業収益 (百万円)	1,985
うち不動産賃貸事業収益 (百万円)	1,985
営業費用 (百万円)	718
うち不動産賃貸事業費用 (百万円)	556
営業利益 (百万円)	1,267
経常利益 (百万円)	1,054
当期純利益 (百万円)	1,053
総資産額 (百万円)	81,547
純資産額 (百万円)	59,636
出資総額 (百万円)	58,582
発行済投資口総数 (口)	110,400
1口当たり当期純利益(注1) (円)	9,688
1口当たり純資産額 (円)	540,183
分配金総額 (百万円)	1,053
1口当たり分配金額 (円)	9,543
うち1口当たり利益分配金額 (円)	9,543
うち1口当たり利益超過分配金額 (円)	0
総資産経常利益率(注2,4) (%)	1.3 (年換算値3.4)
自己資本利益率(注3,4) (%)	1.8 (年換算値4.7)
期末自己資本比率(注5) (%)	73.1
当期運用日数 (日)	145
配当性向(注6) (%)	99.9
期末投資物件数 (件)	6
期末総賃貸可能面積 (㎡)	396,128.52
期末テナント数 (件)	8
期末稼働率 (%)	100.0
当期減価償却費 (百万円)	516
当期資本的支出 (百万円)	-
賃貸NOI(注7)(Net Operating Income) (百万円)	1,945
FFO(注8)(Funds from Operations) (百万円)	1,569
1口当たりFFO(注9) (円)	14,218

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を以下の期中平均投資口数で除することにより算出しています。

第1期108,744口(実質的な資産運用期間である平成16年8月9日から平成16年12月31日までの145日間の平均)

(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 位以下を四捨五入して記載しています。)

(注3) 自己資本利益率 = 当期純利益 / ((期首出資の部合計 + 期末出資の部合計) ÷ 2) × 100 (小数点第 2 位以下を四捨五入して記載しています。)

(注4) なお、第 1 期は平成16年 8 月 9 日より実質的に資産運用を開始しており、総資産経常利益率及び自己資本利益率は運用日数145日により年換算値を算出しています。また、期首総資産額については、実質運用開始日時点での出資総額と預り敷金・保証金の合計額を使用し、期首出資の部合計には実質運用開始日時点での出資総額の数値を使用しています。

(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 位以下を四捨五入して記載しています。)

(注6) 配当性向は小数点第 1 位未満を切捨てて記載しています。

(注7) 賃貸NOI = 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8) FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費

(注9) 1口当たりFFO = FFO / 発行済投資口総数 (小数点第 1 位以下を四捨五入して記載しています。)

(注10) 百万円単位で表示している金額は、百万円未満を切り捨てた金額を記載しています。

運用状況

(イ) 当期の概況

a. 投資法人の主な推移

フロンティア不動産投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) は、投資信託及び投資法人に関する法律 (昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。) (以下「投信法」といいます。) に基づき、フロンティア・リート・マネジメント株式会社を設立企画人として、平成16年 5 月12日に設立され、同年 8 月 9 日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場 (銘柄コード8964) しました。

本投資法人は中長期にわたる安定的な収益の確保を目指し、主として全国の商業施設の用途に供されている不動産等 (信託財産としての不動産を含みます。以下同様とします。) を投資対象とする、いわゆる「商業施設特化型REIT」です。当期末現在、合計 6 物件の不動産等を運用しており、総資産額は81,547百万円、発行済投資口総数は110,400口となっています。

b. 投資環境と運用実績

世界的な景気回復基調の中、我が国の経済も好調な輸出環境を牽引役として企業業績の回復や設備投資・所得の増加に繋がった結果、平成16年の実質国内総生産は 2 年連続のプラス成長を達成しました。地方経済も平成16年は持ち直しの動きが続きました。完全失業率や有効求人倍率の雇用指標が改善し、所得環境も回復しました。個人消費は台風や地震等の影響により地域差はあったものの、オリンピック・猛暑効果等により全体として緩やかに回復しました。平成14年初頭から始まった景気回復が地方経済まで波及しつつあると言えます。

この景況感を背景にして、一部の地域においては不動産価格の下落に歯止めがかかりつつあります。国土交通省が発表した平成16年 7 月 1 日時点の基準地価によると、全国平均で商業地は 4 年ぶりに、住宅地は 7 年ぶりに下落幅が縮小しました。特に東京圏では都区部を中心に地価の下げ止まりの傾向が強く見られます。その原因としては、運用難を背景にした内外の金融機関による様々なプライベートファンド組成の動きや不動産価格の先高感が起こり、特に都区部の優良物件の取得競争が過熱していることがあげられます。一方、供給市場の動きとしては、企業の減損会計導入の最終期限が迫っていますが、固定資産のオフバランス化のニーズは未だ衰えていないようです。このように活発化する不動産取引市場の中で土地価格が下げ止まってきたことに加え、東証株価指数 (TOPIX) が平成15年末から同16年末にかけて10.2%上昇し、家計部門にとっても資産効果による消費マイ

ンド上昇が起きました。

このような状況下、本投資法人は、平成16年8月9日にイオン品川シーサイドショッピングセンター等合計6物件をそれぞれ信託財産とする信託の受益権（取得価格合計648億円）を取得し、同日から運用を開始しました。取得に当たっては、市場競争の激化による高買いを避け、すべての物件につき本投資法人のスポンサーである日本たばこ産業株式会社との間で相対取引を行いました。利益相反の問題にも配慮し、厳格な投資基準をクリアしたものを取得対象とした結果、良質な物件を適正な価格で組み入れることができました。

当期末現在の賃貸状況については、イオン株式会社、株式会社イトーヨーカ堂を中心とした優良テナントと中長期的な契約（賃料ベースで全体の8割以上が残存契約年数10年以上）を締結しており、稼働率も100%を維持しています。また、当期の運用期間中、台風・地震による被害が日本各地に発生しましたが、本投資法人の保有する物件の営業活動に重大な影響は出ませんでした。今後も自然災害の発生時には、被害状況の早急な把握及び情報開示、修繕の実施などテナントとも連携を図って対処してまいります。

c．資金調達の概要

本投資法人は、平成16年5月12日に出資総額2億円で設立され、同年8月7日に公募増資により約541億円、同年9月8日に第三者割当増資により約42億円を調達し、当期末現在の出資総額は約585億円となっています。また、当期末現在、本投資法人は借入金を有していませんでしたが、テナントから受け入れた敷金・保証金が約211億円あり、物件取得費用にこれら敷金・保証金を充当した結果、現預金残高は160億円超でした。本投資法人は、現預金に加え、株式会社みずほ銀行、株式会社東京三菱銀行、農林中央金庫、三菱信託銀行株式会社及び株式会社UFJ銀行との間で平成16年8月12日付で上限200億円のアンコミットベースの融資枠を設定するための「当座貸越契約」を締結しており、大規模物件の取得にも機動的な対応が可能となっています。

なお、敷金は契約期間満了時又はテナント退去時に諸経費と相殺の上無利息で返還し、保証金は賃貸借契約が一定期間経過した後に有利子（一部無利息）で段階的に返還することになっていますが、それまでは物件の取得原資として利用可能な資金です。

d．業績及び分配

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益1,985百万円、営業利益1,267百万円となり、さらに、新投資口発行費、投資口公開関連費用、創業費償却額等を控除した経常利益は1,054百万円、当期純利益は1,053百万円となりました。

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）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口当たりの分配金は9,543円となりました。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき設立された投資法人であり、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、規約の規定に基づき、主として後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等及び不動産対応証券等（以下、それぞれ「不動産等」及び「不動産対応証券等」といいます。）の特定資産に投資を行うことを通じてその資産

の運用を行います。

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。本投資法人の投資口は、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。本投資法人の資産運用は、投信法上の投資信託委託業者であるフロンティア・リート・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）にすべて委託してこれを行います。

（注）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

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

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。投資主の権利については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利」をご参照下さい。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認など、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます（ただし、設立の際には投資口申込証に記載された者が選任されたものとみなされます。）。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 投資法人の機構」をご参照下さい。

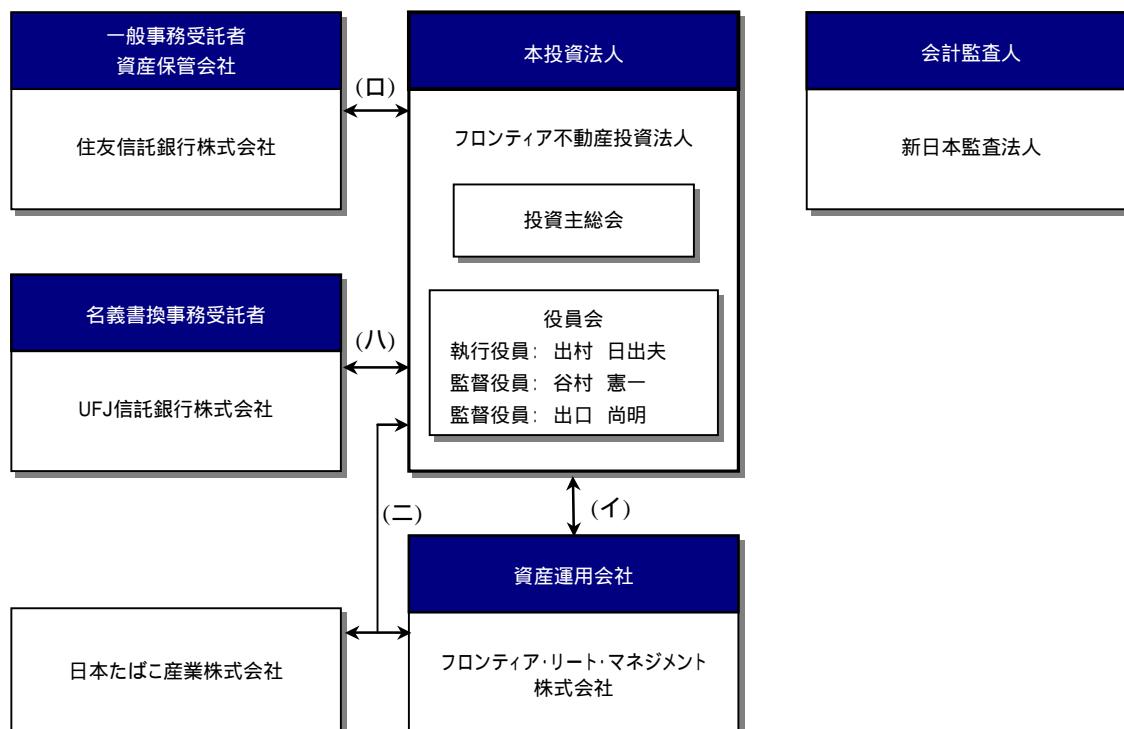
投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求による投資口の払戻しを認めない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資口を発行する投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。

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

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

登録投資法人は、内閣総理大臣の認可を受け投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者（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。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、名義書換に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」及び後記「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況」をご参照下さい。

(3) 【投資法人の仕組み】
本投資法人の仕組み図



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約
- (ハ) 一般事務（投資口取扱事務）委託契約
- (ニ) 日本たばこ産業株式会社所有地の開発及び売買等に関する覚書

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	フロンティア不動産投資法人	<p>規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。</p>
資産運用会社	フロンティア・リート・マネジメント株式会社	<p>平成16年5月12日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。</p> <p>投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約及び同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。</p> <p>資産運用会社に委託された業務の内容は、本投資法人の資産運用に係る業務、本投資法人が行う資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務及びその他本投資法人が随時委託する前記 から に関連し又は付随する業務です。</p>
一般事務受託者 / 資産保管会社	住友信託銀行株式会社	<p>平成16年5月12日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務及び役員会、投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）等を行います。</p> <p>また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。</p>
名義書換事務受託者	U F J 信託銀行株式会社	<p>平成16年5月12日付で本投資法人との間で一般事務（投資口取扱事務）委託契約を締結しました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者として、同契約に基づき 投資口の名義書換に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。</p>

上記以外の本投資法人の主な関係者

名称	役割及び業務内容
日本たばこ産業株式会社	平成16年5月31日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、「日本たばこ産業株式会社所有地の開発及び売買等に関する覚書」を締結しました。概要は後記「2 投資方針 (1) 投資方針 運用方針 (二) 取得物件に係る日本たばこ産業株式会社の関与」をご参照下さい。

(4) 【投資法人の機構】

投資法人の機構

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第17条）。

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

(イ) 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって決めます（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

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

本投資法人の投資主総会は、2年に1回以上開催されます（規約第9条第1項）。

また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第34条の9）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第97条第1項、第99条第1項、商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。）（以下「商法」といいます。）第78条）。ただし、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産

保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第97条第2項）。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています（投信法第103条第1項）。また、役員会は、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第97条第2項）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107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、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます（投信法第108条第1項、商法第260条の2第1項、規約第22条）。

投信法の規定（投信法第108条第1項、商法第260条の2第2項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、法令又は規約に違反する行為により投資法人に損害を与えた場合はこれを賠償する責任を負い、その他一定の場合に投資法人に一定の金員を弁済する責任を負いますが（投信法第109条第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第109条第9項）により、規約をもって役員会の決議により、前記賠償責任を法令の限度において免除することができるとしています。なお、免除は、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度とします。

- (a) 役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（下記(b)に定めるものを除きます。）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の4年分に相当する額（規約第20条第1号）
- (b) 当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に4を乗じた額とのいずれか低い額（規約第20条第2号）

(八) 会計監査人

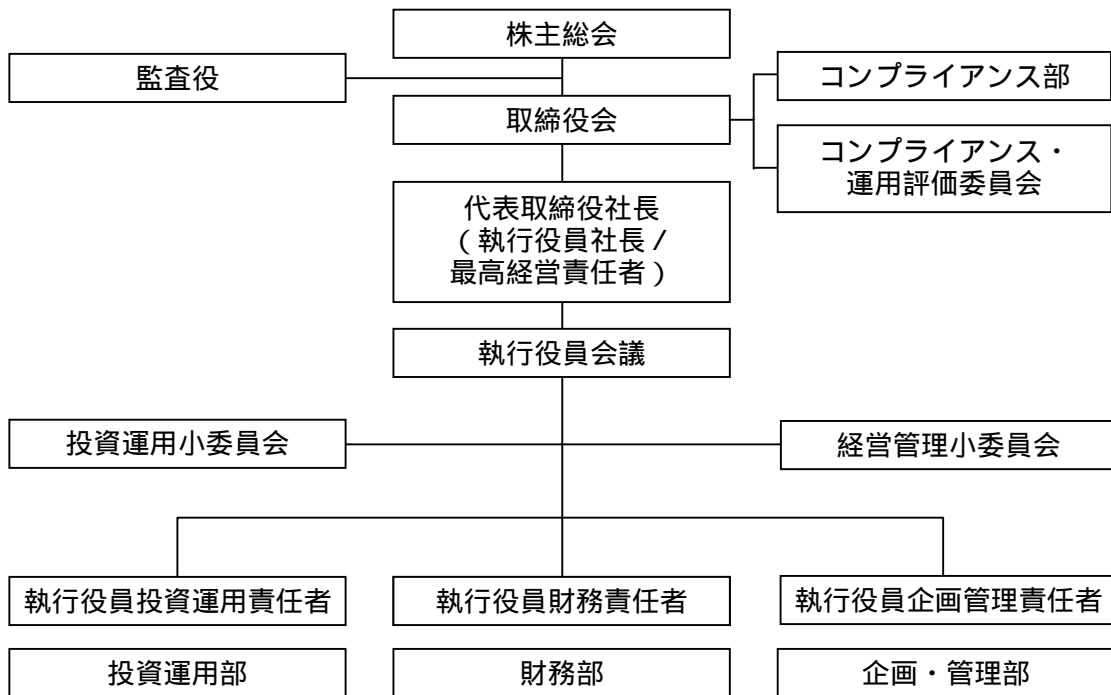
本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第118条第1項等）。

投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。

資産運用会社であるフロンティア・リート・マネジメント株式会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。

資産運用会社組織図



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社は、執行役員執行責任者を選任し、業務執行に関する意思決定等のため、執行役員執行責任者からなる執行役員会議を設置しています。資産運用会社の各種業務は、投資運用部、財務部、企画・管理部及びコンプライアンス部の各部署に分掌され、それぞれ、担当の執行役員執行責任者又は部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議又は決定を行う機関として投資運用小委員会を、資産運用以外の事項に関する審議又は決定を行う機関として経営管理小委員会を設置し、更に、運用評価、コンプライアンス及びリスク管理を担当する機関としてコンプライアンス・運用評価委員会を設置しています。

(イ) 資産運用会社の各組織・機関の業務の概要
各組織・機関の主な業務は以下の通りです。

a. 各役職及び主な業務

役職名	主な業務
執行役員社長最高経営責任者	会社業務執行全般の統括
執行役員投資運用責任者	投資運用部業務執行の統括
執行役員財務責任者	財務部業務執行の統括
執行役員企画管理責任者	企画・管理部業務執行の統括

b. 各組織及び主な業務

組織名	主な業務
コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> ・投資法人資産運用業に係るコンプライアンス・リスク管理に関する事項 ・投資法人資産運用業に係る執行役員会議付議事項の事前審査 ・資産運用会社のコンプライアンス・コンプライアンス体制に関する事項
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人に係る資産の取得・処分に関する事項 ・本投資法人に係る資産の賃貸・管理に関する事項 ・不動産市場及び小売業等業界動向の調査分析 ・賃借人の与信管理
財務部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の経営計画・予算に関する事項 ・本投資法人の資本政策・財務戦略に関する事項 ・本投資法人のIR・広告・宣伝等に関する事項 ・本投資法人の投資主対応・投資主総会に関する事項 ・不動産投資信託市場の調査分析
企画・管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・資産運用会社の経営計画に関する事項 ・資産運用会社の株主総会・取締役会等の運営に関する事項 ・資産運用会社の総務・労務・経理に関する事項 ・業界団体等に関する事項

(ロ) 委員会

本書の日付現在、資産運用会社に設置されている委員会及びその概要は以下の通りです。

a. コンプライアンス・運用評価委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、監査役、コンプライアンス部長 ただし、投資法人資産運用業に係る運用評価及びリスク管理に関する審議については、上記委員に加え、執行役員投資運用責任者、執行役員財務責任者及び執行役員企画管理責任者が委員に加わります。
業務	<ul style="list-style-type: none"> ・投資法人資産運用業に係るコンプライアンスに関する審議 ・投資法人資産運用業に係る運用評価、リスク管理に関する検証 ・その他付随する事項
審議方法等	<p>取締役会の要請に従い、委員全員が出席して、以下の事項を審議します。やむを得ない事由により全員が出席できない場合、委員長は、欠席した委員の意見を個別に聴取します。なお、委員長は委員会のすべての審議事項に関し、審議上の必要に応じて、専門家（弁護士、税理士等）の意見書を取得することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利害関係人等との取引の審議 委員全員の意見が一致した場合は、コンプライアンス部長は取締役会へその旨を報告し、一致しなかった場合は、取締役会へその旨を報告するとともに議案を原案作成部署へ差し戻します。 ・上記以外の審議等 コンプライアンス部長は、審議結果を取締役会へ報告します。多数意見と異なる意見を支持する委員があった場合、コンプライアンス部長は、当該意見を記載した「少数意見報告書」を取締役会へ提出します。

b. 投資運用小委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、執行役員投資運用責任者、同財務責任者
業務	<ul style="list-style-type: none"> ・投資法人資産運用業に係る本投資法人の運営に関する審議 ・投資法人資産運用業に係る資産の取得、処分、運用方針に関する審議及び賃貸に関する決定 ・その他付随する事項
審議・決定方法等	委員長を含む委員の3分の2以上が出席し、関係各部より付議された委員会の審議事項又は決定事項について審議します。審議内容を踏まえ委員長が承認又は決定します。ただし、決定事項についてはコンプライアンス部長の承認を得なければなりません。

c. 経営管理小委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、執行役員財務責任者、同企画管理責任者
業務	<ul style="list-style-type: none"> ・執行役員会議付議事項の事前審議（投資法人資産運用業に係る事項を除きます。） ・投資法人資産運用業に係る事項を除く、業務の執行に関する事項の決定（執行役員会議付議事項を除きます。） ・その他付随する事項
審議・決定方法等	委員長を含む委員の3分の2以上が出席し、関係各部より付議された委員会の審議事項又は決定事項について審議します。審議内容を踏まえ委員長が承認又は決定します。

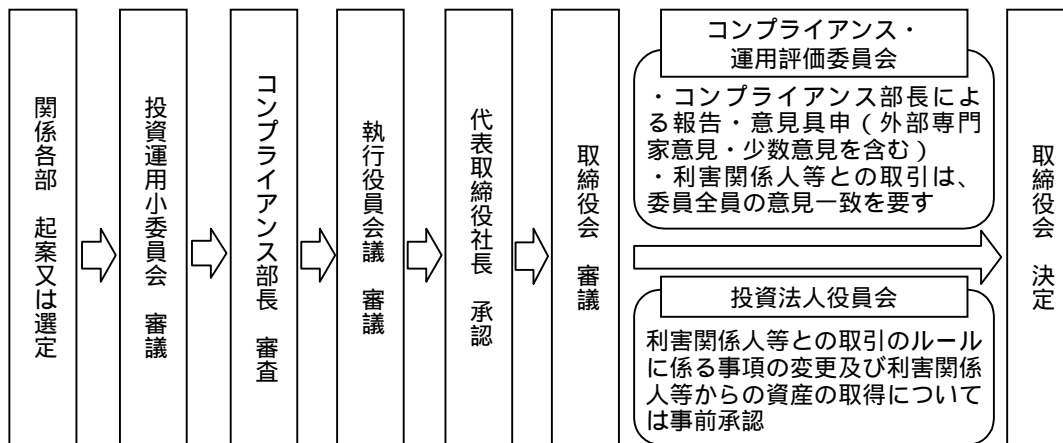
投資運用の意思決定機構

資産運用会社は、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係人等（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反策ルール」において記載する利害関係人等をいい、以下同様とします。）との取引のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係人等との取引のルールに従い、取得資産を選定し、その取得を決定します。

運用ガイドライン及び資産管理計画書の制定及び変更に係る業務フロー並びに資産の取得に係る業務フローは以下の通りです。

<運用ガイドライン及び資産管理計画書の制定・変更並びに資産の取得に係る業務フロー>



(イ) 関係各部が業務分掌に従って、起案等の業務を行います。

運用ガイドライン及び資産管理計画書は、執行役員投資運用責任者の指示に基づき、投資運用部がそれぞれ起案します。

資産の取得に関しては、各物件について投資運用部において定められた手続に従いデュー・デリジェンスを行い、投資運用部が投資適格物件を選定します。

(ロ) 上記(イ)に基づき起案された運用ガイドライン及び資産管理計画書、並びに選定された投資適格物件は、「投資運用小委員会」においてその内容及び投資適格性が審議されます。

(ハ) 投資運用小委員会の審議の後、コンプライアンス部長に上程され、コンプライアンス部長が法令、社団法人投資信託協会の定める規則、規約及び社内規程（以下「法令等」といいます。）に照らして審査します。

(ニ) コンプライアンス部長による審査の後、執行役員会議に付議され、執行役員会議において審議の上、代表取締役社長の承認を仰ぎます。

(ホ) 代表取締役社長は、その承認後、取締役会へ上程します。

(ヘ) 取締役会は、決議の前に、「コンプライアンス・運用評価委員会」に諮り、コンプライアンス部長より「コンプライアンス・運用評価委員会」における審議の結果について報告及び意見具申を受けます。

「コンプライアンス・運用評価委員会」の審議において少数意見が出された場合には、コンプライアンス部長は、当該「少数意見報告書」を併せて取締役会に提出します。

「コンプライアンス・運用評価委員会」は、審議を行う際、必要に応じて外部の意見書等を取得するものとし、取締役会における決定の一助として、コンプライアンス部長がこれを取締役に提出します。

なお、利害関係人等との取引のルールに係る事項の変更を行う場合及び利害関係人等から資産を取得する場合には、当該事項は取締役会の決議の前に本投資法人役員会にも諮られ、本投資法人役員会における事前承認が必要となります。

(ト) 取締役会は、「コンプライアンス・運用評価委員会」の報告・意見具申及び「少数意見報告書」（提出された場合）等を参考に、運用ガイドライン及び資産管理計画書の制定・変更を審議・決定の上、制定若しくは変更、又は当該投資適格物件についての投資判断を行います。

(チ) 運用ガイドライン及び資産管理計画書は、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果、変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合にはその都度見直し及び変更を行うことがあります。

取締役会が資産の取得を決定した場合には、直ちに情報を開示します。

なお、利害関係人等から資産を取得する場合、鑑定評価額を超える額では取得しないものとします。また、「コンプライアンス・運用評価委員会」の審議には、当該資産に利害関係のない少なくとも1名の社外監査役（株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律（昭和49年法律第22号。その後の改正を含みます。）（以下「商法特例法」といいます。）第18条第1項に定める者、資産運用会社の親会社の取締役、執行役又は支配人その他の使用人でなかった者及び資産運用会社の利害関係人でない者をいい、以下同様とします。）の出席を要し、委員全員の意見の一致をもって取締役会へ報告します（委員全員の意見が一致しない場合には、取締役会へ報告し担当部署に対し差し戻します。）。取締役会の決議に際しては、全取締役の3分の2以上かつ社外取締役全員の承認を要することとします（詳細は「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限（2）本投資法人に関する利益相反対策ルール」をご参照下さい。）。

(5) 【投資法人の出資総額】

(平成16年12月31日現在)

出資総額	58,582,500,000円
投資口総数	2,000,000口
発行済投資口総数	110,400口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下の通りです。

年月日	出資総額（注4）（百万円）		発行済投資口総数（口）		備考
	増加額	残高	増加口数	残高	
平成16年5月12日	200	200	400	400	（注1）
平成16年8月7日	54,136	54,336	102,000	102,400	（注2）
平成16年9月8日	4,246	58,582	8,000	110,400	（注3）

（注1）本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。

（注2）1口当たり発行価格550,000円（発行価額530,750円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

（注3）1口当たり発行価格530,750円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（注4）出資総額は百万円未満を切り捨てた金額を記載しています。

(6) 【主要な投資主の状況】

(平成16年12月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	比率 (%)
日本たばこ産業株式会社	東京都港区虎ノ門二丁目2番1号	8,200	7.43
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	6,677	6.05
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	5,351	4.85
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目5番5号	5,120	4.64
株式会社中国銀行	岡山県岡山市丸の内一丁目15番20号	3,850	3.49
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2番1号	3,300	2.99
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	3,126	2.83
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	3,058	2.77
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目18番11号	2,348	2.13
株式会社山梨中央銀行	山梨県甲府市丸の内一丁目20番8号	2,205	2.00
合計		43,235	39.16

(注) 比率とは、発行済投資口数に対する所有投資口総数の比率をいい、小数点第3位以下を四捨五入して記載しています。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

基本方針

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保することを目的として、下記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に挙げる各資産のうち、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資するものとします。

投資態度

本投資法人は、以下の投資態度に従って本投資法人の資産の運用を行うものとします。

(イ) 主たる投資対象

郊外型商業施設及び都心型商業店舗ビル等の用途に供されている不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権を主たる投資対象とします。

(ロ) 地域分散

投資対象物件が特定の地域に集中することによる地域経済の悪化に伴う賃料収入に関するリスク及び地震等の災害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、地域的分散投資、即ち、日本国内の各地に所在する不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権に対する投資を行います。

(ハ) 賃貸借期間等

投資対象とする不動産及び不動産信託受益権に係る不動産の賃貸借期間は原則として5年以上とします。

(二) 開発物件に対する投資

投資対象とする不動産及び不動産信託受益権に係る不動産は、原則として取得時点で賃貸の用に供されている稼働物件とし、未稼働物件を投資対象としません。ただし、未稼働物件又は建設予定若しくは建設中の物件であっても、入居テナント及び賃料等が確定しており、稼働後又は建物竣工後に安定的な収益が確実に見込まれる場合は、かかる物件に投資を行うことがあります。

(ホ) 投資判断

原則として、賃貸事業収入若しくはこれに類する収入が現に生じているか又は生じる見込みがある不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権を投資対象とし、現在及び将来にわたる収益性、立地エリアの将来性及び安定性、当該不動産の物理的な劣化又は経済的な陳腐化に対する対応状況、賃借人の属性（財務内容、経営状況及び業種の将来性等）並びに賃貸借契約内容等を総合的に判断し、その投資価値を見極めた上で、投資を行います。

(ヘ) 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるようにその資産を運用します。

また、本投資法人は、その有する資産の総額のうち占める不動産の価額の割合として財務省令で定める割合が100分の75以上となるようにその資産を運用します。

運用方針

本投資法人は、中長期にわたり安定的な収益を確保するために、主として賃貸借期間が中長期であり、かつ、主要テナントの信用力が一般的に高い不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権（以下「安定収益型資産」といいます。）から構成されるポートフォリオの構築を目指して資産の運用を行います。また、本投資法人は、安定収益型資産での運用を

原則としますが、テナントの入替えや運営により収益と資産価値の向上を図ることのできる不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権（以下「成長収益型資産」といいます。）を投資対象とすることもあります。

かかるポートフォリオの構築は、以下に沿って行うものとします。

(イ) 取得基準

個別の不動産及び不動産信託受益権に係る不動産の選定に当たっては、当該不動産の購入予定価格、予想収益、立地特性、環境、将来性、施設規模、建物及び設備等の状況、耐震性、権利関係、入居テナントの信用力、店舗の売上高、賃貸借契約の内容、建物管理の状況等を十分に検討し、中長期的に競争優位性、収益安定性を持つものを選定します。なお、1投資物件当たりの最低投資額（税金及び取得費用等を除きます。）は、原則として10億円以上とします。ただし、他の投資物件に付随して投資するものについてはこの限りではありません。

(ロ) 投資物件の選定方法

不動産及び不動産信託受益権に係る不動産の選定に際しては、個別物件毎に予想収益及び立地する地域の将来性等の経済的調査、建物状況及び耐震性能等の物理的調査並びに権利関係等の法的調査（以下、これらの調査を総称して「デュー・デリジェンス」といいます。）を詳細に実施し、当該物件の価値を見極めた上で、全体のポートフォリオへの影響や価値向上への寄与度等を総合的に判断し決定します。

デュー・デリジェンスに際しては、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、一級建築士、商圏調査会社等の専門家に調査を依頼し、多面的な視点から精緻な調査を実施します。

(ハ) 保有期間

本投資法人は、原則として中長期の保有を前提に不動産及び不動産信託受益権を取得するものとし、当初から短期に売却する目的での資産取得は行いません。中期とは概ね5年以上10年未満、長期とは10年以上をいいます。なお、不動産及び不動産信託受益権の取得後においても必要に応じて入居テナントの信用調査を実施するなど与信管理を行います。

(ニ) 取得物件に係る日本たばこ産業株式会社との関与

a . 本投資法人は、平成16年5月31日付で、日本たばこ産業株式会社及び資産運用会社との間で、「日本たばこ産業株式会社所有地の開発及び売買等に関する覚書」（以下「パイプライン契約」といいます。）を締結しています。

パイプライン契約は、日本たばこ産業株式会社においては、現在所有する遊休地及び将来遊休化が見込まれる土地について、賃貸用商業施設の建築等により有効活用を図り、その資産価値を向上させること及びその後当該土地に建築された施設と共に当該土地を売却することを企図したものであり、本投資法人においては、不動産及び不動産を信託財産とする不動産信託受益権を安定的、中長期的、継続的に取得することを通して資産規模の拡大を企図したものです。パイプライン契約に基づき、本投資法人は、上記「(ロ) 投資物件の選定方法」の記載に従い行うデュー・デリジェンスの結果、投資対象として適切であると判断する物件を、優先的に取得する機会が与えられています。

パイプライン契約の概要は以下の通りです。

() 優先交渉権

日本たばこ産業株式会社は、本投資法人に対し、下記()に記載される対象不動産の取得に関して他に優先して交渉を行う権利（優先交渉権）を付与し、日本たばこ産業株式会社及び資産運用会社は、かかる優先交渉権に基づき、対象不動産の売買の予約契約の締結に向けて協議を行います。かかる協議により合意に達しなかった場合、又は日本たばこ産業株式会社がやむをえない事由の発生により当該優先交渉権の対象

となる土地の開発を中止した場合、日本たばこ産業株式会社は、上記優先交渉権の付与を撤回することができます。ただし、日本たばこ産業株式会社は、優先交渉権の付与を撤回した場合であっても、かかる撤回の後に、上記協議において提示した条件より購入者側にとって有利な条件で、対象不動産の取得者の募集を行う場合には、当該有利な条件を、相当な検討期間を付した上で、他に優先して資産運用会社を通じて本投資法人に提示します。

() 対象不動産

優先交渉権の対象となる不動産又は不動産信託受益権に係る不動産は、日本たばこ産業株式会社が所有する遊休地及び将来遊休化が見込まれる土地のうち、日本たばこ産業株式会社及び資産運用会社が個別又は共同でその開発可能性及び開発後における本投資法人の投資対象としての適性等につき検討した結果、日本たばこ産業株式会社がその判断に基づき開発を行った土地及びこれに基づき建築された建物とします。

() 期間

本覚書の有効期間は、原則として本覚書の締結日から1年間ですが、本投資法人が解散した場合又は資産運用会社に対する資産の運用に係る業務の委託が終了した場合には、当該有効期間にかかわらず終了します。なお、日本たばこ産業株式会社、本投資法人及び資産運用会社は、随時、本覚書の見直しのための協議を要請することができます。かかる要請が行われない場合又は要請が行われたものの有効期間満了日までに協議が調わなかった場合には、本覚書は同一の内容でさらに1年間更新され、以後も同様とします。

- b. 日本たばこ産業株式会社は、平成12年4月8日に公表した「PLAN2004」及び平成15年8月6日に公表した「JT PLAN-V」に基づき、たばこの構造的需要減等の環境変化に備え、コスト構造の抜本的改革の一環として、以下に記載する7つのたばこ製造工場を閉鎖しており、また、その後平成17年3月末日までに7つのたばこ製造工場を閉鎖することを決定しています。

< 閉鎖済工場 >

- ・ 仙台工場 (宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目、約9万4,000㎡)
- ・ 名古屋工場^(注2) (愛知県名古屋市東区矢田南四丁目、約7万1,000㎡)
- ・ 橋本工場 (和歌山県橋本市妻二丁目、約4万5,000㎡)
- ・ 広島工場^(注3) (広島県広島市南区皆実町二丁目、約5万1,000㎡)
- ・ 府中工場^(注4) (広島県府中市元町、約4万1,000㎡)
- ・ 松山工場^(注3) (愛媛県松山市藤原二丁目、約3万4,000㎡)
- ・ 那覇工場^(注5) (沖縄県那覇市古波蔵三丁目、約9,000㎡)

< 閉鎖予定工場 >

- ・ 上田工場 (長野県上田市天神三丁目、約12万8,000㎡)
- ・ 函館工場 (北海道函館市桔梗町、約11万3,000㎡)
- ・ 高崎工場 (群馬県高崎市宮原町、約8万1,000㎡)
- ・ 高松工場 (香川県高松市朝日町一丁目、約6万2,000㎡)
- ・ 徳島工場^(注6) (徳島県鳴門市大麻町市場字川向一、約8万㎡)
- ・ 白杵工場^(注7) (大分県白杵市大字福良、約5万4,000㎡)
- ・ 鹿児島工場 (鹿児島県鹿児島市上荒田町、約6万㎡)

(参考)

- 京都工場跡地^(注8) (京都府京都市下京区中堂寺坊城町他、約7,200㎡)
- 滝野川社宅跡地^(注9) (東京都北区滝野川四丁目、約1,900㎡)

- (注1) 上記括弧内の数値は、敷地面積を記載しています。
- (注2) 本書の日付現在、名古屋工場については、日本たばこ産業株式会社とイオン株式会社との間で商業施設の建設に向けて調整がなされています。また、本投資法人は日本たばこ産業株式会社との間で売買予約契約を締結しています。
- (注3) 本書の日付現在、広島工場及び松山工場については、商業施設の建設に向けて調整がなされています。
- (注4) 本書の日付現在、府中工場については、日本たばこ産業株式会社と行政機関との間で敷地全体についての売買の協議がなされています。
- (注5) 本書の日付現在、那覇工場については、日本たばこ産業株式会社と本投資法人以外の第三者との間で売買契約が締結されています。(但し、一部を事業用に利用するため売却対象範囲は約5,000㎡です。)
- (注6) 本書の日付現在、徳島工場については、日本たばこ産業株式会社と本投資法人以外の第三者との間で工場用途での土地建物の売買契約が締結されています。
- (注7) 本書の日付現在、白杵工場については、日本たばこ産業株式会社と本投資法人以外の第三者との間で工場用途での土地建物の売買予約契約が締結されています。
- (注8) 本書の日付現在、京都工場跡地については、日本たばこ産業株式会社と株式会社マツモトとの間で商業施設の建設に向けて調整がなされています。
- (注9) 本書の日付現在、滝野川社宅跡地については、日本たばこ産業株式会社とサミット株式会社との間で商業施設の建設に向けて調整がなされています。

(ホ) 損害保険等の付保方針

a. 損害保険

災害や事故等による建物等の損害又は第三者への損害賠償を担保するため、保有不動産及び保有不動産信託受益権に係る不動産について火災保険、賠償責任保険を付保します。なお、災害、事故等による利益損失等を回避するため、利益保険等を付保します。

b. 地震保険

本投資法人は、ポートフォリオ全体に係るPML^(注)を基準に、災害による影響と損害保険料等を比較検討して地震保険の付保の判断を行います。なお、PMLが20%を超える物件があれば、個別に地震保険の付保を検討します。

(注) PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に、想定される最大規模の地震(475年に一度起こる大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

(ヘ) 売却方針

原則として、本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権を、中長期的観点から保有するものとし、短期的にこれらを売却しないものとします。ただし、物件の将来収支見込み、建物劣化等による費用の増大、ポートフォリオ全体への影響等、総合的な観点から、売却が必要であると判断する場合には、かかる不動産及び不動産信託受益権の短期的な売却を検討することがあります。

(ト) 財務方針

a. 借入れ及び投資法人債の発行

() 本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあります。なお、資金を借り入れる場合は、証券取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)(以下「証券取引法」といいます。)第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家(以下「適格機関投資家」といいます。)からの借入れに限るものとします(規約第35条第1項)。

() 上記()に基づく借入れ及び投資法人債により収受した金銭の用途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済(敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等とします(規約

第35条第2項)。

- () 上記()に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することがあります(規約第35条第3項)。
- () 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします(規約第35条第4項)。
- () 上記()に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、金利動向等の市場環境を注視しつつ、本投資法人の資本構成又は投資主への影響を総合的に考慮して、長期・短期の借入期間並びに固定・変動等の諸条件を決定します。
- () 本投資法人は、特定資産の追加取得又は敷金及び保証金の返還等にかかる必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。
- () 本投資法人の総資産額のうち、借入金額、投資法人債発行残高及び本投資法人がテナントから受け入れた敷金及び保証金等の金額の占める割合(以下「負債比率」といいます。)の上限は60%とします。ただし、新たな特定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。

b. 投資口の追加発行

- () 本投資法人は、資金の手当を目的として、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行を行うことがあります。
- () 投資口の追加発行は、投資口の希薄化に配慮の上行います。

(チ) 運営管理方針

本投資法人は、以下の方針に従い、不動産運営管理業務^(注)を行います。

a. 資産維持管理業務

本投資法人は、中長期的な安定的運用を図るため、その保有する不動産及び不動産信託受益権に係る不動産に関し、計画的な修繕や改修を実施し、資産価値や競争力の維持向上及び収益の拡大に努めます。かかる修繕や改修の実施に当たっては、当初支出額のみならず省エネ対応や耐用年数等を考慮し長期的・総合的視点に立った費用の低減に努めます。

b. テナント管理業務

賃借人との賃料改定時には、賃借人と交渉を行い、改定後賃料の維持向上を、契約更新時には、契約条件(契約期間、賃料等)交渉を、更に、信用調査を実施するなど必要に応じて賃借人の与信管理を行います。

c. 安定収益型資産の不動産運営管理業務

テナント管理業務は、法令で認められる範囲において、原則として資産運用会社が行います。資産維持管理業務及び施設運営管理業務については、不動産管理業務の提供を専門的に行う不動産運営管理会社(以下「PM会社」といいます。)を選定しこれを委託します。ただし、1棟の建物を単独の賃借人に一括賃貸する資産の施設運営管理業務については、原則として賃借人が行います。なお、本書の日付現在、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である不動産の一部について、資産維持管理業務の一部をPM会社に委託しています。

d. 成長収益型資産の不動産運営管理業務

原則としてPM会社を選定しこれを委託します。

e. PM会社選定方針

PM会社を選定する際は、市場で実績のある信用度の高い専門性を有する会社を対象に、過去の実績及び委託料水準等を総合的に勘案します。PM会社が提供する不動産運

営管理業務の品質及び費用対効果等を定期的に評価し、評価の低いPM会社とは契約を更新しません。

(注)本書において不動産運営管理業務の主な内容は下表の通りとします。

資産維持管理業務	長期、中期及び短期の修繕計画の策定、修繕工事実施、資産維持保全状況確認等
テナント管理業務	テナントとの折衝、契約更新に関する交渉、与信管理等
施設運営管理業務	建物保守、警備、清掃等の日常的に発生する業務等

(リ) 開示方針

- a. 資産運用については、投資主及び投資家の理解が得られるよう、可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めます。
- b. 情報開示は、投信法、証券取引法並びに東京証券取引所及び社団法人投資信託協会等がそれぞれ定める内容、様式に従って行うとともに、法定開示事項以外にも投資主及び投資家にとって重要かつ有用な情報は可能な限り開示します。
- c. 利害関係人等との取引の透明性を確保するために、利害関係人等との間で行う取引に関する開示を行います(詳細は「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限(2) 本投資法人に関する利益相反対策ルール」をご参照下さい。)

(2) 【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資します(規約第28条及び第30条)。

(イ) 不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 不動産、土地の賃借権又は地上権のみ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契約を含むが、有価証券に該当するものを除きます。)
- e. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)
- f. 当事者の一方が相手方の行う不動産又は不動産の賃借権及び地上権のみの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のみ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。)
- g. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)

(ロ) 不動産対応証券とは、資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする以下に掲げるものをいいます。

- a. 優先出資証券(資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。)(以下「資産流動化法」といいます。))第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。)
- b. 受益証券(投信法第2条第12項に定める受益証券をいいます。)
- c. 投資証券(投信法第2条第22項に定める投資証券をいいます。)
- d. 特定目的信託の受益証券(資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券(上記(イ)d.、e.又はg.に掲げる資産に該当するものを除きます。))をいいます。)

- (ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産等及び不動産対応証券の他、次に掲げる特定資産に投資することができます。
- a. 預金
 - b. コール・ローン
 - c. 国債証券
 - d. 地方債証券
 - e. 特別の法律により法人の発行する債券（証券取引法第2条第1項第3号で定めるものをいいます。）
 - f. 譲渡性預金証書
 - g. コマーシャル・ペーパー
 - h. 資産流動化法に規定する特定社債券（証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいいます。）
 - i. 貸付債権信託の受益権（証券取引法第2条第2項第1号で定めるものをいいます。）
 - j. 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第11号に定めるもの（ただし、預金及びコール・ローンを除きます。）をいいます。）
 - k. 信託財産を上記 a . 乃至 j . に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
 - l. 金融デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令第3条第14号に定めるものをいいます。）
- (ニ) 本投資法人は、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができます。
- a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（不動産等への投資に付随するものに限ります。）
 - b. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第2条第1項に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
 - c. 信託財産を上記 a . 及び b . に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

投資基準

投資基準については、前記「(1) 投資方針 運用方針」をご参照下さい。

(3) 【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第37条）。

利益の分配

- (イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条第1項に定める利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わが国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算されるものとします。
- (ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法（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に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。

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積み立てることができるものとします。

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、当該営業期間の減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができるものとします。また、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものとします。

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

分配金の分配方法

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。また、本投資法人は、営業期間中に新たに発行された投資口に関する金銭の分配額について、役員会の決定により、日割りにより計算することができるものとします。

分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、上記に基づく金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

上記の他、本投資法人は、金銭の分配にあたっては、社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（平成13年3月16日制定。その後の改正も含みます。）に従うものとします。

(4) 【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

(イ) 有価証券及び金銭債権に係る制限

有価証券及び金銭債権への投資は、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします（規約第31条第1項）。

(ロ) 金融デリバティブ取引に係る制限

金融デリバティブ取引に関する権利への投資は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします（規約第31条第2項）。

(ハ) 国外不動産に係る制限

国外に所在する不動産並びに国外に所在する不動産を対象とする不動産等（不動産を除きます。）及び不動産対応証券への投資は行わないものとします（規約第31条第3項）。

また、外貨建資産への投資は行わないものとします（規約第31条第4項）。

(ニ) 借入れ及び投資法人債発行に係る制限

a. 借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあります。なお、資金を借り入れる場合は、適格機関投資家からの借入れに限るものとします（規約第35条第1項）。

b. 借入金の使途

借入れ及び投資法人債により収受した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします（規約第35条第2項）。

c. 担保の提供

上記 a . の規定に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第35条第3項）。

d. 借入金の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第35条第4項）。

その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資

集中投資について制限はありません。なお、不動産の所在地による分散投資に関する方針については、前記「(1) 投資方針 投資態度 (ロ) 地域分散」をご参照下さい。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

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

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 金銭の分配に関するリスク
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 投資対象を商業施設に特化していることによるリスク
- (ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク
- (ハ) シングル・テナント物件に関するリスク
- (ニ) 日本たばこ産業株式会社からの物件取得が想定通り行えないリスク
- (ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ヘ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
- (ト) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 日本たばこ産業株式会社への依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 本投資法人及び資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
- (ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度に関する規制が存在しないことによるリスク
- (ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (チ) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) 転貸に関するリスク

- (リ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ヌ) 共有物件に関するリスク
- (ル) 区分所有建物に関するリスク
- (ヲ) 借地物件に関するリスク
- (ワ) 借家物件に関するリスク
- (カ) 開発物件に関するリスク
- (ヨ) 有害物質に関するリスク
- (タ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
税制に関するリスク
- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更にに関するリスク
その他
不動産の鑑定評価等に関するリスク

投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人の投資口は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

- (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。

- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得・保有する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、本書において開示されている保有不動産に関して、売上歩合賃料が採用されている賃貸借契約は締結されていません。これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額

の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

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

(二) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。たとえば、金銭の分配に係る計算書を含む投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第1項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成するものとみなされず（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。更に、投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を商業施設に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、郊外型商業施設及び都心型商業店舗ビル等を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圈内の競争状況、人口動向等に大きく依存しているといえます。場合によっては、テナントが、賃料を約定通り支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

なお、将来、本投資法人が、テナントとの間で売上歩合賃料を採用した場合、賃料は変動賃料となりますので、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となります。

(ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク

本投資法人の保有する信託の受益権に係る不動産のうち相当部分は、国内大手小売業であるイオン株式会社、株式会社マイカル及び株式会社イトーヨーカ堂などの少数のテナントへ賃貸されており、本投資法人の収入は、かかるテナントに大きく依存しています。これらのテナントの営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(ハ) シングル・テナント物件に関するリスク

本投資法人の保有不動産の多くは、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件となっており、核となる大規模テナントが存在しています。

一般的に、商業施設において核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約

禁止期間が設定されている場合もあるので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、物件の稼働率は大きく減少することになり、また、代替テナントとなりうる者が限定されているために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

(二) 日本たばこ産業株式会社からの物件取得が想定通り行えないリスク

本投資法人は、日本たばこ産業株式会社との間で、日本たばこ産業株式会社が今後開発する商業施設を優先的に取得することを目的として、「日本たばこ産業株式会社所有地の開発及び売買等に関する覚書」（パイプライン契約）を締結しています。しかし、同覚書は、本投資法人に優先交渉権を与えるものにすぎず、日本たばこ産業株式会社は、本投資法人に対して、商業施設を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、この覚書に則って、本投資法人が適切であると判断する物件を本投資法人が適切な価格で取得できることまでは確保されていません。

また、日本たばこ産業株式会社は、日本たばこ産業株式会社法（昭和59年法律第69号。その後の改正を含みます。）第11条に基づき、製造工場及びこれに準ずる重要な財産を譲渡する場合、財務大臣の認可を受けなければならないため、本投資法人が取得を希望する日本たばこ産業株式会社保有の不動産が同条の適用を受ける場合において、かかる認可を受けられない場合には、本投資法人は当該日本たばこ産業株式会社保有の不動産を取得できないことがあります。

したがって、本投資法人は、必ずしも、日本たばこ産業株式会社から、本投資法人が適切であると判断する物件を希望通り取得できるとは限らず、その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資は活発化する傾向にあり、また本投資法人が投資対象とするような不動産の取得競争は激化しているため、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ヘ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

次に、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務

制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、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。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、その保有期間が異なるにもかかわらず、当該営業期間について既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があり、既存の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 日本たばこ産業株式会社への依存、利益相反に関するリスク

日本たばこ産業株式会社は、本書の日付現在、本投資法人の主要な投資主であり、また、本投資法人の資産運用会社の株式を100%保有しており、資産運用会社の従業員の出向元であり、資産運用会社の一部の非常勤取締役の兼任先です。また、本投資法人は日本たばこ産業株式会社から、その保有に係る不動産等又は不動産対応証券を継続的に取得することを予定しています。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び資産運用会社は、日本たばこ産業株式会社と密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する同社の影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人及び資産運用会社が日本たばこ産業株式会社と本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、日本たばこ産業株式会社との間で取引を行う場合、日本たばこ産業株式会社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もあり、その場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

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

(ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

(ニ) 本投資法人及び資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ平成16年5月12日及び平成15年8月26日に設立された新しい法人であり、また、資産運用会社にとり、本投資法人が、投資法人資産運用業務を行う初めての投資法人です。したがって、本投資法人及び資産運用会社は、過去の実績が乏しく、過去の実績から、今後の実績を予測することは困難です。

(ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度に関する規制が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者や取引先が本投資法人に関する重要な事実をその立場上知り、その重要な事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても証券取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

また、投資法人の発行する投資証券については、上場株式等と異なり、大量保有報告書制度に関する規制は設けられていませんので、本投資証券につき支配権獲得その他を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があります。したがって、投資主は、上記の制度があったならば得られたかもしれないプレミアムを受け取ることができないことに加え、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破

産法」といいます。)、民事再生法(平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。)(以下「民事再生法」といいます。))及び投信法上の特別清算手続(投信法第164条)に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります(投信法第216条)。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済(投資法人債の償還を含みます。)後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(チ) 敷金及び保証金に関するリスク

商業施設においては、借入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貸借人に預託することが多く、本投資法人は、これらの資金を取得予定資産の取得資金の一部として活用し、今後も活用することを想定しています。しかし、賃貸市場の動向、借入人との交渉等により、本投資法人の想定よりも借入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もたらす可能性があります。

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券等です。本投資法人は、後記「5 運用状況 (2) 投資資産」に記載する不動産を信託する信託の受益権を保有しています。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について定評のある専門業者から建物状況評価報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしていますが、建物状況評価報告書で指摘されなかった事項について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえばかかる表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、瑕疵担保責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下す

ることを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

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

また、我が国の法制度上、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があります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上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。

なお、保有資産のすべてに関して、信託契約上、当初委託者である日本たばこ産業株式会社は、信託受託者に対して、信託財産である不動産についての瑕疵担保責任を負担していません。また、保有資産の売主である日本たばこ産業株式会社は、信託受益権譲渡契約上、本投資法人に対して保有資産についての瑕疵担保責任を負担していません。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

賃貸借契約において期間中の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確定されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。このような理由により、稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が減少することになります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項などを置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

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

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生手続若しくは会社更生手続その他の倒産手続（以下「倒産手続等」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

本投資法人の主たる投資対象である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うこととされています。

この契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考に、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、本投資法人が保有する不動産について、平成16年12月31日現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。

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

d . 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(八) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）（以下「文化財保護法」といいます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務

を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。なお、これに関して土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。）

（以下「土壌汚染対策法」といいます。）が平成15年2月15日に施行されています。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。

更に、建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）

（以下「都市計画法」といいます。）の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、投資法人が不動産を取得した後、その売主について倒産等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

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

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

(チ) 転貸に関するリスク

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

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還

義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合には、かか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。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、その利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、独自のテナント審査基準に基づくテナント審査の実施、また、定期的にテナントの不動産利用状況の調査を行う方針ですが、なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ヌ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

また、共有の場合、単独所有の場合と異なり、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性があります（民法第256条）。分割請求が権利濫用として排斥されない場合には、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性もあります（民法第258条第2項）。このように、共有不動産については、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について倒産手続等の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続等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条第1項）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有さ

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

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

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。即ち、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押えの対象となる場合や、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う場合などです。ある共有者が他の共有者の債権者から自己の持分に対する賃料を差押えられたり、他の共有者が負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、自己の持分に対する賃料相当額や他の共有者のために負担抛出した敷金返還債務の償還を他の共有者に請求することができますが、他の共有者の資力がない場合には償還を受けることができません。また、共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合があります。この場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されます。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取決めをすることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差し押さえられるということ等もありえますので、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。

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。

(ル) 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、

法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、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。

(ヲ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

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

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた不動産の流動性、取引

コスト等に関するリスクや、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。

(ワ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

(カ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 投資態度」に記載の通り、竣工前の未稼働不動産の取得は原則として行わない予定ですが、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(コ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があり、かかる義務を負う場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（PCB）が保管されている場合等には、当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受け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これに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。また、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

(タ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、資産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

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

信託法上、信託受託者が倒産手続等の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

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

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託財産である不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合には、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法

人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらし、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入要件」をご参照下さい。

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

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上とすること（規約第29条）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、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けられると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けられない可能性があります。

(二) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

その他

不動産の鑑定評価等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、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の可能性を保証又は約束するものではありません。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人の体制

本投資法人は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

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

(イ) 利益相反への対応

本投資法人は、透明性の高い運営を行い、同時にリスク管理に努めています。また、利害関係人との間の利益相反に配慮しつつ、投資方針を実現させることができるように体制を整備しています。利益相反を回避するために以下の法令上の規定並びに本投資法人及び資産運用会社による施策が存在します。

(法令上の規定)

- ・ 本投資法人の執行役員は投信法上本投資法人に対し、善管注意義務及び忠実義務を負っており、執行役員が故意又は過失によりその義務に違反して本投資法人に損害を与えた場合には、本投資法人に対して損害賠償責任を負うこととなります。
- ・ 投信法上、利害関係人等との取引については、一定の制限が存在します（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（1）法令に基づく制限」をご参照下さい。）。
- ・ 投信法上、役員会の決議において、投資法人の執行役員及び監督役員が特別の利害関係を有する場合、決議に参加できないものとされています。

(本投資法人及び資産運用会社による施策)

- ・ 資産運用会社内部規則として利害関係人等取引規程を定め、当該利害関係人等取引規程において利害関係人等との間で不動産等の取得及び譲渡を行う場合には、本投資法人の役員会の事前承認を必要としています（利害関係人等との間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（2）本投資法人に関する利益相反対策ルール」をご参照下さい。）。

(ロ) 牽制体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、本投資法人が委託する資産運用会社での資産運用に係る重要な事項は、資産運用会社からの報告事項とし、更に、利害関係人等との間の一定の取引に関しては、本投資法人の役員会の承認事項とするなど、資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています。

資産運用会社の体制

本投資法人の委託を受けた資産運用会社は、すべてのリスクについて、原則として複数の階層における管理体制を通じて管理を行っています。

まず、取締役会は、諮問機関であるコンプライアンス・運用評価委員会による審議の結果の報告及び意見具申を十分考慮に入れ、意思決定を行います。前記「1 投資法人の概況（4）投資法人の機構 投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。

更に、上述したように利害関係人等との一定の取引については、本投資法人の役員会の承認を必要とし、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、投資法人本位のリスク管理体制を徹底しています。

また、資産運用会社は、各種リスクを管理するための部署としてコンプライアンス部を、また、リスク管理に関する検証を行う機関として、コンプライアンス・運用評価委員会を設置し、リスクを統合して管理できる体制を整備しています。コンプライアンス部は、収益、運用及び資産管理を担当する各部署から分離独立して設置され相互牽制機能を十分発揮するような体制

が採用されています。

このように、リスクに対しては、本投資法人及び本投資法人から委託を受けた資産運用会社との相互牽制効果がありかつ重層的な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、かかるリスクを極小化するよう努め、最大限の効果の発揮に努めます。

なお、個別のリスクに関する管理体制については、前記「(1) リスク要因」の各記載も適宜ご参照下さい。

本投資証券の取引に関する規制

証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引が行われることを未然に防止するため、資産運用会社は、「内部者取引等管理規程」を通じて、役職員による本投資法人の投資口等の売買を禁止しています。また、本投資法人においても、役員会にて「内部者取引管理規則」を採択し、執行役員及び監督役員による本投資法人の投資口等の売買を禁止しています。更に、一般事務受託者及び資産保管会社並びに資産運用会社の株主である日本たばこ産業株式会社においても、本投資法人との各契約又は各社の社内規則を通じて、役職員による本投資法人に係る重要な未公開情報を利用した本投資法人の投資口の売買等を禁止しています。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

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

(3)【管理報酬等】

役員報酬（規約第19条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次の通りとなります。

- (イ) 各執行役員の報酬は、月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額が、毎月、当月分について当月末日までに支払われます。
- (ロ) 各監督役員の報酬は、月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額が、毎月、当月分について当月末日までに支払われます。

資産運用会社への資産運用報酬（規約第38条及び別紙1「投資信託委託業者に対する資産運用報酬」）

資産運用会社に対する資産運用報酬は、運用報酬1、運用報酬2及び取得報酬及び譲渡報酬から構成され、それぞれの具体的な額又は計算方法及び支払の時期は以下の通りとし、資産運用会社が指定する銀行口座への振込の方法により支払われます。

報酬の種類	計算方法及び支払時期
運用報酬1	<p>本投資法人の資産総額に応じ、以下の計算式により求められた金額を上限とします。なお、「総資産額」とは、本投資法人の直前の営業期間の決算期の貸借対照表（投信法第131条第1項の承認を受けたものに限り、）に記載された総資産額とし、当該営業期間内に資産運用会社に対して支払うものとし、</p> <p>（計算式）総資産額 × 年率0.3%（注1）</p> <p>（注1）1年を365日として、投資法人の資産の運用期間の実日数による日割り計算（1円未満切捨て。）</p> <p>上記にかかわらず、本投資法人の第1期の営業期間に限り、取得した各不動産等（不動産信託受益権を含みます。）の売買代金（なお、当該不動産等の取得に係る公租公課その他取得に係る費用を除きます。）の合計額に年率0.3%（注2）を乗じた額とし、第1期の営業期間に係る決算期後3か月以内に資産運用会社に対して支払うものとし、</p> <p>（注2）1年を365日として、本投資法人が資産を取得した日（同日を含む。）から、第1期の委託者の営業期間の末日（同日を含む。）までの実日数による日割り計算（1円未満切捨て）</p>

報酬の種類	計算方法と支払時期
運用報酬 2	<p>当該営業期間における本投資法人の償却前営業利益に応じ以下の計算式より求められた金額を上限とします。なお、「償却前営業利益」とは、投資法人の当該営業期間における営業収益から当該営業期間における営業費用（減価償却費、運用報酬 1、運用報酬 2 を除きます。）を減じた金額とし、当該営業期間に係る決算期後 3 か月以内に資産運用会社に対して支払うものとし、</p> <p>（計算式）償却前営業利益 × 2 %</p>
取得報酬	<p>本投資法人が不動産等を取得した場合、当該不動産等の取得代金に応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額を上限とし、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末までに資産運用会社に対して支払うものとし、</p> <p>（計算式）当該不動産等の売買代金（なお、当該不動産等の取得に係る公租公課その他取得にかかる費用を除きます。） × 0.5%（ただし、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第 3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反対策ルール」において記載する利害関係人等との売買は 0.25%）</p>
譲渡報酬	<p>本投資法人が不動産等を譲渡した場合、当該不動産等の譲渡代金（なお、当該不動産等の譲渡に係る公租公課その他取得に係る費用を除きます。）に応じ、以下の計算式により求められた金額の合計額を上限とし、譲渡日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末までに資産運用会社に対して支払うものとし、</p> <p>（計算式）当該不動産等の譲渡代金（なお、当該不動産等の譲渡に係る公租公課その他取得にかかる費用を除きます。） × 0.5%（ただし、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第 3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反対策ルール」において記載する利害関係人等との売買は 0.25%）</p>

一般事務受託者及び資産保管会社への支払手数料

一般事務受託者及び資産保管会社がそれぞれの業務を遂行することの対価である事務受託手数料は、以下の通りで、それぞれの指定口座への振込の方法により支払われます。

(イ) 一般事務受託者の報酬

一般事務受託者への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

- a. 委託事務に係る報酬は、以下の計算式により計算した月額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一般事務受託者が協議の上算出した金額に当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を加算した金額（以下「一般事務受託者報酬」といいます。）とします。

営業期間末月 (6月、12月)	各月末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額 × 0.09% ÷ 12
営業期間末月を 除く各月	各月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の資産の部の合計額 × 0.09% ÷ 12

なお、計算対象月における一般事務受託者の委託事務日数が 1 か月に満たない月の月額手数料については、当該月における一般事務受託者の委託事務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出されます。一般事務受託者の委託事務日に当該月の末日

が含まれない場合は、前月末の貸借対照表上又は合計残高試算表上の資産の部の合計額に対して上記計算式を用いて計算されます。

上記計算により算出された手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てます。

一般事務委託契約に定めのない事務に対する報酬は、本投資法人及び一般事務受託者間で協議の上決定されます。

- b. 一般事務受託者は、本投資法人の営業期間毎に、一般事務受託者報酬を計算の上、本投資法人に請求し、本投資法人は、請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに、一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料並びに当該振込手数料金額又は振替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。）の方法により一般事務受託者報酬を支払います。
- (ロ) 名義書換事務受託者の報酬

名義書換事務受託者への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

- a. 名義書換事務受託者への報酬は、以下の名義書換等手数料明細表により計算された金額に消費税等相当額を加算した金額（以下「名義書換事務手数料」といいます。）とします。ただし、名義書換等手数料明細表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人及び名義書換事務受託者間で協議の上、これを決定します。
- b. 名義書換事務受託者は、名義書換事務手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は、請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに、名義書換事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料並びに当該振込手数料金額又は振替手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）による方法により名義書換事務手数料を支払います。

名義書換等手数料明細表

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 (基本料)	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) 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 ただし、月額の最低額を220,000円とする 2. 月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の保管、管理に関する事務 投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引換投資証券の保管事務 決算期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 分配金振込指定投資主の管理に関する事務
名義書換料	1. 名義書換 (1) 書換投資証券枚数1枚につき115円 (2) 書換投資口数1口につき、 から の場合を除き120円 証券保管振替機構名義への書換の場合100円 商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行なった場合60円 合併による名義書換の場合60円 2. 投資証券不所持 (1) 不所持申出又は交付返還1枚につき115円の2分の1 (2) 不所持申出又は交付返還1口につき、証券保管振替機構名義の場合を除き、120円の2分の1(証券保管振替機構の場合50円)	投資主の名義書換、質権登録(抹消)及び信託財産表示(抹消)に関し投資証券並びに投資主名簿への記載に関する事項 なお諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行った分を含む 投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消に関する事務
分配金計算料	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 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 ただし、1回の最低額を350,000円とする 2. 振込指定分 1件につき130円加算	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(分離課税を含む)及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1. 分配金領収証又は郵便振替支払通知書 1枚につき500円 2. 月末現在未払投資主 1名につき5円	取扱期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
投資証券交換分合料	1. 交付投資証券1枚につき75円 2. 回収投資証券1枚につき70円	分割、併合、除権判決、毀損、汚損、満欄、引換、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務
諸届受理料	諸届受理1件につき550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(分離課税を含む)及び告知の届出の受理に関する事務 ただし、名義書換料を適用するものを除く
諸通知封入発送料	1. 封入発送料 (1) 封書 機械封入の場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増す毎に5円加算 手作業封入の場合 封入物2種まで1通につき35円 1種増す毎に10円加算 (2) はがき 1通につき15円 ただし、1回の発送につき最低額を30,000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、事業報告書、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、事業報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書作成集計料	1. 議決権行使書作成料 作成1枚につき18円 2. 議決権行使書集計料 集計1枚につき25円 ただし、1回の集計につき最低額を25,000円とする	議決権行使書の作成、提出議決権行使書の整理及び集計の事務
証明・調査料	発行証明書1枚、又は調査1件1名義につき600円	分配金支払、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、移動(譲渡、相続、贈与等)に関する調査資料の作成事務
保管振替制度関係		
実質投資主管理料	1. 月末現在の実質投資主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) 5,000名まで 210円 10,000名まで 180円 30,000名まで 150円 50,000名まで 120円 50,001名以上 100円 ただし、月額の最低額を60,000円とする 2. 月中に失格となった実質投資主1名につき40円	実質投資主名簿の作成、保管及び管理に関する事務 実質投資主間及び実質投資主と投資主を名寄せする事務 照合用実質投資主データの受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の仮更新に関する事務 失格した実質投資主の実質投資主名簿及び実質投資主票を管理する事務
実質投資主に関するデータ受理料	1. 実質投資主票登録料 受理1件につき 200円 2. 実質投資主通知受理料 受理1件につき 100円	実質投資主票・同送付明細表に基づき、実質投資主を仮登録する事務 実質投資主通知の受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の更新に関する事務

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、商号変更等による投資証券一斉引換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

(八) 資産保管会社の報酬

資産保管会社への報酬の計算方法及び支払の時期は以下の通りです。

- a. 資産保管会社への報酬は、以下の計算式により計算した月額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に当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を加算した金額（以下「保管業務手数料」といいます。）とします。

営業期間末月 (6月、12月)	各月末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額 $\times 0.03\% \div 12$
営業期間末月を 除く各月	各月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の資産の部の合計額 $\times 0.03\% \div 12$

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1か月に満たない月の月額手数料については、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日割計算して算出されます。資産保管会社の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の貸借対照表上又は合計残高試算表上の資産の部の合計額に対して上記計算式を用いて計算されます。

上記計算により算出された手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切捨てます。

資産保管委託契約に定めのない業務に対する報酬は、本投資法人及び資産保管会社間で協議の上決定されます。

- b. 資産保管会社は、本投資法人の営業期間毎に、保管業務手数料を計算の上、本投資法人に請求し、本投資法人は、請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに、資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料並びに当該振込手数料金額又は振替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。）の方法により保管業務手数料を支払います。

会計監査人報酬（規約第27条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,500万円を上限とし、役員会で決定する金額が、当該決算期後3か月以内に支払われます。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

- (イ) 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合のかかる遅延利息又は損害金
- (ロ) 投資証券及び投資法人債券の発行に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）
- (ハ) 投資主及び実質投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主・実質投資主あて書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費
- (ニ) 分配金支払に関する費用（振替支払通知書用紙、銀行取扱手数料等を含みます。）
- (ホ) 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- (ヘ) 目論見書及び要約（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- (ト) 財務諸表、資産運用報告書等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

- (チ) 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
- (リ) 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
- (ヌ) 投資主総会及び役員会開催に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
- (ル) 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- (ロ) 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
- (ワ) 借入金及び投資法人債に係る利息
- (カ) 本投資法人の運営に要する費用
- (コ) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所に上場し、それを維持するのに要する費用
- (ク) 信託報酬
- (ケ) その他前各号に類する費用

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記の通りです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。

投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、利益の分配に係る特例による源泉徴収税率は、平成20年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）はこの特例の対象とはならず、原則通り20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当^(注1)として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額^(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価^(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額^(注4)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c.の投資口の譲渡における証券会社等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場

合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本上場投資口を証券会社等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- () 申告分離課税の上記20%の税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）となります。
- () 本上場投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれないため株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件に、翌年以降3年間にわたりこの損失を株式等に係る譲渡所得等の金額から繰越控除することが認められます。
- () 証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から利益の分配を受け取る際には、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成20年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては7%、平成20年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

c. 投資口の譲渡に係る税務

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

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

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

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{みなし配当金額(注1)}$$

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

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

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額(注2)} - \text{譲渡原価の額(注3)}$$

投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

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

- a. 配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
- b. 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと^(注)
- c. 借入れは、適格機関投資家からのものであること
- d. 事業年度の終了時において、3人以下の投資主及びその特殊関係者により発行済投資口総数の50%超を保有される同族会社に該当していないこと
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

(注) 投資法人が特定目的会社の優先出資証券の全部を取得した際においては、一定の要件を満たすことによりb.の要件の除外事項となります。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が平成18年3月31日までは課税標準額の1%、そして平成18年4月1日以後は2%の税率により課されます。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、平成18年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が特例により0.6%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が平成18年3月31日までは課税標準額の3%、そして平成18年4月1日以後は4%の税率により課されます。ただし、上記a.の要件を満たす投資法人が平成17年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が3分の1に軽減されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の第1期末における投資状況の概要は以下のとおりです。

(平成16年12月31日現在)

資産の種類	内容等による区分	地域等	用途	保有総額 (千円) (注3)	資産総額に対 する比率 (%) (注4)
その他の資産	不動産等を主な信託財産とする信託受益権	首都圏(注1)	商業施設	30,918	37.9
		関東(注2)	-	-	-
		その他地方都市	商業施設	34,109	41.8
		計		65,027	79.7
	預金・その他資産			16,519	20.3
	その他の資産合計			81,547	100.0
資産総額(注5)				81,547	100.0
負債総額(注5)				21,911	26.9
純資産総額(注5)				59,636	73.1

(注1) 東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県を指します。

(注2) 首都圏を除く関東地方(茨城県、群馬県及び栃木県)を指します。

(注3) 保有総額は、第1期末時点における貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっており、百万円未満を切捨てています。

(注4) 資産総額に対する比率は、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注5) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

上場取引所	種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	時価	利率	償還期限
東京証券取引所	国債証券	10年利付国債 (259回)	10,000 千円	9,980 千円	10,139 千円	1.5%	平成26年 3月20日

(注) 平成16年12月31日現在、本投資法人の投資有価証券は上記一銘柄だけです。

【投資不動産物件】

該当事項はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人が平成16年12月31日現在保有するその他の投資資産の主要なものは以下のとおりです。

a. 信託不動産の概要

(a) 信託不動産の概要

本投資法人は以下の各不動産を信託財産とする信託受益権を保有しています。信託財産である各不動産（以下「信託不動産」といいます。）の概要は以下のとおりです。

信託不動産の名称	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積 (m ²)	期末算定価額（注1） (百万円)	帳簿価額（注2） (百万円)	対総賃貸事業収入比率 (注3) (%)
イオン品川シーサイドショッピングセンター	東京都品川区東品川四丁目12番5号	不動産 信託受益権	77,547.22	20,100	20,128	26.7
マイカル茨木	(店舗棟・立体駐車場棟) 大阪府茨木市松ヶ本町8番30号 (スポーツ棟) 大阪府茨木市下穂積一丁目7番5号	不動産 信託受益権	148,666.78	19,000	18,151	27.0
ジョイフルタウン岡山	(イトーヨーカ堂棟) 岡山県岡山市下石井二丁目10番2号 (セガ棟) 岡山県岡山市下石井二丁目10番1号	不動産 信託受益権	66,574.67	11,300	11,095	19.3
ジョイフルタウン秦野	神奈川県秦野市入船町12番1号	不動産 信託受益権	79,550.99	9,740	9,293	15.6
パピヨンプラザ	福岡県福岡市博多区千代一丁目2番7号他	不動産 信託受益権	17,148.26	4,790	4,862	9.2
上池台東急ストア	東京都大田区上池台五丁目23番5号	不動産 信託受益権	6,640.60	1,540	1,497	2.1
合計			396,128.52	66,470	65,027	100.0

(注1) 期末算定価額は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

(注2) 帳簿価額は百万円未満を切捨てています。

(注3) 対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

第1期における信託不動産の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

信託不動産の名称	地域	第1期(平成16年5月12日～平成16年12月31日)					
		総賃貸面積	テナント 総数期末 時点 (件)	主要テナント	稼働率 (注2) 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 (注3) 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収入 比率 (注2) (%)
イオン品川シーサイド ショッピングセンター	首都圏 (注1)	77,547.22	1	イオン株式会社	100.0	530	26.7
ジョイフルタウン秦野		79,550.99	1	イオン株式会社	100.0	310	15.6
上池台東急ストア		6,640.60	1	株式会社東急ストア	100.0	41	2.1
マイカル茨木	その他 地方都市	148,666.78	1	株式会社マイカル	100.0	537	27.0
ジョイフルタウン岡山		66,574.67	2	株式会社イトーヨーカ 堂	100.0	382	19.3
パピヨンプラザ		17,148.26	2	大和情報サービス株式 会社	100.0	183	9.2
合計		396,128.52	8	—	100.0	1,985	100.0

(注1)「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上記3県を指します。

(注2)稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注3)賃貸事業収入は百万円未満を切捨てています。

(b) 個別信託不動産の概要

本投資法人が平成16年12月31日現在保有する信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。なお、以下に記載する各信託不動産に関する「特定資産の概要」における記載事項に関する説明は以下の通りです。

「特定資産の概要」に関する説明

- ・「取得価格」は、当該不動産の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額を記載しています。
- ・「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による決算期を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。
- ・「所在地」は、住居表示を記載しています。
土地の「面積」並びに建物の「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

「期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況」に関する説明

- ・記載している金額はいずれも百万円未満を切捨てています。

イオン品川シーサイドショッピングセンター			
特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得年月日	平成16年8月9日		
	信託設定日	平成16年8月9日	
	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
	信託期間満了日	平成34年12月31日	
取得価格	20,100百万円		
	土地価格（構成割合）	8,419百万円（41.9%）	
	建物価格（構成割合）	11,680百万円（58.1%）	
期末算定価額	20,100百万円		
	価格時点	平成16年12月31日	
	直接還元法 （還元利回り）	20,200百万円 （6.6%）	
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	20,100百万円 （6.0%） （6.8%）	
	土地		
	立地条件	東京臨海高速鉄道りんかい線品川シーサイド駅と一体化した再開発エリアにあります。	
	所在地 （住居表示）	東京都品川区東品川四丁目12番5号	
	面積	39,985.31㎡（全体の敷地） 22,590.20㎡（持分を有する敷地（うち共有持分割合0.311465））	
	用途地域	準工業地域	
	所有・それ以外の別	分有（共有）	
	建物		
	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建	
	建築時期	平成14年9月30日	
	延床面積	全体面積	285,791.13㎡
		専有部分	75,047.77㎡
	種類	店舗・駐車場	
所有・それ以外の別	区分所有権		
主要なテナント	イオン株式会社		
担保設定の有無	本土地及び本建物に抵当権を設定		

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、東品川四丁目第一地区第一種市街地再開発事業地内A1街区（品川シーサイドフォレスト）に位置する地上部5棟、及び地域冷暖房施設・駐車場施設からなる一棟の建物のうち、「店舗棟」に該当する専有部分及び当該専有部分が有する敷地共有持分です。 ・本物件の信託受託者は、数筆に分かれた敷地のすべてについて敷地共有持分を有しているわけではなく（いわゆる分有）、敷地権の登記もなされていませんが、管理規約において、将来も現在の分有形態を継承すること、区分所有建物が存続中無償で敷地を敷地所有者間で相互に使用できることが定められています。 ・区分所有者間の管理規約により、敷地利用権又は共有部分の分割請求は禁止されています。また、敷地利用権と専有部分の分離処分、及び専有部分と共用部分等の共有持分を分離しての譲渡・抵当権設定等の処分は禁止されています。 ・本土地の一部（1,648.37㎡）に東京臨海高速鉄道株式会社を地上権者として、鉄道構築物保護及び設置を目的とする区分地上権が設定されています。 ・本土地の一部につき、現在、隣地所有者との間で境界確認の進めています。
-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況		
運用期間	期別	第1期
	始期	平成16年8月9日
	終期	平成16年12月31日
	日数	145日
継続評価等	期末算定価額	20,100百万円
	算定価額 - 取得価額	-
	対取得価額割合	100.0%
	期末評価損益	28百万円
	期末帳簿価額	20,128百万円
投資比率	算定価額ベース	30.2%
	取得価額ベース	31.0%
賃貸借概況	期末テナント数	1
	期末総賃貸可能面積	77,547.22m ²
	期末総賃貸面積	77,547.22m ²
	期末入居率	100%
損益等の状況 (単位百万円)	不動産賃貸事業収入合計	530
	賃料	530
	その他収入	-
	不動産賃貸事業費用合計	189
	公租公課	-
	外注委託費	21
	損害保険料	1
	修繕費	1
	減価償却費	164
	その他	0
	不動産賃貸事業利益 (= -)	340
	賃貸NOI (= + 減価償却費)	505
	資本的支出	-
	NCF (= -)	505

マイカル茨木		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成16年 8 月 9 日	
	信託設定日	平成16年 8 月 9 日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成32年12月31日
取得価格	18,100百万円	
	土地価格（構成割合）	8,273百万円（45.7%）
	建物価格（構成割合）	9,826百万円（54.3%）
期末算定価額	19,000百万円	
	価格時点	平成16年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	18,900百万円 （6.8%）
	D C F 法 （割引率）	19,000百万円 （6.5%）
	（最終還元利回り）	（6.8%）
土地	立地条件	J R 茨木駅から南方約500mの位置にあります。
	所在地 （住居表示）	（店舗棟・立体駐車場棟）大阪府茨木市松ヶ本町 8 番30号 （スポーツ棟）大阪府茨木市下穂積一丁目 7 番 5 号
	面積 全体敷地	64,717.74㎡
	用途地域	準工業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	（店舗棟） 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板葺地下 1 階付 5 階建 （立体駐車場棟） 鉄骨造陸屋根 6 階建 （スポーツ棟） 鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺 4 階建
	建築時期	平成12年11月30日
	延床面積	83,369.99㎡ 55,346.67㎡ 7,479.19㎡
	種類	店舗・映画館・図書館 駐車場 スポーツセンター・公衆浴場・集会所
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	株式会社マイカル	
担保設定の有無	本土地及び本建物に抵当権を設定	

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件に関し、茨木市との間で使用貸借契約が締結されており、茨木市が本建物の一部を図書館（1,317.02㎡）及びコミュニティセンター（594.18㎡）として使用しています。なお、本施設の使用に伴う保安・火災予防の一切の責任及び費用負担、茨木市の責めに帰すべき損傷の修理及び通常の使用の結果生じる故障・磨耗・滅失等のため貸主資産に関する修理、茨木市が使用するうえで必要となる水道・光熱費・冷暖房空調費・電話使用料・清掃費・その他茨木市が設置する付帯設備の法定点検及び維持管理に関する費用は茨木市が負担します。 ・本土地の一部（貸付面積：1,672.87㎡）に関し、茨木市との間で土地使用貸借契約が締結されており、茨木市が道路法（昭和27年法律第180号。その後の改正を含みます。）に基づく道路、付属物及び歩行者用通路として無償で使用しています。なお、当該無償使用部分の維持管理は、茨木市が行います。 ・本土地（松ヶ本町82番2及び下穂積一丁目148番1）の間に大阪府道（大阪高槻京都線14号）があり、大阪府から道路占用の許可を受け、当該土地の地下を地下通路として使用しています。 ・本土地の一部（松ヶ本町82番2及び岩倉町1093番3）は、松ヶ本南遺跡に指定されており、本建物が建築されている部分以外の土地に建物を建築する場合は、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）（以下「文化財保護法」といいます。）に基づき試掘調査を行う必要があります。また、本土地に関し、500㎡以上の開発行為を行う場合には、文化財保護法に基づき試掘調査を行う必要があります。 ・松ヶ本町82番2の土地の南側隣接地より塀の一部が本土地上に越境しています。
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況		
運用期間	期別	第1期
	始期	平成16年8月9日
	終期	平成16年12月31日
	日数	145日
継続評価等	期末算定価額	19,000百万円
	算定価額 - 取得価額	900百万円
	対取得価額割合	105.0%
	期末評価損益	848百万円
	期末帳簿価額	18,151百万円
投資比率	算定価額ベース	28.6%
	取得価額ベース	27.9%
賃貸借概況	期末テナント数	1
	期末総賃貸可能面積	148,666.78m ²
	期末総賃貸面積	148,666.78m ²
	期末入居率	100%
損益等の状況 (単位百万円)	不動産賃貸事業収入合計	537
	賃料	534
	その他収入	2
	不動産賃貸事業費用合計	154
	公租公課	-
	外注委託費	1
	損害保険料	1
	修繕費	-
	減価償却費	151
	その他	0
	不動産賃貸事業利益 (= -)	382
	賃貸NOI (= + 減価償却費)	533
	資本的支出	-
	NCF (= -)	533

ジョイフルタウン岡山		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成16年8月9日	
	信託設定日	平成16年8月9日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成30年12月31日
取得価格	11,000百万円	
	土地価格（構成割合）	6,494百万円（59.0%）
	建物価格（構成割合）	4,505百万円（41.0%）
期末算定価額	11,300百万円	
	価格時点	平成16年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	11,300百万円 （7.5%）
	D C F 法 （割引率）	11,300百万円 （6.5%）
	（最終還元利回り）	（6.8%）
土地	立地条件	J R岡山駅から南方約800mの位置にあります。
	所在地 （住居表示）	（イトーヨーカ堂棟）岡山県岡山市下石井二丁目10番2号 （セガ棟）岡山県岡山市下石井二丁目10番1号
	面積 全体敷地	38,005.17m ²
	用途地域	商業地域
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	（イトーヨーカ堂棟） 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建 （セガ棟） 鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺3階建
	建築時期	平成10年10月26日 平成10年7月10日
	延床面積	46,121.19m ² 9,713.66m ²
	種類	店舗 遊技場・店舗
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	株式会社イトーヨーカ堂、株式会社セガ	
担保設定の有無	本土地及び本建物に抵当権を設定	
特記事項	・「ジョイフルタウン」に係る商標権は、日本たばこ産業株式会社が保有しています。本物件の信託受託者は、日本たばこ産業株式会社から当該商標権の使用許諾を受けています。	

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況		
運用期間	期別	第1期
	始期	平成16年8月9日
	終期	平成16年12月31日
	日数	145日
継続評価等	期末算定価額	11,300百万円
	算定価額 - 取得価額	300百万円
	対取得価額割合	102.7%
	期末評価損益	204百万円
	期末帳簿価額	11,095百万円
投資比率	算定価額ベース	17.0%
	取得価額ベース	17.0%
賃貸借概況	期末テナント数	2
	期末総賃貸可能面積	66,574.67m ²
	期末総賃貸面積	66,574.67m ²
	期末入居率	100%
損益等の状況 (単位百万円)	不動産賃貸事業収入合計	382
	賃料	382
	その他収入	-
	不動産賃貸事業費用合計	78
	公租公課	-
	外注委託費	1
	損害保険料	0
	修繕費	0
	減価償却費	76
	その他	-
	不動産賃貸事業利益 (= -)	304
	賃貸NOI (= + 減価償却費)	380
	資本的支出	-
	NCF (= -)	380

ジョイフルタウン秦野		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成16年8月9日	
	信託設定日	平成16年8月9日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成27年12月31日
取得価格	9,300百万円	
	土地価格（構成割合）	4,115百万円（44.3%）
	建物価格（構成割合）	5,184百万円（55.7%）
期末算定価額	9,740百万円	
	価格時点	平成16年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	9,700百万円 （6.5%）
	D C F 法 （割引率） （最終還元利回り）	9,770百万円 （6.0%） （6.5%）
土地	立地条件	小田急小田原線秦野駅北方約800mの位置にあります。
	所在地 （住居表示）	神奈川県秦野市入船町12番1号
	面積 全体敷地	47,563.40m ²
	用途地域	準工業地域 / 近隣商業地域（注）
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	（本館）鉄骨造陸屋根4階建 （別館）鉄骨造陸屋根4階建
	建築時期	（本館）平成7年11月10日 （別館）平成11年7月15日
	延床面積	（本館）52,148.39m ² （別館）19,507.85m ²
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	イオン株式会社	
担保設定の有無	本土地及び本建物に抵当権を設定	

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本土地に関し、秦野市との間で「遊歩道の使用及び管理に関する協定書」が締結されており、秦野市が本土地の一部を遊歩道として無償で使用しています。 ・本土地に関し、秦野市との間で「(土地)貸付契約書」が締結されており、秦野市が本土地の一部(1,500.25㎡)を公共施設(コミュニティセンター)用地として無償で使用しています。 ・本土地は、202曾根入船町遺跡に指定されており、本土地に関して建物等の建築及び道路等の築造を行う場合は、文化財保護法に基づき、事前に試掘調査を行う必要があります。 ・「ジョイフルタウン」に係る商標権は、日本たばこ産業株式会社が保有しています。本物件の信託受託者は、日本たばこ産業株式会社から当該商標権の使用許諾を受けています。
-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(注)本土地の一部(72.72㎡及び94.74㎡)は東側県道拡幅予定線から30mまでの区域が近隣商業地域となっています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況		
運用期間	期別	第1期
	始期	平成16年8月9日
	終期	平成16年12月31日
	日数	145日
継続評価等	期末算定価額	9,740百万円
	算定価額 - 取得価額	440百万円
	対取得価額割合	104.7%
	期末評価損益	446百万円
	期末帳簿価額	9,293百万円
投資比率	算定価額ベース	14.7%
	取得価額ベース	14.4%
賃貸借概況	期末テナント数	1
	期末総賃貸可能面積	79,550.99m ²
	期末総賃貸面積	79,550.99m ²
	期末入居率	100%
損益等の状況 (単位百万円)	不動産賃貸事業収入合計	310
	賃料	309
	その他収入	0
	不動産賃貸事業費用合計	105
	公租公課	-
	外注委託費	1
	損害保険料	2
	修繕費	2
	減価償却費	98
	その他	0
	不動産賃貸事業利益 (= -)	204
	賃貸NOI (= + 減価償却費)	303
	資本的支出	-
	NCF (= -)	303

パピヨンプラザ		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成16年8月9日	
	信託設定日	平成16年8月9日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成26年12月31日
取得価格	4,810百万円	
	土地価格（構成割合）	3,990百万円（83.0%）
	建物価格（構成割合）	819百万円（17.0%）
期末算定価額	4,790百万円	
	価格時点	平成16年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	4,770百万円 （8.0%）
	D C F 法 （割引率）	4,810百万円 （7.5%）
	（最終還元利回り）	（7.8%）
土地	立地条件	J R 博多駅の北方約 1 k m の位置にあります。
	所在地 （住居表示）	福岡県福岡市博多区千代一丁目 2 番 7 号他
	面積 全体敷地	44,458.71m ²
	用途地域	第二種住居地域 / 商業地域（注）
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨造スレート葺平家建他
	建築時期	平成 5 年 11 月 29 日
	延床面積	17,037.66m ² （13棟合計）
	種類	店舗・事務所・倉庫
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	大和情報サービス株式会社、ロイヤルホームセンター株式会社	
担保設定の有無	本土地及び本建物に抵当権を設定	

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本土地の一部（1,400㎡）に関し、福岡市との間で土地使用貸借契約（契約期間：平成5年12月3日から15年間）が締結されており、福岡市が公園として無償で使用しています。 ・本土地のいずれかの一部（1,400㎡）に関し、福岡市との間で、商業等再開発を行うに当たっては福岡市に対して無償で譲渡する旨の覚書を締結しています。 ・本土地は、堅粕遺跡群に指定されており、本土地に関して、再開発を行う場合には、発掘作業が必要となる可能性があります。 ・「パピヨンプラザ」に係る商標権は、日本たばこ産業株式会社が保有しています。本物件の信託受託者は、日本たばこ産業株式会社から当該商標権の使用許諾を受けています。
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

（注）本土地は、北側県道（県道607号）との境界線から30mまでの区域は商業地域であり、30mを超える区域は第二種住居地域となっています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況		
運用期間	期別	第 1 期
	始期	平成16年 8 月 9 日
	終期	平成16年12月31日
	日数	145日
継続評価等	期末算定価額	4,790百万円
	算定価額 - 取得価額	20百万円
	対取得価額割合	99.6%
	期末評価損益	72百万円
	期末帳簿価額	4,862百万円
投資比率	算定価額ベース	7.2%
	取得価額ベース	7.4%
賃貸借概況	期末テナント数	2
	期末総賃貸可能面積	17,148.26m ²
	期末総賃貸面積	17,148.26m ²
	期末入居率	100%
損益等の状況 (単位百万円)	不動産賃貸事業収入合計	183
	賃料	183
	その他収入	-
	不動産賃貸事業費用合計	18
	公租公課	0
	外注委託費	1
	損害保険料	0
	修繕費	0
	減価償却費	16
	その他	-
	不動産賃貸事業利益 (= -)	165
	賃貸NOI (= + 減価償却費)	181
	資本的支出	-
NCF (= -)	181	

上池台東急ストア		
特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成16年 8 月 9 日	
	信託設定日	平成16年 8 月 9 日
	信託受託者	住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	平成34年 6 月30日
取得価格	1,490百万円	
	土地価格（構成割合）	943百万円（63.3%）
	建物価格（構成割合）	546百万円（36.7%）
期末算定価額	1,540百万円	
	価格時点	平成16年12月31日
	直接還元法 （還元利回り）	1,550百万円 （6.1%）
	D C F 法 （割引率）	1,530百万円 （5.8%）
	（最終還元利回り）	（6.1%）
土地	立地条件	東急池上線洗足池駅より南東約 1 k m の位置にあります。
	所在地 （住居表示）	東京都大田区上池台五丁目23番 5 号
	面積 全体敷地	2,361.93㎡
	用途地域	近隣商業地域 / 準工業地域（注）
	所有・それ以外の別	所有権
建物	構造と階数	鉄骨造陸屋根 4 階建
	建築時期	平成14年 3 月20日
	延床面積	6,517.49㎡
	種類	店舗・駐車場
	所有・それ以外の別	所有権
主要なテナント	株式会社東急ストア	
担保設定の有無	本土地及び本建物に抵当権を設定	
特記事項	なし	

（注）敷地北西側道路拡幅予定線から20mまでの区域は近隣商業地域、20mを超える区域は準工業地域となっています。

期末評価額、賃貸借の概況及び損益の状況		
運用期間	期別	第1期
	始期	平成16年8月9日
	終期	平成16年12月31日
	日数	145日
継続評価等	期末算定価額	1,540百万円
	算定価額 - 取得価額	50百万円
	対取得価額割合	103.4%
	期末評価損益	42百万円
	期末帳簿価額	1,497百万円
投資比率	算定価額ベース	2.3%
	取得価額ベース	2.3%
賃貸借概況	期末テナント数	1
	期末総賃貸可能面積	6,640.60m ²
	期末総賃貸面積	6,640.60m ²
	期末入居率	100%
損益等の状況 (単位百万円)	不動産賃貸事業収入合計	41
	賃料	41
	その他収入	-
	不動産賃貸事業費用合計	9
	公租公課	-
	外注委託費	0
	損害保険料	0
	修繕費	-
	減価償却費	8
	その他	-
	不動産賃貸事業利益 (= -)	32
	賃貸NOI (= + 減価償却費)	41
	資本的支出	-
NCF (= -)	41	

(c) テナントへの賃貸条件

(イ) 主要テナントの概要（平成16年12月31日現在）

信託不動産における主要テナント及びテナント毎の当期実績賃料と賃貸面積は、下表の通りです。

テナントの名称	業種	物件の名称	当期実績賃料 (消費税等別) (百万円) (注)	比率 (%)	賃貸面積 (m ²)	比率 (%)
イオン株式会社	総合スーパー	イオン品川シーサイドショッピングセンター	840	42.3	157,098.21	39.66
		ジョイフルタウン秦野				
株式会社マイカル	総合スーパー	マイカル茨木	537	27.0	148,666.78	37.53
株式会社イトーヨーカ堂	総合スーパー	ジョイフルタウン岡山	270	13.6	54,407.53	13.73
合計			1,648	83.0	360,172.52	90.92
テナント全体の合計			1,985	100.00	396,128.52	100.00

(注) 当期実績賃料は百万円未満を切捨てた金額を記載しています。

(ロ) 主要テナントへの賃貸条件

主要テナントへの賃貸条件は、それぞれ以下の通りです。

なお、「敷金」及び「保証金」は、平成16年12月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約に付随する敷金及び保証金の残高を記載しています。

テナントの名称	物件の名称	契約期間	年間賃料 (消費税等別) (百万円) (注1)	敷金 (円)	保証金 (円)
イオン株式会社	イオン品川シーサイドショッピングセンター	20年 (平成34年10月10日迄)	1,296 (注2)	2,150,000,000	5,030,000,000 (注3)
	ジョイフルタウン秦野	20年 (平成27年11月15日迄)	777	656,973,986	-
株式会社マイカル	マイカル茨木	20年 (平成32年12月31日迄)	1,353	6,363,072,701	-
株式会社イトーヨーカ堂	ジョイフルタウン岡山(店舗)	20年 (平成30年11月5日迄)	642	489,362,306	4,804,260,755 (注4)
	ジョイフルタウン岡山(平面駐車場)	10年 (平成20年11月5日迄)	44	-	-

(注1) 年間賃料は、平成16年12月31日現在において効力を有する各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料の合計額を12倍すること

により年換算して算出した金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 平成17年7月21日より月額108,000,000円から120,000,000円に増額します。また、平成19年10月11日以降に月額120,000,000円から122,400,000円に増額します。

(注3) 平成24年10月10日まで無利息にて据置き、平成24年10月11日を第1回償還日として以降10か年にわたり毎年10月11日に年利1%の利息を付して年賦均等償還します。

(注4) 開店日から10年間据置き(据置期間中無利息)、平成20年11月末日より120回にわたり、毎月末に未償還残高に年利2%の利息を付して元金を均等に返還します。

主要テナントにかかる契約の更改は以下のとおりです。

・イオン株式会社

イオン品川シーサイドショッピングセンター

期間満了の1年前までに、賃貸人又は賃借人がその相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一条件で更に2年間更新され、以降この例によります。

ジョイフルタウン秦野

期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人が、相手方に対して書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、原則として同一条件で更に2年間更新され、以降この例によります。

・株式会社マイカル

マイカル茨木

賃貸人及び賃借人は、合意のうえ、同一条件で20年間を限度として更新することができます。

・株式会社イトーヨーカ堂

ジョイフルタウン岡山(店舗)

期間満了の場合の更新については、賃貸人及び賃借人間で協議を行います。

ジョイフルタウン岡山(平面駐車場)

期間満了時に上記の店舗に関する契約が継続している場合には、賃貸人及び賃借人間で更新について協議を行い、同契約が終了している場合には本契約も終了します。

(d) ポートフォリオの状況

本投資法人が保有する信託不動産のポートフォリオの状況は下表の通りとなります。

a. 地域分散

地域	物件数	期末算定価額 (注3) (百万円)	比率 (%)	総賃貸可能面積 (㎡)	比率 (%)
首都圏(注1)	3	31,380	47.21	163,738.81	41.33
関東(注2)	0	-	-	-	-
関西	1	19,000	28.58	148,666.78	37.53
中国	1	11,300	17.00	66,574.67	16.81
九州	1	4,790	7.21	17,148.26	4.33
合計	6	66,470	100.00	396,128.52	100.00

(注1)「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県のみを意味します。

(注2)「関東」とは、首都圏を除く関東地方(茨城県、群馬県及び栃木県)を意味します。

(注3)期末算定価額は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による決算期を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

b. 築年数の状態

築年数	物件数	期末算定価額 (百万円)	比率 (%)	総賃貸可能面積 (㎡)	比率 (%)
10年超	1	4,790	7.20	17,148.26	4.33
5年超10年以内	2	21,040	31.65	146,125.66	36.89
5年以内	3	40,640	61.14	232,854.60	58.78
合計	6	66,470	100.00	396,128.52	100.00

c. 賃貸借期間の分布

賃貸借期間(注)		当期実績賃料 (百万円)	比率 (%)
(契約期間)			
10年超	7	1,817	91.5
10年以内	3	168	8.5
(残存期間)			
10年超	5	1,672	84.2
10年以内	5	312	15.8
合計	10(注)	1,985	100.00

(注) 賃貸借期間の欄の数字は、賃貸借契約の個数を記載しています。

ジョイフルタウン岡山及びパピヨンプラザについては、それぞれ1つのテナントが2つの賃貸借契約を締結しているため、合計欄の数字はテナントの数とは異なります。

(e) 資本的支出の状況

() 資本的支出の予定

信託不動産に関して、現在計画している資本的支出の予定はありません。

() 期中に行った資本的支出

該当事項はありません。

() 長期修繕計画のための積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、各信託不動産毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュフローの中から、中長期的な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っています。第1期末現在における積立ての状況は以下のとおりです。

営業期間	第1期 (自 平成16年5月12日 至 平成16年12月31日)
前期末積立金残高	
当期積立額	100百万円
当期積立金取崩額	
次期繰越額	100百万円

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

第1期計算期間末である平成16年12月末日における本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口の1口当たり純資産額は次のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び投資口の1口当たり純資産額について、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おりません。

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)
第1期計算期間末 (平成16年12月末日)	81,547	59,636	540,183

(注) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(本投資証券の取引所価格の推移)

第1期計算期間の最高・最低投資口価格	期	第1期
	決算年月	平成16年12月
	最高	714,000円
	最低	581,000円

当期の月別最高・最低投資口価格及び売買高	月別	平成16年 8月	9月	10月	11月	12月	平成17年 1月	2月
	最高	608,000円	653,000円	714,000円	714,000円	697,000円	655,000円	660,000円
	最低	581,000円	608,000円	643,000円	687,000円	637,000円	613,000円	618,000円
	売買高	33,350口	9,974口	6,292口	5,534口	5,997口	3,313口	2,746口

(注1) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値によります。

(注2) 本投資証券は、平成16年8月9日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場しました。

【分配の推移】

計算期間	分配総額（百万円）	1口当たり分配金（円）
第1期（自 平成16年5月12日 至 平成16年12月31日）	1,053	9,543（注）

（注）うち、1口当たり利益超過分配金は0円です。

【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率	（年換算値）
第1期（自 平成16年5月12日 至 平成16年12月31日）	1.8%	（4.7%）

（注）自己資本利益率 = 当期純利益 / （（期首出資の部合計 + 期末出資の部合計） ÷ 2 ） × 100（小数点第2位以下を四捨五入して記載します。）

なお、第1期は平成16年8月9日より運用を開始したため、実質的な運用日数145日間により年換算値を算出しています。また、期首出資の部合計については実質運用開始日時点での出資総額の数値を使用しています。

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16年5月11日	設立企画人（フロンティア・リート・マネジメント株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成16年5月12日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成16年5月17日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成16年6月16日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第27号）
平成16年8月7日	日本国内における公募による新投資口発行
平成16年8月9日	東京証券取引所に上場 資産運用の開始

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	出村 日出夫	昭和42年4月 日本専売公社（現日本たばこ産業株式会社）入社 平成元年7月 日本たばこ産業株式会社 不動産部不動産企画課長 ジェイティ不動産株式会社 取締役（非常勤） 平成3年7月 日本たばこ産業株式会社 不動産部 部長 平成5年5月 株式会社虎ノ門エネルギーサービス 社長（非常勤）兼任（平成6年6月まで） 平成6年7月 日本たばこ産業株式会社 高崎支店長 平成8年6月 ジェイティ不動産株式会社 取締役 総務部長 平成13年6月 同社 常務取締役 不動産事業本部長 平成15年6月 同社 常勤監査役 平成16年5月 フロンティア不動産投資法人 執行役員就任（現在に至る）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
監督役員	谷村 憲一	昭和48年4月 昭和55年11月 昭和59年3月 昭和60年4月 昭和62年5月 平成16年5月	安田信託銀行株式会社（現みずほ信託銀行株式会社）入行 日新監査法人（現新日本監査法人）勤務（昭和60年3月まで） 公認会計士登録 谷村公認会計士事務所開設（現在に至る） 税理士登録 フロンティア不動産投資法人 監督役員就任（現在に至る）	0
監督役員	出口 尚明	昭和53年4月 昭和55年6月 昭和57年10月 昭和60年4月 昭和62年4月 昭和63年4月 平成元年5月 平成3年4月 平成16年4月 平成16年5月	東京地方裁判所 判事補 パリ第二大学法学部大学院留学（昭和57年6月まで） 札幌地方裁判所 判事補 最高裁判所事務総局行政局 三井物産株式会社（民間企業研修） 名古屋地方裁判所 判事 弁護士登録・田口綜合法律事務所 弁護士（現在に至る） 横浜商科大学非常勤講師 中央大学法科大学院特任教授（現在に至る） フロンティア不動産投資法人 監督役員就任（現在に至る）	0

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます（投信法第95条、第100条、規約第18条第1項本文）。ただし、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません（投信法第72条、規約第18条第1項但書）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第18条第2項本文）。ただし、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任の又は在任する他の執行役員又は監督役員の任期が満了する時までです（規約第18条第2項但書）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされており、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主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第1項及び第2項、第343条）。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第3項）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

- (2) 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項
規約等の重要事項の変更
規約の変更の手續等については、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 規約の変更に関する手續」をご参照下さい。
営業譲渡又は営業譲受
該当事項はありません。
出資の状況その他の重要事項
該当事項はありません。
- (3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実
平成16年5月12日以降、本書の日付現在まで、訴訟事件その他本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はありません。

第2【手續等】

1【申込（販売）手續等】

該当事項はありません。

2【買戻し手續等】

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

本投資証券は、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の一口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

$$\text{一口当たり純資産額} = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

本投資法人は、資産の評価を、以下に定める方法及び基準により、以下に定める日を基準日として行うものとします（規約第34条）。

a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は、定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算定方法が合理的な理由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合には、法令に従い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、土地の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権

信託財産が上記 a. に掲げる資産の場合は上記 a. に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

c. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記 a. に掲げる資産の場合は、上記 a. に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

d. 不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記 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、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計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により評価します。

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

信託財産である匿名組合出資持分について上記 d. に従った評価を行い、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

f. 有価証券

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を用います。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。

g. 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭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金額により評価します。

h. 金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記 a .乃至 g .並びに下記 i .及び j .に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

i. 金融デリバティブ取引に関する権利

- () 取引所に上場している金融デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、当該取引所の最終価格（終値。終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、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。
- () 取引所の相場がない非上場の金融デリバティブ取引により生じる債権及び債務は、市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

j. その他

上記に定めのない資産については、投信法、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額により評価します。

資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記 と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第34条第2項）。

a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額

b. 不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記 a .に掲げる資産については上記 a .に従った評価を、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

資産評価の基準日は、各決算期（毎年6月末日と12月末日）とします。ただし、上記 f .乃至 j .に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第34条第3項）。

一口当たりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっています（投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則（平成12年総理府令第134号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第48条）が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます（投信法第131条第2項、第4項）。

投資主は、純資産額の情報を、資産運用会社に照会することにより入手することができ、また、本投資法人のウェブサイトにおいて、財務諸表等を閲覧することができます。

(2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます。

保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては預り証が交付されます（保護預り証券について預り証を省略し、取引の都度、その時点での残高が掲載された「取引明細書」を交付する方法によることも可能です。）。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を機構に預託することができます。機構に預託する場合、機構は、預託を受けた本投資証券について預託者毎に分別保管せず、他の預託者から預託を受けた本投資証券と混蔵保管することによって集中保管します。機構は、その預託を受けた本投資証券について預託後相当の時期に機構名義への書換の請求を本投資法人に対して行います。機構に預託され機構名義に書き換えられた本投資証券について売買が行われた場合には、その決済のために本投資証券の券面を実際に授受するのではなく、機構に設けられた口座間の振替によって決済が行われます。ただし、機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申し出ることによって、機構に預託した投資証券の交付及び返還を受けることができます。なお、本投資証券が不動産投資信託証券市場に上場できない場合には機構に預託することはできません。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することになります。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします。ただし、本投資法人の第1期営業期間は、規約に基づき本投資法人設立の日（平成16年5月12日）から平成16年12月末日まででした。

(5) 【その他】

増減資に関する制限

a. 最低純資産額

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

b. 投資口の追加発行

本投資法人が発行する投資口の総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得て投資口の追加発行ができます。当該投資口の追加発行における一口当たりの発行価額は、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な価額として役員会で決定した価額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

c. 国内における募集

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

解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

a. 投資主総会の決議

b. 合併

c. 破産手続開始の決定

d. 解散を命ずる裁判

e. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条第1項）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利（1）投資主総会における議決権」をご参照下さい。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の上場規程の特例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、投資制限又は配分方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りです。

a. 資産運用会社：フロンティア・リート・マネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	平成16年6月16日に効力を生じ、契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	<p>本投資法人又は資産運用会社は、相手方当事者に対し、6か月前の文書による事前通知を行い、本投資法人は投資主総会の決議を得た上で、資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、資産運用に係る委託契約を解約することができます。ただし、本投資法人は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得なければ、かかる同意をすることができません。</p> <p>本投資法人は、次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、資産運用に係る委託契約を解約することができます。</p> <p>a 資産運用会社が資産運用に係る委託契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合で、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）。</p> <p>b 資産運用に係る委託契約に定める資産運用会社の表明及び保証違反の事実が判明した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合で、資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）。</p> <p>c 資産運用会社につき、支払停止、破産宣告、再生手続開始、更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立て、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合。</p> <p>d 上記に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合。</p>
変更等	本投資法人及び資産運用会社は、双方の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、本契約を変更することができます。

b. 一般事務受託者兼資産保管会社：住友信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	平成16年5月12日から向こう3年間とします。
更新	有効期間満了予定日の6か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長されるものとし、その後も同様とします。
解約	本契約は、次に掲げる事由が生じたときに、その効力を失います。 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 当事者のいずれか一方が本契約に違反し催告後も違反が是正されず、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本契約は失効するものとし、その後も同様とします。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託者は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとし、その後も同様とします。
変更等	本投資法人及び一般事務受託者は、本投資法人の役員会の承認を得ることを条件として、双方の合意により、本契約内容を変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとし、その後も同様とします。

資産保管業務委託契約

期間	平成16年6月16日から向こう3年間とします。
更新	有効期間満了予定日の6か月前までに、当事者のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長されるものとし、その後も同様とします。
解約	本契約は、次に掲げる事由が生じたときに、その効力を失います。 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 当事者のいずれか一方が本契約に違反し催告後も違反が是正されず、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本契約は失効するものとし、その後も同様とします。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は本契約失効後においても本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとし、その後も同様とします。
変更等	本投資法人及び資産保管会社は、本投資法人の承認を得ることを条件として双方の合意により本契約の内容を変更することができます。 当該変更にあたっては、本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとし、その後も同様とします。

c. 名義書換事務受託者：UFJ信託銀行株式会社

期間	平成16年5月12日から平成17年6月30日までとします。
更新	有効期間満了予定日の6か月前までに、当事者のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長されるものとし、その後も同様とします。
解約	<p>本契約は、次に掲げる事由が生じたときに、その効力を失います。</p> <p>当事者の文書による解約の合意。ただし、この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定されたときから失効します。</p> <p>当事者のいずれか一方に次に掲げる事由が生じたときは、他の当事者は何らの催告をすることなく、本契約の解除を文書で通知することができます。本契約は、解除を通知する文書において指定される日に失効するものとし</p> <p>す。</p> <p>a 会社更生手続開始、民事再生手続開始、破産、その他これらに準じるいわゆる倒産に係る申立てがなされた場合</p> <p>b 本契約につき、重大な違反をした場合</p>
変更等	本契約の内容が法令の変更その他当事者の一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、本投資法人及び名義書換事務受託者は、協議の上、本契約を改定することができます。

d. 会計監査人：新日本監査法人

本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人に選任しています。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第25条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第26条）。

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、第33条及び投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を保有している者、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条）。「利害関係人等」には、日本たばこ産業株式会社及びその子会社等が含まれます。

- a. 資産運用会社の利害関係人等である次の()から()までに掲げる者の当該()から()までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
- () 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人
 - () 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
 - () 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者
 - () 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客
 - () 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客
 - () 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者
 - () 上記()から()までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定める者 投信法施行令で定める顧客等
- b. 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
- c. 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。
- () 証券会社等
 - () 登録金融機関（証券取引法第65条の2第3項に定める登録金融機関をいいます。以下同様とします。）
 - () 宅地建物取引業者
 - () 上記()から()までに掲げる者のほか、投信法施行令で定める者
- d. 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社（投信法第15条第2項第4号に定める主幹事会社をいいます。）である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。
- e. 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。
- f. 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締

結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

- g. 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- h. 資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。
- i. 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込の額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本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せん。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第34条の6第4項、第26条第3項）。

資産の運用の制限（投信法第195条、193条）

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う投資信託委託業者、その執行役員又は監督役員の親族、その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 不動産の管理の委託
- f. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は

認められています。投信法施行令第96条)

(2) 本投資法人に関する利益相反策ルール

資産運用会社は、投信法上定義されている利害関係人等に加え、資産運用会社の総株主の議決権の10%以上を保有する株主及びその役員並びにこれらの者が重要な影響を及ぼし得る特別目的会社(以下「SPC」といいます。)を「利害関係人等」(以下、本「(2) 本投資法人に関する利益相反策ルール」においてこれらの者及びSPCを含めて「利害関係人等」といいます。)と定め、当該利害関係人等との取引について、本投資法人に関する利益相反策ルールを以下の通り定めています。

取引内容の審議

- a. 利害関係人等との間で取引を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係人等との間の取引内容を執行役員会議で審議するものとし、コンプライアンス部長の審査を経た上でコンプライアンス・運用評価委員会(以下「本委員会」といいます。)において審議します。
- b. 本委員会は、代表取締役社長(委員長)、監査役、コンプライアンス部長を委員として構成されますが、審議には必ず社外監査役の出席を要するものとされており、やむを得ない事由により全員が出席できない場合には、委員長は、欠席した委員の意見を個別に聴取します。また、委員全員の意見が一致しない場合は、取締役会へ報告するとともに起案部署に対し差し戻すものとします。なお、委員長は委員会のすべての審議事項に関し、審議上の必要に応じて、専門家(弁護士、税理士等)の意見書(以下「専門家意見書」といいます。)を取得することができます。
- c. 本委員会の審議の結果(専門家意見書があればそれを含めた内容)、委員全員の意見が一致した場合は、取締役会に報告がなされ、当該審議を考慮の上、当該利害関係人等との間で取引を行うことの可否について、取締役会が審議決定します。
- d. 取締役会における利害関係人等との間で取引を行うことの可否の決定は、全取締役の3分の2以上かつ社外取締役(商法第188条第2項第7号の2に定めるものをいい、以下同様とします。)全員の承認を要するものとします。
- e. 利害関係人等との間の取引が単発の取引に関しては1件当たり1,000万円未満である場合、継続取引に関しては1年の支出額が1,000万円未満である場合は、取締役会の決定を要しないものとします。ただし、取締役会規則によりその決議又は報告が必要とされているものは、取締役会規則の定めによります。
- f. 利害関係人等との間で不動産等の取得及び譲渡を行う場合は、取締役会に先立ち本投資法人の役員会の承認を得るものとします。

利害関係人等からの運用資産の取得

- a. 利害関係人等から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を取得する場合は、利害関係人でない不動産鑑定士(法人を含むものとし、以下同様とします。)が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金及び信託収益並びに固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b. 利害関係人等が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用(会社設立費用、デュー・デリジェンス費用等)が存する場合、上記a.にかかわらず、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
- c. 利害関係人等からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記a.及びb.に準ずるものとします。

d. 利害関係人等から上記 a .乃至 c . に基づく特定資産の取得を決定した場合は、直ちに開示するものとします。

利害関係人等への運用資産の譲渡

a. 利害関係人等へ不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、利害関係人等でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

b. 利害関係人等へその他の特定資産を譲渡する場合は、その譲渡価格は時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 a . に準ずるものとします。

c. 利害関係人等に対する上記 a . 及び b . に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

利害関係人等への運用資産の賃貸

a. 利害関係人等へ物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係人等でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

b. 利害関係人等に対する前項に基づく賃貸を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

利害関係人等への不動産管理業務等の委託

a. 利害関係人等へ不動産管理業務等を委託する場合は、事前の実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。

b. 取得する物件について、利害関係人等が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は原則として当該利害関係人等に委託することとしますが、委託料の決定については上記 a . に準じます。

c. 利害関係人等に対する上記 a . 及び b . に基づく不動産管理業務等の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

利害関係人等への運用資産の売買、賃貸の媒介委託

a. 利害関係人等へ特定資産の取得又は売買の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」といいます。）に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

b. 利害関係人等へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

c. 利害関係人等に対する上記 a . 及び b . に基づく媒介の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

利害関係人等への工事の発注

a. 利害関係人等へ工事等を発注する場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。

b. 利害関係人等に対して上記 a . に基づく工事の発注を行う場合、工事別かつ営業期間毎に開示するものとします。

(3) 利害関係人等との取引状況等

取引状況

第1期に係る利害関係人等との特定資産の売買取引等は以下のとおりです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	64,800,000千円	
	うち利害関係人からの買付額 64,800,000千円(100.0%)	うち利害関係人への売付額 ()
利害関係人との取引状況の内訳		
日本たばこ産業株式会社	64,800,000千円	
合計	64,800,000千円	

利害関係人等への支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額(A)	利害関係人等との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費	28,437千円	ジェイティ不動産株式会社	2,930千円	10.3%
修繕費	4,369千円	東日本プラントサービス株式会社	550千円	12.6%
修繕費	4,369千円	東日本プラントサービス株式会社	900千円	20.6%
その他営業費用	12,100千円	日本たばこ産業株式会社	100千円	0.8%

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であり、第1期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある日本たばこ産業株式会社、ジェイティ不動産株式会社及び東日本プラントサービス株式会社について記載しています。

(注2) 上記以外に、全額損害保険により補填された修繕工事代金として東日本プラントサービス株式会社に対し支出した額1,050千円があります。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第94条第1項、商法第241条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第95条、第100条、第114条、第99条第1項、第104条、第119条、商法第257条、商法特例法第6条第1項）
- b. 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第206条第1項、第34条の9第2項）
- c. 投資口の併合（投信法第85条第1項）
- d. 投資法人の解散（投信法第143条第2号）
- e. 規約の変更（投信法第140条第1項）
- f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって決めます（規約第11条）。
- b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。ただし、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出することを要します（投信法第94条第1項、商法第239条第2項但書、規約第12条第2項）。
- c. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第1項、規約第13条第1項）。
- d. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入しません（投信法第92条第3項、規約第13条第2項）。
- e. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。
- f. 上記e.の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入しません（投信法第93条第3項、規約第14条第2項）。
- g. 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（証券保管振替制度による実質投資主名簿（以下「実質投資主名簿」といいます。）を含みます。以下同様とします。）に記載された投資主とします（投信法第82条第3項、商法224条の3、規約第15条）。

(2) その他の共益権

代表訴訟提起権（投信法第34条の8第3項、第110条、第113条、商法第267条）

6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

投資主総会決議取消権（投信法第94条第1項、商法第247条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は

著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3か月以内に、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。

執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第110条、第163条第1項、商法第272条）

執行役員が本投資法人の目的の範囲内ではない行為その他法令又は規約に違反する行為をすることにより本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

新投資口発行無効訴権（投信法第123条、商法第280条の15）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の払込期日の翌日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

合併無効訴権（投信法第150条、商法第415条第1項、第2項）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

設立無効訴権（投信法第163条、商法第428条）

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合には、本投資法人に対して設立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

投資主提案権（投信法第94条第1項、商法232条の2）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、a. 一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、b. 会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

投資主総会招集権（投信法第94条第1項、商法第237条第1項、第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

検査役選任請求権（投信法第94条第1項、商法第237条の2第1項、投信法第139条、商法第294条第1項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手続及び決議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内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

執行役員等解任請求権（投信法第99条、第104条、商法第257条第3項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務遂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にもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

解散請求権（投信法第144条、商法第406条の2）

発行済投資口の総口数の10分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行上著しい難局により投資法人に回復できないような損害が生じ又は生じるおそれがあるときや、投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で投資法人の存立を危殆ならしめる場合には裁判所に解散請求をすることができます。

(3) 分配金請求権（投信法第136条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。本投資法人の金銭の分配方針に関しては、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

(4) 残余財産分配請求権（投信法第163条第1項、商法第425条本文）

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

(5) 払戻請求権（規約第8条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第4項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

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

投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることでもあります。

(8) 帳簿閲覧請求権（投信法第138条第1項、第2項）

投資主は、執行役員に対し、会計の帳簿及び書類の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を付した書面をもってしなければなりません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

名称

フロンティア・リート・マネジメント株式会社

資本の額

本書の日付現在 4億5,000万円

事業の内容

- a. 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく投資信託委託業、投資法人資産運用業及び不動産の管理業務
- b. 宅地建物取引業
- c. 宅地建物取引業法第50条の2第1項第1号に規定する取引一任代理等の業務
- d. 前各号に関連又は付帯する一切の業務

(イ) 会社の沿革

年月日	事項
平成15年8月26日	会社設立
平成15年10月4日	宅地建物取引業免許取得 (免許証番号 東京都知事(1) 第82379号)
平成15年10月14日	東京都港区赤坂二丁目17番22号赤坂ツインタワー東館13階へ本店移転
平成16年3月12日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第20号)
平成16年4月26日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第30号)

(ロ) 株式の総数及び資本の額の増減

- a. 発行する株式の総数（本書の日付現在）
36,000株
- b. 発行済株式の総数（本書の日付現在）
9,000株
- c. 最近5年間における資本の額の増減
最近5年間における資本の額の増減はありません。

(ハ) 純資産の額（平成16年3月31日現在）

3億8,051万円

(ニ) その他

a. 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の3分の1以上に当たる株式を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、他の在任取締役の任期が満了すべき

時までとし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期が満了すべき時までとします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（投信法第10条の3第2項第1号、第8条第1項第3号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第13条）。

b. 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

平成16年12月31日現在において、資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

(ホ) 関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

- a. 本投資法人の資産の運用に係る業務
- b. 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- c. 本投資法人への報告業務
- d. その他本投資法人が随時委託する前記 a. から c. に関連し又は付随する業務

(2) 【運用体制】

資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%)
日本たばこ産業株式会社	東京都港区虎ノ門二丁目2番1号	9,000	100
合計	—	9,000	100

(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
代表取締役社長 執行役員社長 最高経営責任者	戸谷 眞一	昭和48年4月	日本専売公社（現日本たばこ産業株式会社）入社	0
		平成3年10月	日本たばこ産業株式会社 仙台支店 企画部長	
		平成6年7月	同社資金部長	
		平成7年7月	同社経理部長	
		平成10年7月	同社不動産管理部長	
		平成10年10月	同社不動産部長	
		平成14年6月	同社執行役員 財務グループリーダー	
		平成15年8月	フロンティア・リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長就任（現在に至る）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	新貝 康司	昭和55年4月 平成元年7月 平成2年7月 平成8年7月 平成13年7月 平成15年8月 平成16年6月	日本専売公社（現日本たばこ産業株式会社）入社 日本たばこ産業株式会社 ニューヨーク事務所 所長代理 JT America Inc.（アメリカ）社長 日本たばこ産業株式会社 経営企画部 部長 同社財務企画部長 フロンティア・リート・マネジメント株式会社 取締役就任（現在に至る） 日本たばこ産業株式会社 執行役員就任（現在に至る）	0
取締役 (非常勤)	岩井 睦雄	昭和58年4月 昭和63年6月 平成9年7月 平成12年7月 平成15年6月 平成15年8月 平成16年7月	日本専売公社（現日本たばこ産業株式会社）入社 株式会社富士銀行（現株式会社みずほ銀行）研修派遣（平成元年10月まで） 日本たばこ産業株式会社 食品事業部 部長 同社経営企画部 部長 同社経営企画部長 フロンティア・リート・マネジメント株式会社 取締役就任（現在に至る） 日本たばこ産業株式会社 経営戦略部長（現在に至る）	0
取締役 (非常勤)	渡邊 孝	昭和47年4月 昭和61年10月 平成5年4月 平成9年6月 平成12年6月 平成13年6月 平成14年6月 平成15年4月 平成16年1月	日本開発銀行（現日本政策投資銀行）入行 ブルッキングス研究所 （アメリカ）客員研究員派遣 （昭和62年3月まで） 株式会社ブレインウェアトラスト 代表取締役専務 出向 日本開発銀行新規事業部長 日本政策投資銀行 設備投資研究所長 財団法人理工学振興会理事 同会顧問（現在に至る） 芝浦工業大学工学マネジメント 研究科教授（現在に至る） フロンティア・リート・マネジメント株式会社 取締役就任（現在に至る）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	辻村 寛	昭和48年9月	トライデント・インターナショナル・ファイナンス・リミテッド(香港)入社	0
		昭和50年9月	野村証券株式会社入社	
		平成2年6月	同社国際審査部長	
		平成3年6月	同社業務審査部長	
		平成7年6月	野村ホールディング・アメリカ・エグゼクティブ・マネージング・ダイレクター兼 コ・チーフ・フィナンシャル・オフィサー	
		平成8年6月	野村ホールディング・アメリカ・コ・プレジデント兼コ・チーフ・エグゼクティブ・オフィサー	
		平成8年6月	野村証券株式会社 取締役	
		平成10年6月	野村アセット・マネジメント投信株式会社 執行役員	
		平成12年7月	ウィット・キャピタル証券株式会社 チーフ・フィナンシャル・オフィサー	
		平成14年7月	プルデンシャルF A証券株式会社(現キャピタルパートナーズ証券株式会社) 監査役	
		平成15年9月	日本ミューチュアルベネフィッツ株式会社 取締役	
		平成16年1月	フロンティア・リート・マネジメント株式会社 取締役就任(現在に至る)	
監査役 (非常勤)	伴 義聖	昭和46年7月	東京地方検察庁検事	0
		昭和47年4月	名古屋地方検察庁検事	
		昭和48年4月	東京法務局訟務部 (法務省訟務局)部付検事	
		昭和52年4月	東京地方検察庁検事	
		昭和54年8月	福岡地方検察庁検事	
		昭和55年7月	法務大臣官房秘書課付検事	
		昭和56年4月	法務省刑事局付検事	
		昭和59年4月	千葉地方検察庁検事	
		昭和61年4月	草鹿・富沢法律事務所 弁護士	
		昭和63年1月	伴法律事務所 弁護士(現在に至る)	
		平成16年1月	フロンティア・リート・マネジメント株式会社 監査役就任(現在に至る)	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 (非常勤)	藤原 成芳	昭和61年4月 平成2年7月 平成6年4月 平成8年7月 平成10年4月 平成15年7月 平成15年8月 平成16年7月	日本開発銀行（現日本政策投資銀行）入行 大蔵省（現財務省）証券局流通市場課証券 金融係長 出向（平成4年6月まで） 日本開発銀行ロンドン駐在員事務所 同行財務部計理課調査役 日本たばこ産業株式会社入社 同社経営企画部 部長 フロンティア・リート・マネジメント株式 会社 監査役就任（現在に至る） 日本たばこ産業株式会社 経営戦略部 部長（現在に至る）	0

(注) 本書の日付現在、資産運用会社の従業員は、12名です。

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③ 関係業務の概況

資産運用会社としての業務

(イ) 資産運用業務

資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

(ロ) 資金調達業務

資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口の追加発行、投資法人債の発行、借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人に代わり業務を行います。

(ハ) 報告業務

資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

(ニ) その他本投資法人が随時委託する前記(イ)乃至(ハ)に関連し又は付随する業務を行います。

2【その他の関係法人の概況】

A. 一般事務受託者及び資産保管会社（投信法第111条第5号及び第6号並びに第208条関係）

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

名称

住友信託銀行株式会社

大阪市中央区北浜四丁目5番33号

資本の額

平成16年3月31日現在 287,018百万円

事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

経理等に係る一般事務等受託者としての業務

(イ) 計算に関する事務

(ロ) 会計帳簿の作成に関する事務

(ハ) 納税に関する事務

(ニ) 本投資法人の役員会、投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受取、集計に関する事務を除きます。）

(ホ) その他上記(イ)乃至(ニ)に関連し又は付随する業務

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) その他上記(イ)及び(ロ)に関連し又は付随する業務

(3)【資本関係】

該当事項はありません。

B. 名義書換事務受託者（投信法第111条第1号乃至4号関係）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称

UFJ信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目4番3号

資本の額

平成16年3月31日現在 280,536百万円

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

名義書換事務受託者としての業務

投資主名簿及び実質投資主名簿、その他これに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務

投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又はその抹消及び証券保管振替制度による実質投資主（以下「実質投資主」といいます。）の通知の受理に関する事務
投資主名簿の投資口の数と実質投資主名簿の投資口の数との合算に関する事務
投資証券の発行、保管、交付及び回収に関する事務
投資主の投資証券不所持申出及び投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務
投資主、実質投資主及び登録質権者並びにこれらの者の法定代理人又はこれらの者の常任代理人の氏名、住所及び印鑑の登録又はその変更の登録に関する事務
上記 乃至 に掲げるもののほか、投資口に関し投資主及び実質投資主の提出する届出の受理に関する事務
投資主総会招集通知及び決議通知等投資主総会関係書類の作成及び発送、並びに議決権行使書又は議決権代理行使委任状の作成等に関する事務
投資主及び実質投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務
投資主及び実質投資主からの照会に対する応答に関する事務
投資口に関する統計及び法令又は契約に基づく官庁、証券取引所、保管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
新投資口の発行、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務
投資主及び実質投資主に対する通知、催告、報告等の発送に関する事務
投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申出の受理に関する事務（上記 乃至 の事務に関連するものに限りません。）
上記 乃至 に掲げる事務に付帯する印紙税等の納付に関する事務
上記 乃至 に掲げる事項に関連し又は付随する事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

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「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間（平成16年5月12日から平成16年12月31日まで）の財務諸表について新日本監査法人の監査を受けております。

3．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

区分	注記 番号	第1期 (平成16年12月31日現在)		
		金額(千円)		構成比 (%)
(資産の部)				
流動資産				
現金及び預金			14,159,791	
信託現金及び信託預金			2,328,997	
前払費用			17,411	
繰延税金資産			90	
その他流動資産			3,065	
流動資産合計			16,509,356	20.2
固定資産				
1.有形固定資産				
信託建物	1	31,956,706		
減価償却累計額		492,847	31,463,859	
信託構築物	1	806,285		
減価償却累計額		18,299	787,986	
信託機械及び装置	1	185,033		
減価償却累計額		4,995	180,037	
信託土地	1		32,595,934	
有形固定資産合計			65,027,817	79.8
2.無形固定資産				
その他の無形固定資産			17	
無形固定資産合計			17	0.0
3.投資その他の資産				
差入保証有価証券			10,139	
長期前払費用			244	
投資その他の資産合計			10,383	0.0
固定資産合計			65,038,218	79.8
資産合計			81,547,575	100.0

区分	注記 番号	第 1 期 (平成16年12月31日現在)		
		金額(千円)		構成比 (%)
(負債の部)				
流動負債				
営業未払金			5,460	
未払費用			143,034	
未払法人税等			1,064	
未払消費税等			83,736	
前受金			383,124	
預り金			10,240	
流動負債合計			626,659	0.8
固定負債				
信託預り敷金保証金	1		21,192,369	
その他固定負債			92,323	
固定負債合計			21,284,692	26.1
負債合計			21,911,352	26.9
(出資の部)	3			
出資総額				
出資総額	2		58,582,500	71.8
剰余金				
当期末処分利益			1,053,564	
剰余金合計			1,053,564	1.3
評価差額金				
その他有価証券評価差額金			158	
評価差額金合計			158	0.0
出資合計			59,636,222	73.1
負債・出資合計			81,547,575	100.0

(2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第1期 (自 平成16年5月12日 至 平成16年12月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)
(経常損益の部)				
営業損益の部				
1. 営業収益				
賃貸事業収益	1	1,983,201		
その他賃貸事業収益	1	2,360	1,985,562	100.0
2. 営業費用				
賃貸事業費用	1	556,032		
資産運用報酬		115,197		
資産保管委託報酬		3,164		
一般事務委託報酬		24,184		
役員報酬		7,700		
その他営業費用		12,100	718,380	36.2
営業利益			1,267,182	63.8
営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息		1,695		
有価証券利息		64		
その他営業外収益		11,224	12,984	0.7
2. 営業外費用				
新投資口発行費		89,688		
投資口公開関連費用		61,567		
創業費償却		68,162		
その他営業外費用		6,000	225,418	11.4
経常利益			1,054,748	53.1
税引前当期純利益			1,054,748	53.1
法人税、住民税及び事業税		1,274		
法人税等調整額		90	1,183	0.0
当期純利益			1,053,564	53.1
当期末処分利益			1,053,564	

(3) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	注記 番号	第 1 期 (自 平成16年 5月12日 至 平成16年12月31日)
当期末処分利益 分配金の額 (投資口 1 口当たりの分配金の額) 次期繰越利益		1,053,564,537円 1,053,547,200円 (9,543円) 17,337円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数110,400口の整数倍の最大値となる1,053,547,200円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(4) 【キャッシュ・フロー計算書】

区分	第1期 (自 平成16年5月12日 至 平成16年12月31日)
	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	1,054,748
減価償却費	516,142
受取利息及び有価証券利息	1,760
前払費用の増加・減少額	17,411
営業未払金の増加・減少額	5,460
未払費用の増加・減少額	143,034
未払消費税等の増加・減少額	83,736
前受金の増加・減少額	383,124
その他	100,016
小計	2,267,090
利息の受取額	997
法人税等の支払額	210
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,267,877
投資活動によるキャッシュ・フロー	
信託有形固定資産の取得による支出	65,543,959
信託預り敷金保証金の収入	21,238,529
信託預り敷金保証金の支出	46,160
使途制限付信託預金の預入による支出	462,500
投資有価証券の取得による支出	9,980
その他	17
投資活動によるキャッシュ・フロー	44,824,088
財務活動によるキャッシュ・フロー	
投資口の発行による収入	58,582,500
財務活動によるキャッシュ・フロー	58,582,500
現金及び現金同等物の増加・減少額	16,026,289
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の期末残高	16,026,289

〔重要な会計方針〕

項目	第 1 期 (自 平成16年 5月12日 至 平成16年12月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券</p> <p>・時価のあるもの ……決算日の市場価格等に基づく時価法によっております。(評価差額は部分資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <p>信託建物 7～38年 信託構築物 12～40年 信託機械及び装置 14年</p> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創業費 支出時に全額費用として計上しております。</p> <p>(2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として計上しております。</p> <p>なお、平成16年 8月 6日払込の一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」といいます。)によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社に対する引受手数料の支払はありません。平成16年 8月 6日払込の一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は1,963,500千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」といいます。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、新投資口発行費は1,963,500千円少なく計上され、また、経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>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初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。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、308,731千円です。</p>

項目	第 1 期 (自 平成16年 5月12日 至 平成16年12月31日)
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な項目	<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</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内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おります。</p> <p>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項目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

第 1 期 (平成16年12月31日現在)	
1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	
担保に供している資産は次の通りです。	
信託建物	31,263,192千円
信託構築物	745,252千円
信託機械及び装置	180,037千円
信託土地	32,595,934千円
合計	64,784,415千円
担保を付している債務は次の通りです。	
信託預り敷金保証金	21,192,369千円
合計	21,192,369千円
2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	110,400口
3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	
50,000千円	

(損益計算書関係)

第 1 期 (自 平成16年 5月12日 至 平成16年12月31日)	
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収益	
賃料及び駐車場使用料収入	1,983,201
その他賃貸事業収入	2,360
不動産賃貸事業収益合計	1,985,562
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
外注委託費	28,437
損害保険料	6,775
修繕費	4,369
減価償却費	516,142
その他賃貸事業費用	309
不動産賃貸事業費用合計	556,032
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	1,429,530

(キャッシュ・フロー計算書関係)

第 1 期 (自 平成16年 5月12日 至 平成16年12月31日)		
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	(平成16年12月31日現在)	
	現金及び預金	14,159,791千円
	信託現金及び信託預金	2,328,997千円
	使途制限付信託預金(注)	462,500千円
	現金及び現金同等物	16,026,289千円
(注) 修繕、地震リスク等に備えるため信託口座内に留保している預金		

(リース取引関係)

第 1 期 (自 平成16年 5月12日 至 平成16年12月31日)	
オペレーティング・リース取引(貸主側)	
未経過リース料	
1年内	5,037,941千円
1年超	32,603,420千円
合計	37,641,362千円

(有価証券関係)

1. その他有価証券で時価のあるもの

区分		第1期 (平成16年12月31日現在)		
		取得原価 (千円)	貸借対照表日における貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	株式	-	-	-
	債券	9,980	10,139	158
	小計	9,980	10,139	158
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	-	-	-
	債券	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		9,980	10,139	158

2. その他有価証券のうち満期のあるもの

区分		第1期 (平成16年12月31日現在)	
		満期までの期間	償還予定額の合計額 (千円)
債券	国債証券	5年超10年以下	10,000

(デリバティブ取引関係)

第1期 (自 平成16年5月12日 至 平成16年12月31日)	
該当事項はありません。	

(退職給付関係)

第1期 (自 平成16年5月12日 至 平成16年12月31日)	
該当事項はありません。	

(税効果会計関係)

第 1 期 (自 平成16年 5 月12日 至 平成16年12月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	
(繰延税金資産)	
法人事業税損金不算入額	28千円
その他有価証券評価差額	62千円
繰延税金資産計	90千円
繰延税金資産の純額	90千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	39.39%
(調整)	
支払分配金の損金算入額	39.35%
その他	0.07%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11%

(持分法損益等)

第 1 期 (自 平成16年 5 月12日 至 平成16年12月31日)	
該当事項はありません。	

(関連当事者との取引)

第 1 期 (自 平成16年 5 月12日 至 平成16年12月31日)	
親会社及び法人主要投資主等	該当事項はありません。
役員及び個人主要投資主等	該当事項はありません。
子会社等	該当事項はありません。
兄弟会社等	該当事項はありません。

(投資口1口当たり情報)

第1期 (自 平成16年5月12日 至 平成16年12月31日)	
1口当たり純資産額	540,183円
1口当たり当期純利益	15,401円(9,688円)
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成16年8月9日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。</p> <p>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おりません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

なお、第1期における1口当たり当期純利益は、第1期における当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成16年8月9日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定しておりますので当該日数加重平均投資口数を括弧内に併記しております。

	第1期 (自 平成16年5月12日 至 平成16年12月31日)
当期純利益(千円)	1,053,564
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)	1,053,564
期中平均投資口数(口)	68,408口(108,744)口

(重要な後発事象)

第1期 (自 平成16年5月12日 至 平成16年12月31日)	
該当事項はありません。	

(5) 【附属明細表】

有価証券明細表

(イ) 株式

該当事項はありません。

(ロ) 株式以外の有価証券

種類	銘柄	券面総額 (千円)	帳簿価額 (千円)	未収利息 (千円)	前払経 過利子 (千円)	評価額 (千円)	評価損益 (千円)	備考
国債証券	10年利付国 債(259回)	10,000	9,980	42	-	10,139	158	営業保証金と して供託して おります。
合計		10,000	9,980	42	-	10,139	158	

特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	前期末 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)	減価償却累計額		差引 当期末 残高 (千円)	摘要
					又は償却 累計額 (千円)	当期 償却額 (千円)		
流動資産	-	-	-	-	-	-	-	-
有形 固定 資産	信託建物(その附属設備を 含む)	31,956,706	-	31,956,706	492,847	492,847	31,463,859	(注)
	信託構築物	806,285	-	806,285	18,299	18,299	787,986	(注)
	信託機械及び装置	185,033	-	185,033	4,995	4,995	180,037	(注)
	信託工具器具及び備品	-	-	-	-	-	-	-
	信託土地	32,595,934	-	-	32,595,934	-	-	32,595,934
合計	-	65,543,959	-	65,543,959	516,142	516,142	65,027,817	
無形固定資産	-	-	-	-	-	-	-	-
総計	-	65,543,959	-	65,543,959	516,142	516,142	65,027,817	-

(注) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、並びに信託土地の増加は、第1期中に、イオン品川シーサイドショッピングセンター、マイカル茨木、ジョイフルタウン岡山、ジョイフルタウン秦野、パピヨンプラザ及び上池台東急ストアを取得したことによるものです。

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

借入金等明細表

該当事項はありません。

出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

区分	期首残高 (千円)	当期増加額 (注1,2,3) (千円)	当期減少額 (千円)	期末残高 (千円)	摘要
出資総額	-	58,582,500	-	58,582,500	-
合計	-	58,582,500	-	58,582,500	-

(注1) 本投資法人は、1口当たり500,000円にて投資口を400口発行し設立されました。

(注2) 1口当たり550,000円(引受価額530,750円)にて、公募により新投資口102,000口を発行いたしました。

(注3) 発行価格530,750円にて、第三者割当により新投資口8,000口を発行いたしました。

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成16年12月31日現在)

資産総額	81,547,575千円
負債総額	21,911,352千円
純資産総額 (-)	59,636,222千円
発行済口数	110,400口
1 単位当たり純資産額 (/)	540,183円

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第1期 (自 平成16年5月12日 至 平成16年12月末日)	平成16年5月12日	400口	0口	400口
	平成16年8月7日	102,000口	0口	102,400口
	平成16年9月8日	8,000口	0口	110,400口

(注) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

第7【参考情報】

第1期計算期間の開始日から、本書の日付までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

平成16年7月12日	有価証券届出書
平成16年7月22日	有価証券届出書の訂正届出書
平成16年8月2日	有価証券届出書の訂正届出書

独立監査人の監査報告書

平成17年3月24日

フロンティア不動産投資法人

役員会御中

新日本監査法人

指定社員 業務執行社員	公認会計士	鈴木 啓之	印
指定社員 業務執行社員	公認会計士	原田 昌平	印

当監査法人は、証券取引法第193条の2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」に掲げられているフロンティア不動産投資法人の平成16年5月12日から平成16年12月31日までの第1期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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、フロンティア不動産投資法人の平成16年12月31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。

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) 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。